

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen

C

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 19 april 2021

Het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel geeft de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

Inleiding

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorgestelde wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de wet en de aanpassing van enkele andere wetten. Zij hebben hierover nog enige vragen.

De leden van de **D66**-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat een aantal verbeteringen en vereenvoudigingen van de Woningwet bevat. Zij hebben hierover nog een enkele vraag.

De leden van de fracties van **PvdA** en **GroenLinks** hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijzigingen van de Woningwet, waarvan de meeste op algemene instemming kunnen rekenen, omdat ze tot hetzij technische verbeteringen en betere regelgeving leiden, hetzij belangrijke aspecten terugdraaien van de doorgesloten beperking van de rol van woningcoöperaties en gemeenten, zodat nu door onder andere opkoopbescherming en het vervallen van de markttoets, de woningmarkt kan worden bijgestuurd. Deze leden juichen deze maatregelen toe, maar hebben op een onderdeel bedenkingen.

¹ Samenstelling: Kox (SP), Koffeman (PvdD), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Bezaan (VVD), Van der Burg (VVD), Crone (PvdA), Dessing (FVD), Dittrich (D66), (voorzitter), Doornhof (CDA), Frentrop (FVD), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), (ondervoorzitter), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), De Vries (Fractie-Otten), Keunen (VVD), Van der Linden (Fractie-Nanninga), Van Pareren (Fractie-Nanninga), Raven (OSF) en Talsma (CU).

De leden van de fractie van de **SP** sluiten zich aan bij de vragen van de leden van de fracties van PvdA en GroenLinks.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met bijzondere belangstelling kennisgenomen van het nu voorliggende wetsvoorstel dat onder meer de Woningwet wijzigt. Zij hebben hierover nog enkele vragen.

Verhouding tot het hoger recht

In de memorie van toelichting wordt, in algemene termen, opgemerkt dat enkele wijzigingen raken aan het goedkeuringsbesluit van de Europese Commissie uit 2009² en dat met de huidige formulering van het voorstel binnen de grenzen van het goedkeuringsbesluit wordt gebleven.³ De Afdeling advisering van de Raad van State adviseerde⁴ in overleg te treden met de Europese Commissie over de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de DAEB-taken⁵ alvorens het wetsvoorstel in te dienen bij de Tweede Kamer. De leden van de **CDA**-fractie vragen de regering toe te lichten hoe zij het advies van de Afdeling Advisering van de Raad van State ten aanzien van (de uitvoering van) de DAEB-taken beoordeelt en een plaats heeft gegeven. Voorts vragen deze leden in een nadere toelichting uiteen te zetten in hoeverre de verschillende wijzigingen van het voorstel in overeenstemming zijn met het goedkeuringsbesluit en daarbij in te gaan op de uitkomsten van het gevoerde overleg met de Europese Commissie.

Prestatieafspraken

De regering is van mening dat het «overrulen» van prestatieafspraken door de Minister niet past bij het doel om de nationale woon- en bouwambities te halen, zo staat in de nota naar aanleiding van het verslag.⁶ De leden van de **CDA**-fractie vragen hoe het aangenomen amendement-Terpstra⁷ en de wens van de regering om prestatieafspraken niet te overrulen zich tot elkaar verhouden.

Opkoopbescherming

De leden van de **CDA**-fractie vragen of gemeenten via het aangenomen amendement-Dik-Faber c.s.⁸ een extra instrument in handen krijgen voor de aanpak van de zogenaamde «zorgcowboys», die met opbrengsten uit illegale drugs, woningen opkopen om daarna met «zorggelden» jeugdigen onder te brengen via jeugdzorgtrajecten. Kan de regering dit toelichten en in samenspraak met het Ministerie van VWS bezien of er aanvullende uitvoeringsinstrumenten nodig zijn?

Verruiming tijdelijke huurcontracten

De leden van de **CDA**-fractie merken op dat inmiddels de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt is gestart. Het aangenomen amendement-Koerhuis⁹, dat regelt dat de maximale duur om woonruimte tijdelijk te verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar, raakt aan de doelstellingen die worden beoogd met de Wet doorstroming Huurmarkt.

² EC-besluit van 15 december 2009 (C(2009)9963, E 2/2005 en N 642/2009).

³ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 3, p. 32.

⁴ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 4, p. 4–5.

⁵ Taken die als dienst van algemeen economisch belang (DAEB) aan de toegelaten instellingen zijn opgedragen.

⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 11, p. 23.

⁷ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 51.

⁸ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 53.

⁹ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 48.

Deze leden vragen of de regering reeds zicht heeft op de uitkomsten van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt en zo ja, of het amendement-Koerhuis gevolgen heeft voor deze evaluatie.

De leden van de fractie van **D66** merken op dat het amendement-Koerhuis, waarmee de artikelen 249, tweede lid, en 271 van boek 7 BW worden gewijzigd en een tijdelijk huurcontract van twee naar drie jaar kan worden verlengd, vooruit lijkt te lopen op de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt. Het amendement kan worden gezien als een verslechtering van de positie van de huurder. De regering heeft het amendement ook ontraden¹⁰, maar de Tweede Kamer heeft het toch aanvaard. De leden van de D66-fractie vragen hoe de regering het betreffende amendement in het licht van de evaluatie die nog volgt, beoordeelt.

De leden van de fracties van **PvdA** en **GroenLinks** hebben grote moeite met het een week voor de verkiezingen ingediende amendement-Koerhuis, om de huurmarkt nog verder te liberaliseren. Terwijl steeds meer huizen worden opgekocht door beleggers, die dat natuurlijk doen om te verhuren, krijgen zij met dit amendement ook nog eens extra marktvrijheid: tijdelijke huurcontracten van drie jaar, in plaats van contracten voor onbepaalde duur, zoals vroeger altijd de norm was en dat nog zou moeten zijn. Deze leden merken op dat er tot 2016 nauwelijks tijdelijke contracten waren en vragen of het juist is dat de huidige Minister van Binnenlandse Zaken Ollongren, en de vorige Minister voor Wonen Blok, beloofden dat het tijdelijke contract een uitzondering zou blijven. Kan de regering bevestigen wat het Investico-onderzoek¹¹ laat zien, namelijk dat bijna de helft van de particuliere huurwoningen inmiddels wordt aangeboden met een tijdelijk contract? Kan de regering aangeven welk soort eigenaren in welke mate gebruik maken van tijdelijke contracten sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt? Kan daarbij een onderscheid gemaakt worden per regio? Kan de regering aangeven hoeveel van de tijdelijk verhuurde woningen voor de verkoop bestemd zijn en hoeveel er voor langdurige verhuur bestemd zijn? Hoeveel woningen zijn er extra in de verhuur gekomen door de mogelijkheid om een tijdelijk contract aan te bieden? Zijn het vooral de verhuurders of vooral de huurders die aandringen op een tijdelijk contract? Krijgen huurders die geen behoefte hebben aan een tijdelijk contract alsnog de mogelijkheid een contract voor onbepaalde termijn aan te gaan? Als dat niet het geval is, is de regering dan van plan met een voorstel te komen om dat mogelijk te maken? Kan de regering aangeven wat de strekking is van de reacties die zijn binnengekomen op de internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur? Heeft het voldoende draagvlak onder huurders? Hoe denken de Nederlandse Woonbond en de huurdersorganisaties en huurteams uit de steden met grote druk op de woningmarkt over de voorstellen? Waarom heeft de regering het wetsvoorstel met deze strekking, met resultaten van de internetconsultatie, nog niet ingediend? Wanneer worden de resultaten van de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt verwacht?

Bij een derde van de tijdelijke huurcontracten werd ook nog een onwettige minimumtermijn gesteld waarin de huurder niet kon opzeggen. Is het juist dat de minimumtermijn betekent dat het aan twee kanten onzeker wordt, minimumtijd en tijdelijkheid? Zit de huurder bij de minimumtijd vast aan het contract, terwijl deze eigenlijk wil zoeken naar iets anders? Kan de regering deze ontwikkeling bevestigen en wordt met deze wetswijziging

¹⁰ Verslag wetgevingsoverleg (Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 72.

¹¹ Helft van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract – Investico (platform-investico.nl)

ook die praktijk gelegaliseerd? Deelt de regering de mening van de leden van beide fracties dat dit zeer slecht is voor huurders: onzekerheid, hogere huren, kinderen die stabiliteit missen omdat ze steeds moeten verhuizen (ook naar een andere school), met als enige effect dat de verhuurders nog machtiger worden? En is het juist dat verhuurders steeds tussentijds, bij elke contractverlenging, de huren kunnen verhogen?

Kan de regering toelichten waarom zij, bij monde van de Minister, dit amendement heeft ontraden? En is het juist dat over de huurcontractverlenging geen afspraken zijn gemaakt in het herbouwde regeerakkoord, noch in nader coalitieberaad? En is zij bereid te bevorderen dat het debat over het wetsvoorstel niet wordt afgerond zolang het evaluatieonderzoek van de eerdere maatregelen er nog niet is?

De leden van de PvdA- en GroenLinks-fracties stellen vast dat enkele partijen in tegenspraak met hun verkiezingsprogramma's (D66, ChristenUnie, Denk en PVV) voor dit amendement stemden. Zij zullen dit waarschijnlijk willen terugdraaien in een nieuw regeerakkoord. Ziet de regering, met deze leden, hierin een extra reden om dit deel van het wetsvoorstel nader te bezien? Is het een mogelijkheid om in ieder geval de ingangsdatum van dit onderdeel uit te stellen door gebruik te maken van de bepaling dat de wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld?

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben kennisgenomen van het aangenomen amendement-Koerhuis, dat een verruiming van de tijdelijke verhuur met zich meebrengt. Valente, de branchevereniging voor participatie, begeleiding en veilige opvang, heeft gereageerd op de internetconsultatie van het nog in te dienen Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur.¹² De verruiming van de tijdelijke huur biedt volgens de branchevereniging geen oplossing voor de problemen van intermediaire verhuur van woonruimte in combinatie met zorg en begeleiding. De reden is dat bij de start van de verhuur-met-zorg/begeleiding niet goed bepaald kan worden hoe lang zorg en begeleiding nodig zijn. Als de intermediaire verhuurders de huur willen beëindigen omdat zorg en begeleiding niet meer nodig zijn – en de indicatie vervalt – kunnen ze aanlopen tegen de wettelijke opzeggingsbescherming van de huurder. Dat probleem wordt met de nu geldende wetgeving en de wetswijziging die nu wordt voorbereid niet opgelost. Herkent de regering dit probleem en ziet zij mogelijkheden om dit op te lossen?

De branchevereniging stelt dat voor de genoemde problematiek al goede voorstellen zijn gedaan en wijst op de initiatiefnota Berckmoes/Van der Linde uit 2016.¹³ In dit voorstel kan de intermediaire verhuurder bij begeleid wonen de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik. In dat geval zal aangesloten worden bij de bestaande doelgroepenregeling van de art. 7:274a-f BW. Deelt de regering de mening van de branchevereniging dat dit een goede oplossing zou kunnen zijn? Zo ja, kan zij toezeggen deze oplossing te realiseren? Zo nee, wat zou er dan moeten gebeuren om het genoemde probleem op te lossen? De leden van deze fractie krijgen hierop graag een reactie.

¹² Overheid.nl | Consultatie Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur, reactie (internetconsultatie.nl)

¹³ Kamerstukken II 2016/17, 34 601, nr. 2 en nr. 3 (kabinetsreactie).

De leden van commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning zien de antwoorden van de regering met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag binnen vier weken na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Dittrich

De griffier van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman