

Wet toekomstbestendige huurcommissie (36791)

Wet toekomstbestendige huurcommissie (36791)

Aan de orde is de voortzetting van 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:

Dan zijn we aanbeland bij de voortzetting van de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Voor de lunchschorsing heeft de Kamer in eerste termijn haar inbreng geleverd.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De voorzitter:

Dan geef ik nu het woord aan de minister voor de beantwoording in eerste termijn van de zijde van het kabinet. Het woord is aan u.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met nogmaals mijn felicitaties te geven aan de heer Van Leijen en de heer Nobel. Het is mooi om een keer live aanwezig te mogen zijn bij dergelijke maidenspeeches en ook te horen wat de motivatie is om hier te zijn, want volgens mij delen we die in de kern. Het doet me vooral goed om te horen dat we tijdens dit debat best wel overeenstemming hebben over de Huurcommissie, namelijk dat het een goed instrument is dat al lang werkt. Gezien de ontwikkelingen moeten we er ook voor zorgen dat het goed blijft werken.

Ik kijk wel altijd of datgene wat we opschrijven, ook uitvoerbaar is. Het moet doelmatig en doeltreffend zijn, maar het moet ook toegankelijk en mensgericht zijn. Op die manier willen we invulling geven aan deze aanpassingen. Dank u wel dus. Ook dank aan de Kamer voor de vragen die in de eerste termijn zijn gesteld.

Ik ben blij vandaag met u te kunnen debatteren over het wetsvoorstel Toekomstbestendige huurcommissie, want, zoals al eerder gememoreerd, sinds 1917 is de Huurcommissie een onafhankelijke en onpartijdige geschilbeslechter op het gebied van huurrecht. Ik ben blij om te kunnen constateren dat de Huurcommissie uitstekend in staat is gebleken de tand des tijds te doorstaan. Zo is er al jaren een stijging zichtbaar in het aantal huurders en verhuurders die de Huurcommissie weten te vinden met een geschil. In 2025 waren dit 16.500 mensen. De website en het laagdrempelige klantcontactcentrum van de Huurcommissie bieden steeds meer mensen informatie en ondersteuning bij het starten van een procedure. In 2025 waren er meer dan 1 miljoen unieke websitebezoekers en 85.000 telefoontjes. Daarnaast zoekt de Huurcommissie steeds meer de samenwerking met andere partijen in het veld op, zoals gemeenten, de rechtspraak, andere geschilbeslechters en

het Juridisch Loket. Daarmee is de Huurcommissie een belangrijke partner voor mijn ministerie in de vormgeving en de uitvoering van wet- en regelgeving op het gebied van huren.

Ik hecht veel waarde aan het werk van de Huurcommissie. Er zijn veel situaties waarin zij een groot verschil maakt in het leven van individuele huurders en verhuurders. Ik heb dit laatst met eigen ogen kunnen zien toen ik de commissie bezocht. Ik was en ben onder de indruk van de enorme inzet die zij toont om huurders en verhuurders op een klantvriendelijke en toegankelijke manier informatie te bieden en bij te staan. Het is hét laagdrempelige loket voor huurders en verhuurders om zonder dure advocaten of ingewikkelde procedures snel tot een oplossing te komen, en dat al meer dan 100 jaar.

De afgelopen jaren is er een hoop veranderd op het gebied van wonen en huren, zo memoreerde u ook al. Deze veranderingen hebben vaak ook gevolgen gehad voor het werk van de Huurcommissie. Denk hierbij aan de grote schaarste op de woningmarkt, die excessen in de hand werkt en het belang van de Huurcommissie alleen maar verder onderstreept, maar denk ook aan de nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren op de Huurcommissie is afgekomen. Er wordt steeds meer van de Huurcommissie verwacht. Daarom is het van groot belang dat de Huurcommissie haar werk optimaal kan blijven doen. Dit wetsvoorstel gaat de Huurcommissie daar nadrukkelijk bij helpen.

Dit wetsvoorstel heeft twee aanleidingen. Verschillende aspecten van de werking van de Huurcommissie zijn de afgelopen jaren geëvalueerd en onderzocht, zoals het besturingsmodel en aspecten van haar geschilbeslechting. Deze onderzoeken hebben geleid tot verschillende aanbevelingen om de Huurcommissie te versterken. In aanvulling hierop heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren zelf geïnventariseerd tegen welke knelpunten in wet- en regelgeving zij in haar dagelijkse praktijk aan loopt. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt opvolging gegeven aan die verschillende verbeterpunten, zowel de aanbevelingen uit evaluatieonderzoeken als die uit de eigen analyse van de uitvoeringspraktijk van de commissie zelf. Daarmee zet ik in op het vereenvoudigen van de soms moeilijke huurregelgeving.

Voorzitter. Concreet bevat dit wetsvoorstel verschillende wijzigingen die de Huurcommissie nog beter in staat zullen stellen om haar taken doeltreffend en doelmatig uit te voeren. Het gaat om wijzigingen in de governance, wijzigingen in de algemene procedureregels van de Huurcommissie en wijzigingen in het toetsingskader ten aanzien van een aantal specifieke geschilprocedures bij de Huurcommissie.

Voorzitter. Met dit wetsvoorstel wordt de Huurcommissie nog beter in staat gesteld om huurders en verhuurders nu en in de toekomst van dienst te zijn. Ik hoop daarom ook op de steun van uw Kamer voor dit wetsvoorstel.

Ik heb vier verschillende blokjes. Eén heet de werking van de Huurcommissie, één is de algehele rechtsbescherming, één gaat over de verhuurderbijdrage en het huurregister, en er is een mapje overig. Dan wil ik graag beginnen met de werking van de Huurcommissie.

Ik begin met de vraag van mevrouw Steen over de governance. Ze vraagt of ik het inzicht deel dat de Huurcommissie een zelfstandige geschilbeslechter met eigen gezag moet zijn. Voorop moet worden gesteld dat de Huurcommissie een zelfstandig bestuursorgaan is, dat op eigen gezag onpartijdige en onafhankelijke uitspraken doet in prijsgeschillen. De governance van de Huurcommissie functioneert inderdaad naar behoren, ook in de huidige hybride vorm. Dat volgt uit diverse evaluaties en onderzoeken. Toch vraagt de huidige tijdgeest om nader onderzoek naar een optimale en toekomstbestendige governance van deze Huurcommissie. Ik ben dat dus ook met u eens, want het landschap is veranderd en we moeten altijd zorgen dat instrumenten passend blijven bij het landschap. Daarom zullen we samen met de Huurcommissie een onderzoek gaan doen naar de governance. Op basis van dat onderzoek volgt een reflectie op de bestuurlijke inrichting gezien vanuit de vier kerntaken van de Huurcommissie. De hybride organisatiestructuur krijgt ook een plek in de evaluatie. Wanneer deze reflectie leidt tot belangrijke inzichten ga ik uw Kamer daar uiteraard over informeren.

De voorzitter:

Is het een groot blokje, zou ik de minister willen vragen om even in te schatten hoe we de interrupties doen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik denk iets van tien, twaalf vragen.

De voorzitter:

Een korte vraag van mevrouw Steen. Ik wil kijken of we zo veel mogelijk de interrupties kunnen doen na de beëindiging van dit onderdeel van de beantwoording, maar u staat er nu toch, dus ik geef u voor nu de gelegenheid.

Mevrouw Steen (CDA):

Dank u wel voor uw coulance, voorzitter. Dank ook aan de minister dat zij dit onderzoek gaat doen. Fijn dat ze dat ook samen met de Huurcommissie doet. Mijn vraag is alleen wanneer die visie dan naar de Kamer komt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat is natuurlijk een terechte vraag. Die evaluatie gaan we dit jaar nog doen, dus voor het einde van het jaar kunnen we de reflectie met u delen.

De voorzitter:

U vervolgt.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dan de vraag van mevrouw Steen over de bureaucratie. Laagdrempeligheid is een van de belangrijkste kernwaarden van de Huurcommissie. Ik vind het dan ook van groot belang dat huurders en verhuurders goed hun weg weten te vinden binnen de procedures van de Huurcommissie. De Huurcommissie is een erkende instantie voor alternatieve geschilbeslechting en moet zich daarom houden aan de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten. In deze wet zijn expliciete waarborgen neergelegd voor de laagdrempeligheid van de procedures.

Deze wet bepaalt dat procedures makkelijk toegankelijk moeten zijn voor beide partijen en dat het mogelijk moet zijn om een procedure zonder tussenkomst van een advocaat of juridisch adviseur te voeren. Daar zijn wij doorlopend mee bezig. De Huurcommissie kijkt dan ook naar het gebruik van toegankelijk taalgebruik, modeldocumenten en tools zoals de Huurprijscheck en de Gebrekencheck, om het zo eenvoudig mogelijk te maken. Er is ook het klantcontactcentrum, waar huurders en verhuurders terecht kunnen met al hun vragen.

Dan de vraag van mevrouw Steen over pariteit. Ik zie de paritaire samenstelling van de Huurcommissie als een groot goed. Pariteit is van grote meerwaarde voor de werking van en het draagvlak voor de Huurcommissie. Met dit wetsvoorstel stel ik daarom wijzigingen voor die de pariteit binnen de Huurcommissie juist bestendigen en op onderdelen zelfs versterken. Dit jaar stel ik samen met de Huurcommissie een reflectie op de bestuurlijke inrichting op, zoals eerder aangeven. Indien er vanuit de Huurcommissie wensen of behoeften zijn ten aanzien van de pariteit, dan kunnen die in dit traject worden geadresseerd. Als dat het geval is, dan kom ik daarop bij u terug.

Dan de vraag van de heer Hoop over de verlenging van de termijnen. Ik verleng de termijnen voor het doen van een voorzittersuitspraak van vier naar zes weken. Dit is nodig om een zorgvuldige behandeling van geschillen beter mogelijk te maken. Ik begrijp uw punt dat als het iets langer duurt, mensen ook langer in onzekerheid zitten totdat ze een uitspraak krijgen. Uit de gesprekken met zowel de huurders als de verhuurders is echter naar voren gekomen dat zij liever deze extra tijd hebben, zodat zij zelf ook in de gelegenheid zijn om extra informatie aan te leveren of om nog te kijken naar informatie die hun is aangeboden via de andere partij. Op basis van hun eigen wens zou ik hier dus graag aan vasthouden. Natuurlijk werken we aan het versterken van de Huurcommissie. Dan duurt het niet langer omdat er geen capaciteit is, maar omdat mensen gewoon meer tijd nodig hebben.

Dan de vraag van mevrouw Steen over het klantcontactcentrum. Dat was de kastje-muurvraag. Het klantcontactcentrum is een belangrijke manier om in contact te komen. Zoals ik in mijn inleidende tekst al zei, hebben ze 85.000 telefoontjes beantwoord in 2025. Ik ben het met u eens dat het belangrijk is dat zowel huurders als verhuurders in deze contacten niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. Misschien is het N=1, maar toen ik bij ze op bezoek was en heb mogen meedraaien in hun cyclus, heb ik gezien hoe ongelofelijk klantvriendelijk en laagdrempelig ze handelen. Er werd eigenlijk niemand doorverwezen naar een ander. Via hun systemen konden ze vaak al zien wat er eerder tegen deze mensen is gezegd. Het kastje blijft bij de kast, en de muur bij de muur. Ook werkt de Huurcommissie aan een routekaart voor doorverwijzen, zodat het voorspelbaar en inzichtelijk is als er doorverwezen wordt.

Dan de vraag van de heer Hoop over de laaggeletterden. Uiteraard is dat een zorg. We moeten kijken naar manieren om het zo makkelijk mogelijk te maken voor mensen die laaggeletterd zijn of die de taal niet machtig zijn. Ik vroeg of ze gewoon via een appje inzichtelijk kunnen maken wat de problemen zijn, of het ook ingesproken mag worden, en of er alternatieve manieren zijn om het voor mensen heel makkelijk te maken om hun klachten door te geven. Op al

mijn vragen kreeg ik het antwoord ja. Het gaat er alleen om dat er iets van een brondocument ligt. Dat kan dus ook een ingesproken appje zijn dat wordt omgezet in woorden. Dat kan voor hen genoeg zijn om hun zaak daarop aan te passen.

Dan had u nog een vraag over de laaggeletterden. Die combineer ik nu. Die vraag ging over toegankelijke taal bij uitingen wat betreft brieven en uitspraken. Dat doen we aan de hand van onze procedures via de website en de beleidsboeken. Alle procedures kunnen ook via de niet-digitale weg gevoerd worden. Er is dus een toegang via de digitale weg, die zeer vereenvoudigt, en er is een route via de niet-digitale weg. Dit jaar doet de Huurcommissie een marktonderzoek om nog beter in beeld te krijgen hoe de gang naar de Huurcommissie eenvoudiger kan worden gemaakt voor rechtzoekenden die die gang nu nog niet weten te vinden. Welke interventies we daarvoor kunnen verzinnen is afhankelijk van dat marktonderzoek.

Dan de vraag van de heer Van Leijen en mevrouw Steen over de gedifferentieerde leges. Gedifferentieerde leges hebben als doel om voor verhuurders een prikkel toe te voegen om zich aan de regels te houden en om geschillen te voorkomen voordat de Huurcommissie om een uitspraak wordt gevraagd. Dit zorgt voor professionalisering van de huursector en een vroegtijdige oplossing voor huurders. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar het soort verhuurder of de omvang van de algehele portefeuille. Van alle verhuurders wordt hetzelfde verwacht, namelijk dat de regels worden gevolgd. Verwacht mag worden dat verhuurders met een groot aantal woningen hier even goed toe in staat zijn als kleine verhuurders. Om deze reden is het aantal woningen van de verhuurder in de legesregeling geen onderscheidend criterium. Desalniettemin vind ik het belangrijk om er zeker van te zijn dat de systematiek geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor bepaalde verhuurders, zoals corporaties. Ik ben daarom momenteel in gesprek met de Huurcommissie over de legessystematiek. Dit maakt deel uit van dat gesprek.

Dan de vraag van de ChristenUnie over de voorzittersuitspraken. U gaf aan dat er in 85% van de gevallen een voorzittersuitspraak volgde. Dat beeld herken ik niet. Ongeveer 50% van de inhoudelijk behandelde zaken wordt met een voorzittersuitspraak afgedaan, volgens de cijfers die ik van de Huurcommissie heb gezien. Als wij naar andere cijfers kijken, dan zou ik graag uw cijfers zien. De wet schrijft voor dat de Huurcommissie zaken waarin de uitkomst op voorhand al duidelijk is, schriftelijk af moet doen met een voorzittersuitspraak. Kennelijke voorzittersuitspraken zorgen ervoor dat partijen in geval van evidente zaken snel duidelijkheid hebben over hun geschil. Als een partij het niet eens is met een voorzittersuitspraak, wordt de zaak alsnog kosteloos op zitting behandeld in aanwezigheid van alle partijen.

De laatste vraag in dit blokje is die van de heer Mooiman over de uitvoering van de uitspraken. Een uitspraak van de Huurcommissie heeft de status van een fictieve wilsovereenstemming tussen partijen. Dit betekent dat de uitspraak van de Huurcommissie wordt geacht door partijen te zijn overeengekomen. De uitspraak is dus een nieuwe afspraak tussen partijen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Toch kan het zo zijn dat een verhuurder zich niet houdt aan deze uitspraak. De Huurcommissie start in de

zomer met het bellen naar partijen. Hierbij vraagt zij aan huurders en verhuurders hoe zij de uitspraak beleven, of de uitspraak daadwerkelijk is opgevolgd en of de gebreken zijn hersteld.

Dat was dit blokje, voorzitter.

De voorzitter:

U vervolgt de beantwoording.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dan vervolg ik met het blokje algehele rechtsbescherming. Ik start met de vraag van de heer Grinwis, de heer Hoop, mevrouw Beckerman, de heer Nobel en meneer Mooiman over het schrappen van de klachtenprocedure gedragingen verhuurder. Het doel van de procedure is om te zorgen dat verhuurders hun gedrag aanpassen en bijvoorbeeld op verzoeken van huurders reageren. Uit de evaluatie van de klachtenprocedure blijkt dat deze in de praktijk niet goed werkt. De procedure is verwarrend, arbeidsintensief en ondoelmatig. Een groot aantal zaken wordt niet-ontvankelijk verklaard. Uit de evaluatie volgt bovendien dat de relatie tussen de huurder en verhuurder zelden verbetert door de procedure. Dit hangt mogelijk samen met het feit dat de procedure geen sanctie kent. Wanneer een klacht door de Huurcommissie gegrond wordt verklaard, kan zij de verhuurder niet straffen. Zij kan enkel aangeven of een huurder wel of geen gelijk heeft. Deze procedure voegt daarmee niets toe ten opzichte van de mogelijkheden die de huurders al hebben. Zo kunnen huurders nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures met betrekking tot specifieke problemen, zoals de huurprijs, de servicekosten of het niet-verhelpen van gebreken. Ook kunnen huurders terecht bij het gemeentelijk meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag, bij de interne klachtencommissie van hun wooncorporatie, bij de Geschillencommissie voor Consumentenzaken of bij de kantonrechter. Het mooie is dat gemeenten wel kunnen handhaven. Zij zijn hier dan ook beter voor geëquipeerd.

In samenspraak met Aedes bezie ik of de klachtenprocedure van interne klachtencommissies bij woningcorporaties kan worden verbeterd. Ik ben het met u eens dat er een plek moet zijn waar huurders terecht kunnen met klachten over de gedragingen van de verhuurders. Ik vind alleen wel dat als we iets met elkaar opschrijven, dat dan wel daadwerkelijk moet bijdragen aan het doel. Als de enige uitkomst van de Huurcommissie is dat iemand gelijk of ongelijk heeft en daar niet op gehandhaafd of gestuurd kan worden, dan is het een papieren tijger zonder tanden geworden. Dan denk ik dat we beter kunnen kijken of we datgene wat er op andere plekken al is beter en toegankelijker kunnen maken, dan dat we iets in stand houden wat geen doorzettingsmacht kent.

Dan de vraag van de heer Mooiman over de klachtenprocedure en een goede of zakelijke onderlinge verhouding. De Huurcommissie spant zich doorlopend in om haar procedures zo in te richten dat deze bijdragen aan het oplossen van de geschillen in plaats van alleen aan het beslechten daarvan. Denk hierbij aan het aanreiken van objectieve informatie op haar website, maar bijvoorbeeld ook via haar onafhankelijke onderzoeksrapporten. Deze dragen bij aan het vermogen van partijen om het geschil samen op te lossen. Als uw oproep was dat er vooral veel samen moet worden opgelost, dan ben ik dat natuurlijk hartgrondig met u eens.

De heer Mooiman vroeg naar de taken die de gemeente heeft gekregen vanuit de Wgv-handhaving. In 2025 zijn de gemeentelijke taken die volgen uit de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, in samenhang financieel geëvalueerd. Hieruit kwam naar voren dat de financiële middelen die gemeenten van het Rijk ontvangen voor de uitvoering van de taken die uit de genoemde wetten voortvloeien vooralsnog toereikend zijn. In de Kamerbrief diverse ontwikkelingen in het woonbeleid van 11 december 2025, door mijn ambtsvoorganger verstuurd, is uw Kamer hierover geïnformeerd. In de zomer van dit jaar vindt een wettelijke evaluatie van de Wet goed verhuurderschap plaats, waarna een verslag over de doeltreffendheid en praktijkwerking van de wet aan beide Kamers wordt toegezonden.

Een vraag van de heer Grinwis over de huurteams. Ik ben het met u eens dat het heel belangrijk is dat huurders hulp krijgen bij huurmisstanden. Gemeenten zijn met de Wet goed verhuurderschap verantwoordelijk geworden voor het toezicht en de handhaving op huurmisstanden. Hiertoe moet elke gemeente een laagdrempelig meldpunt hebben waar huurders en andere belanghebbenden terecht kunnen. In elke gemeente is dus al een basisvoorziening aanwezig voor de bescherming en ondersteuning van huurders. Zij kunnen via het meldpunt zelf worden geholpen of worden doorverwezen naar een bevoegde instantie. Het is aan de gemeenten voorbehouden om dit naar eigen inzicht in te richten, bijvoorbeeld door het opzetten van een huurteam. Het stimuleren van een uitbreiding van het aantal huurteams acht ik dus niet nodig.

De voorzitter:

Ik zou willen voorstellen dat de minister haar beantwoording nog even afrondt voordat we naar de interrupties gaan.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Nog één laatste vraag in dit blokje. Die is van GroenLinks-Partij van de Arbeid, van de heer Hoop, en mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

De afgevaardigde heet de heer "De Hoop".

Minister Boekholt-O'Sullivan:

De Hoop. Mijn excuses. Dan beantwoord ik nu de vraag van de heer De Hoop en mevrouw Beckerman. Ik deel dat het belangrijk is om collectief een zaak te kunnen starten bij de Huurcommissie over servicekosten. Dit is al mogelijk. Met de Wet modernisering servicekosten, die per 1 januari 2027 in werking treedt, worden de drempels voor collectieve procedures verlaagd. Daarmee worden collectieve zaken dus makkelijker om aan te spannen. Daarmee is het doel van mevrouw Beckerman, denk ik, al bereikt, maar natuurlijk ben ik graag bereid om te kijken hoe ik het voor huurdersorganisaties makkelijker kan maken om een dergelijke zaak te starten.

De voorzitter:

Ik zag eerder al een interruptie van mevrouw Beckerman en later van de heer Grinwis.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb een vraag over die klachtenprocedure. Ik blijf het antwoord eigenlijk nog te mager vinden. De minister zegt: uit de evaluatie blijkt dat die niet voldoende werkt; daarom gaan we het op andere plekken opzetten. Je zou toch ook kunnen argumenteren dat als het onvoldoende werkt, je het ook kunt verbeteren. Want dit is wel heel belangrijk. Waarom is er niet voor gekozen om deze procedure te verbeteren?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Goede vraag. Die vraag heb ik zelf ook gesteld: kunnen we niet zorgen dat de procedure wél gaat werken? Dat lukt alleen als je aan deze procedure ook een bepaalde mate van tanden toevoegt. Als dat niet georganiseerd is, en daar wordt nu niet in voorzien, dan blijft het een papieren tijger zonder tanden. Er staat nu een onderdeel in de wet dat niet werkt en niet uitvoerbaar is, en dat er vooral niet voor zorgt dat het probleem voor de huurder en de verhuurder wordt opgelost. Aangezien dat op andere plekken wél is ingericht, richt ik mij liever op het beter maken van de plekken waar dit al is ingericht, dan dat ik me erop richt dat toe te voegen aan een wet waar geen toezichthouder, waar geen maatregelen en waar geen instrumenten aan vastzitten.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar dat is een raar antwoord, want die plekken zijn er niet voor iedereen. Eigenlijk is het probleem in de kern: er zitten geen sancties aan de huidige regeling. Dat is een belangrijk punt. Ik heb er ook bij andere zaken ten aanzien van de Huurcommissie een punt van gemaakt dat de sancties te beperkt zijn. Dat is hier ook het geval. Het is toch juist heel logisch dat je een centrale plek hebt, die al 100 jaar bestaat, waar je terecht kunt en waar inderdaad ook sancties kunnen worden opgelegd bij misstanden. Dus ik snap het antwoord niet. De minister zegt "we kunnen het verbeteren maar we doen het niet en we gaan het op andere plekken inrichten", terwijl die andere plekken er niet voor alle huurders zijn. Dat is een vreemd antwoord.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dan hebben we denk ik een verschil van inzicht over dat er geen andere plek is. Mijn beeld is namelijk dat er voor elke huurder een plek is om met klachten terecht te kunnen. Dat is dus niet in deze wet goed te organiseren. Dat blijkt ook uit de evaluatie. Er zijn andere plekken waar het wel kan, dus zet ik erop in om er vooral voor te zorgen dat die plekken waar het wel kan, toegankelijk zijn en goed werken, en wil ik eraan vasthouden dat deze wordt geschrapt.

De voorzitter:

Afrondend.

Mevrouw Beckerman (SP):

Oké, laten we het dan heel concreet maken. Je bent een huurder bij een corporatie en hebt een klacht. Dan moet je dus naar de interne klachtenprocedure. Daar geldt dus hetzelfde probleem als wat de minister schetst met deze wet, namelijk dat er geen sancties zijn, omdat dit een hele onlogische plek is, zeker als je ook nog een andere zaak hebt lopen die de relatie op scherp zet. Dat zien we natuurlijk ook gebeuren. Dan is de Huurcommissie toch de

juiste plek? Dat is een onafhankelijke plek waar je terecht kunt met allerlei bezwaren over de hoogte van de huur, over gebreken maar dus ook over het gedrag van je verhuurder, zeker als dat nog op scherp wordt gezet op het moment dat je zo'n andere zaak hebt lopen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik denk dat we hetzelfde willen, namelijk dat de huurder, in dit geval van een corporatie, ergens terecht kan met zijn of haar klacht. Die plek is er. Dat is binnen de woningcorporaties. En zoals ik eerder al tegen de Kamer zei, gaan we met de woningcorporaties in gesprek om te kijken hoe we dat beter kunnen maken, want dat moeten we uiteindelijk doen: op de plek waar het al geregeld is, zorgen dat dat werkt in plaats van nieuwe plekken toevoegen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik ben toch wat verrast over het antwoord over de huurteams. Als je kijkt hoe makkelijk het is voor een huurder om naar de Huurcommissie te stappen, dan is dat best wel een drempel. Je ziet dat in gemeenten, vaak grotere steden maar ook middelgrote gemeenten, waar een huurteam aanwezig is, huurders veel makkelijker en sneller naar de Huurcommissie stappen, omdat het huurteam hen faciliteert en inzicht geeft in bijvoorbeeld of de prijs correct is. Alleen maar een loket ergens werkt toch minder goed. Heel veel middelgrote gemeenten hebben nog niet zo'n huurteam. Waarom zou de minister in overleg met gemeenten met een grote huurvoorraad niet aanraden om ook eens bij de bureaus te kijken en ook een huurteam in te stellen?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Volgens mij was mijn antwoord als volgt opgebouwd: ik ga het niet opleggen, maar dat wil niet zeggen dat ik niet zal stimuleren om goede voorbeelden van andere gemeentes te gebruiken en zich daar ook op in te richten. Ze hebben ook financiële middelen gekregen om daar verstandige dingen mee te doen. Dus ik zal zeker met de verschillende gemeentes die hierin een rolmodel kunnen zijn voor anderen, zorgen dat die kennis ruimhartig wordt gedeeld.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Heel graag. Dan had ik de minister anders verstaan. Ik wou de minister ook voorhouden dat er al diverse moties zijn aangenomen. Ik noem de motie van mijn voorganger Dik-Faber uit 2021 en de motie uit 2023 van collega Van der Plas om het instellen van huurteams te stimuleren. Inderdaad, het gaat niet om opleggen; het gaat er niet om dat wij als Rijk erover gaan. Maar het zou voor gemeenten zoals Gouda, Purmerend, Oss of Roosendaal, middelgrote gemeenten die nu geen huurteam hebben maar wel degelijk een stevige huurvoorraad, best weleens het overwegen waard zijn. Ik geef dat graag aan de minister mee. Maar dank aan de minister voor dit antwoord.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik wil graag verdergaan op het punt van mevrouw Beckerman. Ik denk dat zij terecht schetste hoe het binnen corporaties werkt, maar ook in private verhuur zie ik voor me dat mensen toch tegen problemen aan lopen. Ik zou een voorbeeld tegen de minister aan willen houden. Stel je voor dat

je een huurder in de private sector bent. Je hebt een gebrek dat net niet erg genoeg is om met de Wet goed verhuurderschap bij de gemeente aan de slag te kunnen. Waar kun je dan nog naartoe, vraag ik de minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Nou, met het gebrek kun je naar de Huurcommissie. U heeft het over een individuele huurder in de particuliere sector, meneer De Hoop. Met een gebrek kun je daar gewoon naartoe. Daar gaat deze intrekking ook niet over. Dit gaat over het schrappen van de klachtenprocedure over de gedragingen van de verhuurder.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik hoor het graag als ik het verkeerd begrepen heb, maar volgens mij is het zo dat het bij een corporatie wel kan, maar dat je bij een private verhuurder niet naar de Huurcommissie kan. Dat klopt toch?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Daar kom ik dan in de tweede termijn op terug.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Heel graag. Dit is natuurlijk best een fundamenteel punt omtrent de huurbescherming in de private sector. Ook daar zijn helaas af en toe misstanden. Als je net geen bescherming geniet binnen de Wet goed verhuurderschap, kun je eigenlijk geen kant meer op. Ik zou dan zeggen: gooi niet het kind met het badwater weg en houd de klachtenprocedure. Daarom maken mevrouw Beckerman en ik hier zo'n punt van. We kunnen deze afweging over een of twee jaar, als de Wet goed verhuurderschap breder wordt ingericht of als we hem langer hebben en er meer huurteams zijn, altijd nog maken. Dan zou ik het misschien nog niet verstandig vinden, maar ik vind het nu te vroeg. Je schrapt een behoorlijke waarborg. Ik zou de minister dus toch willen vragen om hier nog even goed over na te denken.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik wil graag in de tweede termijn terugkomen met een uiteenzetting over wat de Wet goed verhuurderschap doet, welke rol de Huurcommissie daarin speelt en hoe dat zich verhoudt tot de huurder uit de particuliere sector. Ik kom daar dus in de tweede termijn op terug.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik ga toch ook nog even door op de sociale huurder. De minister zegt dat de klachtenprocedure voor sociale huurders niet goed genoeg werkt bij de Huurcommissie. Prima, tot je dienst. Die kun je verbeteren. De minister zegt: "Nee, dat ga ik niet doen. Ze moeten intern bij de corporatie klagen". Vervolgens vraag ik daarop door. Dan zegt de minister dat het daar nu eigenlijk ook nog niet werkt. Waarom zou je dan gaan werken aan het verbeteren dáár, terwijl het voor alle huurders nu al op een logische plek kan, namelijk bij de Huurcommissie? Waarom zou je niet gewoon die regeling verbeteren?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Het gaat niet over of iets kan. Heel veel kan. Het gaat erom of het vervolgens ook effectief is. We zien dat deze klachtenprocedure binnen de Huurcommissie niet leidt tot effectieve sturing als het niet wordt nageleefd. Het is dus blijkbaar niet de goede plek ervoor. Er zijn namelijk geen instrumenten om erop te kunnen toezien of om het te kunnen naleven. Het gaat dus om het volgende. Er is een plek bij de corporaties waar mensen erover kunnen praten. Ik heb gezegd dat we in gesprek gaan met de corporaties om te kijken of we iets met de klachtenprocedure kunnen doen. Dat gesprek moet plaatsvinden. Ik maak dus liever beter wat er is op de plekken waar het nu zit dan dat ik het in deze wet hou. Daarin zijn gewoon geen instrumenten om erop te kunnen handhaven.

Mevrouw Beckerman (SP):

Alsof je niet zelf een wet maakt! Maar goed. Welke sancties zijn er dan bij de corporatie zelf? De minister zegt dat het probleem is dat er in deze wet geen sancties zijn. Die zou je er dus in kunnen schrijven. De minister zegt: nee, hoor, ga maar naar je eigen verhuurder, want dat is beter. Welke sancties zijn er daar dan?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Daarover voeren we gesprekken met de corporaties. Zij zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor hun eigen voorraad aan huizen, appartementen of woningen, zo u wil. Dat is de manier waarop zij er met elkaar invulling aan kunnen geven. Dat doet namelijk een beroep op het eigenaarschap en de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie ten opzichte van de huurder.

De voorzitter:
Afrondend.

Mevrouw Beckerman (SP):

Met alle respect, maar dit slaat toch nergens op? Er zijn geen sancties. Als je klaagt, moet je gaan klagen bij degene over wie je een klacht hebt, die zichzelf vervolgens niet-bestaande sancties moet gaan opleggen, die dus niet bestaan. Dit is precies waarom de Huurcommissie bedacht is: omdat je soms een onafhankelijke commissie nodig hebt om ergens uit te komen. Je kunt niet tegen de huurders zeggen: jammer dan, ik ga de wet niet aanpassen; ik ga deze mogelijkheid schrappen en ga daarna met degenen die zich mogelijk anders niet goed gedragen in gesprek om te vragen of ze zich in de toekomst goed willen gedragen. Dit is toch geen oplossing voor een geconstateerd probleem, namelijk dat te veel huurders in een slechte positie zitten?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik denk dat mevrouw Beckerman heel goed weet dat er ook nog een geschillencommissie is, dat er nog een kantonrechter is en dat er dus voldoende mogelijkheden zijn waar gebruik van gemaakt kan worden in het bestaande stelsel.

De heer Nobel (VVD):

Ik ben heel erg blij dat de minister hier gewoon heel duidelijk over is. Met procedures die niet werken, zoals die klachtenprocedure, moeten we gewoon stoppen. Het is

gewoon een papieren tijger. Wat dat betreft wil ik de minister bijvallen. Richting de tweede termijn gaf de minister zojuist zelf al het antwoord, denk ik. Ook in de private sector kunnen mensen gewoon naar de rechter stappen.

De heer Van Leijen (D66):

Ik heb eerst even een korte opmerking, als u het toelaat: de klachtencommissies van woningcorporaties zijn natuurlijk onafhankelijk. Het is niet zo dat je klaagt bij degene over wie je een klacht hebt. Het zijn onafhankelijke klachtencommissies. Dat is gewoon even een punt.

Mijn vraag gaat ergens anders over. Het gaat nu heel veel over de sancties, maar ik lees in de memorie van toelichting ook dat 74% van alle klachten ongegrond is. Zou de minister daarop kunnen reflecteren? Hoe komt het dat dat systeem dus eigenlijk niet werkt? Want een groot gedeelte van de klachten die bij de Huurcommissie terechtkomen, is dus niet gegrond en levert blijkbaar niet zo veel op.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Deze neem ik mee in de tweede termijn. Dan maak ik daar één blokje met antwoorden.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb nog één vraag om mee te nemen in de beantwoording in de tweede termijn. Een zorg die wij bijvoorbeeld ook hebben, is waar je als huurder naartoe moet als een verhuurder zich niet gedraagt. Je kunt het hebben over gebreken, over de hoogte van huren, maar je hebt natuurlijk ook gedrag. Sommige verhuurders gedragen zich helaas gewoon niet goed genoeg. Waar moet je dan naartoe? Mijn beeld is dat die mogelijkheid nu ook vervalt. Ik zou daar graag in de tweede termijn ook een antwoord van de minister op willen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat neem ik mee.

De voorzitter:

De minister vervolgt haar beantwoording.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat doe ik met het volgende mapje. Dat heet: de verhuurderbijdrage en het huurregister. Er was een vraag van de heer Grinwis en de heer Dé Hoop. Op dit moment betalen alleen woningcorporaties mee aan de verhuurderbijdrage. Dit komt doordat er geen actuele bezitsinformatie van de private verhuurders beschikbaar is. Met een huurregister ontstaat mogelijk zicht op de actuele bezitsinformatie van deze private verhuurders, wat nodig is om hen te laten bijdragen aan de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie. Zoals ik eerder heb toegezegd, worden verschillende contouren voor het huurregister uitgewerkt, waarin de kosten en baten over en weer tegen elkaar worden afgewogen. Deze contouren worden binnenkort in openbare consultatie gegeven.

Ik doe de volgende vraag er gelijk achteraan. De heer De Hoop, de heer Grinwis en de heer Van Leijen vroegen

wanneer het voorstel verwacht mag worden. Ik deel de urgentie. Ik heb die vandaag ook goed van u allen gehoord. We zijn hard bezig met het uitwerken van de contouren van een voorstel voor een mogelijk huurregister. Daarom start ik deze maand nog een openbare internetconsultatie hierover. In deze contouren schets ik wat een register kan inhouden, welke doelen het zou kunnen dienen en hoe het in de praktijk zou kunnen gaan werken. Daarbij betrek ik ook de vraag hoe het register mogelijk kan maken dat de verhuurderbijdrage op alle verhuurders wordt toegepast.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u dit onderdeel van uw beantwoording gewoon even afrondt. Daarna sta ik interrupties toe.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik heb 'm afgerond.

De voorzitter:

Dan geef ik ruimte voor een interruptie van de heer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

In mijn bijdrage was ik erg kritisch over het huurregister, met name ook voor het private deel van de sector. Ik hoor de minister eigenlijk helemaal niets zeggen over administratieve lastendruk, over de problemen in de uitvoerbaarheid, om nog maar te zwijgen over de kosten die dit met zich meebrengt. Ik vraag me af waarom je een wet in consultatie zou laten gaan als je die nog niet eens gedekt hebt. Kan de minister daar antwoord op geven?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ja, zeker. Ik heb uw kritische noten ook gehoord. Vandaar dat ik zojuist in mijn antwoord heb aangegeven dat we gaan kijken welke doelen dit zou kunnen dienen, hoe het in de praktijk zou kunnen werken en wat de consequenties zijn die we hierbij moeten aanvaarden. Hiervoor is binnen mijn begroting geld gereserveerd op basis van eerder aangenomen moties. Er is dus een bedrag beschikbaar om hier invulling aan te kunnen geven. Natuurlijk moeten we eerst de internetconsultatie afwachten en kijken wat voor soort vorm het zou kunnen krijgen. Op basis daarvan moeten we met elkaar het gesprek hebben over de vraag of dat genoeg is binnen de financiële kaders die er zijn. Ik ben nadrukkelijk niet op zoek naar nog meer bureaucratie, nog meer lasten en nog meer administratie, maar tegelijkertijd moeten we hier ook niet voor weggijken als dit nodig is en als het een goed doel dient.

De heer Nobel (VVD):

Wat de VVD betreft is het middel veel zwaarder dan de kwaal. We weten eigenlijk al dat er een administratieve lastendruk achter vandaan komt en dat dit er in de uitvoering voor gaat zorgen dat particuliere beleggers nog minder snel die stap naar de woningmarkt zullen zetten. En dan hebben we al een stapeling van allerlei regulering achter de kiezen. Ik vraag me werkelijk af waarom de minister deze middelen bijvoorbeeld niet liever inzet om te kijken naar een fiscaal aantrekkelijk klimaat.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik kijk met heel veel plezier ook naar een fiscaal gunstig klimaat. De bedragen waar we hier over spreken, zijn niet te vergelijken met wat er nodig is voor een fiscaal klimaat. Maar er zijn meerdere aangenomen moties over dit onderwerp. Daar geven we dus invulling aan. Dat traject is ook al enige tijd geleden ingezet. Deze maand komen we met een internetconsultatie. Vervolgens moeten we het gesprek hebben over de vraag of we vinden dat dit genoeg kan opleveren en of dit iets is waarvan we met z'n allen zeggen dat het een verstandig instrument is.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb een aantal korte vragen op dit punt. Ik zou eigenlijk zeggen dat dit een geschikt moment was geweest om dit gelijk te trekken met deze wetsbehandeling, omdat die natuurlijk ook raakt aan dat huurregister. Waarom is daar vanuit het ministerie niet voor gekozen, vraag ik de minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Wij bekijken alles in samenhang. Tegelijkertijd zit dit huurregister in een andere fase dan waar we nu zijn met de evaluatie van de Huurcommissie en de doorontwikkeling van deze wet, want zoals ik net zei, bieden we dit deze maand voor internetconsultatie aan. Daar komt dan nog een heel proces achter weg, maar ik kan u beloven dat we vanuit het departement heel goed kijken naar hoe het een zich tot het ander verhoudt.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

De minister schetst het in haar beantwoording zo alsof het heel snel zal gaan en dat het deze maand komt, maar haar voorganger zei in december dat we het al in het eerste kwartaal zouden hebben. Dat is niet gehaald. Er is al in 2023 een motie door de Kamer aangenomen en er zijn ook meerdere andere moties aangenomen. Ook in 2023 lag er al een rapport van PwC van 124 pagina's met allemaal scenario's en consequenties op het punt van een huurregister, maar we hebben het nog niet liggen. Ik hoop wel dat de minister echt de urgentie ziet om hier snel stappen in te zetten. Ik ben blij dat die contouren geschetst worden en dat dit in internetconsultatie gaat, maar de Kamer wil al drie jaar gewoon een wet. Ik hoop dat de minister begrijpt dat het daar wel bijna tijd voor is.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat begrijp ik heel goed. Dat is ook de reden waarom ik al deze maand, na zes weken, ervoor zorg dat dit in internetconsultatie gaat, omdat ik het belangrijk vind dat we met elkaar een beeld hebben: is dit een oplossing voor een probleem dat er al sinds 2023 ligt?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De minister bracht nog wat neutraal hoe zijzelf tegenover het huurregister staat. Ze zet wel deze stappen, maar ze houdt in die zin nog een beetje het midden tussen de fans in deze Kamer en de heer Nobel, die niet zo'n fan is. Maar wat vindt de minister van de andere beleidsdoelstellingen die ook achter het huurregister schuilgaan, niet alleen het aanpakken van malafide praktijken, maar ook het mogelijk maken van huurtoeslagrecht voor onzelfstandige studentenwoningen? Wij zien op dit moment immers met leedwe-

zen dat studentenkamers met een gemeenschappelijke iets te vieze keuken, die we heel graag in het straatbeeld willen behouden, langzamerhand het loodje leggen en dat het steeds meer vereenzamingstudio's worden. Ziet de minister ook dat voordeel van het huurregister?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik ben inderdaad voor vieze keukens in het straatbeeld als het gaat om studenten, maar ik ben er ook voor dat hun ouders af en toe langskomen om te zeggen: moet dit nou zo? U raakt aan een aantal dingen. Ik zal eerst uw vraag over mijn persoonlijke opvatting beantwoorden. Mijn persoonlijke opvatting is: er zijn te weinig huizen. We moeten sturen op beter gebruikmaken van de gebouwde reeds bestaande omgeving en we hebben nieuwbouw nodig. Dat geldt voor iedereen, zowel voor studenten en starters als voor de ouderen, en voor alles daartussenin en daarvoor en daarna. Nou ja, er is niet heel veel daarna wat je met wonen kan oplossen. Mijn standpunt is dus bij alles wat ik doe, bij elk debat dat ik met u voer en in elk gesprek dat ik met u voer: draagt het bij aan het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen, in welk segment je ook zit? Dat moeten we op een goede en verstandige manier oplossen. Dus bij de vraag hoe ik er zelf in sta wat betreft het huurregister, zeg ik het volgende. Als dat ertoe leidt dat het beter wordt voor huurders om ergens te wonen op een betaalbare, schone en verantwoorde manier, dan ben ik er een voorstander van. Als het huurregister leidt tot meer bureaucratie en meer administratie en als ik meer geld uit m'n portefeuille moet inleggen in iets wat niet bijdraagt aan de kwaliteit van leven van mensen, dan zal ik daar niet zo heel positief over zijn. Mijn inschatting nu is dat het dat eerste gaat worden. Maar daarom zeg ik: ik breng het in internetconsultatie. Ik ben ook heel benieuwd naar uw opvattingen daarover, naar die van u allemaal, naar hoe u daarnaar kijkt, want ik heb u echt allemaal nodig om de hele woningmarkt los te krijgen, waarbij dit misschien een onderdeel daarvan is.

Dan stelde u nog even snel een extra vraag — dat doet u altijd heel goed — over een ander onderwerp, dat ongetwijfeld later nog aan bod komt. Als u mij vraagt of we iets voor studenten moeten doen, dan is mijn antwoord: ja.

De voorzitter:

Met "u" doelt u natuurlijk op de heer Grinwis.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik bedoel zeker niet u, maar de heer Grinwis, voorzitter.

De heer Nobel (VVD):

Ik ben heel blij met het antwoord van de minister, met hoe zijzelf tegen de woningproblematiek aankijkt. De minister geeft aan dat ze wil dat er meer woningen worden gebouwd. Dan is mijn vraag aan de minister ... Eigenlijk weet de minister het antwoord wel: het huurregister gaat daaraan niet bijdragen. Zet daar dan een streep door.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Volgens mij heb ik gezegd: ik wil dat er meer huizen worden gebouwd. Ik heb ook gezegd: ik wil graag dat er beter gebruik wordt gemaakt van de gebouwde omgeving. In die

gebouwde omgeving zitten ook huurders en verhuurders. Als ik te veel tijd kwijt ben aan het oplossen van de problematiek van de reeds gebouwde omgeving voor verhuurders, dan ben ik niet bezig met bouwen. Dus als het huurregister eraan kan bijdragen dat mensen betaalbaar en veilig in hun huis kunnen wonen, dan kunnen we ons met z'n allen richten op het bouwen van nieuwe woningen. Dat is het antwoord dat u verwachtte dat ik waarschijnlijk zou geven.

De heer Nobel (VVD):

Dus als ik de minister goed beluister, geeft zij aan dat als er toch extra administratievelastendruk achter vandaan komt, als het er toch voor gaat zorgen dat beleggers niet willen investeren in de woningmarkt en er daardoor dus minder woningen worden gebouwd, zij gaat afzien van het huurregister. Heb ik dat goed begrepen?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat heeft u niet goed begrepen. Ik heb gezegd: er is ook een oplossing nodig voor dat er voldoende verhuurders zijn. Maar dat kan ik niet oplossen via een huurregister. Het huurregister gaat er niet aan bijdragen dat meer mensen hun huis willen verhuren. Wat betreft de administratieve last die dit oproept: daarvoor wil ik met elkaar kijken naar de contouren. Er moet een analyse zijn van de vraag of het doelmatig en doeltreffend is, en op basis daarvan zal ik in ieder geval zelf een standpunt innemen. En het is dan aan u om daar een oordeel over te vellen.

De voorzitter:

Afrondend.

De heer Nobel (VVD):

Ja, afrondend. Op het moment dat het huurregister er komt, komen er extra administratieve lasten achter vandaan. Ik denk dat het belangrijk is — het is voor de minister ook een van de eerste punten die zij op haar bord krijgt — dat we een afweging maken tussen óf stenen stapelen, óf die regels stapelen. Wat de VVD betreft is het heel simpel. Dan gaan we namelijk voor stenen stapelen. Dit draagt daar echt niet aan bij.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik hoorde geen vraag.

De voorzitter:

De minister beantwoordt het resterende deel van de openstaande vragen. Dan zijn we als ik het goed heb genoteerd bij het kopje overig.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Yes. Dat zijn twee antwoorden. Het eerste antwoord gaat over de vraag van de heer Van Leijen over de inwerkingtreding. Na afronding van de parlementaire behandeling bepaal ik samen met de Huurcommissie een haalbare inwerkingtredingsdatum. De Huurcommissie moet voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden. Ik streef naar 1 juli 2026.

Dan de vraag van mevrouw Beckerman over de schimmelproblematiek. Het is natuurlijk verschrikkelijk wat er in Engeland is gebeurd. Ik hoop altijd dat we van verschrikkelijke situaties in één keer wereldwijd kunnen leren in plaats van dat elk land daar zelf apart van moet leren. Dus ook dit soort situaties raakt mij. Maar de oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek zijn wel diffuus. Het hangt samen met hoe mensen wonen, bouwtechnische oorzaken, de mate van ventilatie en de grondwaterstand. De oplossing is wat mij betreft geen nieuwe wet, maar wel een bredere aanpak met woningcorporaties, gemeenten en bewoners. Met woningcorporaties en gemeenten heb ik de Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de aanpak van vocht en schimmel. Ik kom voor de zomer met een brief over de aanpak van de vocht- en schimmelproblematiek. Het Rijk gaat bijdragen aan de financiering van onafhankelijke vocht- en schimmelexperts. Ook hier kom ik met een brief op terug. Ik ben van plan om snel met een huurteam mee te gaan om inderdaad, zoals u zei, persoonlijk te zien wat de problemen binnen de huursector rond schimmelvorming zijn.

De voorzitter:

Bent u daarmee aan het einde gekomen van uw beantwoording?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ja.

De voorzitter:

Dan ga ik naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

In Engeland hebben ze nu hele effectieve wetgeving. Dat zou toch heel mooi naast die nationale schimmelaanpak kunnen gaan gelden? Dan heb je namelijk al een aanpak, samen met de corporaties, en dan geef je ook nog eens een keer huurders de zekerheid dat ze niet in een ziekmakend huis hoeven te wonen. Daar moet je toch gewoon voor gaan staan als overheid?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik ben het met u eens dat we er als overheid voor moeten gaan staan dat mensen in een gezond huis kunnen wonen, opgroeien, leven et cetera. Daarom zeg ik dat we ons vooral moeten richten op de aanpak. Als uit die aanpak blijkt dat wetgeving nodig is om dit voor elkaar te krijgen, dan ben ik altijd bereid daarnaar te kijken. Maar ik wil me nu concentreren op de aanpak om precies wat u zegt te voorkomen. Daar hebben we afspraken over gemaakt en in dat kader heb ik toezeggingen gedaan over waar ik voor de zomer allemaal aan brieven mee terugkom. Dus ik vraag mevrouw Beckerman om te wachten op die brieven en op basis daarvan te kijken of het nodig is om nu nog meer te doen of dat we eerst kunnen handelen en daarna kunnen nadenken over de vraag of wetten noodzakelijk zijn.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat klinkt hartstikke leuk, en die aanpak komt er naar aanleiding van een motie van mijzelf, maar ik vraag hier sinds 2017, sinds ik in de Kamer zit, aandacht voor. Elke keer horen we van verschillende bewindspersonen dit antwoord.

Maar hulporganisaties vertellen ons dat ze steeds meer aanvragen krijgen omdat baby- en kindermatrasjes en -dekentjes ernstig beschimmeld raken. Als je erover nadenkt dat we dus kinderen hebben in Nederland die opgroeien op beschimmelde matrasjes, onder beschimmelde dekentjes in een beschimmelde kamer en je weet dat die problematiek alleen maar toeneemt, waarom wil de minister dan niet toezeggen om na te denken over de vraag of er ook aanvullende wetgeving kan komen zodat dit tot het verleden gaat behoren? Dat is het enige wat we vragen vandaag.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik onderschrijf wat mevrouw Beckerman zegt over de schimmel- en de vochtproblematiek. Net als u vind ik het verschrikkelijk dat dit in Nederland aan de hand is. Ik wil me daarom vooral richten op de aanpak. Als u aan mij vraagt of ik erover na wil denken, zeg ik het volgende. Ik wil altijd over alles wat mij gevraagd wordt nadenken, maar ik kan nu niet meer toezeggen dan dat ik ga nadenken over de vraag of het behulpzaam is in het aanpakken van deze problematiek en of het echt ergens toe leidt.

De voorzitter:

Afrondend.

Mevrouw Beckerman (SP):

Kijk, de reden waarom ik dit vraag is dat ik in heel veel van die woningen ben geweest, bij mensen thuis, en het je echt de adem beneemt. Tegelijkertijd zeggen hulpverleners die deze mensen bijstaan: "Het is echt zó intens moeilijk om je recht te halen. De Huurcommissie kan je een huurverlaging geven maar geen aanpak. Het is zó moeilijk." Zelfs mensen die hier professioneel mee bezig zijn, zeggen dat het hen soms jaren kost om een gezin te helpen. Het is heel goed dat de minister naar aanleiding van mijn motie bezig is met een aanpak. Dat is precies wat ze nu in Engeland doen. Ik zou echt willen leren van dit soort lessen, ook in Europa, om te voorkomen dat een situatie als in Engeland zich hier herhaalt. Mijn appel aan de minister is dus nogmaals het volgende. Zie de ernst hiervan in. We kunnen dit niet meer aan met de Huurcommissie — dat zie je ook aan de hoeveelheid zaken — en we moeten zwaarder geschut inzetten.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik hoor uw pleidooi. Ik voel het ook. U heeft mij gevraagd om te gaan kijken en dat ga ik doen. Ik kom met een aanpak. Er zijn Nationale Prestatieafspraken. Als dat niet genoeg is, moeten we kijken hoe het wel genoeg wordt. Ik zal in ieder geval kijken naar hoe ze dat in Engeland hebben gedaan en of het nodig is om iets vergelijkbaars op te zetten. Ik heb u dus beloofd om daarover te gaan nadenken.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor haar beantwoording in eerste termijn. Ik kijk of de leden klaar zijn voor de tweede termijn. Meneer Grinwis, bent u zover? Ja, hoor ik. Ik kon dat uit uw non-verbale communicatie niet opmaken. Gaat uw gang.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, ik ben zover. Dat ben ik inderdaad vrijwel altijd. Dank u wel. Dank ook aan de minister voor de

beantwoording. Wat mij betreft zijn alle vragen duidelijk beantwoord. Ik heb deze keer dus ook geen moties meegebracht.

De appreciatie van het amendement hebben we nog tegoed, volgens mij. Die komt in de tweede termijn. Ik kijk daar vol verwachting naar uit.

Bij dezen wil ik nogmaals de huurteams enthousiast aanbevelen. Ik roep de gemeenten die dit debat volgen en die ze nog niet hebben, op om ze in te stellen. Het heeft echt toegevoegde waarde. Het geeft de huurder die toch op achterstand staat, zeker in deze woningmarkt, een extra zetje om wel de stap naar de Huurcommissie te wagen en wel zijn recht te halen, want op dit moment is er nog veel te veel onrecht op de woningmarkt. Juist in deze tijd van schaarste wordt huurders nog te vaak — de goede verhuurders niet te na gesproken — een poot uitgedraaid. Dat proberen we vandaag met deze wet te voorkomen. Daarom zal ik mijn fractie adviseren om voor deze wet te stemmen. Ik verwacht dat die uitslag vervolgens ook wel uit de hoge hoed komt.

Voorzitter. Ik ga het hierbij laten, ook al zou ik de tijd nog vol kunnen praten, want ik heb genoeg spreektijd over.

De voorzitter:

Het komt voor! Dank u wel, meneer Grinwis. Het woord is aan de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ook van mijn kant nu al dank voor de beantwoording van de minister. Aan het begin van mijn bijdrage schetste ik dat er sinds 1917 huurcommissies bestaan. Eerst waren die lokaal en daarna werden ze landelijk ingericht. Het is volgens mij vooral heel belangrijk dat we met elkaar organiseren dat we in ieder geval weer 100 jaar door kunnen. Het fundament onder die commissie is natuurlijk wel de bescherming van huurders. Dat wil je goed waarborgen. Niet voor niks heeft mijn fractie samen met de fractie van de SP nog twee amendementen ingediend. Ik denk dat de klachtenprocedure echt een belangrijke waarborg is. Ik denk dat die te snel los wordt gelaten. Ik hoor graag in de tweede termijn nog wat meer beantwoording van de minister op dat thema.

Voorzitter. Verder moet het huurregister er gewoon zo snel mogelijk komen. De minister maakte een koppeling tussen het woningtekort en het huurregister. Ik vond dat niet helemaal terecht, want het huurregister hoeft echt niet een zware administratieve last te zijn. Je wilt gewoon dat verhuurders transparant maken waar ze verhuren, hoe dat in elkaar zit en voor welke prijs. Je wilt dat gewoon scherp hebben, zodat mensen weten waar ze aan toe zijn. Ook kun je daar dan op handhaven op het moment dat er iets misgaat. Dat gaat soms heel ver, tot aan gevallen van discriminatie toe. Dat moeten we gewoon niet willen. Ik hoop echt dat de minister vanuit dat oogpunt gewoon zo snel mogelijk het huurregister mogelijk maakt. Dan weten we ook dat niet alleen corporaties nu meebetalen aan de Huurcommissie, maar dat zo meteen de brede huursector daaraan meebetaalt. Dat is wel zo eerlijk.

Tot zover, voorzitter. Ik zal mijn fractie ook adviseren om positief over deze wet te stemmen.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Het woord is aan de heer Van Leijen van D66.

De heer Van Leijen (D66):

Voorzitter, dank. De Huurcommissies beschermen de verhuurders en de huurders als onafhankelijke scheidsrechter. Eigenlijk geven ze al jaren bescherming; dat probeerde ik te zeggen. Wat mij betreft komen daar nog heel veel jaren bij en staat een volgende generatie Kamerleden over een jaar of honderd hier weer het debat te voeren over hoe de Huurcommissie dan weer klaar wordt gemaakt voor de uitdagingen van die toekomst. Ik zal mijn fractie dus ook adviseren om deze wet te steunen.

Ik wil ook nog terugkomen op het amendement van de heer Grinwis. Ik vind het correct dat hij dat doet. Hij geeft eigenlijk aan dat hij eerder een amendement heeft ingediend dat een onbedoeld effect heeft gehad en heeft geleid tot hogere leges bij partijen waarvoor dat niet is bedoeld. Hij komt nu volgens mij met een amendement om dat recht te zetten. Ik vind dat correct en ik zal dat ook steunen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Leijen. Het woord is aan mevrouw Steen. Zij spreekt namens het CDA.

Mevrouw Steen (CDA):

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor de antwoorden op alle vragen. Ik denk dat die helder waren. Volgens mij ligt er een mooie wet voor. Het is belangrijk om de Huurcommissie toekomstbestendig te maken. Ik ben ook blij dat de minister gaat werken aan de visie op de governance van de Huurcommissie van de toekomst en dat ze daarbij ook pariteit wil betrekken. Ik dring er wel op aan om gewoon echt even goed te bekijken hoe dat er dan in de toekomst uit ziet, want we weten dat er nog een hele hoop wijzigingen van regels aan komen. Het zou goed zijn om zowel de positie van de huurder als die van de verhuurder op een goede manier voor de toekomst te borgen.

Een laatste zorg van mijn kant gaat over de toegankelijkheid van de Huurcommissie. Het CDA zit daar erg op en ik dring er bij de minister op aan om daar grip op te houden. Er gaat een hoop veranderen. Er komen een hoop klachten bij. Ik geloof heel graag dat het klantcontactcentrum goed functioneert. Dat is ook het signaal dat ik krijg en dat moet zo blijven. Mijn dringende vraag aan de minister is om dat vooral te blijven monitoren en bij ons terug te komen op het moment dat er iets meer nodig is dan we nu met elkaar hebben geregeld.

Voorzitter, dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Steen. Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter, dank. Ik denk dat iedereen eensgezind is in de steun voor de wet. Tegelijkertijd zit er in mijn partij ook ongemak over de vraag of dit de positie van huurders wel echt sterk genoeg maakt. Samen met de heer De Hoop hebben we twee amendementen ingediend.

Aanvullend heb ik een pleidooi gehouden over schimmel, als symbool — want zo zie ik het echt — voor de schimmel in onze volkshuisvesting. Ik vraag daar sinds 2017 aandacht voor. Dan hoor je vaak terug dat schimmel meerdere oorzaken heeft en dat het ook aan gedrag kan liggen. Maar elke keer zien we dat het aantal schimmelwoningen toeneemt. Ik heb daar ook heel veel voorstellen over ingediend. Een aantal is ook aangenomen en uitgewerkt. Het voorstel om het in de prestatieafspraken op te nemen is aangenomen en uitgewerkt. Het voorstel om te zorgen dat het wordt meegenomen in het driejaarlijkse WoonOnderzoek is aangenomen en uitgewerkt. Toen bleek dat we gelijk hadden en dat het probleem groot is. Het jaar daarna bleek dat het probleem groter werd. Aangenomen is het voorstel dat er een nationale aanpak moet komen. Die wordt nu uitgewerkt.

Maar als je ziet dat 29% van de corporatiewoningen schimmel heeft en dat 5.800 zaken bij de Huurcommissie hierover gaan, denk ik echt dat er meer nodig is en dat die Engelse wetgeving eigenlijk heel charmant is, in al haar eenvoud, in al haar logica. Het moet gewoon opgelost en daar heb je als huurder dan een garantie op. Dat is een mooie stok achter de deur die je mooi kunt combineren met de aanpak. Daarom de volgende motie. Of een interruptie!

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik gaf net het lid Grinwis een compliment en nu doe ik dat bij u. Ik vind het oprecht mooi hoe u zo staat voor die schimmelaanpak. Ik deel dat ook met u. Het is natuurlijk verschrikkelijk wat er in Engeland is gebeurd. Ik denk dat we ook als politiek heel streng mogen en moeten zijn voor verhuurders die hun woningen in een slechte staat laten, bijvoorbeeld door slechte labels verplicht uit te faseren. Mijn vraag is echter een inhoudelijke vraag over de Engelse wetgeving. Ik zeg daarbij dat ik die niet goed genoeg ken, dus het is echt een inhoudelijke vraag. Schimmel kan natuurlijk ook een gedragscomponent hebben. Het kan natuurlijk ook zijn dat er niet goed geventileerd is of dat het aan andere dingen ligt.

De **voorzitter**:

Wat is uw vraag?

De heer **Van Leijen** (D66):

Mijn vraag is: hoe werkt dat dan in Engeland met de sanctionering?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ten eerste krijg je deze vraag altijd. "Het ligt aan het gedrag", is de eerste reactie van heel veel mensen. Er kan een gedragscomponent zijn, maar dat is niet de reden waarom we zo veel woningen met schimmel hebben. Daar zijn heel veel onderzoeken naar, van de WHO tot lokale GGD's tot uw eigen longarts in de buurt, die laat zien: dit klopt niet. Het gaat dan om bouwkundige gebreken en grondwaterstanden. Kijk ook naar de kaart die is gepubli-

ceerd in het WoonOnderzoek, waarover wij toen een motie hebben ingediend. Daarin zag je dat er in heel veel steden op kleigrond en veengrond, waar veel water in zit, in combinatie met verouderde woningen met gebreken, veel schimmelwoningen zijn. Daar moet een oplossing voor komen. Bovendien is de opmerking bij gedrag heel vaak: raam open en stoken. Dan heb je echt ... Het punt is dat er zo veel mensen in energiearmoede zijn, ook doordat de belasting op gas zo hoog is in Nederland en de energierekening zo hoog is dat gedrag soms ook een gevolg is van politieke keuzes. Mensen zouden heel graag willen stoken en heel graag willen ventileren, en dat kan gewoon niet. Dat dus even over de ernst van de aanpak.

Nee, natuurlijk gaan ze dat in Engeland niet verhelpen. Wel doen ze — en dat vind ik ook heel charmant — een onderzoek binnen een gesteld aantal dagen, waarvan je ook een geschreven rapport krijgt. Heel vaak is dat in Nederland niet zo. Dan is het: een likje verf erover en door. Je krijgt een geschreven rapport met de gebreken. Daar kun je op terugvallen. Daar moet binnen de termijn die ik heb genoemd — ik kan die herhalen — dus binnen zo veel weken op geacteerd worden. Bij hele ernstige gebreken is dat heel snel. Bij een wat structureel probleem moet er binnen twaalf weken worden begonnen. Dat gaat dus echt over dit soort constructieproblemen, maar ook over problemen waarbij vocht in de woning blijft. Dat is overigens bij oude woningen het geval, maar het kan ook bij verkeerde isolatietechnieken zo zijn.

De heer **Van Leijen** (D66):

Dat was oprecht een inhoudelijke vraag. Ik ben het met mevrouw Beckerman eens dat je niet kan zeggen dat het aan gedrag ligt. Dat zeg ik ook niet. Ik vraag me wel even af hoe je op een goede manier gaat sanctioneren als er een element in zit waar je niet volledig sturing op hebt. Dat was eigenlijk de vraag die ik nog steeds wel een beetje heb.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar die heb je dus. Daar zijn experts voor. Die zijn er nu ook. Nieuwsuur heeft hier onlangs nog een rapportage over gemaakt; daar kwamen die kindermatrasjes in voor. Dat was zo'n fonds waar je dan hulpmiddelen kunt aanvragen. Hoe triest is dat? Moet je je voorstellen dat je je kind op bed moet leggen met een beschimmeld dekentje op een beschimmeld matrasje. Er zijn ook experts, bijvoorbeeld van de Woonbond, die dit soort woningen in gaan en zien wat de gebreken zijn. Het probleem met onze huidige wetgeving is dat je bij de Huurcommissie huurverlaging krijgt als je in het gelijk wordt gesteld, maar dat het probleem dan nog niet wordt opgelost. Dan betaal je minder, maar word je nog steeds ziek van je eigen huis. Die wetgeving in Engeland zorgt ervoor dat als geconstateerd wordt — dat staat dan op schrift — dat er ergens een gebrek is en dat gebrek aangepakt kan worden, die aanpak er ook komt. Volgens mij is dat veel effectiever dan hoe het nu geregeld is. Je stuurt namelijk gewoon duizenden mensen naar de Huurcommissie. Heel veel mensen weten die weg ook niet te vinden. Dit is gewoon een probleem. Overigens zijn er steden geweest, zoals Rotterdam en Amsterdam, waar na heel veel publiciteit, druk en acties corporaties zeiden: o jeetje, wat hebben we gedaan en waarom hebben we dit pas zo laat ingezien? Een bijzonder voorbeeld is natuurlijk Ymere in Amsterdam; die corporatie ziet echt hele ernstige

gebreken gewoon niet meer. Dat is mijn pleidooi. Dat is mijn oproep.

De voorzitter:
Afrondend, kort.

De heer **Van Leijen** (D66):
Helder. Ik heb een antwoord op mijn inhoudelijke vraag gekregen. Dank.

De voorzitter:
Heel goed, dank u wel. Uw motie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Perfect. Ik heb er twee.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Wet toekomstbestendige huurcommissie de mogelijkheid biedt voor het starten van collectieve servicekostengeschieden maar dat deze nog weinig benut wordt;

van mening dat collectieve zaken het aantal individuele zaken kunnen verlagen;

verzoekt de regering te onderzoeken welke eventuele knelpunten er nog zijn bij het starten van collectieve servicekostengeschieden bij de Huurcommissie door huurdersorganisaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en De Hoop.

Zij krijgt nr. 11 (36791).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Deze motie is aanvullend op het amendement dat we aan gaan passen en dat ik met de heer De Hoop heb ingediend. Mijn tweede motie is veelbesproken en gaat over een onderzoek naar hoe je effectief wetgeving over schimmel kunt maken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een op de vijf huishoudens in Nederland last heeft van vocht en schimmel in de woning en dat dit aandeel tussen 2021 en 2024 is gestegen van 15% naar 20%;

constaterende dat bij sociale huurwoningen dit percentage zelfs 29% bedraagt;

overwegende dat langdurige blootstelling aan vocht en schimmel ernstige gezondheidsschade veroorzaakt, in het bijzonder bij kinderen, waaronder hardnekkige luchtweginfecties, astma en andere chronische klachten;

overwegende dat huurders die een klacht indienen bij hun verhuurder vaak jaren moeten wachten voordat het probleem daadwerkelijk wordt opgelost;

gelet op de zogenoemde Awaab's Law, de Social Housing (Regulation) Act van 2023, die in het Verenigd Koninkrijk verhuurders verplicht om vochtproblemen en andere gevaren voor de gezondheid binnen strikte wettelijke termijnen te onderzoeken en te herstellen;

verzoekt de regering onderzoek te doen naar een Nederlandse variant op de Britse Awaab's Law,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:
Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 12 (36791).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Dank u wel.

De voorzitter:
Dank u wel, mevrouw Beckerman. Het woord is aan de heer Nobel voor zijn tweede termijn namens de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter, dank u wel. Het is goed dat de minister aangeeft dat ze van onnodige procedures, zoals de klachtenprocedure, af wil. Ik ben ook blij met de antwoorden die de minister gaf op vragen van onder anderen mevrouw Beckerman over de schimmel in woningen. Ze zegt: ik wil wel het probleem oplossen, maar ik ga niet direct grijpen naar nieuwe wetgeving en regels. Dat doet mij dus deugd. Tegelijkertijd zou ik de minister ertoe willen oproepen om toch nog eens kritisch naar zo'n huurregister te kijken. Ik kan me namelijk niet voorstellen — de minister heeft in haar eigen bijdrage ook aangegeven dat het haar doel is om meer woningen te bouwen, of om ervoor te zorgen dat er meer woningen worden gebouwd — dat dit daartoe gaat leiden. Dit leidt tot extra administratieve lastendruk. Dit leidt ertoe dat kleine beleggers, die we toch al de overgereguleerde markt uit zien stappen, niet de stap gaan zetten om in woningen te beleggen. Dit is niet wat we nu nodig hebben. Ik hoopte echt dat we op een punt waren aanbeldend waarop we tegen elkaar kunnen zeggen: niet meer maar minder regels, en meer stenen stapelen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Hoe snel moet volgens de VVD het schimmelprobleem worden opgelost in al die sociale huurwoningen die nu schimmel hebben?

De heer **Nobel** (VVD):

Ik had al verwacht dat mevrouw Beckerman naar de interruptiemicrofoon zou rennen. Laat ik het volgende vooropstellen. Wat de VVD betreft delen we de urgentie van het probleem. De vraag is alleen of je voor ieder probleem met nieuwe regels en nieuwe wetgeving moet komen. Ik was heel blij met het antwoord van de minister, die aangeeft dat ze met partijen om de tafel gaat om te kijken hoe ze dit probleem sneller kan oplossen. U wekt de suggestie dat dit probleem met allerlei wet- en regelgeving direct is opgelost, terwijl het ook best kan zijn — daarin steun ik de heer Van Leijen die dat ook aangaf — dat dit probleem er is vanwege bouwtechnische redenen of dat het toch door gedrag komt. Denk aan het gegeven dat mensen wellicht het raam niet vaak genoeg openzetten en de woning niet goed doorlucht waardoor er schimmel ontstaat. Ik denk dus dat er echt nog een wereld te winnen is bij het aanpakken van dit probleem voordat we direct naar wet- en regelgeving grijpen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ben benieuwd waarom de heer Nobel geen antwoord geeft op de vraag, want het is een hele simpele vraag. Wanneer moet dit opgelost zijn? Ik zit sinds 2017 in de Kamer. Het antwoord van de minister is naar aanleiding van een motie van mij die alweer een hele tijd geleden is ingediend. En die motie is een herhaling van een motie die ik eerder met uw collega van de VVD, de heer Koerhuis, heb ingediend om tot zo'n nationale aanpak te komen. Het duurt eindelijk. Ik vroeg niet of er extra regels of minder regels moeten komen. Ik vroeg: wanneer moet het volgens de VVD nou eindelijk eens een keer opgelost worden? Want er zijn kinderen die met een beschimmeld dekentje op beschimmeld matrasje slapen.

De heer **Nobel** (VVD):

In een vorig leven als bewindspersoon ben ik ook bij mensen thuis geweest. Dat was in de hoedanigheid van portefeuillehouder armoede. Daar heb ik inderdaad met eigen ogen kunnen zien hoe kinderen bij elkaar op zo'n matrasje moeten slapen. Soms waren dat meerdere kinderen op één kamer. Dat is ontzettend schrijnend. Op dat punt zult u de VVD ook gewoon aan uw zijde vinden. Daarom denk ik ook dat mijn voorganger dat nationale plan om tot acties te komen, heeft gesteund. Dat is niet het implementeren van nieuwe wet- en regelgeving. Een antwoord op uw vraag is: het liefst wil je zo snel mogelijk dit soort problemen oplossen en die voorkomen. Feit is ook dat er ontzettend veel woningen zijn. Er zijn dus ook woningen waar het helaas niet goed gaat, maar het gaat mij een brug te ver om direct te zeggen: dat moeten we oplossen met wet- en regelgeving. Ik denk bijvoorbeeld dat voorlichting en beter samenwerken met de partijen die de minister zelf ook al aanhaalde, een onderdeel van de oplossing kunnen zijn. U zult de VVD dus aan uw zijde vinden om dit probleem op te lossen. Ik denk alleen niet dat nieuwe wet- en regelgeving daar direct het antwoord op is.

De **voorzitter**:

Afrondend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorlichting helpt niet als er een bouwkundig probleem is aan je woning. Voorlichting helpt niet als er water in je woning blijft staan. Voorlichting helpt niet als die voorlichting puur "zet het raam open en je kachel aan" is en weer een VVD-kabinet de energierekening verhoogt, wat keer op keer gebeurt met die gasbelasting. Ik blijf bij mijn vraag: moeten we als politiek niet alleen maar praten over "we willen graag dat het opgelost wordt", maar ook een doel stellen? Wat zou dan het doel van de VVD zijn? Dit is voor de derde keer dezelfde vraag. Wat zou het doel zijn wat betreft het moment waarop dit moet zijn opgelost? Dan is het antwoord niet: het liefst zo snel mogelijk. Waarom heeft de VVD hierbij geen concreet doel, zoals mijn partij wel heeft?

De **voorzitter**:

Meneer Nobel, en denk erom om via de voorzitter te spreken.

De heer **Nobel** (VVD):

Dat doel is wat mij betreft heel helder. Dat is namelijk zo snel mogelijk. Ik hoor mevrouw Beckerman niet aangeven hoe snel ze dat wil doen. Zij geeft alleen aan: ik ga dit oplossen met allerlei regelgeving. Dan verwijst ze naar Engeland. Ik geef het volgende aan. Ik steun in die zin wat de minister zojuist heeft aangegeven. Zij is bereid om te kijken hoe we dit probleem breder kunnen aanpakken. Wat de VVD betreft hoeft dat niet met allerlei wet- en regelgeving.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Nobel. Het woord is aan de heer Mooiman voor zijn inbreng in tweede termijn namens de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst natuurlijk dank aan de minister voor de beantwoording van de vragen. Zoals veel partijen hier ook al hebben aangegeven, denk ik dat het van belang is dat deze wetgeving er komt om de Huurcommissie en het werk dat zij doet toekomstbestendig te houden. In dat kader kunnen wij ons grotendeels vinden in de voorgestelde maatregelen.

Tegelijkertijd houden we wel wat zorgen. We zien ook dat een stukje versimpeling en vereenvoudiging dat in de wet zit, eventueel kan leiden tot een slechtere positie voor huurders. Daarvoor hebben we nog een aantal voorstellen. Om te beginnen de eerste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet met de wetswijziging beoogt de werkwijze van de Huurcommissie toekomstbestendig te maken;

overwegende dat het belangrijk is dat de Huurcommissie in de toekomst haar werkzaamheden naar behoren kan vervullen, maar dat dit niet ten koste mag gaan van de positie van huurders;

verzoekt de regering om in samenwerking met relevante partners die bij de uitvoering van de wet betrokken zijn in geplande evaluatiemomenten zo veel als mogelijk rekening te houden met de positie van huurders, zodat deze niet verslechtert, en de effecten van de wetswijziging te monitoren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 13 (36791).

De heer Mooiman (PVV):

Vervolgens hebben we kort met de minister gesproken over de vraag of uitspraken daadwerkelijk leiden tot een aanpak, om het zo maar te zeggen. Wij hebben toch een aantal vraagtekens bij de mate waarin dat echt inzichtelijk is. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Huurcommissie een groot aantal zaken behandelt, maar dat niet altijd duidelijk is hoe het vervolgtraject verloopt na een uitspraak en waarin het uiteindelijk resulteert;

overwegende dat het van belang is dat recht wordt gedaan aan gedane uitspraken en binnen aanvaardbare termijnen;

verzoekt de regering om samen met de Huurcommissie in kaart te brengen in hoeverre uitspraken van de Huurcommissie ook daadwerkelijk leiden tot terugbetaling of het herstel van gebreken aan een woning, en wat de termijnen van oplossingen zijn na een uitspraak,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 14 (36791).

De heer Mooiman (PVV):

Voorzitter. Verdergaand op de discussie omtrent huurteams en wat daar al over gezegd is: wij denken dat de volgende motie daar zeker nog een verschil in kan maken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat niet alle Nederlandse gemeenten een huurteam hebben;

overwegende dat het van belang is voor huurders dat gemeenten een huurteam hebben of op andere wijze capaciteit voor handhaving van wetgeving en ondersteuning realiseren;

verzoekt de regering om gemeenten die geen huurteam hebben aan te sporen om op z'n minst capaciteit voor handhaving van wetgeving en ondersteuning te realiseren, alsmede gemeenten aan te moedigen om onderling van elkaar te leren door het uitwisselen van kennis,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 15 (36791).

De heer Mooiman (PVV):

Voorzitter, tot slot. We hadden ook nog een motie over de toekomstige relatie tussen huurder en verhuurder wanneer een zaak is begonnen bij de Huurcommissie. Er zijn namelijk toch situaties waarin zo'n relatie op scherp komt te staan. Dat heeft mogelijkerwijs zelfs consequenties voor mensen. Dat is natuurlijk niet de bedoeling, want je moet je recht kunnen halen. Die motie gaan we niet indienen, omdat de minister daar al het een en ander over gezegd heeft. Ik wil haar nog wel vragen om binnen de gesprekken die zij met de Huurcommissie heeft, te bezien hoe er toch ook een bijdrage kan worden geleverd aan het voorkomen van negatieve consequenties en het verbeteren van de relatie tussen huurder en verhuurder nadat een zaak bij de Huurcommissie is afgerond.

Dank u wel, voorzitter. Tot zover.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Mooiman. Ik schors tot 14.00 uur voor de beantwoording van de minister.

De vergadering wordt van 13.54 uur tot 14.00 uur geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen en geef het woord aan de minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dank u wel, voorzitter. Ik zou even terugkomen op de vraag waar huurders terecht kunnen met klachten. Na het schrappen van de klachtenprocedure over gedrag kunnen huurders nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures over specifieke problemen, zoals de huurprijs, de servicekosten of het niet-verhelpen van gebreken. Dit geldt ook voor de private huur. Daarnaast kunnen huurders bij private verhuurders sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap bij hun gemeente melding maken van ongewenst verhuurgedrag. Voor huurders van een woningcorporatie geldt dat zij hun klachten aanhangig kunnen maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. In samenspraak met Aedes zie ik of de klachtenprocedure van interne commissies bij corporaties verbeterd moet en kan worden. Deze interne commissies zijn inderdaad onafhankelijk.

Ik zou ook terugkomen op de vraag van de heer De Hoop en mevrouw Beckerman of de klachtenprocedure bij de Huurcommissie verbeterd kan worden. Bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel is onderzocht in hoeverre de klachtenprocedure verbeterd kan worden om die effectiever te maken. De open aard van de klachtenprocedure en de verscheidenheid aan klachten zorgen ervoor dat het niet goed mogelijk is om een duidelijk toetsingskader op te stellen. Ook blijft de procedure verwarrend voor huurders, omdat zij er bijvoorbeeld ten onrechte van uitgaan dat verhuurders gesanctioneerd worden. Aangezien het grootste deel van de klachten, 74%, niet-ontvankelijk wordt verklaard, de relatie tussen de huurder en de verhuurder zelden verbetert en de uitvoering van deze taak van de Huurcommissie arbeidsintensief en ondoelmatig is, wordt de procedure geschrapt. Bovendien is de Huurcommissie een geschilbeslechter en geen handhaver die handhaaft op naleving van de afspraak. Dit wil ik de Huurcommissie ook niet maken. Daarom organiseren we dit elders. De Huurcommissie wil zelf wel meer inzicht krijgen in hoeverre de afspraak wordt nageleefd en gaat daar een proces voor inrichten.

Dan de vraag van de heer Van Leijen over de 74%. Uit de evaluatie blijkt inderdaad dat 74% van de verzoeken niet-ontvankelijk wordt verklaard. Dit komt hoofdzakelijk doordat er klachten worden ingediend terwijl er eigenlijk een verzoekschrift over bijvoorbeeld onderhoud of huurprijzen ingediend had moeten worden. Voor deze gevallen staat dus al een andere route voor de huurder open, namelijk die van geschilbeslechting over een specifiek probleem. Deze routes blijven ook gewoon bestaan. We zien dus dat er in die 74% eigenlijk een onderliggende klacht zit. Die gaat niet over het gedrag, maar over de woning zelf. Die worden gererout naar de goede plek.

Dan de amendementen. Het amendement van de heer Mooiman op stuk nr. 7 moet ik ontraden. Het komt niet vaak voor dat de indiener de zaak intrekt nadat een rapport van een onderzoek door de Huurcommissie is gedeeld. Sinds 2023 is dit 175 keer voorgevallen. Voor die gevallen waarin dit voorkomt, geldt echter dat de kosten voor het terugbetalen van het legesvoorstel vele malen hoger liggen dan het bedrag dat wordt terugbetaald. Voor het restitueren van het bedrag van €12,50 wordt ongeveer €50 aan kosten gemaakt. Dit is nog exclusief de kosten voor het daadwerkelijk opstellen van het onderzoeksrapport. Het is belangrijk dat huurders en verhuurders met een smalle beurs de gang naar de Huurcommissie kunnen blijven maken. Dat was volgens mij ook uw punt. Daarom blijft het voor huurders

en verhuurders mogelijk om een legesvrijstelling aan te vragen. Bij een legesvrijstelling worden in het geheel geen leges geheven.

De heer Mooiman (PVV):

Hierbij hebben wij het punt gemaakt dat de huidige situatie natuurlijk ooit de bedoeling had dat het werk dat de Huurcommissie niet aan zo'n melding heeft, voor minder werkdruk zorgt. Die kan dan ook een deel van de kosten terugbetalen. Tegelijkertijd kan het bedrag voor mensen wel degelijk een verschil maken. Daarnaast lijkt het me helemaal niet zo'n zware administratieve last, gezien het geringe aantal mensen dat hier gebruik van maakt, zoals u zelf al noemde. Is dit nou juist niet iets om in stand te houden, omdat het voor mensen die het aanvragen een groot verschil kan maken? Uiteindelijk zijn er toch heel veel gezinnen die het met een paar tientjes per maand moeten doen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Daar hebben we alle begrip voor. Gelukkig is er daarom ook een regeling voor precies deze mensen, waarbij ze een verzoek in kunnen dienen om een volledige vrijstelling te krijgen.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 8.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Het amendement op stuk nr. 8: ontraden. De klachtenprocedure is ondoelmatig en onnodig. De procedure is geëvalueerd. Daaruit blijkt dat deze procedure verwarrend is voor beide partijen en de relatie zelden verbetert. Daarnaast was de procedure ook nog eens zeer arbeidsintensief voor de Huurcommissie. De procedure is daarnaast met de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap ingehaald. Met de invoering van die wet bestaat er een laagdrempelig loket bij iedere gemeente waar huurders over een breed scala aan onderwerpen kunnen worden bijgestaan. Voor corporatiehuurders geldt dat zij een klacht kunnen indienen bij de interne klachtencommissie van de corporatie. In samenspraak met Aedes zie ik bovendien hoe de werking van deze klachtenprocedure kan worden versterkt.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 9.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik moet dit amendement in zijn huidige vorm ontraden. De huurdersorganisatie kan geen zaak beginnen bij de Huurcommissie als de huurders daar niet zelf uitdrukkelijk bij betrokken zijn. Dan zijn de partijen niet gebonden aan de uitkomst. Op grond van de huidige wet is het al mogelijk voor huurders om collectief naar de Huurcommissie te stappen. Zo is het niet nodig dat huurders afzonderlijk een procedure starten. Met de Wet modernisering servicekosten worden de regels voor collectieve procedures versoepeld. Deze wet treedt op 1 januari 2027 in werking. Ik vind het belangrijk dat huurders worden ontzorgd en zo veel mogelijk in staat worden gesteld om collectief te handelen.

De voorzitter:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij passen dit amendement aan. Gaat u zich dan specifiek richten op de informatie? Ik bedoel dat er een verplichting komt om de jaarlijkse servicekostenafrekening rechtstreeks aan de huurdersorganisatie te sturen. Ik verwacht natuurlijk een schriftelijk oordeel, maar dan weten de collega's alvast dat dit amendement wordt aangepast.

De voorzitter:

Dan concluderen we dat het amendement op stuk nr. 9 in de huidige vorm wordt ontraden. Mevrouw Beckerman heeft een wijziging van het amendement aangekondigd. Ik zou de minister willen verzoeken om voor de stemmingen tot een schriftelijke appreciatie van het amendement te komen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Dat zal ik doen, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan het amendement op stuk nr. 10.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Ik geef het amendement op stuk nr. 10, van de leden Grinwis en Steen, over de gedifferentieerde leges, oordeel Kamer. Gedifferentieerde leges vormen een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en zo geschillen te voorkomen.

De voorzitter:

Dan de moties, zo zou ik willen voorstellen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Dit is voor mij een unicum. Veel dingen zijn overigens nog een unicum voor mij; u gaat zo horen waarom dat zo is.

De motie op stuk nr. 11, van mevrouw Beckerman, krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 12, ook van mevrouw Beckerman, krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 13 krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 14, van de leden Grinwis, Mooiman en Beckerman, krijgt oordeel Kamer. De Huurcommissie gaat vanaf de zomer nabellen, zoals ik zie. Als ik 'm zo mag lezen, kan ik die oordeel Kamer geven.

De voorzitter:

Ik kijk of dat mag. Ja, dat is het geval. Tot slot.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

En dan tot slot. De motie op stuk nr. 15, van de heer Mooiman, de heer Grinwis en mevrouw Beckerman: oordeel Kamer. Een unicum voor mij was dat alle moties oordeel Kamer kregen.

De voorzitter:

Dan heeft de Kamer goede zaken met u gedaan vandaag. Toch zijn er nog wat interrupties.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik was vergeten om de heer De Hoop onder de motie op stuk nr. 11 te zetten. Kan dat nog worden aangepast? Dat is helemaal mijn fout.

De voorzitter:

We schrijven de heer De Hoop erbij onder de motie op stuk nr. 11. Meneer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):

Het laatste wat ik zou willen, is het unieke moment verpesten, maar ik was toch een beetje verbaasd over het oordeel op de motie op stuk nr. 12. De minister gaf zelf heel stellig aan dat zij niet die wet- en regelgeving nodig heeft. Toch geeft zij oordeel Kamer op de motie waarin wordt verzocht of zij kan kijken naar extra wet- en regelgeving, terwijl de minister zelf heeft aangegeven: ik ga met allerlei partijen in gesprek om dit te doen, maar er komt geen extra wet- en regelgeving.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Wat ik in het debat heb toegezegd, is dat ik ga luisteren, dat ik ga kijken en dat ik erover wil nadenken. Dat vraagt de motie mij te doen. Daar geef ik hiermee invulling aan. Daarmee heb ik niet gezegd dat er in Nederland extra wetgeving moet komen. Ik heb mevrouw Beckerman toegezegd dat ik hiernaar ga kijken.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor de beantwoording in tweede termijn. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Het betreft wetgeving, dus ik wijs de leden erop dat er over de wet, de amendementen en de moties gestemd zal worden op 21 april. Ik schors de vergadering tot 14.30 uur.

De vergadering wordt van 14.10 uur tot 14.30 uur geschorst.