

Wet goed verhuurderschap

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap) (36130)**.

De voorzitter:

Ik geef graag het woord aan de minister die ons — zo kennen we hem — kort en bondig door de materie gaat leiden, zodat we op een christelijk tijdstip weer buiten staan. Het woord is aan hem.

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Minister De Jonge:

Ja, we kennen elkaar nu een tijdje, en zo zal het inderdaad gaan. Dat is ook helemaal mijn verwachting. En anders bent u daar nog, voorzitter, als bondigheidscoach van dienst vandaag.

De voorzitter:

Ik ben 24 uur per dag tot uw beschikking.

Minister De Jonge:

Dank u zeer.

Voorzitter, ik ga straks een aantal algemene inleidende opmerkingen maken en een aantal algemene vragen beantwoorden. Daarna begin ik met blok 1. Dat gaat over de algemene regels. Blok 2 gaat over de verhuurvergunning. Blok 3 gaat over de arbeidsmigranten. Blok 4 gaat over niet-discriminatie. En daarna is er nog een blok over de uitvoering en de financiën. Dat is een klein blokje. Tot slot zijn er nog wat overige vragen in het laatste blok. Dat zal de volgorde van dienst zijn.

Ter introductie een aantal opmerkingen. Deze Wet goed verhuurderschap is onderdeel van een aanpak in deze kabinetsperiode om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Daar zal veel wetgeving mee gemoeid zijn. Goed verhuurderschap is daarbij een hele belangrijke stap die wij met elkaar zetten omdat, net als in de gewone mensenwereld, de meeste mensen deugen. Sommige niet. De meeste verhuurders deugen, maar sommige niet. Een goede verhuurder hebben is helaas geen vanzelfsprekendheid. Er werd verwezen door de heer Grinwis naar Carnisse, mijn eigen oude wijkje. Daar heb ik ooit mijn allereerste huisje gekocht voor 64.000 gulden. Carnisse is nu gewoon een hele, hele zwakke wijk. Het zijn de verhuurders daar die deze wijk zo ongelofelijk hebben laten verloederen, tot groot verdriet van iedereen die van die wijk houdt. Maar ook tot groot verdriet van de gemeente Rotterdam, die het wel zag maar eigenlijk niets kon doen.

Vanmorgen was ik met de Haagse Pandbrigade op stap. Den Haag, hetzelfde verhaal: hele zwakke wijken, veel particuliere verhuur. De Haagse Pandbrigade is een fantastisch

team, maar moet wel met de handen op de rug het werk doen: zien wat er allemaal gebeurt, zien hoe mensen allemaal in de knel raken, maar niet de mogelijkheid hebben om daar echt wat aan te doen. Deze wet gaat hun die mogelijkheid geven. Deze wet hebben we overigens niet met de knietjes onder het bureau gemaakt; deze wet hebben we juist met de gemeenten samen gemaakt. De gemeente Groningen heeft heel erg geholpen, net als de gemeenten Den Haag, Utrecht, Rotterdam, Amsterdam en Tilburg. Ik hoop dat ik niemand heb vergeten. Ook de groetjes aan de rest, maar heel veel gemeenten hebben ons geweldig geholpen om deze wet daadwerkelijk tot stand te brengen. Dat is echt fantastisch en daarom geloof ik ook echt dat die gaat helpen en dat die gaat werken. Daarmee is niet alle leed voorkomen. Deze wet is geen duizenddingdoekje voor alles wat je altijd al eens een keer had willen oplossen. Deze wet is de Wet goed verhuurderschap om malafide verhuurders aan te pakken en om met name de meest kwetsbare huurders te beschermen.

Een paar algemene vragen. Het waarom van deze wet. De Raad van State heeft gezegd: die zou je eigenlijk beter moeten onderbouwen. Daar refereerde de heer Klaver aan. De heer De Groot van de VVD zegt: is er meer dan een anekdotische onderbouwing voor deze wet? Dat zei u niet op deze manier, maar dat was mijn vertaling van uw vraag. We hebben natuurlijk niet van iedere foute huurbaas een Excelletje liggen met wat ze allemaal hebben misdaan. Zo zit het niet in elkaar. Maar de beleidsvoering voor de onderbouwing van deze wet is wel meer dan anekdotisch.

Een belangrijk gegeven is bijvoorbeeld dat we weten dat ongeveer de helft van de private verhuurders bij het onderdeel van de te verhuren woningen die je als sociale woningen zou moeten kwalificeren, dus onder de €750, meer vraagt. Dat gegeven gebruiken we straks bij de vormgeving van de Wet betaalbare huur, een van de onderdelen waar we het woningwaarderingstelsel dwingend maken. Voor een belangrijk deel blijft het dus niet onder de €750, maar dat zou het eigenlijk wel moeten zijn. Waarom is dat zo? Nou, omdat ze de mogelijkheid hebben. Het is afdwingbaar, maar de huurder moet zelf zijn vinger opsteken en moet zelf in de eerste zes maanden naar de Huurcommissie of rechter stappen. Het leven loopt deze huurders vaak zo over de schoenen, en daarnaast zijn ze bang voor de reactie van de verhuurders als ze naar de rechter zouden stappen, dus die stappen helemaal niet naar de rechter. De verhuurder weet dat ook, en omdat de huurders dat niet doen, zitten ze vervolgens vastgebakken aan een huurprijs die ze helemaal niet kunnen betalen. Het gaat dus om de helft van alle privaat aangeboden sociale huurwoningen. Dat is een gigantisch aandeel. Ik ben daar erg van geschrokken; ik wist niet dat het zo erg was.

Dat is één element. Andere cijfers. In 2022 hebben zich in Rotterdam 1.100 huurders gemeld bij het huurteam. Daarvan had 73% daadwerkelijk het probleem waarvoor ze zich meldde. Dat varieert van intimidatie tot een absurde huurprijs, van alles en nog wat. Gemiddeld betaalden die huurders overigens €210 te veel huur per maand. De heer Klaver vroeg of het lukt om dat terug te halen. Dat is hun bijvoorbeeld gelukt bij het gerealiseerde bedrag aan huurverlaging. Dat is in één jaar €571.000. Ook nu al, zelfs met de handen op de rug, weet de gemeente resultaten te boeken met hun huurteams. Dat is fantastisch. Het type mensen dat bij die huurteams van de gemeente werkt is fantastisch. Maar het resultaat dat ze boeken, is ook echt hartstikke

goed. RTL Nieuws heeft bijvoorbeeld in 2021 een ronde langs huurteams en de Woonbond gemaakt om klachten over ongewenst verhuurverdrag in kaart te brengen. Dan komen er honderden meldingen uit die gaan over uitschelden, bedreigen, elke dag langs het appartementencomplex rijden; het zijn allemaal van dat soort dingen. Ik zal u alle andere A4's met voorbeelden en getalsmatige onderbouwing besparen, maar er is veel evidence voor het feit dat deze wet echt nodig is en dat deze wet gaat helpen, maar nogmaals, voor dat deel van de verhuurders dat zich niet gedraagt. De meeste mensen deugen, ook de meeste verhuurders deugen, alleen sommige niet, en daarvoor is deze wet bedoeld.

Komt dat malafide verhuurderschap alleen voor in steden of ook in de regio? Heel veel in steden in ieder geval. Daar is de schaarste het grootst, dus daar is de mogelijkheid het grootst, en ook het private verhuurbestand is daar het grootst. Dus daar is de mogelijkheid het grootst voor dit type gedrag, maar het is niet exclusief. Je hebt wel verschillende verschijningsvormen, natuurlijk. Maar er zijn ook middelgrote steden en juist gebieden in de regio, waar bijvoorbeeld veel arbeidsmigranten gehuisvest worden, waarin je ook echt ziet dat er sprake is van malafide verhuurderschap.

Waarom zijn de corporaties ook onderdeel van deze wet, zo vraagt de heer Geurts en met hem mevrouw Van der Plas. Dit wetsvoorstel normeert via algemene regels het gedrag van verhuurders en bevordert op die manier de rechtsbescherming van alle huurders in Nederland. En omdat het hier echt gaat over principiële rechtsbescherming van huurders, mag het voor de huurder eigenlijk niet uitmaken wie zijn verhuurder is, of dat nu een corporatie is of een particuliere verhuurder. Het is logisch dat u zegt: ja, maar dit type misdragingen komt toch vooral voor bij de private verhuur? Ja, dat is zo, maar niet uitsluitend, zou mijn eerste antwoord zijn. Daarnaast gaat het hier over het normeren van gedrag van goed verhuurderschap. En dat zou echt wel moeten gelden voor alle huurders van alle woningen, omdat het een algemene, meer principiële rechtsbescherming is.

Er is ook geen sprake van een dubbeling. Er zijn namelijk in de Woningwet geen expliciete regels opgenomen over wat goed verhuurderschap inhoudt voor woningcorporaties. Dus ook in dat opzicht is er geen dubbeling, maar ook niet ten aanzien van het toezicht, want dit is al belegd in de bestaande systematiek van toezicht door de Aw. En dat dubbelt ook niet na dit wetsvoorstel. Om die reden zie ik geen reden om het eruit te halen.

Er is nog een andere wetstechnische reden. Via de Wet betaalbare huur, waarmee we de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel regelen, zijn we van plan om dit laatste als onderdeel van de algemene regels te zien. Dat dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel geldt natuurlijk voor alle huurders, en niet alleen voor de private huurders, hoewel het aantal overtredingen van die norm daar natuurlijk veel meer voorkomt. Maar het geldt echt wel voor alle huurders. Dus ik zou het graag als onderdeel houden van dit wetsvoorstel, en dat betekent dat ik uw amendement op stuk nr. 15 ontraad.

Voorzitter, ik wil het zo doen dat ik per blokje de amendementen maar gelijk meeneem. Ik weet niet of dat handig is voor de administratie, maar voor mij is het wel handig, en dat is ook belangrijk.

De voorzitter:

We doen ons best; we proberen het.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik ben het eens met minister op dit punt, maar de argumentatie valt mij wel op. Nog niet zo lang geleden hadden wij hier namelijk een debat over huurverlagingen. Daar betoogde de minister precies het tegenovergestelde, namelijk dat we particuliere verhuurders en woningcorporaties wel degelijk anders zouden moeten behandelen. Dus als we zuiver argumenteren, dan zou de heer Geurts nu eigenlijk gelijk moeten krijgen.

Minister De Jonge:

Nee, toch niet. Hier gaat het over het volgende. Gelijke gevallen zou je gelijk moeten willen behandelen waar het gaat over principiële rechtsbescherming. Ik heb bij dat andere wetsvoorstel betoogd, een beetje als in de Jan de Koning-redenering: als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan. Het is niet perfect; ik had het inderdaad graag gelijkgetrokken, maar dat lukt me niet. En als ik het per se helemaal gelijk zou willen trekken, dan is het wel lekker gelijk, maar dan hebben die 600.000 huurders niet het voordeel dat ik ze nu wel kan geven door het via de corporaties te regelen. Dus daar heb ik het inhoudelijk effect van het wetsvoorstel de doorslag laten geven door het beargumenteren van het onderscheid. Dus de vraag is niet: maak je onderscheid? Het antwoord daarop is: ja. Maar de vraag is: is dat onderscheid gerechtvaardigd? Ik vind van wel, omdat er 600.000 huurders op vooruit zouden gaan. Ik had dat ook graag voor die andere 100.000 huurders geregeld, maar dat lukte gewoon niet. Dat was uitvoeringstechnisch gewoon niet mogelijk.

De heer Klaver (GroenLinks):

Voorzitter, tot slot, want dit is niet de kern. Waarom ik dit zo belangrijk vind: we gaan nog heel veel woonwetten behandelen en dan is het wel belangrijk dat we consistent blijven redeneren wat we wel en niet aanpakken. Toen was het nog zo dat een gerechtvaardigd onderscheid werd gemaakt. Als we dat onderscheid te veel maken, dan is het gevaar dat de vragen die nu opkomen, iedere keer terugkomen. Terwijl we echt de woningmarkt en de huurmarkt als één moeten zien, of het nou corporaties zijn die ze verhuren of particulieren. We moeten een en dezelfde aanpak krijgen, anders komen we in dit soort discussies terecht, die naar mijn mening ongewenst zijn.

Minister De Jonge:

De redeneerlijn is dus: dat was een gerechtvaardigd onderscheid omdat er heel veel mensen op vooruitgingen. Dit zou een ongerechtvaardigd onderscheid zijn. Hoewel ik het onderscheid wel zie, zou ik het toch niet gerechtvaardigd vinden, omdat er sprake is, via dit wetsvoorstel, van principiële rechtsbescherming. Als je onderscheid maakt tussen particuliere huurders en corporatiehuurders, gaat het om

de vraag of dat onderscheid gerechtvaardigd is of niet. In dit wetsvoorstel vind ik van niet.

De heer Geurts (CDA):

Laat ik maar een heel concrete vraag aan de minister stellen. Als dit amendement onverhoopt toch wordt aangenomen, wat voor negatief gevolg heeft dat dan voor de wetgeving?

Minister De Jonge:

Onverhoopt? Het is uw eigen amendement, dus ik denk dat u het hoopt. Ik zou het onverhoopt kunnen vinden. Nou, dan vind ik dat daar voor de wetgever best een gek signaal van uitgaat. Dan hebben we als wetgever in het kader van de principiële rechtsbescherming allerlei normen geformuleerd over het gedrag van verhuurders, maar zeggen we: de allergrootste groep huurders hoeft niet op die rechtsbescherming te rekenen, want die rechtsbescherming regelen we alleen voor huurders in de particuliere verhuur. Dat vind ik gek.

De heer Geurts (CDA):

Maar in de Woningwet en in aanpalende en onderliggende wetgeving is dit allemaal al geregeld. Als je goed naar de memorie van toelichting kijkt, zie je dat op een heel aantal vlakken staat: dit geldt niet voor de woningcorporaties. Nee, dit gaat niet werken voor de woningcorporaties. Dit hoeft niet doorgevoerd te worden. De andere kant is dat de Autoriteit woningcorporaties met deze wet in de hand allerlei administratieve lasten gaat opleggen aan de corporaties, om te laten zien dat ze toch voldoen aan het algemeen beginsel, terwijl dat in de Woningwet al geregeld is. Mijn grote zorg zit dus echt bij die administratieve last. Ik heb daar net een voorbeeld van gegeven. Binnen woningcorporaties zijn daar nog veel meer van te geven. Ik vraag de minister toch wat er nou gebeurt als dit amendement toch aangenomen wordt. Volgens mij heeft dat wetstechnisch geen enkele invloed, maar betekent het in ieder geval dat er minder administratieve lasten op de woningcorporaties afkomen. Daarom snap ik niet waarom het op dat punt ontraden wordt.

Minister De Jonge:

Ik denk echt dat dat wel zal meevallen. Mijn ragfijne politieke gevoel zegt mij overigens dat dit amendement niet wordt aangenomen en het wetsvoorstel wel. Dat is mijn afdrank van de discussie zojuist in eerste termijn.

Voorzitter. Ik ga naar de volgende vraag, van de heer Nijboer. Waarom is het handhaven op het woningwaarderingsstelsel onzelfstandig geen onderdeel van de reikwijdte van het wetsvoorstel? Het woningwaarderingsstelsel onzelfstandig komt na herziening onder de reikwijdte van de Wgv te vallen, dus van dit wetsvoorstel. Ik heb besloten dat pas te doen na herziening van het WWS onzelfstandig. Hiervoor is een automatische overgangsbepaling in deze huidige wet opgenomen. De reden hiervoor is dat het stelsel sinds de introductie in 1979 — ik was toen net geboren, u nog niet — niet fundamenteel is herzien. Daardoor sluit het WWS onzelfstandig niet aan bij de huidige praktijk. Het kent bijvoorbeeld geen punten voor energielabel en voor locatie. Dat WWS is zo ouderwets dat we dat eerst moeten updaten

en als het eenmaal is geüpdatet, en dat zal het komend jaar zijn, dan valt het ook automatisch onder dit wetsvoorstel.

Dan de VVD, die zegt “huurders die panden gebruiken voor criminele activiteiten zitten eigenlijk helemaal niet in dit wetsvoorstel”. Wil de minister onderzoeken of criminele activiteiten door de huurder kunnen worden opgespoord om mee te nemen in de vergunning? De huurder moet ook gecontroleerd kunnen worden. Ja, dat klopt, maar niet via dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel ziet op het gedrag van verhuurders. In eigenlijk alle huurcontracten zitten al bepalingen over gedragingen van huurders die ook gewoon betekenen dat je de woning moet verlaten. Als in het kader van overlast wordt binnengetroten in een woning, ofwel door de politie ofwel door een huurteam, en wordt gezien dat er bijvoorbeeld een wietplantage in de kelder zit, dan kan zo’n huurder gewoon de deur worden gewezen. Daar is deze wet niet voor nodig. Dat kan ook echt al onder bestaande wetgeving. Overigens onderzoeken we samen met de collega van JenV de mogelijkheid om de wetgeving te versterken die zich specifiek richt op het tegengaan van ondermijning bij de verhuur van vastgoed. Daarbij spelen nog wel situaties die je misschien nog steviger zou willen kunnen aanpakken, bijvoorbeeld wanneer er een ondermijnende samenwerking is tussen de verhuurder en de huurder, die over elkaar niet zullen klagen, maar beiden wel dingen doen die ondermijnend zijn en die ook de leefbaarheid in een wijk kunnen ondermijnen. Dat onderzoek vindt dus al plaats. Over de noodzakelijkheid van nieuwe wetgeving zullen we binnenkort een besluit nemen, maar dat zal echt een ander type wetgeving zijn dan dit wetsvoorstel, omdat dit echt alleen ziet op de verhuurder.

Dan het amendement op stuk nr. 22 van de heer De Groot over een evaluatietermijn van drie jaar. Dit amendement regelt dat de evaluatietermijn wordt teruggebracht van vijf naar drie jaar. Ik vind dat wel terecht, ook omdat het best spannende wetgeving is, waarin we op een aantal punten — dat hoor ik ook in de suggesties van de Kamer — misschien nog verder zouden willen gaan, maar dat nu wellicht nog te spannend vinden. Die punten zou je kunnen meenemen bij de evaluatie, maar dan moet je de evaluatie wel wat sneller doen. Ik vind drie jaar dus eigenlijk wel oké.

Dan gaan we naar het eerste blok, over de algemene regels. Dit was natuurlijk slechts het inleidende blok. Heeft u de indeling nog scherp? Heel goed. Ik sla mijn tamelijk briljante, puntige inleiding over om gelijk naar de vragen te gaan.

Waarom is het woningwaarderingsstelsel geen onderdeel van de algemene regels in plaats van het onderdeel te maken van de vergunningsvoorwaarden, vraagt de heer Geurts. Ik ben dat heel erg met de heer Geurts mee. We regelen het eigenlijk in de volgorde van der dingen op deze manier. Ik wil namelijk dat het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel onderdeel wordt van de Wet betaalbare huur, waarin we ook de regulering van de middenhuur regelen. Dat wetsvoorstel gaat binnenkort in consultatie. Daar zal dit element breed in beschreven staan, voor alle huur. De noodzaak ervan zie je aan de getallen. Ongeveer de helft van de private huur valt daaronder. Ik meen dat onze inschatting is dat 163.000 huurders er via het dwingend maken van het WWS op vooruitgaan met een serieus bedrag per maand; ik dacht €190 per maand. Dat is echt heel veel geld. Dat heeft er alles mee te maken

dat door de schaarste met name particuliere verhuurders hebben gedacht te kunnen vragen wat ze vragen en huurders óf niet wisten waar ze terecht konden óf het gewoon niet gedaan hebben, uit angst uit hun huis te worden gezet. Dit heeft namelijk ook een sterke relatie met de tijdelijke contracten. We gaan dat dus regelen en we gaan dat goed regelen. Dit wetsvoorstel gaat natuurlijk eerder in. Ik hoop echt snel. Ik hoop dat het bijvoorbeeld per juli al in zou kunnen gaan. Als het per juli ingaat, dan kunnen die gemeenten waarin het probleem het allergrootst is, alvast aan de slag met het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel.

De heer Klaver vroeg voor hoeveel woningen dit het verschil gaat maken. Dat is niet zo makkelijk te zeggen in aantallen. Het hangt er namelijk van af welke gemeenten snel zijn in het aanwijzen van een wijk waarin ze dit gaan doen. Maar in een wijk als Carnisse of een wijk als Laak kun je ervan uitgaan dat daar duizenden woningen staan waarbij dit speelt. Ik ga ervan uit dat gemeenten eerst de wijken aan zullen wijzen die ze kunnen behappen qua handhaving. Dit is wel de snelste manier om een betekenisvolle stap te kunnen zetten voor die gemeenten waar het probleem het allergrootst is. In aantallen kan ik het niet zeggen, maar het is wel de snelste weg voor heel veel huurders, voor duizenden huurders, naar een lagere huur.

De heer Van Baarle vroeg: "Is de definitie van goed verhuurderschap wel uitputtend genoeg? Dekt het de excessen van de woningmarkt wel genoeg?" Dat denk ik eerlijk gezegd wel, omdat we die definitie echt samen met gemeenten hebben gemaakt. Ik noem de algemene regels, die toch wat algemeen zijn. Als je kijkt naar wat je allemaal kunt op het niveau van de vergunningen in de wijk, dan zie je dat je daar veel onder kunt scharen, niet alles — daar kom ik zo ook nog op — maar wel echt veel. Ik denk dat gemeenten daar ook op die manier gebruik van gaan maken. Als het amendement van de heer De Groot over de evaluatiebepaling na drie jaar wordt aangenomen, zullen we ook echt op korte termijn evalueren of gemeenten hiermee uit de voeten kunnen of dat ze meer instrumenten nodig hebben.

Waarom is de waarborgsom geen onderdeel van het wetsvoorstel? Ik snap dat wel, want er wordt natuurlijk gerommeld met die waarborgsom. Dat is zo. Aan de andere kant is het ook zo dat je soms wel tien of twaalf jaar moet terugkijken. Dat is de reden om die waarborgsom nu niet in het wetsvoorstel te zetten. Je bent het huurcontract aangegaan, dat kan een hele tijd geleden zijn, maar de staat van de woning op dat moment van aangaan is bepalend voor of je wel of niet je borg terugkrijgt — als dat al helder in het contract staat. Je moet dus eigenlijk over die hele huurperiode terugkijken naar wat de staat van de woning op dat moment was. Dat leidt natuurlijk tot een enorm dispuut, waarbij het voor de gemeente moeilijk is om daar een goede scheidsrechter in te zijn. Dit is voor ons reden om het nu niet op te nemen. Maar als ik merk dat deze gedraging over een aantal jaar nog steeds speelt, nadat een heleboel van de maatregelen de foute pandjesbazen al uit de markt gaan drukken, vind ik dat we opnieuw moeten kijken, bijvoorbeeld in een evaluatie, of dit punt er ook niet onder hoort.

Dan een vraag over intimidatie.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Ik heb er toch een vraag over. Ik begrijp de beantwoording van de minister wel waar die de staande gevallen betreft, waarbij je, soms letterlijk, twaalf jaar moet terugkijken naar wat er is gebeurd. Aan de andere kant kun je in zo'n wet wel een norm opleggen voor de nieuwe gevallen. De minister geeft aan de zorgen te herkennen. Ik vraag hem daarom of het toch niet wenselijk is om voor de nieuwe gevallen wel wat te regelen in de wet, niet alleen op het punt "waar heeft iemand recht op" maar ook omdat drie keer de maandhuur met de huidige prijzen nogal wat is om aan mensen te vragen. Ik zie zo'n waarborgsom eigenlijk als een ongewenste manier van inkomenspolitiek aan de kant van de verhuurder, om zo te kijken of iemand vet op de ribben heeft. En ik maak mij ook zorgen over de kansengelijkheid op de woningmarkt. Als iemand €2.100 in zijn zak moet hebben om maar kans te kunnen maken op een woning, vind ik dat juist in de wijken waarover we het hebben een nog groter probleem. Zouden we dus voor de komende gevallen hier niet iets aan moeten doen in de wet?

Minister **De Jonge**:

Waar het mijn aarzeling is om het niet te doen omdat ik denk dat gemeenten anders in een soort VAR-positie terechtkomen, "wat was de staat van de woning tien of twaalf jaar geleden", zegt u: maar dat hoeft ook niet, het gaat mij veel meer om de normering naar de toekomst toe. Ik ga daar even over nadenken. Er luisteren mensen mee en die denken ook met mij mee. Als u er dan ook even over nadent, kom ik in tweede termijn terug op hoe we het zouden kunnen doen. Ja? Dank u wel.

Dan het tegengaan van intimidatie. Intimidatie is toch al verboden, zegt de heer Kops van de PVV. Dat klopt zeker. Ik was vanmorgen met dat huurteam op stap en toen heb ik hier ook naar gevraagd: wat is de toegevoegde waarde in de verwachte handhavingspraktijk? Zij zeiden mij: als je er een strafrechtelijk dossier van zou maken, is de bewijsvoering ingewikkelder en moet je vervolgens ook maar zien of het Openbaar Ministerie tijd heeft, gegeven al het andere leed dat er in een stad als Den Haag is, om zo'n zaak op te pakken. Maar als je het via de bestuursrechtelijke handhaving kan doen, kun je het meenemen in het maken van een dossier over een verhuurder die daarnaast nog andere dingen heeft gedaan, zoals te veel mensen in een veel te kleine ruimte plaatsen of ruimtes gebruiken voor verhuur die daar helemaal niet voor bedoeld zijn. Daar komt die intimidatie dan nog bovenop. Dan completeer je eigenlijk een dossier op basis waarvan bestuursrechtelijke handhaving mogelijk is. Dat bestuursrechtelijk instrumentarium is directer en ook steviger. Als je ziet wat daarin de mogelijkheid is voor boetes, zou ik denken dat je het als verhuurder wel uit je hoofd laat om over de schreef te gaan.

De heer Klaver vraagt: waarom beperk je het tot deze drie punten van goed verhuurderschap, waarom niet ook de labels en de prijzen? Dit was ook het betoog van de heer Nijboer. Ik denk dat het goed is om dat eens stevig toe te lichten, omdat ik me wel kan voorstellen waarom u dit vraagt. Er zijn op dit moment huurders die vanwege een brakke staat van onderhoud veel geld kwijt zijn per maand. En ja, natuurlijk komt dat door de huidige energiecrisis, maar ook voor die huidige energiecrisis was dat al schandalig. Dat is wat u zegt, en dat is terecht. Toch is er een belangrijke reden om dit onderwerp niet op deze manier te

willen aanpakken, maar wel op heel veel andere manieren die ik graag met u doorneem. Ik denk dat ik dan heel erg in de buurt kom van de tochtkorting die u zelf van plan bent. Ik had dat mooie woord niet zelf bedacht, maar ik denk dat de aanpak die we wel zelf hebben bedacht — overigens niet helemaal zelf, maar ook in samenwerking met moties van uw kant — heel dicht in de buurt komt van een tochtkorting.

Allereerst een wetgevingstechnisch argument. Deze wet gaat over het gedrag van verhuurders. Deze wet normeert gedrag, zou je kunnen zeggen. Labelverplichtingen zijn normeringen aan gebouwen. Normeringen aan gebouwen regelen we doorgaans via het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit zal natuurlijk worden aangepast in de komende periode, bijvoorbeeld via de normeringsafspraken die we hebben gemaakt. Maar je regelt het in het Bouwbesluit en niet via het Burgerlijk Wetboek, niet via deze wet.

Twee. We werken al op verschillende manieren aan die tochtkorting, zei ik. De eerste manier is het woningwaarderingsstelsel. Het woningwaarderingsstelsel wordt met de Wet betaalbare huren, die binnenkort in consultatie gaat, vergoend. Vergoeden betekent pluspunten voor de betere labels, maar ook minpunten voor de slechtere labels. De korting zit dus in het woningwaarderingsstelsel zelf, en dat woningwaarderingsstelsel gaan we ook nog eens dwingend maken. Het is een van bovenaf afgedwongen tochtkorting, zou je kunnen zeggen, via het woningwaarderingsstelsel. Ik hoop dat u snel tot behandeling komt van de wet die we binnenkort zullen gaan indienen. Dan zou die kunnen ingaan per 1 januari aanstaande en hebben we effectief de tochtkorting geregeld via het woningwaarderingsstelsel. Ik denk dat dat belangrijk is.

Daarnaast hebben we met Aedes de prestatieafpraak gemaakt dat er vanaf 2028 helemaal geen E-, F- en G-labels meer zullen zijn. En we hebben afgesproken dat we vanaf 2030 een verbod op verhuur zullen inregelen voor E-, F- en G-labels. Daarmee gaan we verder dan wat Europa van ons vraagt. Daarmee gaan we sneller. Overigens subsidiëren we verhuurders ook om daar te komen, dus we helpen ook; we normen niet alleen maar. We denken dat dit de snelste weg naar Rome is. Het gaat over 580.000 woningen, dus het gaat echt over heel veel woningen. Je zou kunnen zeggen: maar 2028 is pas 2028. Maar als je dan klaar wil zijn omdat je weet dat je als corporatie hebt beloofd dat je tegen die tijd niet meer zou verhuren of in 2030 niet meer mag verhuren, dan moet je echt morgen beginnen.

Dat brengt mij bij een derde argument om dit nu niet te doen in de twee varianten die u heeft voorgelegd. Zowel een mogelijke huurkorting in verband met een gebrek als een wettelijke huurverlaging voor lage labels is dubbelop boven op al die dingen die we al doen, maar zorgt ook voor nog minder financiële ruimte bij verhuurders. Ik ben bang dat dit de snelheid eruit haalt bij het verbeteren van de woningen. Als je nu al een korting krijgt, dan heb je ... Stel dat je 100 slechte panden hebt en voor die 100 slechte panden een korting op de huur krijgt, dan betekent dit dat je minder geld hebt om die woningen te verduurzamen. De aanmoediging zit 'm erin dat de labels je pluspunten en strafpunten geven. De aanmoediging zit 'm erin dat er over een aantal jaren een verbod voor slechte labels geldt. Daaruit verwachten wij de aansporing om daadwerkelijk aan de slag te gaan.

Dan heb ik nog één argument om het toch niet te doen op deze manier, en dat is de bureaucratische gang naar de Huurcommissie. Als je kijkt hoeveel woningen ... Het gaat in uw amendement niet alleen om E-, F- en G-labels. Het gaat over E-, F- en G-, én C- en D-labels. Ik heb nu niet exact het getal paraat, maar het zou zomaar over 1 miljoen woningen kunnen gaan en misschien nog wel meer. Als die zich gaan melden bij de Huurcommissie, dan zakt die natuurlijk door z'n hoeven. Dat is niet te bemannen. Ook om die reden zou ik zeggen: doe het niet op deze manier.

Maar dan weer terug naar mijn begin. Ik ben het wel zeer eens met het doel. Ik denk eerlijk gezegd dat de maatregelen die wij al hebben getroffen, overigens ook na uw moties, dat doel op een snellere weg dichterbij brengen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Wij zijn in het vorige debat een beetje geïnspireerd geraakt door Jan de Koning, die zei: als het niet kan zoals het moet, moet het maar zoals het kan.

Minister **De Jonge**:

Zo is het.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Want ik vind niet alle argumenten van de minister even overtuigend. De ene kan ik beter volgen dan de andere. Maar de minister heeft het bijvoorbeeld over de financiële ruimte. Er zijn allemaal van die foute pandjesbazen die de hoofdprijs vragen. Zij vragen meer aan huur dan het label suggereert. Het is daar één tochtige bedoeling. En nu wordt het argument gebruikt: als ze dat niet mogen blijven doen, dan doen ze helemaal niks meer. Dat vind ik wel een beetje... Nou, niet een beetje: ik vind dat belonen van slecht gedrag. Dat vind ik dus niet zo'n geweldig goed argument. In het voorstel van de minister waar we nog over komen te spreken, is eigenlijk heel weinig straf te vinden voor slechte labels. Er is maar één punt aftrek bij label E. Je beloont eigenlijk wat normaal zou moeten zijn, namelijk gewoon een duurzaam huis. Dat zou eigenlijk gewoon de standaard moeten zijn. Ik vind dus dat er ook daar wel veel verschil zit tussen onze voorstellen en wat de minister voorstaat. Is hij bereid om daarnaar te kijken?

Minister **De Jonge**:

Allereerst. Als ik zo hier en daar eens een enkele verhuurder spreek, krijg ik niet de indruk dat hij het idee heeft dat hij in de komende periode mild wordt behandeld met de wetgeving die op stapel staat. Want in datzelfde wetsvoorstel waarin we het woningwaarderingsstelsel gaan herzien, gaan we ook de middenhuur reguleren. Dat is natuurlijk echt een hele grote stap. Het is een stap die nodig is, maar het is wel een hele grote stap. En daarnaast gaan we natuurlijk een aantal aanpassingen in de fiscaliteit doorvoeren die bij menig verhuurder niet alleen maar op applaus kunnen rekenen. We hebben dat beiden mogen ervaren op het congres waar wij beiden waren. En daar doen we ons werk ook niet voor; daar gaat het ook niet om. Het gaat om bescherming van de huurder. Maar dat moeten we op zo'n manier doen dat ik het investeringsvolume van die verhuurder wel overeind wil houden. Dat is namelijk ook in het belang van diezelfde huurder. Dus als wij te veel investe-

ringsvolume opmaken aan straf, dan kan dat investeringsvolume niet meer worden ingezet voor de verduurzaming. En dat raakt weer de energierekening van diezelfde huurder. Kortom, als we nou consequent denken vanuit het belang van die huurder, dan kun je zeggen dat uiteindelijk een huurbaas die geld genoeg heeft om die woning te verduurzamen, ook in het belang is van diezelfde huurder. Dat bedoelde ik te zeggen in die argumentatie. We hebben vrij lang over dat woningwaarderingsstelsel gesproken. Dat moet hier natuurlijk nog gewoon voor komen te liggen en dat gaat eerst in consultatie. Ik meen dat we gewoon een goed evenwicht hebben gevonden, maar laten we dat dan ook op dat moment bedebatteren.

De heer Nijboer (PvdA):

Op het laatste komen we terug, want ik denk dat die verhouding wel wat scherper zou moeten. Ik kom toch nog even terug op die redeneringen. Een goede verhuurder verduurzaamt zijn huizen en vraagt een fatsoenlijke huur. Corporaties proberen goede verhuurders te zijn. We hebben hier te maken met pandjesbazen die echt veel te hoge huren vragen. De minister begon zijn inleiding met het noemen van het percentage particuliere verhuurders die echt veel te hoge huren vragen. Zij hebben in de afgelopen jaren hun vastgoed enorm in waarde zien stijgen. Ze hebben enorme huurinkomsten gehad. Bovendien hebben ze het onderhoud laten verslonzen en hebben ze niet verduurzaamd. En dat wordt nu als argument gebruikt? Zij zouden te weinig ruimte hebben om te investeren in verduurzaming? Dat gaat er bij mij gewoon niet in. Ik vind echt dat we daar strenger op moeten zijn. En als ze het niet kunnen opbrengen, kunnen ze hun vastgoed verkopen aan een ander die wel de investeringsruimte heeft. Dat zou er kunnen gebeuren, in plaats van de huurder op te zadelen met torenhoge energierekeningen en een tochtig huis.

Minister De Jonge:

Van die verkoop zal het ook komen, hoor. Daarover heb ik altijd gezegd: dat vind ik niet zo heel erg. Eigenlijk is dat volgens mij een correctie op de opkoop van de afgelopen periode, waarbij betaalbare koopwoningen voor de neus van mensen met gewone inkomens zijn weggehaald om er vervolgens te dure huurwoningen van te maken. Dus ik denk eerlijk gezegd dat er zeker wel enkele tienduizenden woningen verkocht zullen worden. Ik denk dat dat heel goed nieuws is voor die agent, voor die leraar en voor die verpleegkundige.

Maar dan terug. U zegt eigenlijk: nou, ze kunnen het best missen. Ik denk dat een aantal verhuurders het inderdaad best zal kunnen missen, maar zo'n regel maak je natuurlijk voor het geheel. Dan noem ik toch even waartoe we inmiddels de verhuurders al verplichten, dus én de corporaties, én de private verhuurders. Zij krijgen via het woningwaarderingsstelsel dus strafpunten voor slechte labels. Via een financiële prikkel willen we dus zo snel mogelijk af komen van slechte labels. Dat is één. Twee. Per 2028 moeten die corpo's van hun labels E, F en G af zijn. Per 2030 geldt er zelfs een verhuurverbod. Dat is sneller dan in de rest van de Europese Unie, wil ik er ook nog even bij zeggen. Dat helpt die huurder overigens niks, zult u zeggen. Maar omdat je die norm zo streng hebt gesteld, moeten alle verhuurders echt morgen aan de bak, en dat helpt die huurder natuurlijk wel. Ik denk dus eerlijk gezegd

dat nog meer straf niet helpt in de snelheid. Nog meer straf zorgt wel voor minder investeringsvolume om die woning te verbeteren. Dat zal bij de ene verhuurder harder aankomen dan bij de andere verhuurder. Dat is logisch. Als je daar nog meer strafpunten aan toe zou willen voegen, op welke manier of in welke vorm van ook, in de vorm van uw amendement of anderszins, dan raakt dat alle verhuurders en dus ook de corporaties. Dat is onvermijdelijk.

De heer Klaver (GroenLinks):

Ik twijfel niet aan de intentie van de minister om die verduurzaming voor elkaar te krijgen, maar de verkokering van het beleid wrekt zich soms toch een beetje in dit soort debatten: "Koopkracht zit elders. Hier gaat het over de woning zelf en hoe je die moet verduurzamen." Wij maken in zekere zin een koopkrachtpunt, omdat we de komende jaren gewoon met hoge energieprijzen te maken blijven hebben. Er wordt naar de overheid gekeken om dat op te lossen. Dat betekent dat daar heel veel belastinggeld naartoe gaat. Wij zeggen: wacht eens even, verhuurders mogen ook meebetalen aan die hoge energieprijzen. Want huurders zijn er de dupe van dat zij hun werk de afgelopen jaren niet hebben gedaan. Kan de minister op dat argument ingaan?

Minister De Jonge:

Ik vind dat een valide redeneerlijn. Je kunt het echt uit elkaar trekken. U zegt dat koopkracht niet helemaal losstaat van goed verhuurderschap, want als deze verhuurders in de afgelopen jaren betere verhuurders waren geweest, hadden ze hun panden wel beter op orde gebracht. Ik weet niet of je dat ook over alle corporaties kunt zeggen. Die hebben bijvoorbeeld ook weleens slechte woningen van anderen overgenomen om daarmee een volkshuisvestelijke bijdrage te leveren. Die krijgen dan eigenlijk straf voor hun goede daden uit het verleden. Dat geldt overigens ook voor een aantal private verhuurders, die slechte woningen hebben opgekocht om er vervolgens goede dingen mee te doen. In z'n algemeenheid snap ik de redenering zeker, maar ik denk dat een oplossing via een lagere huur, dus via strafkortingen, in welke vorm dan ook, ook in de staart van de verduurzaming kan bijten. Dat is niet wat je wil.

De heer Klaver (GroenLinks):

Daarover moet ik een groot compliment geven aan de minister: het is heel goed dat er wordt genormeerd. Normeren is zo ongeveer het beste wat je kan doen. Er is dus geen escape. Dat is het interessante. De huurder heeft op korte termijn voordeel omdat er een huurkorting komt en de verhuurder is nog steeds verplicht om te gaan verduurzamen. Als hij dat niet kan, heeft hij zijn businesscase niet op orde. In een gezonde markt moet hij zijn panden dan verkopen aan iemand anders, aan derden of aan degene die het huurt. Met andere woorden: er komt geen vertraging in de verduurzaming, vanwege de normen die deze minister heeft voorgesteld.

Minister De Jonge:

Toch wel. Over de uitponding zei ik zojuist: er zijn ruim 200.000 betaalbare koopwoningen via buy-to-let opgekocht om er te dure huurwoningen van te maken. Als er enkele tienduizenden teruggaan, is dat dus niet zo'n punt. Als er van de slechtste labels te veel woningen worden uitgepond,

is het zeer de vraag of daarmee de verduurzamingsopgave niet vertraagt. We normeren namelijk op huur en niet op koop. Ik denk dus dat je wel degelijk kunt spreken van een vertraging van de verduurzamingsopgave. We passen natuurlijk heel bewust het woningwaarderingsstelsel aan om de split incentive op te lossen. Bij de split incentive zijn de investeringskosten voor de verhuurder en de lagere energierekening voor de huurder. Die wil je oplossen. Die lossen we op via het woningwaarderingsstelsel. Als je daar nog een strafsystematiek bovenop zet, is het echt de vraag of voldoende verhuurders nog de investeringen kunnen opbrengen. Verhuurders klagen natuurlijk niet voor niks over de regulering van de middenhuur. Ik denk dat het uit kan, maar de mogelijkheden om investeringen terug te verdienen, worden natuurlijk wel geringer, omdat het woningwaarderingsstelsel niet alleen wordt doorgetrokken tot de middenhuur, maar ook nog eens dwingend wordt gemaakt. Je kunt er straks dus echt niet meer bovenuit komen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het zou goed zijn als een aantal woningen die nu verhuurd worden, gewoon weer worden verkocht, want er zijn ook starters.

Minister **De Jonge**:

Dat vind ik ook.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Er zijn allerlei goede regelingen — ik ga alleen maar complimenten geven — om duurzaamheidsleningen te nemen en te verduurzamen als je een huis koopt. Dat kan boven op je hypotheek komen. Die verduurzaming van het eigen vastgoed dat mensen hebben loopt nog weliswaar niet hard — het kan nog sneller — maar gaat wel goed. Ik blijf erbij, de komende jaren zal de prijs hoog liggen. De overheid moet iedere keer betalen. Het wetsvoorstel geeft wel degelijk de ruimte om dit te doen. De minister noemde een aantal bezwaren waarom het niet zou kunnen, maar de minister wil het volgens mij niet in dit wetsvoorstel regelen. Dat kan, dat is een legitieme politieke opvatting, maar het is niet zo dat het niet kan. Ja, het reguleert de huurders, maar wij voegen daaraan toe dat een goede huurder ervoor zorgt dat hij een woning heeft die goed geïsoleerd is. Volgens mij past dit wel degelijk in de wetssystematiek, heeft het gevolgen voor de investeringscapaciteit, maar kan het wel en heeft het ook geen effect op de verduurzamingsoperatie vanwege de normen die zijn gesteld. Met andere woorden, de argumenten die de minister noemt, houden volgens mij geen stand. Dan kan het nog steeds zo zijn dat hij het niet wil in dit wetsvoorstel, maar het kan wel.

Minister **De Jonge**:

Nee. Sterker nog, ik denk dat het precies andersom zit. Ik zou het op zich best wel willen, als het zou kunnen. Maar ik denk dat het onverstandig is om het te doen. Dat heeft natuurlijk ermee te maken — je zou kunnen zeggen dat dat een technisch-juridisch punt is, maar daarmee is het nog niet onbelangrijk — dat dit wetsvoorstel ziet op het gedrag van verhuurders en dus niet op gebouwen. Je normeert via dit wetsvoorstel geen gebouwen, je normeert via dit wetsvoorstel gedrag van verhuurders. Dat is één element.

Maar veel belangrijker vind ik het inhoudelijke argument. Ik vraag me echt af of je hiermee de verduurzaming versnelt of vertraagt. Mijn stelling is dat je het vertraagt. U zegt: dat geloof ik niet, ik geloof dat het best uit kan. Maar daar heeft u geen bewijs voor. Stel dat we straks uw amendement aannemen en het toch vertragend blijkt te zijn, dan zijn we verder van huis, denk ik eerlijk gezegd. Dat u zegt dat het eigenlijk een koopkrachtwens, is een eerlijke voorspiegeling van zaken, denk ik. Er is een grens aan de mate waarin je die koopkrachtwens via eisen aan verhuurders kunt realiseren. Ik denk dat ik daarin al heel ver ga. Vanuit het oogpunt van de particuliere verhuurder ga ik daarin veel te ver, zo zeggen zij. Nou, ik vind van niet. Maar als ik dit eraan toe zou voegen, zou ik het er wel mee eens zijn dat we te veel de koopkracht via de verhuurder proberen te regelen en daarmee de facto de verduurzaming zouden kunnen vertraagen. Dat is niet wat ik wil.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Eerst het juridisch-technische punt. We hebben daar goed naar gekeken met het onvolprezen Bureau Wetgeving dat wij hier in de Tweede Kamer hebben.

Minister **De Jonge**:

Uw naam zij geloofd en geprezen.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Precies.

En het kan. Je kan je dus afvragen hoe het past, maar als dit de strenge norm wordt, dan weet ik nog wel een paar wetjes van dit kabinet zelf die dit parlement nooit hadden mogen passeren. Maar dit kan, wetgevingstechnisch gezien.

Ten tweede. Ik ben een vertegenwoordiger van GroenLinks. Ik vind verduurzaming misschien wel het allerbelangrijkste wat er is. Ik durf deze stap te zetten. Je zou misschien kunnen zeggen dat deze maatregel tijdelijk moet zijn of een horizonbepaling moet kennen, als de opeenstapeling ook in het woningwaarderingsstelsel gaat lopen. Daar zou je nog over kunnen nadenken. Maar als wij zeggen dat wij hierin wel vertrouwen hebben, juist vanwege de normering die ertegenover staat, dan zou het kunnen gebeuren dat enkele tienduizenden woningen uitvallen en weer uit de verhuur gaan en naar de verkoop, maar gelet op alle regels en de middelen die de overheid daarvoor ter beschikking stelt, zien wij hierbij echt geen vertraging van de verduurzamingsopgave opdoemen. Als GroenLinkser zeg ik hierop dat ik mij geen zorgen maak over de vertraging die hier gaat optreden. Nul.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat wij het op dit punt gewoon niet eens gaan worden, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dan gaan we gewoon door naar het volgende blokje.

Minister **De Jonge**:

Ik denk het wel.

De voorzitter:

Nog één klein administratief dingetje. Ik wil nog even van u horen wat uw definitieve oordeel is over het amendement op stuk nr. 27.

Minister De Jonge:

Wat denkt u, voorzitter?

De voorzitter:

Ik durf er niet op te gokken.

Minister De Jonge:

Ik zou denken dat de gok "ontraden" een heel verantwoorde gok is.

De voorzitter:

Ik zie de teleurstelling op de gezichten van de collega's Nijboer en Klaver.

Minister De Jonge:

Dat zie ik op tijd. Ik denk dat die ten onrechte is, maar daar hoop ik hen nog een keer van te overtuigen.

Dan ga ik naar blok twee: de verhuurvergunning. De gebiedsgerichte norm komt bovenop de regels die als algemene norm gelden. Ik denk dat het heel goed is. Hierover is een aantal vragen gesteld. Wanneer komen die wijken daar nou voor in aanmerking? Welke voorwaarden gelden daar nou bij? De heer Geurts vraagt: mogen gemeenten zelf bepalen welke voorwaarden in die verhuurvergunning komen, of alle voorwaarden daarin opnemen? Ja, de gemeente mag zelf bepalen wat daarin komt, maar moet wel binnen de contouren van het wetsvoorstel blijven. Het is dus enigszins begrensd, maar er kan vrij veel. Ik denk dat men het meest zal kiezen voor het dwingend maken van het WWS. Want eigenlijk zegt iedereen: als je dat zou doen, dan druk je heel veel foute pandjesbazen uit de markt, want dat is namelijk precies waarom ze in die markt zitten. Uiteindelijk kijkt iedereen weg, omdat niemand er echt iets aan kan doen. "Ik kom overal mee weg." Dat is dus de aanmoediging voor die pandjesbazen om het ook te blijven doen. En dit is dé manier om ze juist op een heel strakke en eenduidige manier uit de markt te drukken. Dat is één.

Twee. De vraag van de heer Klaver en de heer Nijboer: is ook gekeken naar het omdraaien van de default, namelijk overal een verhuurvergunning, behalve als een gemeente zegt "nou nee, dan maar niet"? Daar hebben we wel naar gekeken. U refereerde, zeg ik tegen de heer Nijboer, aan de argumentatie bij de Dienstenrichtlijn. Dat is niet de enige argumentatie die hier geldt. Die telt ook, maar is voor mij niet zo doorslaggevend. Mij gaat het er veel meer om dat een gemeente kiest voor wat zij kan en wil waarmaken bij de handhaving. Dat vind ik verstandig. Voor heel veel gemeenten is dit misschien helemaal niet zo belangrijk of relevant. Als je de default om zou draaien, dan zou dat voor die gemeenten en vooral voor de verhuurders daar wel tot lasten, ook tot bureaucratische lasten, leiden. Het zou eigenlijk een positief besluit moeten zijn van gemeenten als ze zeggen: daar wil ik wel mee aan de bak. Ik weet bijvoorbeeld dat gemeenten het nu ook zo doen bij opkoopbe-

scherming. Ook daar moeten ze zelf beargumenteren wat ze willen aanwijzen. En dan beginnen ze met die wijken waarop ze ook echt full effort hun handhavingscapaciteit inzetten. Ik vind dat eigenlijk een heel mooie manier van doen. Dus in het kader van het in ere herstellen van de volkshuisvestelijke traditie en het daarmee weer een rol toekennen aan de gemeente als eerste overheid bij het beschermen van huurders — we hebben al een gereedchapskistje — geven we met dit wetsvoorstel aan de gemeenten eigenlijk een grote nieuwe gereedchapskist die zij inzetten als zij dat nodig achten.

Nou ziet uw zorg natuurlijk op de vraag of een gemeente dan de enorme bewijslast heeft om te bewijzen dat zij inderdaad gebruik kan maken van die gereedchapskist. Nou, daarvoor hebben we een aantal dingen gedaan. Hoe gemeenten dit voor het voetlicht moeten brengen, is redelijk vormvrij, hoor. Dat is één. Twee is: het is zo heel erg moeilijk. Loop eens rond ik de wijk Carnisse; het is niet zo heel erg moeilijk om te betogen dat foute verhuurders daar de wijk verslechteren. Dus dat is vrij goed, denk ik, aan te tonen. Drie is: we gaan met de VNG en met WIGO een handreiking maken die gemeenten ook kunnen benutten om te onderbouwen dat dit een wijk is die in aanmerking zou moeten komen voor deze wet, dus voor de toepassing van de Wet goed verhuurderschap. Daarmee denk ik, eerlijk gezegd, dat het straks een vrij eenvoudige klus is voor gemeenten om dat te onderbouwen. Dat zal best eens een keer worden gechallenged bij een rechter; dat zal best. Nou, laat dat dan de eerste keer alsjeblieft goed gaan. Daar helpen we natuurlijk juist ook bij door het maken van die handreiking. Ik zou eerlijk gezegd aan de ene kant niet te veel nader willen normeren waar die aanvragen allemaal aan zouden moeten voldoen, en ik wil gemeenten juist helpen om te komen tot een relatief eenvoudige, overzichtelijke onderbouwing.

De heer Nijboer (PvdA):

Wat gebeurt er nou als je in een heel goede, leefbare wijk één straat hebt waar een verhuurder zit, met een stuk of acht panden of zo, die gewoon echt waardeloos is? Die zit dan niet in dat gebied. Hoe zijn die huurders straks dan beschermd?

Minister De Jonge:

Dan is de contour van die wijk gewoon kleiner. Maar me dunkt dat je ook daar gewoon kunt onderbouwen dat dat daar nodig zou zijn, omdat daar een leefbaarheidseffect van uitgaat. Nu was ik vanochtend in Loosduinen, op zich een hele goede wijk. Dus ja, dan zul je op een kleinere schaal moeten onderbouwen wat daar allemaal niet aan deugt. Overigens, er zijn natuurlijk ook algemenere bepalingen, nu al, die generiek gelden, waarmee je dus wel degelijk stevig kan handhaven. Bij het pand waar ik vanmorgen was had je ook zonder die gebiedsgerichte vergunning prima kunnen handhaven op basis van de algemene regels. Komt daar straks het landelijk dwingend maken van het woningwaarderingssysteem bij, dat een landelijke verplichting wordt, dan is dat helemaal sluitend. Ik denk dat zich dan het net begint te sluiten rondom dit soort foute pandjesbazen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

We staan hier nu natuurlijk omdat gemeenten nu eigenlijk te weinig kunnen doen aan al die misstanden. En ik ben het direct eens met de minister dat, als je dat gericht doet op die wijken en daar ook toezicht op houdt, dat effectief zal zijn, of in ieder geval echt gaat helpen. Daarom steunen wij die wet ook. Mijn zorg ligt nou net in al die andere stukken, soms hele goede stukken, met soms toch ook foute bezitters, waar huurders de klos zijn die niet naar de Huurcommissie durven of dat anderszins niet doen, en waarvan ik hoop dat er daarvoor meer te doen is. En dan zegt de minister: in die heel welvarende straat moet de gemeente dan maar van huisnummer 40 tot 50 het gebied aanwijzen. Dat is dan dus eigenlijk zijn antwoord.

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat, als zich dat zou voordoen ... Eerlijk gezegd heb ik in het voortraject dit niet heel erg intensief teruggehoord bij de gemeenten. Mijn aanname is dat gemeenten hebben overwogen dat zij hun handhavingscapaciteit maar één keer kunnen inzetten, en dat ze dat dan natuurlijk doen in hun allerslechtste wijken. En dat blijkt zo: ook al wijs je meer wijken aan, dan blijft de handhavingscapaciteit natuurlijk niet onbegrensd. Dat is dus één. Twee is dat men heeft gedacht: als er echt een hele foute baas tussen zit in een hele goede wijk, dan kunnen we ook op grond van de algemene regels handhaven, en straks al helemaal met het dwingend maken van het WWS. Zodoende kunnen we eigenlijk dus het gros van het instrumentarium dat ons straks ter beschikking staat, gewoon inzetten. Ook in een niet heel erg onleefbare wijk gaat dat eigenlijk prima. Drie is: ik denk inderdaad, door een beetje creativiteit toe te passen in het aanwijzen van die wijken kom je ook een heel eind. Dus ik denk dat deze wettelijke vormgeving behoorlijk toepasbaar is.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het verschil in de benadering is, denk ik, dat de minister uitgaat van de gemeenten en de wijken waar het echt beter moet. En dat vind ik ook te prijzen. Alleen, ik ga uit van de individuele huurder die zit met een verhuurder die niet deugt. En dat kan een garagehouder zijn ... Al zijn er heel veel nette garagehouders. Maar je kunt dus gewoon de pineut zijn met een verhuurder. En die kunnen overal zitten. Die hoeven echt niet alleen in die slechte wijken te zitten als Carnisse, waar heel veel migranten wonen. Dat kan ook gewoon ... Sterker nog, dat gebeurt veel. De helft van die particuliere verhuurders houdt zich niet aan het stelsel, en die zitten gewoon verspreid. Dat is mijn probleem.

Minister **De Jonge**:

Ik snap dat, hoor, ik snap dat. Maar ik denk eerlijk gezegd dat we dat door de vormgeving behoorlijk hebben onderhouden. Dat zou mijn aanname zijn.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Wat gaat er mis als we de default omdraaien?

Minister **De Jonge**:

Dan moeten gemeenten beargumenteren waarom ze het niet gebruiken. Dat is één. Twee. Als gemeenten dat dan

niet doen, maar de handhaving er toch niet op inrichten, dan heb je eigenlijk een dode letter: dan lijkt het alsof je iets aan bescherming geregeld hebt, terwijl dat eigenlijk niet het geval is. Ik ben ook om die reden echt voor een positieve keuze. Drie. Als het geldt voor al die gemeenten, dus ook voor gemeenten die nog helemaal niet klaar zijn voor de handhaving, is het vanaf dat moment wel een bureaucratische last voor bonafide verhuurders. Ik denk dat het dan qua proportionaliteit niet goed gaat in de uitvoering.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Het risico is dat dit een dode letter wordt in de wet. Dit is het instrument, maar je moet het wel kunnen inzetten. Het interessante aan de wijken die de minister noemt, is dat het allemaal wijken in grote steden zijn. Iedereen hier is ervan overtuigd dat het daar echt wel goed gaat komen. De grote zorg betreft juist heel veel andere plekken, waar überhaupt al problemen zijn met de uitvoeringscapaciteit. Daar zou het juist wel kunnen bijdragen. Voor de grote en middelgrote steden maakt het, denk ik, niks uit. Maar mijn inschatting is dat je door de default om te draaien die andere gemeenten daarmee helpt. Mijn vraag is daarom concreet: heeft de minister ook specifiek aan de kleinere gemeenten, dus niet alleen aan de VNG als geheel, gevraagd wat hun voorkeur heeft?

Minister **De Jonge**:

Dat zou ik moeten nagaan. Dat heb ik nu niet paraat. Maar eerlijk gezegd zou mijn aanname een net iets andere zijn. Ja, ik weet natuurlijk dat kleinere gemeenten zorgen hebben over hun uitvoeringscapaciteit. Die zorgen hebben we allemaal, denk ik, maar dat is juist een reden om de default niet zomaar om te draaien: dat zou namelijk kunnen betekenen dat men echt aan de slag moet met de handhaving, omdat je anders een dode letter hebt, en dat wil niemand. Die gemeenten zouden dan eigenlijk opgezadeld worden met een handhavingslast die ze niet kunnen waarmaken en die ze zelf ook nooit hadden gekozen. Zij hadden zichzelf die last nooit opgelegd als ze daadwerkelijk hadden kunnen kiezen. Daarom vind ik het eigenlijk wel mooi als het een positief besluit is. Maar ik snap uw zorg wel. Je zou niet moeten willen dat een gemeente een hele week bezig is om de noodzaak te onderbouwen, terwijl die onderbouwing vervolgens aan flarden kan worden geschoten in de rechtszaal. Dat ben ik met u eens. Daarom wil ik een relatief eenvoudige argumentatielijnen hebben, maar ik houd wel graag vast aan de positieve keuze die gemeenten moeten maken om een wijk aan te wijzen.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Klaver** (GroenLinks):

Afrondend, nog één korte vraag: is de minister bereid om toch nog even te informeren bij de gemeenten wat zij de gewenste optie vinden en wat voor hen het meest werkbaar is? Nu is het de minister tegen Klaver. Wij maken daar een andere inschatting van. Ik ben overtuigd als de gemeenten zelf zeggen: wij willen het positieve besluit. Dan ben ik overtuigd. Is de minister bereid om daar in tweede termijn nog op terug te komen?

Minister De Jonge:

Graag. Ik kom daar in de tweede termijn even op terug. Ik ga er namelijk van uit dat dit in het voortraject gewoon aan de orde is geweest en juist ook met verschillende typen gemeenten besproken is, dus dat het niet een geaggregeerd VNG-standpunt is. Ik kom daar dus heel graag op terug.

De voorzitter:

Prima. Kunnen we naar het derde blokje?

Minister De Jonge:

Nou, eigenlijk heb ik nog een vraag van de heer Grinwis die hier heel erg op aansluit: kunnen kleine gemeenten die aanpak ook kopiëren? Het antwoord is natuurlijk: ja, dat kan wel. Daarom moeten we het ook eenvoudig maken, want anders gaan ze het niet zomaar doen.

De heer Nijboer vroeg naar de terugkijktermijn. Waarom is die maar vier jaar? Is het niet beter als die langer is? Ik heb begrepen dat we voor vier jaar hebben gekozen omdat dit dezelfde termijn is als bij vergelijkbare wet- en regelgeving op het gebied van huisvesting. Denk bijvoorbeeld aan de opkoopbescherming. Maar ik heb er geen principieel bezwaar tegen om er acht jaar van te maken. Ik zou het amendement dat u daarover heeft ingediend dus best aan het oordeel van de Kamer kunnen laten, maar er zit wel een begrenzing aan. Onlangs was er in Schiedam een zaak waarbij de terugkijktermijn dertien jaar was. De rechter heeft geoordeeld dat dat wat al te gek is. Maar van vier jaar naar acht jaar zou, op zichzelf genomen, moeten kunnen. Dus hierover zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 13.

Minister De Jonge:

Ja. De heer Nijboer vroeg, net als de heer van Baarle van DENK: is de boete van de vijfde categorie niet te laag? De vijfde categorie geldt voor een recidiveovertreding. Dat gaat tot €90.000. Dat vind ik vrij fors. Nou bent u natuurlijk van de echte law-and-orderpartij, maar ik vind dit toch een vrij forse interventie. Ik denk dat dat ook moet, want als particuliere verhuurders er te makkelijk mee wegkomen, blijven ze het natuurlijk doen en maken ze het gewoon onderdeel van de risicocalculatie. In die risicocalculatie kan nu staan dat je bij een eerste overtreding het risico loopt om een boete te krijgen van €22.500. Bij een recidiveovertreding kun je zelfs een boete van €90.000 krijgen, in de vorm van een bestuurlijke boete. Daarna is er ook nog een keer sprake van beheerovername. Dat is ook geen pretje, want dan wordt je hele pand opgeknapt en mag jij de rekening betalen. Dus ik denk eerlijk gezegd dat dat helpt. De pakkans moet groot zijn, maar de boete moet ook hoog genoeg zijn. En ik denk dat die hoog genoeg is.

De voorzitter:

Een heel korte vraag van de heer Klaver.

De heer Klaver (GroenLinks):

Een technische vraag. Dat had ik uit het wetsvoorstel moeten halen, maar dat heb ik niet gedaan. Geldt die boete voor de hele portefeuille, of geldt dit per pand waar sprake is van een overtreding? Als het per pand is, is het fors. Als het gaat over de hele portefeuille, dan ...

Minister De Jonge:

Per pand, dus per geconstateerde overtreding. Ja.

Malafide verhuurders, zegt mevrouw Beckerman, kunnen makkelijk switchen van regio. Moet hier niet iets voor geregeld worden? Dat is geregeld. Het wetsvoorstel verplicht burgemeesters en wethouders om bij de voorbereiding of wijziging van een verhuurverordening overleg te voeren met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio. Op deze manier wordt ook rekening gehouden met de bredere impact van het verplicht stellen van een verhuurverordening. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders verplicht om de gegevens van malafide verhuurders en verhuurbemiddelaars openbaar te maken. Hierdoor wordt het voor de omliggende gemeenten inzichtelijk wie het betreft. Dus iedereen die een bestuurlijke boete aan zijn broek krijgt, wordt ook genamed en geshamed. Zodoende is het voor iedereen bekend wie een foute huurbaas is. Die zou je dan vooral eigenlijk geen vergunning meer moeten geven om bij jou in de wijk aan de slag te gaan. U begrijpt, de lol gaat er flink af voor de foute verhuurder.

De heer Boulakjar (D66):

Ik had wat eerder moeten zijn, want ik had eigenlijk nog een vraag over het vorige punt, het overnemen van het beheer. In het wetsvoorstel las ik dat bij verkoop het beheer automatisch stopt. Wat ik in de praktijk heb gezien, ook in mijn eigen woonstad, is dat als daar sprake van was, een andere partner in crime de woning op haar of zijn naam zette. Is er aandacht voor om dat soort ondermijning tegen te gaan in de praktijk?

Minister De Jonge:

Ik denk dat het niet anders kan. Anders verkoop je namelijk je pand en dat zou denk ik een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht zijn. Anders verkoop je het pand met een beheerder erin die dat pand opknappt en vervolgens de rekening naar de eigenaar stuurt. Nou, zo'n pand verkoop je natuurlijk niet. Dus ik denk dat het niet anders kan dan dat de beheerconstructie eraf gaat bij verkoop. Als je het idee hebt dat het aan een louche zakenpartner wordt doorverkocht, dan sta je als gemeente natuurlijk binnen een week op de stoep om de handhaving weer te beginnen en die beëindigt dan ook weer de beheerovername. Dus er zit een keer een grens aan. Het is een beetje tijdsintensief voor de gemeente, denk ik, maar er zit een grens aan. Op den duur gaat ook daar de lol van af.

Mevrouw Beckerman (SP):

We hebben in het verleden gezien dat het gemeenten soms na heel veel moeite lukte om een malafide verhuurder hun gemeente uit te krijgen om vervolgens te zien dat diezelfde verhuurder in een andere gemeente weer dezelfde praktijken ging opstarten. Dat kost gemeenten enorm veel tijd en

moeite. Deze wet maakt dat beter. De minister zegt ook dat de namen bekend worden. Tegelijkertijd sluit deze wet dus niet uit dat iemand gewoon weer diezelfde foute praktijken begint op een andere plek, zeker wanneer we niet meegaan in het voorstel van de heer Nijboer en het begint met praktijken in een wet waar geen vergunningsplicht is.

Minister De Jonge:

Toch even naar hoe dit gaat werken, zeker ten opzichte van nu. Ik denk dat nu de grote frustratie van gemeenten is dat het ze überhaupt niet lukt om die malafide verhuurders uit de wijk te krijgen. Dat is enorm frustrerend, want ze steken er vreselijk veel tijd in. Dit geeft hun nu de instrumenten om met al hun observaties daadwerkelijk wat te doen. Ik denk dat het een enorme stap vooruit is. Dan is het tamelijk onbegrensd in wat je vervolgens allemaal als bestuursrechtelijk instrumentarium tot je beschikking hebt. Je begint met aanschrijven. Vervolgens kun je heel snel de last onder dwangsom of de last onder bestuursdwang doen, zijnde een herstelsanctie. Daarna is er de punitieve sanctie in de vorm van de bestuurlijke boete. Als dat allemaal niet werkt, is er de beheerovername. Dat is een vrij ruig instrumentarium en ook vrij ingrijpend als het gaat over het eigendomsrecht. En terecht, want het is allemaal bedoeld ter bescherming van die verhuurder, met dus een recidiveboete tot €90.000. Dat is allemaal vrij fors. Vervolgens is er, zoals gezegd, die beheerovername. Ik denk dat dit geweldig gaat helpen om die foute pandjesbazen eruit te krijgen. Als er een boete wordt gegeven, wordt er genamed en geshamed. Andere gemeenten, waar ze dus ook met deze systematiek werken, kunnen dus zeggen: bij ons krijg je sowieso geen vergunning. Dus dat helpt. Door het dwingend maken van het WWS is het sowieso al niet mogelijk, ook in al die andere gemeenten niet, om weer een pand te verhuren tegen zo'n absurde verhuurprijs. Dus daarom met je ook willen dat dat andere wetsvoorstel snel wordt aangenomen, want de combinatie van beide wetsvoorstellen helpt echt geweldig. Ik zou eerlijk gezegd niet heel goed weten wat we daarbovenop meer zouden kunnen om te zorgen dat deze mensen ook niet meer elders aan de slag gaan.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat was een héél lang antwoord, met nog een keer de uitleg van de wet, die we allemaal snappen omdat we het daar al de hele dag over hebben. Mijn vraag was echter de volgende. Als ik mijn rijbewijs kwijtraak in de gemeente waar ik woon, mag ik niet vervolgens auto gaan rijden in de gemeente Amsterdam. En dat was hier de vraag. Moet je als iemand zo ver over de schreef is gegaan, waar huurders in zo grote mate de dupe van zijn geweest, dan niet uitsluiten dat die persoon in een andere gemeente, waar natuurlijk ook de wet geldt, weer aan de slag kan? Want het kost heel veel gemeenschapsgeld, zoals de minister terecht zegt, en heel veel inzet van huurders en hun gemeenten om iemand aan te pakken.

Minister De Jonge:

Ik denk dat we misschien niet de jure maar toch de facto ongeveer hebben bereikt wat mevrouw Beckerman wil. Maar wat zou ze daar dan nog bovenop willen hebben? Dit is even een interruptie van mijn kant in de richting van mevrouw Beckerman, voorzitter.

De voorzitter:

Dat moet allemaal kunnen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik maakte net die analogie met het rijbewijs. Als mijn rijbewijs eenmaal ingetrokken is, mag ik niet vrolijk door Amsterdam gaan rijden. Daar zit onze vraag. Als je eenmaal geen vergunning meer krijgt om te verhuren of als je vergunning wordt ingetrokken, moet dat dan alleen maar voor die gemeente gelden? Of kun je die reikwijdte vergroten?

Minister De Jonge:

Nee, dat snap ik. Ik snap het principe wel, maar hoe zou dat er praktisch uit moeten zien? Welk amendement op deze wet zou het vergen om dat mogelijk te maken? Want de afgifte van een rijbewijs gebeurt natuurlijk gewoon met een landelijk systeem. De afgifte van een verhuurvergunning is een lokaal systeem. En als je een vergunning afgeeft, kijk je toch eventjes naar wat zo'n verhuurder eerder in z'n leven allemaal heeft uitgespookt. Dan kom je al vrij snel op het signaal dat zijn verhuurvergunning eerder al eens is ingetrokken. Dan geef je hem als gemeente gewoon geen verhuurvergunning. Dan is het toch klaar? Behalve dan voor die gemeenten die überhaupt niet aan de slag zijn met deze wet. Maar goed, die zullen als je de default omdraait ook niet opeens de handhavingscapaciteit hebben om vergunningen af te geven.

Mevrouw Beckerman (SP):

Maar dit is waarom we hier eigenlijk best vaak een debat hebben over waar de regie moet liggen. Daarvan zegt de minister in heel gevallen dat die bij het Rijk moet liggen, maar nu zegt de minister dat gemeenten het zelf moeten doen. Maar vervolgens zegt de minister: maar sommige gemeenten gaan dat niet doen, want die hebben daar de capaciteit niet voor. Dat is het antwoord.

Minister De Jonge:

Nee, maar dat zou betekenen ... Ho, sorry, sorry, sorry, voorzitter! Mevrouw Beckerman brengt mij altijd in vervoring, voorzitter. Dan heb ik mezelf gewoon niet meer in de hand. Dat is het punt.

De voorzitter:

Ik doe maar wat, hoor. Maar ik zou zeggen: tel tot tien, want mevrouw Beckerman druipt helemaal af.

Minister De Jonge:

Ik doe mijn best. Ik laat mezelf weer disciplineren.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat was de vraag, voorzitter. Waarom hebben we het altijd over regie en zegt de minister bij deze wet dat we het aan de gemeenten moeten laten, terwijl sommige gemeenten dat niet kunnen? Dan kunnen huurders daar dus de dupe van worden, met al je instrumentarium.

Minister De Jonge:

En toch denk ik dat dat anders werkt. Ik vind dat het Rijk de regie moet nemen in de dingen die het Rijk beter kan. En ik vind dat de gemeenten aan zet moeten zijn in de dingen die de gemeenten beter kunnen. Nou, dit kunnen gemeenten echt veel beter dan het Rijk het zou kunnen. Zij weten waar je wel of niet vergunningen voor moet afgeven. Vanmorgen heb ik dat weer van dichtbij gezien. Het is echt indrukwekkend wat gemeenten daarin weten neer te zetten. Laat dit dus nou vooral bij de gemeenten. En ik denk dat als je in de gemeente Rotterdam niet meer aan de bak komt, je ook niet meer aan de bak komt in Den Haag. Die hebben namelijk ook zo'n goed ingerichte verhuurvergunning. Je komt ook niet aan de bak in Schiedam of in Capelle. Dan kun je als pandjesbaas uitwijken naar de gemeente Baarn. Nou, veel sterkte om daar de pandjesbaas te gaan uithangen. Vervolgens geldt ook nog eens een keer het dwingend maken van het WWS in het hele land. Je verdient er dus ook nog eens een keer geen stuiver mee. Ik denk dat eerlijk gezegd dat dit een fictieve route is. Maar ik laat me graag tegenspreken als u denkt dat er hierbij nog steeds een ontsnapingsclausule is. Maar dan wil ik het gewoon beter begrijpen, net als wat ik er dan aan kan doen. Overigens hebben we altijd nog de door de heer De Groot aangekondigde evaluatie binnen drie jaar. Daar zou deze ook helemaal in meegenomen kunnen worden.

Blok drie is aan de orde, voorzitter.

De voorzitter:

Heerlijk.

Minister De Jonge:

Ja, het gaat hard. We zijn alweer bij blok drie.

De heer Geurts: waarom kan een gemeente aan de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten geen voorwaarden stellen ten aanzien van de huurprijs? Het is mogelijk om ook eisen te stellen aan de huurprijs op basis van het WWS en het huurverhogingspercentage bij de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten. Dat heb ik bij de laatste nota van wijziging ook toegevoegd.

Dan het Kamerlid Geurts: waarom dat verschil tussen een vergunning voor arbeidsmigranten versus normale huurders? Arbeidsmigranten verblijven meer gespreid en niet enkel in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarom biedt een gebiedsgerichte verhuurvergunning daarvoor geen oplossing. Ze verblijven bijvoorbeeld bij een boer of bij een tuinder of aan de rand van zo'n gemeente. Dan is het dus niet per se een leefbaarheidsissue voor de gemeente, maar wel voor die locatie. Daarom moet het heel specifiek.

De heer Van Baarle van DENK zegt: hoe geeft dit wetsvoorstel uitvoering aan het rapport-Roemer? In het wetsvoorstel zijn meerdere aanbevelingen van het rapport-Roemer overgenomen en uitgewerkt. Het gaat daarbij om de volgende zaken. Ten eerste zijn in de algemene regels de volgende zaken voor de bescherming van arbeidsmigranten geregeld: de mogelijkheid voor gemeenten om te handhaven bij intimidatie en discriminatie, de informatieverstrekkingsplicht voor de verhuurder in de richting van de arbeidsmigrant in een taal die door die arbeidsmigrant

wordt begrepen, de verplichting om de huurovereenkomst op papier vast te leggen, en de scheiding van baas en bed door de verplichting om het huurcontract afzonderlijk van het arbeidscontract vast te leggen. Die laatste is een heel belangrijke. Heel veel misstanden hebben dat als achtergrond, omdat die arbeidsmigranten natuurlijk helemaal niet durven klagen.

Ten tweede introduceert het wetsvoorstel een verhuurvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee kunnen de gemeenten voor verblijfsruimten de volgende eisen stellen aan huisvesting: één persoon of huishouden per slaapkamer, voldoende voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voedsel en voldoende voorzieningen met het oog op hygiëne. Als het een reguliere woonruimte betreft, geldt aanvullend een verplichte maximale huurprijs voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen, die gekoppeld is aan het WWS en het onderhoud van de woningen. We hebben wat betreft huisvesting dus eigenlijk de hele agenda-Roemer in dit wetsvoorstel betrokken.

Mevrouw Van der Plas vraagt hoe de minister er naast de kwaliteitsslag ook voor gaat zorgen dat er meer huisvesting voor arbeidsmigranten komt en of kleinschalige agrarische ondernemingen op hun erf kunnen bouwen. Een deel van de misstanden hebben ook echt te maken met een tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Het is een extra probleem dat werkgevers zelf vaak ofwel te weinig verantwoordelijkheid willen nemen ofwel door hun gemeente te weinig in staat gesteld worden om verantwoordelijkheid te nemen. Kwetsbare arbeidsmigranten zijn daar nog meer de dupe van.

Eind 2022 is de Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting gestart. Die taskforce ondersteunt gemeenten bij het realiseren van flexwoningen. Daarvoor is heel veel extra geld beschikbaar gesteld. Dat helpt ook arbeidsmigranten. Gemeenten kunnen een beroep doen op de Woningbouwimpuls, die helpt bij het versnellen van de bouw van woningen. Daarnaast is er extra geld ter beschikking gesteld voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Arbeidsmigranten kunnen daar ook aan deelnemen. Daarnaast gaat het ook echt om het lokale samenspel. Krijgt een tuinder of een boer de ruimte van een gemeente om op z'n erf, waar hij echt wel ruimte heeft, aan huisvesting te doen? Op dat punt zijn gemeenten soms te kritisch, zou je kunnen zeggen. Soms zijn ze terecht heel kritisch, want als je alle, met name agrarische, bedrijven in je gebied de ruimte geeft om op het eigen erf arbeidsmigranten te huisvesten, dan kan dat op een zeker moment ook echt problemen gaan opleveren voor voorzieningen.

Tegelijkertijd geldt het volgende. Neem de situatie in het Westland. In het Westland zelf zijn heel weinig arbeidsmigranten gehuisvest. Die wonen in groten getale in Den Haag Zuidwest of bij mij in Rotterdam Zuid. Je ziet dan dat de upsides van arbeidsmigratie in het Westland blijven en dat de downsides in die twee grote steden zitten. Dat is denk ik ook geen houdbare situatie. Daarom ben ik ervoor om dit een veel gereguleerder onderwerp te laten zijn in regio's, dus in gesprekken tussen gemeenten, en ook in gesprekken tussen gemeenten en bedrijven. Als een bedrijf graag arbeidsmigranten wil aannemen of als iemand een bedrijf zou willen vestigen waar veel arbeidsmigranten voor nodig zijn, zou ik er dus eigenlijk naartoe willen dat een gemeente vraagt: wat ga je dan eigenlijk zelf doen om voor adequate

huisvesting te zorgen voor je mensen, liefst ook op je eigen terrein?

Kortom, we zijn er volop mee bezig. In de ene gemeente gaat dit gewoon beter dan in de andere. In het noorden van Limburg heb je bijvoorbeeld ook heel veel arbeidsmigranten. Ik vind dat dit daar echt beter gaat dan bijvoorbeeld in het Westland. Ik ben echt wel bezorgd over het grote aantal arbeidsmigranten dat daar werkt en met name in Den Haag Zuidwest of in Rotterdam Zuid woont.

Het lid Nijboer heeft een amendement waarmee hij het mogelijk wil maken om ook bij de verhuur aan arbeidsmigranten eisen te stellen aan de huurprijs en het jaarlijkse huurverhogingspercentage. Dit amendement is in lijn met het wetsvoorstel, omdat het bij nota van wijziging al geregeld is. Wellicht zou u dat nog even willen toetsen en wellicht kunt u het amendement om die reden ook intrekken. Dat is een suggestie. Het gaat om het amendement op stuk nr. 9.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat klopt. Ik geloof dat ik in oktober al druk in de weer ben geweest met de medewerkers. De minister heeft het daarna aangepast. Ik kan dat amendement dus intrekken.

Minister **De Jonge**:

Zijn wij misschien op een idee gebracht? Dat zou kunnen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, ik hoef helemaal geen ... Ik trek het gewoon in.

Minister **De Jonge**:

Oké, dank.

De **voorzitter**:

Het amendement-Nijboer (stuk nr. 9) is ingetrokken.

Minister **De Jonge**:

Dan het amendement op stuk nr. 14. Dat is interessant. Het gaat over het verkorten van de overgangstermijn voor bestaande locaties van huisvesting van arbeidsmigranten. Ik had tien jaar in het wetsvoorstel staan. Die tien jaar is eigenlijk annex aan de gemiddelde terbeschikkingstelling van een tijdelijke locatie, zodat de exploitant van die ruimte ook z'n businesscase kan rondmaken. Het is een lelijk woord, maar we gebruiken het wel heel veel. De heer Nijboer zal die tien jaar vanuit bedrijfsmatige overwegingen waarschijnlijk begrijpen, maar hij vraagt: wat heeft die huurder daaraan? Die kan heel brak gehuisvest zijn. Die moet dan nog tien jaar wachten op alle geneugten die je als gevolg van deze wet zou mogen verwachten. Tegen die tijd is die arbeidsmigrant waarschijnlijk wel weer terug in Bulgarije. Die heeft daar dus helemaal niets aan. En dat snap ik ook. Daar heeft de heer Nijboer dan eigenlijk een nieuw evenwicht in gevonden. Hij zegt: doe dan drie jaar. Ik zou me dat, eerlijk gezegd, best wel kunnen voorstellen. Het is mogelijk dat er echt een afspraak is gemaakt tussen een gemeente en een exploitant, waarbij door de gemeente is gezegd dat die exploitant tien jaar krijgt om zijn investe-

ring terug te verdienen. Als de gemeente dan nu op basis van het amendement zegt dat ze er na een paar jaar uit moeten, dan zal die wel schadeplichtig zijn, denk ik. Dus ik ga mee met het amendement. Ik wil het oordeel aan de Kamer laten. Maar ik hoop dan wel dat gemeenten er ook in wijsheid mee omgaan, omdat de schade wel kan oplopen als er vergunningen zijn verleend waar ondernemers ook bepaalde rechten aan mogen ontlelen. Er moet ook rechtszekerheid zijn voor exploitanten.

Dan nog een paar kleine vragen. Bij studentenhuisvesting wordt gekozen voor een percentage per wijk. Waarom doet men dat ook niet ten aanzien van arbeidsmigranten? Bij schaarste kan de gemeente via de Huisvestingswet een vergunningsplicht voor verkamering instellen en bij het al dan niet verlenen van een vergunning de impact op de woonomgeving meewegen. De gemeente moet bij het stellen van zo'n vergunningsplicht aantonen dat dit noodzakelijk en geschikt is. Er bestaat geen landelijke vergunningsplicht voor studentenhuisvesting. De gemaakte vergelijking met een vergunning voor studenten gaat dan ook niet op. Ook daarbij gaat het juist om een gebiedsgerichte afweging hoeveel studenten in een gebied kunnen wonen met het oog op de leefbaarheid.

Dan het amendement op stuk nr. 29 van Nijboer en Klaver inzake een algehele vergunningsplicht voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Met dit amendement kunnen gemeenten kwalitatieve eisen stellen en beter handhaven. Ik wil dit amendement ontraden. De indieners willen dat arbeidsmigranten beter beschermd worden tegen gevaarlijke omstandigheden. Dat doel deel ik. Het wetsvoorstel bevat daar ook handvatten voor. Een algehele vergunningsplicht is daarvoor geen doelmatig middel. Een dergelijke vergunningsplicht is niet proportioneel. In alle gevallen zou het instellen van deze vergunning grote lasten met zich meebrengen voor zowel de gemeente als de verhuurders, ook in gevallen dat er geen problemen zijn in een gebied of geen of nauwelijks arbeidsmigranten in een gemeente verblijven. Dan is er nog het argument van de Dienstenrichtlijn, waar u niet zo van onder de indruk was. Dat laat ik hier dus maar even achterwege. Europa is best belangrijk, maar er zijn nog meer argumenten.

Dan ga ik naar het blok discriminatie, blok vier. We hebben er daarna nog twee te gaan, voorzitter. We liggen heerlijk op stoom.

De **voorzitter**:

Het gaat goed hoor.

Minister **De Jonge**:

Ja, hè. Dank u wel.

Discriminatie. Een belangrijke achtergrond van deze wet is de aanpak van woondiscriminatie. Al jarenlang is woondiscriminatie een doorn in ieders oog, maar die is buitengewoon weerbarstig en eigenlijk nauwelijks aan te pakken via de huidige instrumenten. Net als voor intimidatie geldt ook hiervoor dat het soms via het strafrecht zal zijn aan te pakken, maar probeer daar maar eens via het strafrecht uit te komen. Bestuursrechtelijke handhaving is dan echt effectiever. Daar ziet het natuurlijk ook op. Maar dan heb je wel het punt van de heer Nijboer: hoe bewijs je dan dat er

sprake was van discriminatie? Dat bewijs blijft natuurlijk lastig, omdat de keuze van een huurder niet altijd duidelijk wordt gemotiveerd. Dan wordt er bijvoorbeeld een andere reden gegeven voor afwijzing. Dus laten we niet de grote verwachting hebben van dit wetsvoorstel dat daarmee discriminatie voor eeuwig is uitgebannen. Die verwachting heeft u ook niet; daar bent u veel te realistisch voor. Maar ik denk dat de focus van dit voorstel juist ligt op preventie. Voor verhuurders en verhuurbemiddelaars wordt het verplicht om helder en transparant te zijn in het selectieproces dat ze hanteren, waarbij ze gebruik moeten maken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria en waarbij ze de keuze voor de huurder moeten motiveren en ook moeten meedelen aan de afgewezen kandidaat-huurders. Als dat niet gebeurt — dat is wel beet te pakken — dan hebben gemeenten de bevoegdheid om daarop te handhaven. Als het toch plaatsvindt, is er aanvullend het meldpunt. Dat kan bijdragen aan de dossieropbouw voor een verhuurder. Het kan ook betrokken worden bij de opbouw van het dossier van een verhuurder die überhaupt een potje maakt van zijn verhuurpraktijk. De huurder kan ook om bijstand vragen bij een antidiscriminatievoorziening. Dus ik denk dat dit wel degelijk gaat helpen, maar het bewijzen van discriminatie achteraf valt niet mee. Dus we sturen inderdaad op preventie.

De heer Van Baarle vraagt: zou de minister bereid zijn een poging te wagen om een meldplicht in te voeren voor opdrachtgevers aan uitzendbureaus? Waarom wordt de meldplicht voor opdrachtgevers aan uitzendbureaus wel uitgevoerd, en voor verhuurbemiddelaars niet? Dat was de vraag. Om te onderzoeken of de meldplicht voor verhuurbemiddelaars een haalbaar en wenselijk instrument is in de aanpak van woondiscriminatie heb ik de gemeente Utrecht bereid gevonden om daar een onderzoek naar te laten doen. Dat onderzoek is inmiddels afgerond en is aan de Kamer aangeboden. Daaruit blijkt dat de meldplicht voor verhuurbemiddelaars geen kansrijk of effectief sanctionerend middel is, omdat er geen toezichthoudend orgaan is voor de woningmarkt. Voor de meldplicht op de arbeidsmarkt is er wel een toezichthouder, namelijk de Nederlandse Arbeidsinspectie.

En twee. Een meldplicht met als doel het voorkomen en sanctioneren van discriminerende verzoeken kan maar heel beperkt effectief zijn, omdat je er nooit bij was toen dat plaatsvond. Het is voor een verhuurbemiddelaar heel makkelijk om net te doen of hij het niet gehoord heeft, of het niet begrepen heeft, dus om zich aan zo'n meldplicht te onttrekken. Niemand zal het ontdekken, je was er helemaal niet bij. De manier waarop de meldplicht voor uitzendbureaus is ingericht, komt overeen met het discriminatieverbod dat is voorgesteld in het wetsvoorstel Goed verhuurderschap. De meldplicht voor uitzendbureaus schijft voor dat uitzendbureaus en werkgevers over een werkwijze moeten beschikken die discriminatie voorkomt. Wanneer de Arbeidsinspectie een melding ontvangt, toetsen zij niet zelf de melding, maar toetsen ze of er is voorzien in een verplichte werkwijze. Dat is redelijk vergelijkbaar met de wijze waarop wij met dit wetsvoorstel naar transparante en objectieve selectiecriteria voor de motivatieplicht voor een huurder toewerken.

De heer Boulakjar vraagt: erkent de minister dat ondanks de goede intenties stevige maatregelen nodig zijn om woningdiscriminatie tegen te gaan? Natuurlijk, dat is echt een groot probleem. Ik weet niet of u nog weet dat er een

tijdje geleden ophef was over de campagne over Omar en Samira? Man, wat waren we boos! Dat was zo polariserend. Toen dacht ik: prima om je daar boos over te maken, en ik zal niet zeggen dat het de meest briljante campagne was, maar het was precies de bedoeling dat daar ongemak uit naar voren kwam. Het is gewoon waar dat als je Faissal Boulakjar heet, je in een kwart van de gevallen niet wordt uitgenodigd, en als je Peter de Groot heet wel. Dat is gewoon waar. Die ongemakkelijke waarheid moesten we delen, en dat hebben we gedaan via die campagne. Het was overigens wel aardig geweest als mensen beter hadden begrepen dat het over woondiscriminatie ging, dat zou je op de campagne hebben kunnen aanmerken. We werken daaraan, dus de posters worden mooier en beter. Alleen, dat probleem is een heel ongemakkelijk probleem. Dat ons heel veel werk te doen staat om dat weg te poetsen en met elkaar tegen te gaan, staat als een paal boven water.

De heer Van Baarle (DENK):

Ik wil even terugkomen op de beantwoording van de minister over de meldplicht. Ik vind de minister allereerst zo pessimistisch over de onderzoeksuitkomsten uit Utrecht. De minister zegt dat uit het onderzoek blijkt dat het niet effectief en niet geschikt is. Maar dan zie ik in het onderzoek staan dat het in die zin volgens de gesprekspartners wel degelijk te verwachten is dat de meldplicht effect sorteert. Het zou bevorderlijk zijn voor de bewustwording, het zou een duidelijke sociale norm voor non-discriminatie neerzetten, het zou een beperkte afschrikwekkende werking hebben en het zou een extra steun voor bemiddelaars zijn om discriminerende verzoeken af te wijzen. Het klopt inderdaad dat er in het onderzoek bedenkingen staan, maar er staat niet in het onderzoek dat het niet effectief is en dat het alleen maar kommer en kwel zou zijn. Mijn vraag aan de minister zou zijn: waarom niet de positieve dingen in het onderzoek benadrukken en de kans aangrijpen? Temeer omdat we het antwoord van de minister over de handhaving precies kunnen oplossen met het toepassen van mysteryguestonderzoek. We doen mysteryguestonderzoek, en als er een verzoek wordt gedaan door middel van mysteryguestonderzoek en men meldt zich niet bij de gemeente, dan heb je een geval dat je iemand kunt aanspreken. Ik zou de minister nogmaals willen uitnodigen om wat welwillender naar deze maatregel te kijken om het mogelijke probleem van discriminatie op te lossen.

Minister De Jonge:

Ik moet even kijken of ik dat stukje over de mystery guest kan vinden. Misschien kom ik dit elders nog in de stapel tegen. Ik denk eerlijk gezegd niet dat dit met mysteryguests is op te lossen, althans niet zonder dat er heel veel extra handhaving en mysteryguests moeten worden ingezet, voordat je dit zou kunnen oplossen. Het is waar dat heel veel verhuurbemiddelaars bereid zouden zijn op verzoek van hun opdrachtgever tot discriminerende handelingen over te gaan. Dat is waar, en dat is iets heel ergs. Alleen, de vraag is: wat doe je eraan om het op te lossen? U kent dit wetsvoorstel. Ik denk dat dat een belangrijk onderdeel is van de aanpak. Ik geloof overigens ook dat mysteryguests en praktijktests daar allemaal dingen aan kunnen toevoegen; daar kom ik later op terug.

Maar wat in Utrecht is uitgeprobeerd, in de pilot, is een meldplicht: als ik als verhuurbemiddelaar door een vast-

goedeigenaar word gevraagd om discriminatoir bezig te gaan, dan moet ik het melden bij de gemeente. Zou dat nou nog een toevoeging kunnen zijn aan het instrumentarium? Ik heb het rapport een tijdje geleden gelezen, hoor. U heeft het echt gespeld, zo zie ik aan alle onderstrepingen. Ik heb het hier ook niet paraat, maar het onderzoek concludeert toch vrij duidelijk: nee, dat voegt eigenlijk niet echt iets toe; dat maakt het niet effectiever in de handhaving. Je bent er namelijk niet bij als het gebeurt, dus je kunt het niet bewijzen. Dat is één.

Twee is: je verwacht dan dat die verhuurbemiddelaar het zelf meldt bij de gemeente. Dus die werkt gewoon met reguliere opdrachtgevers en die zou dan zelf denken: dit mag niet, en daarom ga ik me melden bij de gemeente. De verwachting is niet dat die dat ook daadwerkelijk gaan doen. En eer je de handhaving dusdanig op orde hebt dat die plicht ook kan worden gehandhaafd, dan heb je ongelofelijk veel mensen nodig om dat voor elkaar te krijgen. Dus wij zien dat gewoon niet gebeuren, en we zien het niet als een effectieve toevoeging aan het beleid. De letterlijke quote uit de conclusie van het rapport is, zo lees ik via mijn hulp-lijn, mijn telefoon: "We kunnen concluderen dat een meld-plicht naar verwachting niet effectief is, indien uw doel is om discriminatie te sanctioneren. De meldplicht zal naar verwachting slechts in weinig gevallen tot sanctionering leiden. Dergelijke gevallen zouden in principe ook beboet kunnen worden op grond van het wetsvoorstel goed verhuurderschap, zo gauw deze wet van kracht wordt." Dat is in ieder geval de conclusie van het onderzoek.

De heer Van Baarle (DENK):

Die conclusie heb ik ook gelezen. Dit gaat over sanctioneren. Als het gaat om sanctioneren is inderdaad de redeneerlijn dat mensen niet snel hun opdrachtgever zullen verlinken uit financieel belang. Dat klopt. Ik vind dat overigens een perverse gedachtegang, waar we niet in mee moeten gaan, maar het is de realiteit. Maar in het onderzoek staat wel: het gaat niet om sanctioneren, maar om de preventieve werking. De bemiddelaars zelf, de mensen in het onderzoek, zeggen dat het een norm neerzet, dat er een preventieve werking van uitgaat en dat het ze kan helpen om nee te zeggen tegen zo'n verzoek. Er zitten dus, buiten het sancti-oneren, wel degelijk positieve kanten aan. De minister geeft net aan dat het onderzoek een pilot is. Nee, het onderzoek is een gesprek dat is gevoerd met stakeholders op de woningmarkt. Het is dus geen pilot. Mijn vraag zou de vol-gende zijn. In plaats van een amendement waarin we zeg-gen "we leggen dit op aan het land", kunnen we het ook omdraaien. Als er een gemeente is in het land die zou zeg-gen "wij willen hier best mee experimenteren", zou de minister dan wel bereid zijn om dat in de wet mogelijk te maken? Zouden we het amendement samen bijvoorbeeld zo op kunnen stellen?

Minister De Jonge:

Dan moet ik even nadenken. Ik denk eerlijk gezegd dat er, als je zou willen experimenteren, geen wet nodig is. Je kunt namelijk gewoon de norm afspreken. Stel, je bent een gemeente, en je hebt een aantal verhuurbemiddelaars op je erf. Dan kun je met hen een gesprek voeren, en zeggen: "Ik wil dit uitbannen. Ik wil weten of je weleens een vraag krijgt van een vastgoedeigenaar. Zullen we eens afspreken dat we dat gaan melden met elkaar? Willen jullie dat eens

bijhouden, hoe vaak je zo'n discriminerende vraag krijgt, en zullen we dat eens gaan registreren met elkaar?" Dus je kunt het als gemeente vrijwillig doen, denk ik.

De wet zou verplichten om dat te doen. En daarvan is de afweging: dat voegt eigenlijk niks toe. Dat geldt ook niet in normerende zin, want de norm is wel duidelijk na deze wet, namelijk: als norm voor goed verhuurderschap geldt nou juist dat discriminatie uit den boze is. Dus ik denk dat we het normerende element al te pakken hebben met dit wetsvoorstel. Het sanctionerende element is er niet, althans niet hier, maar aan de kant van de verhuurder. Vrijwillig kunnen gemeenten dat gewoon doen. En misschien is het ook wel echt een goed idee om dat eens ergens in een gemeente te doen. Alleen, in Utrecht is het gedaan, is het opgezet in een pilotvorm, en daar heeft men gezegd: oei, beter van niet.

De voorzitter:

Héél kort.

De heer Van Baarle (DENK):

Afrondend. In Utrecht was geen pilot. Er is een gesprek gevoerd over de vraag of het wenselijk zou kunnen zijn. De minister geeft aan dat een gemeente dit kan organiseren als ze dat wil, maar dat is vrijblijvend. Als we in de wet de mogelijkheid zouden opnemen dat een meldplicht verplicht kan worden opgelegd als een gemeente daartoe besluit, dan geven we gemeenten de mogelijkheid om hier afdwingbaar mee te experimenteren. Is dat een weg die we wellicht zouden kunnen bewandelen om te kijken of het werkt?

Minister De Jonge:

Die weg kan technisch in ieder geval, maar ik ga het amendement wel ontraden, denk ik. Misschien dat u het zo briljant kan vormgeven dat ik er toch voor val. Dat zou nog kunnen. Maar zoals ik u er nu over hoor vertellen, zou ik het alsnog ontraden. Misschien is het goed als ik hier ook even op terugkom in de tweede termijn. Om toch even te kijken of we elkaar goed hebben begrepen, u zegt eigenlijk: ik ga geen generieke plicht opleggen, maar ik ga gemeenten wel in staat stellen om een plicht op te leggen aan hun verhuurbemiddelaars als zij dat zouden willen. Dat is de technische vormgeving. Daar moet ik over mijmeren, voorzitter.

De voorzitter:

Heel goed. Dan het volgende blokje, lijkt me. Ja.

Minister De Jonge:

Nee, nee, nee, nog een paar vragen. Ik moet de mensen wel recht blijven doen.

Is de minister bereid om woondiscriminatie blijvend te agenderen bij woningcorporaties, vroeg de heer Boulakjar. Absoluut. Dat wil ik heel graag doen zelfs.

Ik denk dat we het amendement over de verhuurbemidde-laars hebben gehad. Dat heb ik ontraden.

Dan het amendement van de heer De Groot over het voorwaardelijk maken van meldingen voor het instellen van een vergunningsplicht. Dat had eigenlijk bij het vorige blokje gemoeten. Dat heb ik impliciet wel behandeld, denk ik. Ik heb daar namelijk van gezegd dat ik de drempel ook weer niet te hoog wil leggen voor het kunnen aanwijzen van een wijk. Ik wil naar een soort eenduidige systematiek toe. Daar kunnen zeker meldingen bij worden betrokken. Ik zat even te denken hoe dat in mijn oude wijkje Carnisse zou uitpakken. Inmiddels zitten daar vooral Bulgaren en Roemenen. Zij weten de gemeente eigenlijk nauwelijks te vinden, ze weten echt niet waar ze hun recht moeten halen en ze laten zich met acht, negen, tien mensen in het huisje proppen dat ik indertijd voor 64.000 gulden heb gekocht. Ik geloof niet dat zij de gemeente gaan benaderen. Zij hebben liever geen overheid in de buurt, want je weet maar nooit. Straks gaat de overheid iets doen richting jouw verhuurder en dan sta je op straat. Ik denk dat je het, zeker in de hele zwakke wijken, juist niet van meldingen zult moeten hebben maar gewoon van je eigen observaties, bijvoorbeeld van het team van Bouw- en Woningtoezicht of van de Haagse Pandbrigade die langsgaan.

De heer Peter de Groot (VVD):

Er zijn heel veel voorbeelden te noemen uit Rotterdam, denk ik. We hebben Carnisse al heel vaak gehoord. Als dat de norm is bij de behandeling van dit wetsvoorstel ... Overigens heb ik al net zo vaak pandjesbazen gehoord. Laten we het in balans brengen met hoe het in het land echt is. Er zijn heel veel bonafide verhuurders. Dat is ook hetgeen waar ik me juist zorgen over maak. Bij dit amendement gaat het juist niet alleen maar over de grote steden en de wijken waar het heel "obvious" is, zou ik bijna zeggen, dat het misschien wel nodig is. Het gaat juist om de middelgrote gemeenten, waar je het ook uit de praktijk zou willen ophalen. De norm van "minimaal één melding voordat de gemeente kan overgaan tot het instellen van de gebiedsaanwijzing en de vergunningsplicht" is eigenlijk een hele laagdrempelige norm. Dit amendement is dus eigenlijk niet zozeer bedoeld voor de gemeenten waar het al heel duidelijk is, maar juist voor al die andere gemeenten in Nederland.

Minister De Jonge:

Oké, dat snap ik. Dat is wel een terechte correctie, hoor. Laat ik dat toevoegen. Carnisse is zeker niet de norm der dingen, gelukkig niet, zou ik willen zeggen. Maar andersom is dan toch even de vraag waarom dit amendement nodig zou zijn. Hoe gaat het namelijk in zijn werk? Een gemeente maakt zich zorgen over een wijk en zou een verordening willen instellen waarbij een wijk wordt aangewezen voor de vergunningsplicht. Dat doet de gemeente natuurlijk niet voor de lol. Dat doet de gemeente alleen maar omdat ze zich zorgen maakt. Ze gaat daar dan ook handhavingscapaciteit voor vrijmaken, want anders is het niks. Als wethouder doe je dan een voorstel aan de gemeenteraad en de gemeenteraad gaat daarover vergaderen. De eerste vraag die de gemeenteraad stelt, is: waarom is het nodig? Dan moet je toch een verhaal hebben over waarom het nodig is. Je moet beargumenteren waarom die wijk moet worden aangewezen. Stel dat je dat niet voor het voetlicht kunt brengen, dan denk ik niet dat de gemeenteraad zou zeggen: nou, we horen niet echt waarom het nodig is, maar laten we het toch maar doen. Dat denk ik niet; dat lijkt me niet logisch, eerlijk gezegd. Waarom zou dit amendement dan

nodig zijn om een adequate proportionaliteitsafweging te maken? Want dat is eigenlijk waarom u het doet.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dit is een mooi debat erover. Want wie is de beste partij in dezen om te bepalen of iemand een goede verhuurder is? Als je een landelijke norm voor goed verhuurderschap introduceert, kunnen huurders in heel Nederland zich ervan vergewissen. U zegt dat niet iedereen dat zal kunnen, omdat er ook mensen rondlopen die in Nederland wonen maar die zich daar geen rekenschap van geven. Maar er zijn natuurlijk heel veel huurders die dat wél doen. Uiteindelijk gaat het erom dat het niet de gemeente is die zegt "dat zijn de verkeerde verhuurders". Uiteindelijk gaat het erom dat de huurder zegt: hé, ik word niet goed behandeld. Dat is echt wat anders dan dat een gemeenteraad gaat bepalen: daar zit een hele groep verhuurders die we misschien wel verdenken van praktijken die niet door de beugel kunnen. De aanvliegroute van dit amendement is dus echt vanuit de praktijk en vanuit de huurder. Die huurder kan volgens mij die norm van goed verhuurderschap juist inbrengen.

Minister De Jonge:

Nageleefd willen zien. Dat snap ik ook, maar dan gaat het over de algemene regels. Dan gaat het bijvoorbeeld over discriminatie, intimidatie, het niet schriftelijk overlegd krijgen van je verhuurovereenkomst, al dat soort algemene normerende dingen. Daar is geen aan te wijzen gebied voor nodig; die normen gelden in het hele land en in het hele land zullen gemeenten daarop moeten toezien. Maar voor een specifiek aantal mogelijkheden, bijvoorbeeld het dwingend maken van het WWS en bij achterstallig onderhoud, geldt de gebiedsgerichte benadering. Achterstallig onderhoud kan overigens ook gewoon via bouw- en woningtoezicht, natuurlijk. De gebiedsgerichte benadering gaat dus specifiek op waar de leefbaarheid van gebieden wordt geraakt. Daarom is het ook echt de gemeente die in een verordening moet aanwijzen dat iets gebiedsgericht moet worden aangepakt. Dat was een beetje mijn dispuut met de heer Nijboer: de default moet niet andersom zijn. De gemeente moet zeggen: ik maak mij zorgen, ik maak fte vrij om de handhaving vorm te gaan geven en ik leg dit voorstel voor aan de gemeenteraad. Vervolgens gaat de gemeenteraad toetsen: is dit gewoon een overijverige wethouder, of heeft hij echt een punt dat er wat nodig is in deze wijk? De uitkomst van dat debat leidt tot het vaststellen van een verordening — of niet, maar vaak wel, denk ik. Dan pas kun je er als gemeente mee aan de slag.

Als je zegt dat minimaal één melding vooraf moet gaan aan het doen van een voorstel aan de gemeenteraad om tot een verordening te komen, denk ik eerlijk gezegd dat we iets toevoegen wat in sommige wijken waar het eigenlijk wel nodig is vertragend zou kunnen werken — je moet wachten op de eerste Bulgaar die zijn vinger opsteekt — terwijl het in andere wijken evident niet nodig is, omdat daar altijd wel iemand zal zijn die zijn vinger heeft opgestoken. Ik zie dus niet wat dit toevoegt, hoewel ik het wel eens ben met uw algemene proportionaliteitsbenadering. Dat was ook de reden om niet in alle enthousiasme de polonaise aan te gaan met de heer Nijboer.

De voorzitter:

Dat is altijd heel goed, zeg ik heel objectief als ik ben. Kan de minister al richting een afronding gaan, zodat we naar de tweede ...

Minister De Jonge:

Ja, dat zou kunnen. Ik zit de hele tijd in de richting van het vak van de PVV-fractie te kijken, omdat ik echt terug moet komen op een punt van de heer Kops. Ik weet dat hij iedere avond even kijkt welke delen van het debat hij gemist heeft, in de trant van: ik pak een biertje, ik pak een zakje chips en ik ga eens even lekker terugkijken. Zo werkt het toch? Denk ik. Breder in PVV-kringen, maar zeker bij de heer Kops.

De voorzitter:

U kunt hem desgewenst dus gewoon antwoord geven.

Minister De Jonge:

De heer Kops vraagt namelijk: waarom is het verbod op discriminatie geregeld in deze wet? Discriminatie is toch al verboden voor Nederlanders op grond van de Algemene wet gelijke behandeling? De reden dat wij dit ook in de Wet goed verhuurderschap regelen, is dat we het mogelijk willen maken voor gemeenten om dit ook bestuursrechtelijk te handhaven. Daarvoor hebben we in de wet specifieke, handhaafbare criteria opgenomen, namelijk het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte, en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders. In de Algemene wet gelijke behandeling is opgenomen dat er geen onderscheid gemaakt mag worden op gronden als ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. Dat geldt inderdaad voor alle Nederlanders. Alleen de daadwerkelijke bestuursrechtelijke handhaving daarop bij verhuurders wordt mogelijk gemaakt via dit wetsvoorstel. Het is dus wel degelijk nodig om het ook hier te doen.

Het tweede element in mijn antwoord is de verwijzing van de heer Kops naar zijn eigen initiatiefwetsvoorstel, waarbij hij doet voorkomen alsof je het maken van onderscheid in de toewijzing van woningen discriminatie kan noemen. De heer Kops heeft het dan over "discriminatie van Nederlanders". Dat is echt een heel oneigenlijke voorstelling van zaken. Daarom wil ik dit toch niet onbenoemd laten. Discriminatie gaat het altijd over onderscheid maken in gelijke gevallen, dus gelijke gevallen ongelijk behandelen. Dat is een vorm van discriminatie. Maar wanneer je urgente doelgroepen benoemt, zijn het per definitie geen gelijke gevallen; dan zijn het juist ongelijke gevallen. Daarom benoem je ze ook als een urgente groep. Straks, in de wet over regie op de volkshuisvesting, zullen bijvoorbeeld dak- en thuislozen, mantelzorgers, vrouwen die uitstromen uit de vrouwenopvang en cliënten die uitstromen uit de ggz als een urgente groep worden benoemd. Dat zijn urgente doelgroepen en hun situatie is niet gelijk aan die van de rest van het land. Want de rest van het land zat niet ook al in de vrouwenopvang, maar zij wel en daarom hebben zij wel voorrang en de rest niet. Dat is geen discriminatie; dat is voorrang verlenen aan urgente doelgroepen. Wat ik het vervelende vind van het plakken van het frame van discrimi-

minatie op bijvoorbeeld het huisvesten van statushouders, is dat we daarmee een verwijt neerleggen bij de woningzoekenden. Statushouders kunnen er niks aan doen dat we de afgelopen tien jaar te weinig woningen hebben gebouwd. Urgent woningzoekenden kunnen er überhaupt niks aan doen. Wij hadden met elkaar meer woningen, meer betaalbare woningen moeten bouwen in de afgelopen jaren. Het is niet zonder risico om daar het frame van discriminatie op te plakken, omdat het gevoelens van onbehagen versterkt die er toch al zijn. Ik denk dat het onze taak is om uit te leggen hoe het wel zit en dat er juist geen sprake is van discriminatie.

Dat brengt mij bij het amendement van de heer Van Baarle op stuk nr. 28. Daarover wil ik het oordeel aan de Kamer laten. Ik zie wel dat het aanvullende bureaucratische lasten met zich meebrengt, maar ik snap ook waarom u het doet, namelijk om de handhaafbaarheid achteraf makkelijker te kunnen maken omdat er nogal wat vormvereisten zijn. Het is dus ietsje meer bureaucratie, maar je koopt er ook wat voor terug. Dat is wat u eigenlijk zegt. U had helemaal uitgerekend in uren hoelang we daar dan over moesten gaan doen. Dat vond ik zo overtuigend. Ik ga het niet narekenen, maar ik vond het erg overtuigend.

Dan het blok of eigenlijk blokje uitvoering en financiering. Hebben gemeenten voldoende capaciteit voor de handhaving? Gemeenten moeten over voldoende capaciteit beschikken om de problematiek aan te pakken en het wetsvoorstel uit te voeren. Daarvoor geldt een artikel 2-procedure op grond van de Financiële-verhoudingswet. Dat artikel 2-onderzoek heeft uitgewezen dat er een incidentele bijdrage moet zijn van 9,2 miljoen in 2023 en een bijdrage van 12,4 miljoen per 2023 voor de structurele kosten als gevolg van het handhaven van de landelijke algemene regels en het meldpunt. Er is in ieder geval voorzien in de vergoeding van de uitvoeringskosten. Dat was een vraag van de heer Geurts.

De heer Van Baarle (DENK):

Nog over het vorige blokje. Ik had nog een vraag gesteld ...

Minister De Jonge:

U was het oneens met mijn positieve bejegening van uw amendement?

De heer Van Baarle (lid Tweede Kamer):

Nee. Daar wil ik u bij dezen uiteraard nog even voor bedanken.

Minister De Jonge:

Ah, daar zat ik naar te vissen.

De heer Van Baarle (DENK):

Empathisch als ik ben, soms.

De voorzitter:

Had u verder nog mededelingen?

De heer **Van Baarle** (DENK):

Ja, ik had een vraag gesteld over de waarde van mystery-guestonderzoek in bestuursrechtelijke zin. Zou de minister daar in de beantwoording van het vorige blokje nog even op kunnen terugkomen?

Minister **De Jonge**:

Mijn volgende blok is overig. Ik hoop dat die daarin zit, maar er luisteren mensen mee. Mocht die daar niet in zitten, zeg ik voor de mensen daar, kom het dan even heel rap brengen. Of anders kom ik het in tweede termijn aan u melden. Ik was ze ook kwijt, maar ja, het waren natuurlijk mystery-guests. Misschien hebben ze zich zo goed verstopt ...

We waren gebleven bij de capaciteit van de handhaving. Hebben gemeenten voldoende middelen, vroegen Groen-Links en het CDA. Het antwoord is: ja, ze hebben voldoende middelen. Maar laten we niet onder stoelen of banken steken dat handhaving gewoon capaciteit kost. Ik denk wel dat de belangrijkste overweging bij gemeenten op dit moment is: we hebben nu ook heel veel capaciteit en we zijn heel hard aan de slag. We zien alleen, tot grote frustratie van gemeenten: heb je een dossier opgebouwd, dan kun je er niks mee. Wat dit vooral doet, is tanden geven aan het team dat ze toch al hebben. Ik denk dat dat heel erg effectief is. Overigens komt er structureel geld bij. Dat zal weer het geval zijn bij het wetsvoorstel over de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS.

Ik kom dan op de verhuurteams. Is het niet zinvol om een pandbrigade, zoals in Den Haag, in meer gemeenten toe te passen? Dat vraagt de heer Grinwis. Het antwoord is: ja, dat is absoluut zinvol. Ik denk dat het voorbeeld in Den Haag echt een heel goed voorbeeld is van hoe je dat zou kunnen doen. Ik heb zelfs vanmorgen gehoord dat de gemeente Rotterdam vorige week bij de gemeente Den Haag op bezoek is geweest om te kijken hoe ze dat in Den Haag nou doen. Ik weet dat het voor de gemeente Rotterdam niet makkelijk is hoor, om zo nederig naar een andere gemeente toe te stappen om te vragen: hoe doen jullie dat nou? Dat hebben ze dus kennelijk toch gedaan. Dat maakt wel dat het iets heel goeds is. Op voetbalgebied gaat het dan weer andersom. Dan komt Den Haag kijken hoe ze het nou in Rotterdam doen. Zo werkt het dan weer.

Is het niet wenselijk om de vergunning in verschillende gemeentes zo veel mogelijk te standaardiseren? Samen met de VNG en alle betrokkenen bij die vergunningverlening werk ik aan de opstelling van een handreiking en een modelverordening. Op deze manier zal het instellen van een vergunningsplicht en de aanvraagprocedure voor vergunningen in de verschillende gemeenten zo veel mogelijk worden geüniformeerd. Dus "at your service", zeg ik tegen de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dank daarvoor. Ik kom nog even terug op het vorige punt. Nou, zo gevoelig is het nou ook weer niet als 010 naar 070 gaat, want ze werken al samen in één metropoolregio. Dus dat zit wel snor.

Minister **De Jonge**:

Ja, dat is ook zo. Dat is ook zo.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Oké, gemeentes staan dus open voor elkaar, en staan er dus open voor om van elkaar te leren. Tegelijkertijd komen er wel nieuwe taken op de gemeenten af. De niet heel grote gemeenten en vooral de kleinere gemeenten komen alles bij elkaar misschien best wel voor een handhavings- en uitvoeringstaak te staan waar ze niet zomaar tegen opgewassen zijn. Is de minister bereid om samenwerking tussen die gemeenten te stimuleren, die gemeenten daarbij te ondersteunen en ze ook te wijzen op goede voorbeelden zoals die pandbrigade in Den Haag? Misschien gaat het dan niet om een kleinere gemeente, maar om wat grotere gemeentes of om samenwerkingen. Daar kan zo'n handhavingsteam, dat echt gewoon de straten in durft te gaan en dat waar nodig durft binnen te treden, van toegevoegde waarde zijn voor de leefbaarheid van deze wijken.

Minister **De Jonge**:

Ja, daar raakt u natuurlijk een terecht punt. Het eerste wat ik moet zeggen: er komen op heel korte termijn nog twee wetten aan. De ene is in consultatie en de andere gaat binnenkort in consultatie. Beide wetten raken eigenlijk toch ook wel aan de capaciteit die onder andere gemeenten hebben op het gebied van wonen. In de Vet versterking regie volkshuisvesting gaat het bijvoorbeeld over het verplicht opstellen van een urgentieverordening, en dat soort elementen. Daarbij gaat het ook gewoon om gemeentelijke capaciteit. En er is de wet over betaalbare huren, met regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS. Met name die laatste maatregel kent natuurlijk een sterke overlap in zijn uitvoering in de handhavingscapaciteit op dit. Er loopt weer een nieuw artikel 2-onderzoek, dus ook dat zal weer handhavingscapaciteit toevoegen. Dat is onvermijdelijk, want dat is voorwaardelijk om die wet te kunnen invoeren. We zullen dan nader komen te spreken over de vraag hoe veel dat dan zou moeten zijn. Dat is dus het eerste.

Het tweede. Ik denk eerlijk gezegd dat u helemaal gelijk heeft: je zult op regionaal niveau moeten samenwerken als het gaat om het maken van woonbeleid, als het gaat om bijvoorbeeld het maken van verordeningen, en als het gaat om het afstemmen van urgentieverordeningen. Maar je zult ook moeten samenwerken bij de inrichting van handhavingscapaciteit. Natuurlijk is dat zo. Grote gemeenten zijn dat vaak al wat langer gewend en hebben ook al vaak net iets meer ellende achter de rug. Zij zijn dus door schade en schande wijs geworden. Dus ja, dat hoeven kleinere gemeenten niet allemaal over te doen als zij denken: ja, ik moest daar ook maar eens wat mee. Mijn ervaring is dat in zo'n grootstedelijke regio die samenwerking eigenlijk ook op die manier loopt. Er is een samenwerking tussen Rotterdam, Vlaardingen, Schiedam en Capelle. Die samenwerking was altijd op die manier heel naturel, omdat je ongeveer met dezelfde grootstedelijke problematiek te maken had. Die grootstedelijke problematiek hield zich niet aan de grenzen van een gemeenten. Dus de samenwerking is in de ene regio beter dan in de andere, maar het is eigenlijk al best logisch om die samenwerking op te zoeken. En omdat de taken worden vergroot, zal die samenwerking ook sterk moeten worden geïntensiveerd. Daarnaast moeten we überhaupt kijken of we gemeenten voldoende in staat stellen om al die taken uit te voeren die we ze vragen uit te voeren op het terrein van wonen.

De voorzitter:
Afrondend. Kort.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank. Dit zie ik eigenlijk wel als een toezegging, wat weer een motie overbodig maakt. Dus die motie ga ik dan ook niet indienen.

Ik heb nog één vraag. Als deze wet een tijdje van kracht is, bijvoorbeeld over een jaar, kan de minister dan eens kijken hoe het ermee gaat? En kan hij dan de Kamer daarover informeren? Misschien moet dat gebeuren in relatie tot ook de wetgeving die de minister nog heeft aangekondigd. Hoe gaat het nou? Hoe komt het nou van de grond? Laten we hierbij nog kansen liggen her en der in het land en, zo ja, wat doen we daar dan aan?

Minister De Jonge:

Ja, maar dan pak ik het wel iets breder op. Dan gaat het niet alleen over de kant van de handhaving. Dan pak ik het iets breder en kijk ik ook naar de beleidsmatige kant. Er is namelijk één element waar volgens mij gemeenten eigenlijk nog helemaal niet aan doen, terwijl ze dat eigenlijk wel zouden moeten doen. Dan heb ik het over het tekort aan planologische capaciteit, aan vergunningencapaciteit. Dat is natuurlijk het eeuwige punt van collega De Groot. Er is ook een amendement over ingediend bij de begrotingsbehandeling en er is extra geld aan toegevoegd, via de provincies aan de gemeenten. Bij het maken van die regionale woondeals kom ik ook nu tegen dat er een enorme gap zit tussen de capaciteit die grotere gemeenten hebben voor woonbeleid, en de capaciteit die kleinere gemeenten daarvoor hebben. Wij kunnen hier van alles bedenken wat gemeenten zouden moeten doen, maar als je dat met anderhalve man en een paardenkop mag uitvoeren, gaat het dus echt niet lukken om daar effectief en sturend in te zijn. Dat betekent dat er meer capaciteit nodig is. Maar als een project in de ene gemeente vertraging heeft en een project in de andere gemeente naar voren kan worden gehaald, maar op dat ene gemeentehuis eigenlijk geen ambtenaar zit die dat zou kunnen bewerkstelligen, laat dan even je ambtelijke capaciteit die kant op gaan om de vergunningsprocedure te doen. We zullen dus sowieso moeten leren om daarin flexibeler te worden. Ik ben erg voor het meer regionaliseren van de ambtelijke capaciteit.

De voorzitter:
Kunnen we al naar de tweede termijn?

Minister De Jonge:

Nou, ik zou eigenlijk het slotblok willen doen.

De voorzitter:
Het dramatische slotblok.

Minister De Jonge:

Nou, nee. Het mooiste deel hebben we echt wel gehad. Het eerste deel vond ik toch mooier. Maar het zijn wel praktische punten die wel even geregeld moeten worden; zo is het ook.

Te beginnen met de vraag van mevrouw Beckerman. Deelt de minister de zorgen over de servicekosten? Ja. Die deel ik. Ik denk dat er een paar redenen zijn om op dit moment opnieuw naar die servicekosten te kijken. De eerste is de observatie dat het misbruik van de servicekosten toeneemt. Dat wordt niet minder. Er worden natuurlijk escapes gezocht naarmate we verhuurders meer in de tang gaan nemen met betrekking tot wat ze nog mogen vragen voor hun huurwoning. Dat is onvermijdelijk. Er zijn nieuwe vormen van wonen die ik erg toejuich, zoals sharedlivingconcepten, om maar eens een heel erg Engels woord te noemen. Je moet dat soort concepten natuurlijk wel willen, maar als je dan van alles in je servicekosten gaat doen, verzwak je de huurprijsregulering. Overigens is een actualisatie van het Besluit servicekosten misschien ook wel een goed idee. Dus concreet: een betere rechtsbescherming voor huurders, een betere informatiepositie voor huurders en verhuurders, en een Besluit servicekosten dat is aangepast aan de tijd. Ik denk dat dat een zinvolle gedachte is. U vindt dat. De heer Grinwis vindt dat. Ik vind dus dat ik daarmee aan de slag moet. Daar kom ik dus nader op terug.

U heeft ook een amendement, het amendement op stuk nr. 21. Dat regelt twee dingen. Ik moet eerlijk toegeven dat ik daar wel een beetje bij geaarzeld hebt. Ik heb niet geaarzeld bij het eerste deel, waarin u zegt: verhuurders moeten in het kader van de informatieverstrekkingsplicht gewoon aan de voorkant eerlijk zijn over de servicekosten die ze vragen. Ik vind dat gewoon een logische uitbreiding van de wet.

In het tweede deel staat dat de naleving van de regelgeving inzake de servicekosten, zoals geregeld in het BW, moet worden toegevoegd aan de algemene regels voor goed verhuurderschap. Dan krijgen gemeenten er een handhavende taak bij. Ik ben een beetje bezorgd dat die gemeenten moeten gaan reconstrueren hoe het ook alweer zat met de destijds gemaakte afspraken in de servicekosten en met de hele doos bonnetjes op schoot moeten gaan zitten. Ik zag dat eigenlijk niet zo heel goed voor me. Ik was er een beetje beducht voor dat dat een heel nieuw handhavingsvraagstuk zou worden.

Ik heb dat vanmorgen getoetst bij de Haagse Pandbrigade. Die zei: eigenlijk willen we vooral tanden toevoegen aan het werk dat we al doen. Ze zei het anders en mooier, denk ik, maar dat was mijn vertaling ervan. "Wij komen nu gewoon verhuurders tegen die stuntelen met de servicekosten. Deze wet geeft ons in de breedte al het instrumentarium dat we nodig hebben om daadwerkelijk handhavend te kunnen optreden. Wij weten dus wel dat het moeilijk is, maar geef ons dit instrument er maar bij." Dat was de redenering vanmorgen. Dat heeft mij overtuigd om te zeggen: vooruit, laten we het amendement dan maar oordeel Kamer geven. Dat is een ander signaal dan het signaal dat ik eerder van gemeenten heb gehad. Die zeiden: we zijn er een beetje beducht voor. Maar ik vond Den Haag een vrij overtuigend verhaal hebben. Ze zei: "We zien daar misstanden. We zouden daar eigenlijk wat aan willen doen, dus geef ons het instrument nou maar. Dan kunnen we er ook wat mee." Dus het amendement op stuk nr. 21 krijgt oordeel Kamer.

Dan het amendement op stuk nr. 24 van Beckerman. Duurt het niet te lang voordat huurders hun recht kunnen halen bij de Huurcommissie? De Huurcommissie heeft de achterstanden in de werkvoorraad sterk weten terug te dringen

in 2021. Dat heeft ertoe geleid dat in het afgelopen jaar over de gehele linie de doorlooptijd van een geschil sterk is verkort. Daarnaast heeft de organisatie de afgelopen jaren grote stappen gezet in het verbeteren en professionaliseren van haar dienstverlening. Daarvan verwacht ik dit jaar de resultaten te zien. Ik heb blijvend aandacht voor de dienstverlening van de Huurcommissie aan de huurders en verhuurders. Het maakt wel dat ik iets minder enthousiast ben om er even een grote prak werk aan toe te voegen, maar dat heeft u mij zojuist onder woorden horen brengen in reactie op een ander amendement. Ik heb eerlijk gezegd het idee dat de Huurcommissie haar werk behoorlijk goed op orde begint te krijgen.

Mevrouw Beckerman (SP):

In de antwoorden met betrekking tot deze wet wordt wel verwacht dat er meer zaken zullen gaan naar de Huurcommissie. In dat kader denken we dat we niet moeten gaan afwachten totdat er weer rijen staan, maar moeten zorgen dat we kunnen regelen — we hebben het helemaal niet zo directief opgeschreven, dus kunnen regelen — dat die capaciteit voldoende is. Anders zullen we zien dat huurders denken: ik zou mijn recht wel kunnen halen, maar het heeft gewoon geen zin, dan moet ik veel te lang wachten.

Minister De Jonge:

Dat ben ik met u eens, hoor, dat ben ik met u eens. Dit zou ik met u eens zijn, maar de vraag was of het niet te lang duurt. Mijn antwoord is: ik heb eerlijk gezegd het idee dat de Huurcommissie haar taak aardig onder controle heeft. De Huurcommissie krijgt — als dat uw vraag was — voor de uitvoering van deze wet ook extra middelen. Wij hebben dat gewoon berekend: hoeveel hebben jullie nodig? Dat krijgen ze gewoon toegevoegd. Laten we de vinger aan de pols houden, want de Huurcommissie is een belangrijk beschermend element in het hele bouwwerkje.

De verlenging van de toetsingsduur van de Huurcommissie naar twee jaar, van de heer Nijboer, ga ik ontraden. Het is wel waar dat die zes maanden te kort zijn. Dat is echt een groot probleem. Alleen, ik kies eigenlijk een verdergaande oplossing voor dat probleem, namelijk het dwingend maken van het WWS. Dus met het dwingend maken van het WWS maakt het niet meer uit hoelang het geleden is dat je er bent komen wonen. In het dwingend maken van het WWS is het ook na drie jaar of vier jaar, of hoelang dan ook, gewoon zo dat je de huurprijs kunt normeren op grond van het woningwaarderingstelsel. En die zes maanden heeft een reconstructief element in zich, namelijk dat je terug moet naar de situatie van zes maanden geleden. Dat was eerder ook altijd de reden om niet naar twee jaar te willen, want dan moet je terug naar twee jaar geleden, daar waar zes maanden al ingewikkeld is. In de oplossing die ik zelf heb gekozen, maakt dat niet meer uit, omdat je daarmee gewoon het woningwaarderingstelsel dwingend oplegt; dus niet afdwingbaar, maar het dwingend oplegt. Dan hoeft je eigenlijk niet eens naar de Huurcommissie — dat mag wel, maar hoeft niet — om een contract vast te stellen dat gewoon wel binnen het woningwaarderingstelsel past. Dus als een huis van €700 dan voor €1.000 wordt verhuurd en de gemeente dat ziet, dan kan de gemeente gewoon zeggen tegen de verhuurder: maak daar weer €700 van; ga naar beneden. Daar hoeft de huurder dus zelf niet voor naar de Huurcommissie. Dat kan wel, maar het hoeft dus niet.

En ik denk dat dat echt van een grote meerwaarde is, met het dwingend maken van het WWS.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 10.

Minister De Jonge:

Ja, het amendement op stuk nr. 10.

Dan het meldpunt. De heer Kops zegt dat dat minder ver gaat dan de Huurcommissie; waarom zou een huurder niet gewoon naar de Huurcommissie gaan? Nou, omdat om het meldpunt zo laagdrempelig mogelijk in te stellen, het juist bij gemeenten is belegd, en het daarmee ook dicht zit op de organisatie van de gemeentelijk huurteams, dicht op de organisatie van de gemeentelijke handhavingsteams. Juist dat dicht op elkaar georganiseerd zijn van de zorgen die er zijn over het gedrag van malafide verhuurders is heel effectief en veel directer voor huurders. Dat laat onverlet dat men natuurlijk ook gewoon naar de Huurcommissie kan stappen. Dus die weg houdt niet op te bestaan.

De aanvullende middelen voor de Huurcommissie had ik al gehad. Dan het in beheer nemen. Het CDA zegt: moeten de gemeenten bij malafide verhuur alle panden in beheer nemen, en kunnen ze dat eigenlijk wel? Nee, het moet niet. En ja, je moet overgaan tot beheer als er een verhuurvergunning wordt ingetrokken; dan wel. Tja, de verhuur moet wel door kunnen gaan en iemand moet dat pand dan gaan onderhouden, dus dat moet dan wel. Maar de gemeente kan overgaan tot inbeheername als die hele interventielader is afgelopen: als ze de LOD, die last onder dwangsom, al heeft gedaan; de last onder bestuursdwang heeft gedaan; de bestuurlijke boete heeft gedaan; en ze als gemeente vindt: nu is het ook wel een keer klaar. Dan kun je dus inderdaad het beheer overnemen. Ik verwacht dus niet dat dat een hele hausse aan woningen gaat zijn bij ingang van deze wet, maar na verloop van tijd komen daar wel woningen in. En ik denk dat we deze praktijk ook nog een beetje moeten gaan ontdekken, dus hoe het er dan uit ziet. Je zou het als gemeente aan de woningcorporatie kunnen vragen, tegen vergoeding. Je hebt natuurlijk ook gemeenten met een eigen vastgoedbedrijf. Die zouden dat ook kunnen, die zouden het beheer ook over kunnen nemen. Maar het allerbelangrijkst is natuurlijk dat de rekening terechtkomt bij de eigenaar, dus dat het niet voor rekening komt van de gemeente. Dat was een vraag van de PVV.

Wat “inbeheername” betekent, heb ik hiermee wel verteld, denk ik. Wanneer kan worden overgegaan tot inbeheername? Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot inbeheername indien binnen vier jaar al tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreeden van de algemene landelijke regels inzake goed verhuurderschap en de verhuurder opnieuw een overtreding van die regels begaat. Als een verhuurder zijn pand verkoopt en elders verdergaat, kan de gemeente die dit betreft dit weten omdat de beheerovername openbaar wordt. Dat was het punt van mevrouw Beckerman. En daarmee is het ook openbaar en transparant.

Dan het amendement van de heer Grinwis over vrijwillige inbeheername. Daarover wil ik het oordeel aan de Kamer laten. Het staat bij ons in de memorie van toelichting. De

heer Grinwis zegt: doe het op het niveau van de wet. Nou, dat kan. Dus bij dezen.

Dan: hoe gaan we ervoor zorgen dat burgers ook echt meldingen gaan doen bij het meldpunt? Dus de effectiviteit van het meldpunt, zo vraagt de heer Geurts. Ik zie drie redenen waarom het verplichten tot het instellen van een meldpunt in het kader van het wetsvoorstel effectief is en burgers daar dus echt ook meldingen gaan doen. Allereerst hebben de gemeenten een daadwerkelijke bevoegdheid om op basis van die meldingen over te gaan tot handhaving. Dus het is niet een soort klaagmuur. Daar gemeld, gaat een gemeente er ook echt mee aan de slag. Dat is, denk ik, voor burgers heel fijn om te weten. Ik verwacht dat echt van het meldpunt gebruikgemaakt gaat worden. Daarnaast kun je bij dat meldpunt niet alleen een melding doen, maar kun je daar ook informatie krijgen, bijvoorbeeld over wat je in die situatie het beste kunt doen. Er zijn natuurlijk heel veel huurders die echt in de rats zitten over hoe zij om moeten gaan met hun huurbaas. Tot slot willen we het meldpunt juist graag zo laagdrempelig mogelijk maken. We merken nog weteens dat mensen afstand voelen tot de Huurcommissie. Dat hoeft niet, maar dat is toch vaak wel zo. De gemeente is dan toch dichterbij; de gemeentelijke loketten zitten dicht op de wijk, et cetera. Dus ik verwacht, eerlijk gezegd, dat het een laagdrempeliger element zal zijn.

Mevrouw Beckerman vroeg waarom we het meldpunt niet ook voor huurders in woningcorporaties maken. Deze huurders mogen zich wel melden bij het meldpunt. Dat is juist fijn, want dan krijgen we een soort eenloketbenadering. Het meldpunt kan zelf met een deel van de klachten aan de slag, bijvoorbeeld als het vervolgens aan bouw- en woningtoezicht is om het op te pakken. Voor een ander deel van die klachten hoeft dat niet, omdat er al bestaand klachtenrecht is dat al goed functioneert en waar al toezicht op wordt gehouden; dat hoeft je dus niet allemaal over te doen.

Maar neem even uw schimmelwoning, niet die van u zelf, maar die waar u vaak naar verwijst: stel dat er daarin sprake is van een heel belabberde staat van onderhoud, dan kun je, even afhankelijk van wat er echt aan de hand is, betogen dat het in strijd is met bestaande toezichtsnormen. Dan kan bouw- en woningtoezicht daar werk van maken. Ik denk dat dit juist een extra meldingsmogelijkheid is voor mensen, ook als het een corporatie betreft. Dat moet kunnen. Als het echt gaat over een klacht waarop gehandhaafd moet worden en op grond waarvan je de huurprijs lager kunt vaststellen, dan geldt natuurlijk de route naar de Huurcommissie. Dat is zo. Maar ook daarbij kan het meldpunt je helpen en het kan ook allebei. Je kunt ook de klacht die kant op laten gaan en toch bouw- en woningtoezicht langssturen om tegen een corporatie, als dat aan de orde is, te zeggen: zorg dat je je achterstallige onderhoud inhaalt.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat zijn allemaal processen, maar uiteindelijk heeft nog steeds een kwart van de sociale huurwoningen schimmel. In de Kamer zijn al meerdere moties aangenomen, toevallig van de heer Koerhuis en mijzelf, om te komen tot een echte aanpak van die problemen. Dat gebeurt maar niet. We kunnen al die processen schetsen, maar aan het einde van de dag zitten mensen nog steeds in zo'n ziekmakende schimmelwoning. De Huurcommissie heeft daar geen

oplossing voor, want daar krijg je huurverlaging, maar geen oplossing. Zij kunnen niet afdwingen dat die woning daadwerkelijk aangepakt wordt. Hoe gaan we er dan voor zorgen dat dit stopt? Want dat een op de vier sociale huurwoningen schimmel heeft, dat mensen ziek worden van hun eigen huis en dat het maar doorgaat en doorgaat, is gewoon niet uit te leggen.

Minister De Jonge:

Daarover een paar punten. Ten eerste heb ik in de prestatieafspraken met woningcorporaties afgesproken om honderdduizenden woningen te gaan verbeteren. Dat is eigenlijk het echte antwoord op alle moties-Beckerman die daarover zijn ingediend. Dat zijn er nogal wat. Er is er zelfs één samen met de heer Koerhuis. Daar had ik zelf geen actieve herinnering aan, maar dat maakt het extra bijzonder. Daarin hebben we dus voorzien met de prestatieafspraken. Dat is één. Twee. Ik denk dat het toevoegen van dit meldpunt een aanvulling is. U had een dispuut met de heer Geurts. Hij is bang voor een dubbeling. Ik heb geprobeerd te betogen dat die dubbeling er niet is. Maar het is wel een aanvulling. Als je je namelijk meldt bij een gemeente, dan kan je vanwege het gebrek huurverlaging fixen via de Huurcommissie, maar die gaat niet de schimmel voor je verwijderen. Je kan wel een woningcorporatie aanschrijven of wat dan ook. Maar ik denk dat het helpt als bouw- en woningtoezicht erop afstapt. Ik denk echt dat dat een flinke duw in de rug van de verhuurder is om het voor de huurder beter op orde te krijgen. Ik denk dat dit daarin eigenlijk van toegevoegde waarde is. Zeker in de aanvulling is het van toegevoegde waarde. Daarnaast is er in de prestatieafspraken natuurlijk sprake van een enorme verduurzamingsoperatie voor sociale huur, waarbij afscheid wordt genomen van de slechtste woningen. Dat zijn niet noodzakelijkerwijs altijd dezelfde, maar heel vaak zijn E-, F- en G-woningen ook schimmelwoningen. Dus ik denk eerlijk gezegd dat we in de optelsom der dingen de komende jaren echt een wezenlijk verschil kunnen maken voor al die mensen die nu nog met die slechte woningen zitten.

Mevrouw Beckerman (SP):

Het klopt dat daarover veel moties zijn aangenomen en dat een deel daarvan ook wordt uitgewerkt. Een kwart van de sociale huurwoningen heeft schimmel. Dat zijn er meer dan die 100.000 woningen die worden aangepakt. Dat is dus niet hetzelfde. Vermoedelijk is deze problematiek deze winter ook groter geworden. Dat is het probleem. Want eigenlijk moet je bij schimmel het raam openzetten en stoken, maar heel veel mensen kunnen dat echt niet meer betalen. Mogelijkerwijs neemt de problematiek dus juist toe. 100.000 woningen aanpakken is dus eigenlijk te weinig. Moeten we niet tot een veel grootschaligere aanpak komen voor die ziekmakende schimmelwoningen?

Minister De Jonge:

Ik denk dat het ingewikkeld is om dat van hieruit te doen, omdat dit toch specifieke problematiek is die bij een corporatie speelt. Wat je met de corporaties afsprekt, zit in de prestatieafspraken. Die worden doorvertaald in lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en hun corporaties. Daar hoort dit natuurlijk absoluut in. Het is dan juist ook goed dat we er met dit wetsvoorstel aan toevoegen dat er een meldpunt komt. Als mensen hier last van hebben,

melden ze dat bij dat meldpunt. Dat kan de gemeente dan ook weer betrekken in haar gesprekken met corporaties. Voor huurverlaging staat nog steeds dezelfde weg open naar de Huurcommissie.

Ik heb nog één vraag gehad over de inzet van praktijktesten, namelijk of handhavers op grond van de Awb ook bij hun handhaving gebruik kunnen maken van die praktijktesten. Ja, handhavers kunnen dat op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Wanneer zij dat relevant achten, staat het de gemeenten vrij om bij onderzoek gebruik te maken van praktijktesten om discriminatie aan te tonen. Daarmee kunnen ze selectiever zijn in hun toezicht. Maar wanneer een praktijktest wordt ingevoerd, moet dat wel zorgvuldig gebeuren. Er mag dus geen sprake zijn van uitlokking. Dat is altijd de grens. Ik moet ook denken aan een oude discussie uit de Rotterdamse gemeenteraad over de lokzak. Ik weet niet of u dat nog weet, maar er was een heel debat over dat dit niet zomaar mag. Er zit een grens aan wat er mag in het uitlokken. Maar als je die gebruikt om je handhaving selectiever te maken, dan mag je inderdaad mysteryguests of praktijktesters inzetten; dat doen we bijvoorbeeld ook met de Drank- en Horecawet.

Dat waren ze, voorzitter. Tenminste, dat waren ze in de eerste termijn.

De voorzitter:

Ik dacht dat mevrouw Beckerman in de eerste termijn nog een vraag had over antikraak.

Minister De Jonge:

Dit is dus uitlokking.

De voorzitter:

Ja, maar dan hebben we ze allemaal gehad.

Minister De Jonge:

Ik heb 'm even niet in de set zitten. Vindt u het goed als ik er in de tweede termijn op terugkom?

Mevrouw Beckerman (SP):

Het was een hele simpele vraag. De minister kan gewoon zeggen: ja, dat voegen we toe. We zien dat huurders van antikraak eigenlijk heel weinig tot geen bescherming hebben, maar dat er daar wel misstanden zijn. Wij hebben gezegd: voeg dat nou ook toe aan de reikwijdte van deze wet.

Minister De Jonge:

De gevaarlijkste vragen zijn de vragen die zo simpel lijken. Ik kom er echt even in de tweede termijn op terug. Goed?

De voorzitter:

Dat lijkt mij heel verstandig. Tot zover de eerste termijn. We gaan over tot de tweede termijn. Ik geef het woord aan de heer Klaver.

□

De heer Klaver (GroenLinks):

Voorzitter, ik heb niet per se een lange tweede termijn, maar de heer Nijboer pakt nog even zijn moties erbij. Zo ziet de linkse samenwerking er dus uit in de praktijk.

Voorzitter. Ik dank de collega's voor het debat en de minister voor de beantwoording. Volgens mij was het een goed debat, waarin we duidelijk hebben gemaakt waar de mogelijkheden en onmogelijkheden zitten. Ook hebben we duidelijk gemaakt waar we het gewoon politiek oneens over zijn. Ik wilde nog twee punten aanstippen. Het eerste is dat ik echt vind dat we ook op de korte termijn ervoor moeten zorgen dat verhuurders gaan meebetalen, juist in deze tijd waarin de koopkracht van veel mensen onder druk staat. Ik snap de argumentatie van de minister. Ik ben ook blij dat hij op het laatst ook zei: we zijn het gewoon oneens. Dat kan. Dat vind ik altijd prettiger om te horen dan dat ik argumenten om mijn oren krijg waarvan ik denk: die kloppen niet. Maar we zijn het hier gewoon niet over eens en dat is zonde, want ik vind dat we daardoor verhuurders en pandjesbazen ermee weg laten komen. De overheid moet straks de koopkrachtklap die mensen in ook in 2024 krijgen oppakken; dat vind ik niet terecht.

Het tweede is dat ik blij ben met de toezegging dat de minister nog even ging kijken bij de gemeentes om te zien welke wijze zij het beste vinden werken en om te zien of de default veranderd moet worden. Dat antwoord ga ik alleen zelf helaas niet horen, maar de heer Nijboer luistert zeer kritisch mee. Mocht daar noodzaak toe zijn, zal hij de minister daarop vlijmscherp interrumperen.

De voorzitter:

Dan gaan we kijken of de heer Nijboer goed oplet. Weet je wat; ik geef hem meteen het woord.

□

De heer Nijboer (PvdA):

Dank, voorzitter. Ik dank de minister voor zijn inhoudelijke beantwoording en zijn beoordeling van de amendementen. Dank ook voor de positieve oordelen op een aantal amendementen. Daar wordt de wet beter van. Ik moest even terugdenken aan het Belastingplan van enkele jaren geleden. Toen hadden we zes dagen met z'n allen gezeten en werden vervolgens alle amendementen, hoe klein ook, ontraden. Toen dacht ik toch: het kabinet heeft niet door wat de medewetgever vermag. Ik ben blij dat deze minister vandaag ook af en toe zijn eigen wet graag verbeterd ziet. Dat geldt overigens ook voor amendementen van collega's, bijvoorbeeld van DENK en SP.

Voorzitter. Ik heb een drietal moties, waarbij ik er bij de derde zelf nog niet uit ben of ik die overbodig vind of niet. Het is bijna uitlokking om dit te zeggen, maar als de motie overbodig is, trek ik haar in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat met de Wet goed verhuurderschap gemeenten lokaal een vergunningplicht voor verhuurders kunnen invoeren;

overwegende dat goed verhuurderschap overal de norm moet zijn;

verzoekt het kabinet om te onderzoeken op welke wijze een landelijke vergunningplicht ingevoerd kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Nijboer en Klaver.

Zij krijgt nr. 32 (36130).

De heer Nijboer (PvdA):

Even een slokje water voor de laatste twee.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat verhuurders te allen tijde rekening zouden moeten houden met het feit dat hun vergunning ingetrokken zou kunnen worden bij slecht verhuurderschap;

overwegende dat een onverwachte inspectie daar een effectief instrument voor kan zijn;

verzoekt het kabinet om gemeenten aan te zetten tot het uitvoeren van willekeurige inspecties van huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 33 (36130).

De heer Nijboer (PvdA):

Gegeven het debat twijfel ik of ik de volgende motie moet indienen, maar ik dien haar toch in. Als de minister straks zegt dat de motie overbodig is, wil ik haar gezien het debat wel intrekken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat onzelfstandige woonruimtes niet onder de Wet goed verhuurderschap vallen;

overwegende dat alle huurders moeten kunnen rekenen op een woning met een fatsoenlijke verhuurder;

verzoekt het kabinet om onzelfstandige woonruimtes spoedig onder de Wet goed verhuurderschap te brengen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Nijboer.

Zij krijgt nr. 34 (36130).

De heer Nijboer (PvdA):

Die wet heeft een titel die beter op papier staat dan dat hij uitgesproken wordt, tenminste door mij.

Dank u wel.

De voorzitter:

We gaan er nog eens op oefenen. Mevrouw Beckerman.



Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter, dank. Dank aan de minister voor de beantwoording. Dank ook voor de steun voor het amendement over de servicekosten dat ik heb ingediend met de heer Grinwis. We zien namelijk echt dat dit een groot en groeiend probleem is. Ik herken inderdaad wat de heer Nijboer zegt over dat debat over het Belastingplan. Overigens had ik toen een amendement voor het isoleren van woningen. Die geschiedenis blijft zich dus maar herhalen. Maar ik ga ervan uit dat ook dat amendement het uiteindelijk ooit gaat halen, want het is echt gebrekkig als je anno 2023 nog in zo'n tochtige woning moet zitten.

Voorzitter. Ik heb twee moties. Bij één motie twijfel ik erover of dit nou al geheel is toegezegd of niet. Maar dat horen we dan wel en dan trekken we die in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit onderzoek blijkt dat er in Utrecht in 96,7% van de gevallen een of meerdere redenen zijn waarom de huurprijs op basis van de huurprijsregulering aangepast zou moeten worden;

constaterende dat uit de huurenquête van het CBS de indicatie volgt dat in de jaren 2017 tot en met 2020 rond de 20% van de particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector verhuurd wordt voor een prijs die boven het WWS-maximum ligt dat voor die betreffende woningen geldt;

constaterende dat alleen al op basis van onterecht te hoge huurprijzen tienduizenden meldingen te verwachten zijn;

overwegende dat ongewenst verhuurgedrag niet alleen bestaat uit te hoge huurprijzen, maar ook uit discriminatie, intimidatie, achterstallig onderhoud, huisvredebreuk, overbewoning et cetera;

overwegende dat de aanpak van ongewenst verhuurgedrag staat of valt met voldoende handhavingscapaciteit;

overwegende dat informatieplicht over en oneigenlijk gebruik van servicekosten ook tot extra handhaving kunnen leiden;

verzoekt de regering te regelen dat handhaving en naleving toereikend zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 35 (36130).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De tweede gaat over de Huurcommissie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Huurcommissie in haar uitvoerings-toets vaststelt dat het wetsvoorstel tot meer verzoeken zal leiden;

overwegende dat de misstanden van ongewenst verhuur-gedrag in aantallen enorm groot zijn aangezien honderddui-zenden woningen te kampen hebben met onder andere achterstallig onderhoud, excessieve huurprijzen en gebre-ken zoals vocht en schimmel;

overwegende dat informatieplicht over en oneigenlijk gebruik van servicekosten ook tot extra verzoeken aan de Huurcommissie kunnen leiden;

verzoekt de regering te bezien hoe uitbreiding van de Huurcommissie geregeld kan worden en te monitoren op de hoeveelheid verzoeken, zodat de wachttijden niet verder oplopen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 36 (36130).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter. We wachten nog op de antwoorden op de vragen die we hebben gesteld over de antikraakcontracten. Wij vinden die huurders namelijk echt een groep waarvoor we veel meer moeten doen. We zijn ook bang — dat hebben we ook in andere debatten aangegeven — dat zodra je een aantal deuren sluit, mensen ook weer gaan zoeken naar andere mogelijkheden. Als we dus straks een toename zien van dit soort antikraakcontracten, zitten huurders nog steeds in een precaire situatie. Daarvoor kunnen we vandaag iets regelen.

Voorzitter. Dank u wel.

De voorzitter:

Dan gaan we luisteren naar de heer Van Baarle van de fractie van DENK.



De heer **Van Baarle** (DENK):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de minister alsmede zijn ondersteuning. Ook dank voor de positieve appreciatie van het amendement van ondergetekende en collega Boulakjar, en voor het meedenken met amendementen van andere collega's. Het is mooi dat dit in het debat zo kan.

Voorzitter. De fractie van DENK is positief over het wetsvoor-stel dat voorligt. Ik zal mijn fractie dan ook adviseren om voor dit wetsvoorstel te stemmen. In de tweede termijn antwoordt de minister als het goed is nog op mijn vraag over de borg. Die beantwoording wacht ik dus nog even af. De beantwoording over de mysteryguest heeft mij positief gestemd. Ik hoop ook dat gemeenten aan de slag gaan om, als deze wet wordt aangenomen, met die mys-teryguest bestuursrechtelijk op te gaan treden. Dat kan dus. Dat is mooi.

Dan nog een punt over de meldplicht. Daar komt de minister in tweede termijn nog op terug. Inmiddels heb ik twee amendementen in concept opgesteld. Ik weet niet of het handig is als ik die dan vast in concept meegeef aan de minister. Dan kunt u er wel inhoudelijk op reageren. In ieder geval biedt het eerste u de mogelijkheid om een gemeente aan te wijzen om ermee te experimenteren en het andere biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in een verorde-ning te bepalen dat zij ermee kunnen experimenteren. Hoe je het ook wendt of keert, u wilt het niet generiek. Laten we het proberen. In ieder geval twee amendementen ... Mag ik ze niet geven?

De voorzitter:

Nee, dat kan niet, want amendementen moeten via de mail.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Het zijn conceptamendementen. Ze zijn niet ingediend. Het zijn nog geen amendementen, maar suggesties voor amendementen.

De voorzitter:

Suggesties voor amendementen.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Maar het is misschien wel zo zuiver dat als de minister erop ...

De voorzitter:

Ja, maar de rest van de Kamer zou ze dan ook moeten zien.

Minister **De Jonge**:

We kunnen het ook zo doen: ik heb het heel goed gehoord en ik kom er zo meteen op terug.

De heer **Van Baarle** (DENK):

Prima, dan laten we het zo. Ik dacht dat het zorgvuldig was om dan ook de stukken te geven, als ik ze toch heb. Maar dan doen we dat niet en doen we het zo.

Aangezien ik nog niet weet wat de minister in tweede termijn gaat zeggen, ga ik op dit onderwerp wel een motie indienen. Wat namelijk hoe dan ook gaat gebeuren, is dat we het — als de motie wordt aangenomen, en die verwachting heb ik — gaan doen voor de uitzendbureaus. Het minste wat de minister kan doen is dat goed in de gaten houden en als dat positief uitwerkt, het ook op de woningmarkt doen. Dat wil ik in ieder geval in een motie vragen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit de laatste monitor woningmarktdiscriminatie blijkt dat wederom een groot deel van de makelaars bereid is om een discriminerend verzoek in te willigen;

overwegende dat op de arbeidsmarkt een meldplicht van discriminerende verzoeken ingevoerd kan worden voor uitzendbureaus;

overwegende dat onderzoek is gedaan naar een mogelijke meldplicht voor discriminerende verzoeken op de woningmarkt, maar de minister nog geen aanleiding ziet om deze in te voeren;

verzoekt de regering om de resultaten en ervaringen van de meldplicht van discriminerende verzoeken voor uitzendbureaus te betrekken bij de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap en met een nieuwe afweging te komen over een meldplicht van discriminerende verzoeken op de woningmarkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.

Zij krijgt nr. 37 (36130).

De heer **Van Baarle** (DENK):

Voorzitter. Dan heb ik nog een laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de brancheorganisatie VBO samen met ontwikkelaars een platform bouwt om het selectieproces voor huurwoningen transparant en objectief te organiseren;

overwegende het grote probleem dat een groot deel van de verhuurmakelaars bereid is te discrimineren;

verzoekt de regering om de ontwikkeling van de platforms die objectieve en transparante toewijzing van (huur)woningen bevorderen, te monitoren en waar bevorderlijk voor de bestrijding van discriminatie de brede uitrol ervan te bevorderen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Baarle.

Zij krijgt nr. 38 (36130).

De heer **Van Baarle** (DENK):

Daarbij wil ik nog opgetekend hebben dat de minister dat haakje om dat per AMvB te regelen ook krijgt als het amendement van mij en de heer Boulakjar aangenomen wordt.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Heel goed. Dank u wel. Dan gaan we luisteren naar de heer Grinwis, van de ChristenUnie.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Inderdaad dank aan de minister en zijn ondersteuning. Het is vandaag een goede dag voor de huurder, de goede verhuurder en de leefbaarheid van onze dorpen en steden, want daar draagt dit wetsvoorstel uiteindelijk ook aan bij, mits er goed wordt gehandhaafd. Ik dank de minister voor zijn toezegging op dat punt, want daarbij moet het wel goed gaan en daarbij moeten gemeenten van elkaar leren. Ik zal de Haagse Pandbrigade niet nogmaals ten voorbeeld stellen voor hoe het kan.

Voorzitter. Wat betreft de servicekosten heeft de minister heel welwillend gereageerd. Hij heeft het amendement van collega Beckerman en mij een positief oordeel gegeven. Hij heeft ook gezegd dat er inderdaad misschien nog wel wat mis is met het besluit en dat het nog wel wat scherper kan. Ik heb het welwillend aangehoord. Tegelijkertijd dacht ik toch: er moet nog wat stevigheid bij. Dus ik heb een motie meegebracht. Die luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het amendement-Beckerman/Grinwis (36130, nr. 21) ertoe strekt oneigenlijk gebruik van service-

kosten tegen te gaan, wat onder meer veroorzaakt wordt door onvoldoende scherpe afbakening van servicekosten;

constaterende dat in het Besluit servicekosten is vastgelegd welke zaken en diensten in ieder geval aangemerkt kunnen worden als servicekosten;

overwegende dat verhuurders oneigenlijk gebruikmaken van definities, waaronder die van “gemeenschappelijke ruimtes” om daaronder zelfs fitnessruimtes of bioscopen te verstaan, waarbij huurders verplicht zijn deze diensten af te nemen;

verzoekt de regering te komen tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten, om oneigenlijk gebruik van servicekosten tegen te gaan;

verzoekt de regering tevens te bezien of en hoe een mogelijkheid om bepaalde voorzieningen niet af te nemen in het Besluit servicekosten op te nemen is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 39 (36130).

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik ben wel benieuwd naar de reactie op de diverse vragen die zijn gesteld over antikraak en onzelfstandige woonruimtes, want iedere keer als wij weer een gaatje dichtschroeven in het slechte verhuurderschap, zie je inderdaad dat het water naar het laagste punt stroomt. Dat moeten we wel blijvend in de gaten houden. De evaluatie van deze wet is nog ver weg, maar ik zie in die zin ook uit naar een evaluatie die aandacht geeft aan dit soort aspecten: waar zijn weer eventueel nieuwe excessen ontstaan en wat moeten we dan weer doen om onze niet-aflatende strijd tegen de slechte verhuurder voort te zetten?

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. De laatste spreker van de zijde van de Kamer is mevrouw Van der Plas, van de fractie van BBB.



Mevrouw **Van der Plas** (BBB):

Dank u wel. Dank aan de minister voor de antwoorden. Ik heb drie moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er in de Wet goed verhuurderschap voor woningcorporaties een verantwoordingsplicht geldt in het kader van toezicht door de Autoriteit woningcorporaties,

waarbij zij vooraf bij deze autoriteit moeten kunnen aantonen dat zij voldoen aan alle vereisten uit de Woningwet;

overwegende dat een verantwoordingsplicht een forse aanslag is op de administratieve lastendruk bij corporaties, zeker omdat ook nog niet duidelijk is welke informatie exact beschikbaar moet zijn;

verzoekt de regering om in overleg met Aedes en de Autoriteit woningcorporaties te komen tot een werkbare oplossing die niet zal leiden tot de stijgende administratieve lastendruk als gevolg van de verantwoordingsplicht,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Plas.

Zij krijgt nr. 40 (36130).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de wet geen verplichting heeft voor particuliere verhuurders om te beschikken over een huisvestingskeurmerk;

overwegende dat het door het ontbreken van dit keurmerk voor gemeenten niet mogelijk is om op inhoud van dit SNF-keurmerk te handhaven en naleving af te dwingen;

overwegende dat een wettelijke verankering van het SNF-keurmerk gemeenten zekerheid geeft dat verhuurders zich houden aan de verplichtingen in het huisvestingskeurmerk;

verzoekt de regering het SNF-keurmerk verplicht te stellen voor particuliere verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Plas.

Zij krijgt nr. 41 (36130).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Wet goed verhuurderschap bedoeld is om huurders beter te beschermen en de bedoeling heeft om het doen-vermogen van huurders te vergroten en ze te helpen om hun recht te halen;

constaterende dat de wet daarin in onvoldoende mate voorziet;

verzoekt de regering te onderzoeken hoe elke gemeente een huurteam in kan stellen dat huurders kan begeleiden

bij het halen van hun recht bij geconstateerde misstanden, of de capaciteit bij eventuele bestaande teams te vergroten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van der Plas.

Zij krijgt nr. 42 (36130).

Tot zover de tweede termijn van de Kamer. Ik schors tien minuten en dan gaan we luisteren naar de minister.

De vergadering wordt van 16.45 uur tot 17.02 uur geschorst.

De voorzitter:

Het woord is aan de minister.



Minister De Jonge:

Voorzitter, dank u wel. Ik heb nog een tweetal amendementen, een drietal vragen en elf moties. Ik ga dus rap van start en wil beginnen met de amendementen.

Allereerst het amendement op stuk nr. 31 van mevrouw Beckerman. Het amendement beoogt in de wet vast te leggen dat corporatiehuurders ook terecht kunnen bij het meldpunt, maar dat is echt overbodig omdat het al zo is. Dat zit echt al in de wet, dus onze taxatie is dat dit een overbodig amendement is.

Dan het amendement op stuk nr. 32. Het amendement beoogt leegstandsbeheerders die gebruikmaken van anti-kraak onder de reikwijdte van deze wet te brengen. Dat was dat hele kleine vraagje, weet u nog? Dat ga ik toch ontraden. Leegstandsbeheerders die gebruikmaken van tijdelijke huurcontracten vallen onder deze wet. Maar bij een soort om-nietverblijf, waarbij ze bijvoorbeeld alleen de energielasten moeten vergoeden, is echt geen sprake van huur. Dat is een vorm van leegstandsbeheer waarin gewoon sprake is van een tijdelijke bewoning om kraak tegen te gaan. Dat is echt geen huur, dus dat wil ik dan ook eigenlijk niet onder deze wet brengen. Anders ga ik eerder verwar- ring stichten dan dat ik iets helder maak. Uiteraard moeten leegstandsbeheerders wel gewoon netjes omgaan met bewoners — dat staat buiten kijf — maar het is niet onder- gebracht in deze wet.

Mevrouw Beckerman (SP):

Natuurlijk moeten ze netjes omgaan met bewoners, maar de praktijk is natuurlijk niet in alle gevallen zo. Is de minister niet bang dat juist dat type contract vaker voor gaat komen als we het niet onder de wet laten vallen?

Minister De Jonge:

Ik denk eerlijk gezegd van niet. Stel je hebt een brakke woning en je wilt er te veel geld voor, dan zul je er toch gewoon verhuurders in moeten zetten in plaats van om-nietleegstandsbeheerders. Daar waar het echt gaat over tijdelijke verhuur, iemand die een verhuurvergoeding betaalt, dan is het gewoon tijdelijke verhuur en valt het daarmee onder de wet. Het maakt dan niet uit of de verhuur-

der een leegstandsbeheerder is of niet. Het is echt een tij- delijk verblijf zonder dat het daadwerkelijk verhuur is als jouw leegstandsbeheerder zegt: je mag hier wonen, maar weet wel dat het leegstandsbeheer is; dus als we verhuur- ders zouden kunnen krijgen, moet jij er weer uit. Ik zou het er dan ook echt niet onder willen laten vallen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Vallen antikraakcontracten dan onder deze wet? Het is toch niet om niet?

Minister De Jonge:

Als het een verhuurcontract is, valt het onder deze wet. Tot zover de amendementen.

Dan de vragen. De heer Van Baarle vroeg of de hoogte van de waarborgsom aan de algemene regels zou kunnen worden toegevoegd. Het antwoord is: ja, dat zou kunnen. Het zou misschien ook wel een verstandig idee zijn, bijvoor- beeld door vast te leggen dat de borg maximaal twee maanden huur mag zijn. Dat zou kunnen. Het is aan u de keuze. U kunt daar alsnog een amendement voor maken en dat voor de stemmingen indienen. Dan kan het meelopen met de stemmingen. U kunt ook zeggen: ik heb wel genoeg werk gedaan ter voorbereiding van dit debat. Dan kan ik een nota van wijziging maken. Het is echt helemaal aan u.

De heer Van Baarle (DENK):

Ik was er al voorzichtig mee begonnen. Ik doe dit soort dingen graag en kom wel met een amendement.

Minister De Jonge:

Dat is mooi, dat is echt heel mooi. U bent sowieso indruk- wekkend productief. Hoe groot is de fractieondersteuning van DENK eigenlijk? Daar raak ik extra geïnteresseerd in.

De voorzitter:

Zo te horen groot genoeg. Puntje voor in het Presidium.

Minister De Jonge:

Dan nog even uw andere suggestie, meneer Van Baarle. Dat gaat weer over die meldplicht. Ik ga het toch niet doen, zo heb ik me voorgenomen. Ik heb me daar echt even goed over laten adviseren. Kijk, we hebben het onderzoek gedaan, de Utrechtse pilot. Daaruit blijkt dat het niet effectief is en geen toegevoegde waarde heeft, sanctionerend noch pre- ventief. De gemeente Utrecht heeft in haar aanbiedingsbrief expliciet gevraagd om die meldplicht niet in te voeren. Ik kijk even waar allemaal gemeentelijke handhavingscapaci- teit aan moet worden opgemaakt. Wat vragen wij allemaal van verhuurders, ook weer in deze wet? Ik denk dat we ons daar gewoon eventjes op moeten concentreren. Dit moeten we er niet willen tussenvoegen. We hebben de argumenten gewisseld en we zijn het gewoon niet eens. Dat is gewoon eerlijk om te zeggen. Dus ik ga er zeker niet voor liggen dat u het amendement indient, in welke van de twee vormen dan ook, maar ik ga het wel ontraden.

Dan kom ik op de vraag van de GroenLinksfractie, die door de heer Nijboer zou worden overgenomen in het kader van

de linkse samenwerking. De vraag is of ik de default kan omdraaien. Het antwoord is dat dit niet verstandig is om te doen. Is wel getoetst bij kleine gemeenten of zij daar inderdaad tegen opzien? Dat is inderdaad getoetst. De aanpak goed verhuurderschap van de afgelopen jaren is door alle typen gemeenten, van klein tot groot, uitgevoerd en met de VNG is samengewerkt in de opzet van dit wetsvoorstel. Daaruit is dus het voorstel gekomen om gemeenten de bevoegdheid te geven om gebiedsgericht een vergunning te kunnen afgeven in plaats te werken met een landelijke vergunningplicht. Ook wordt voorgesteld om de default niet om te keren, omdat de problematiek zich niet overal voordoet en zich ook niet overal op dezelfde manier manifesteert. Heel wat kleinere gemeenten zien al op tegen überhaupt de taak die hieruit voortvloeit.

Ik ga nu de moties doen, voorzitter. De motie op stuk nr. 32 van de heren Klaver en Nijboer verzoekt het kabinet om te onderzoeken op welke wijze een landelijke vergunningsplicht kan worden ingevoerd. Die ontraad ik dus onder verwijzing naar de eerste termijn en de argumentatie van zojuist.

De motie op stuk nr. 33 verzoekt het kabinet om gemeenten aan te zetten tot het uitvoeren van willekeurige inspecties van huurwoningen. Als ik de motie zo mag lezen dat ik 'm meeneem bij het uitwerken van de handreiking en de modelverordening, zou ik het oordeel over de motie op stuk nr. 33 aan de Kamer kunnen laten.

De voorzitter:

Ik zie de heer Nijboer knikken en het daarmee beamen.

Minister De Jonge:

De motie op stuk nr. 34 verzoekt het kabinet om onzelfstandige woonruimtes spoedig onder de Wet goed verhuurderschap te brengen. Het klinkt zo onaardig, maar deze motie is inderdaad wel een beetje overbodig, omdat er al een haakje in de wet zit om zodra het wetsvoorstel Onzelfstandige WWS is gepimpt en bij de tijd is gebracht, dit meteen onder dit wetsvoorstel te brengen.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik trek 'm in, voorzitter.

De voorzitter:

Aangezien de motie-Nijboer (36130, nr. 33) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Minister De Jonge:

Dan de motie op stuk nr. 35. Deze mag op de boekenlijst voor drie punten, eindexamen havo 5. Ik ga deze motie-Beckerman niet helemaal voordragen. De kern is de vraag of een gemeente wel voldoende power, ondersteuning of capaciteit heeft. Het eerste is dat we een artikel 2-onderzoek hebben gedaan ter voorbereiding op deze wet. Het tweede is dat er twee wetsvoorstellen aankomen die ook iets van de gemeentelijke capaciteit vragen waarvoor opnieuw een artikel 2-onderzoek wordt gedaan. Het derde is dat we met de VNG hebben afgesproken dat we het nu zo gaan doen en over twee jaar zullen checken of het genoeg is. Ik denk

dat ik daarmee een adequaat antwoord geef op deze motie. Als ik de motie ook zo mag verstaan, laat ik het oordeel graag aan de Kamer.

De voorzitter:

Mevrouw Beckerman beaamt dat.

Minister De Jonge:

Dan de motie van Beckerman op stuk nr. 36. Ik heb al gezegd dat we drie ton hebben toegevoegd aan de Huurcommissie vanwege ook deze nieuwe taak. Met de Huurcommissie hebben we permanent contact om te horen of ze het een beetje redden met de taken. Wat zouden jullie zelf kunnen doen? Wat verwachten jullie van ons? Dat gesprek is ongoing. Als ik uw motie zo mag begrijpen, laat ik ook het oordeel over de motie op stuk nr. 36 aan de Kamer.

De voorzitter:

Ook dat wordt beaamd door mevrouw Beckerman.

Minister De Jonge:

De motie op stuk nr. 37 van de heer Van Baarle verzoekt de regering om de resultaten en ervaringen van de meldplicht van discriminerende verzoeken voor uitzendbureaus te betrekken bij de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap. Het gaat daarbij om discriminerende verzoeken voor uitzendbureaus — dat is de hele aanpak van Karien van Gennip — en deze te betrekken bij de evaluatie die door het amendement van de heer De Groot naar voren is gehaald naar na drie jaar. Als ik uw motie zo mag zien, laat ik het oordeel aan de Kamer. Het lijkt me heel nuttig om dat te doen.

De voorzitter:

De heer Van Baarle beaamt dat.

Minister De Jonge:

Dan een handgeschreven motie van de heer Van Baarle, gewoon noeste arbeid met de hand.

De voorzitter:

Ik vind wel dat hij een mooi handschrift heeft.

Minister De Jonge:

Zeker, mooi wel, maar niet heel makkelijk leesbaar.

De voorzitter:

Leesbaar is het inderdaad niet.

Minister De Jonge:

Laat ik dan maar het oordeel aan de Kamer laten. Ik weet niet precies waarvoor, nee hoor, dat is onzin. De motie gaat over de platforms. Het is natuurlijk een privaat ontwikkeld ding. Je kunt niet een privaat ontwikkeld ding zo maar eventjes tot wettelijke norm verheffen. We kunnen wel de

lessen daaruit gebruiken en het ontwikkelde platform benutten bij de brede uitrol ervan. Als ik 'm op zo'n manier mag lezen, laat ik het oordeel aan de Kamer.

De voorzitter:

De heer Van Baarle beaamt dat.

Minister De Jonge:

De motie op stuk nr. 39 is van Grinwis en Beckerman. Het verzoek om te komen tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten: ja. In het Besluit servicekosten de mogelijkheid opnemen om bepaalde voorzieningen niet af te nemen: ik wil daar wel naar kijken, maar ik zeg daar wel een ding bij als waarschuwing. Een reden om het Besluit servicekosten opnieuw te willen bezien, is ook de ontwikkeling van innovatieve woonvormen. Woonvormen die bijvoorbeeld werken met gezamenlijke ruimtes, zeker daar waar het gaat over ouderenhuisvesting of jongerenhuisvesting, vind ik eerlijk gezegd ook wel mooi. Waarom zou je geen gezamenlijke ruimte hebben in plaats van iedereen een eigen studiootje? Als dan iedereen een soort opt-out krijgt, dan vind ik dat eigenlijk wel weer te individualistisch. Zeker voor uw doen zou ik dat te individualistisch vinden. Ik geloof in de communautaire gedachte van jullie beiden. Dan zou ik zeggen: laten we daar wel oog en oor voor willen houden.

De voorzitter:

De heer Grinwis is de eerste indiener. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Wij zijn heel erg voor dat soort collectieve voorzieningen. We kunnen ook heel lang een boom opzetten over wat voor mooie dingen we bijvoorbeeld hebben gezien in Wenen. Maar bij Change= hebben we ook voorbeelden gezien waar heel bizarre dingen bij zaten. Mensen moesten meebetalen aan voorzieningen waar ze niet eens gebruik van mochten maken. Ze moesten meebetalen aan een voorziening, een sportschool, die op kilometers afstand lag. Die kosten werden toch verrekend in de servicekosten. Daar gaat dit eigenlijk over. Het is inderdaad mooi als je een gemeenschappelijke ruimte hebt. Een dakterras of tuin is prima. Daar kun je best van profiteren. Maar dit ging echt over voorzieningen waar mensen eigenlijk helemaal niets aan hebben, maar die daar worden vermeld, zodat ze die hoge servicekosten konden vragen.

Minister De Jonge:

Dat snap ik heel goed. U zou graag paal en perk willen stellen aan al te grote creativiteit. Maar het soort creativiteit dat bedoeld is om innovatieve woonvormen op touw te zetten, willen we volgens mij allemaal aanmoedigen. Dus laten we er op die manier naar kijken.

De voorzitter:

En dus?

Minister De Jonge:

Oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 40 van Van der Plas gaat over het voorkomen van stijgende lastendruk. Die motie ga ik ontraden. Ik doe dat overigens niet omwille van de typo, maar omwille van het dictum. We hebben deze hele discussie natuurlijk gehad. Ik meen echt dat we met recht en reden de woningcorporaties onderdeel maken van deze wet. Dit suggereert toch een beetje dat je dat niet zou moeten willen doen. Dat zit hem eigenlijk met name in de eerste overweging. Er staat namelijk: overwegende dat er in de Wet goed verhuurderschap voor woningcorporaties een verantwoordingsplicht geldt in het kader van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, doordat zij vooraf bij deze Autoriteit moeten kunnen aantonen dat zij voldoen aan alle vereisten uit de Woningwet. Dat is niet zo. De veronderstelling is dus niet helemaal juist. Natuurlijk zorgen we er in de uitwerking met Aedes en zo voor dat we geen bureaucratie organiseren daar waar dat niet nodig is. Het veronderstelt echter toch een beetje alsof het eigenlijk een onhandige keuze is geweest om de corporaties onderdeel te maken van het wetsvoorstel, terwijl het een heel bewuste keuze is geweest om dat zo te doen.

Dan het SNF-keurmerk. Dat is best een goed keurmerk. Dat is de motie op stuk nr. 41. De motie op stuk nr. 40 is ontraden. De motie op stuk nr. 41 ga ik ook ontraden. Uit dat SNF-keurmerk hebben we een aantal eisen gehaald die we vervolgens ook wel benutten als kwaliteitseisen. Maar dat keurmerk is een privaat keurmerk. Dat kunnen we niet zomaar tot wet verheffen, bijvoorbeeld omdat het op een aantal punten verdergaat dan het Bouwbesluit. Dat zou ik dus te ver gaand vinden. Alhoewel het een mooi keurmerk is, wil ik niet overnemen om het verplicht te stellen.

De motie op stuk nr. 42 gaat over de huurteams. Hier staat: verzoekt de regering te onderzoeken hoe elke gemeente een huurteam in kan stellen. Ik denk dat dit wel heel voorschrijvend is in de vorm, maar ik snap eigenlijk wel waarom u dit vraagt. Als gemeente krijg je hiermee een nieuwe taak. Er komen wellicht nog meer taken aan, zoals het dwingend maken van het WWS. Dat maakt wel dat je het type activiteit wilt ontplooiën als een huurteam of een handhavingsteam. We gaan natuurlijk samen met de VNG kijken hoe we tot een modelverordening en een handreiking kunnen komen. We gaan natuurlijk het evangelie van de Haagse Pandbrigade uitgebreid overal verkondigen. Dat maakt dus wel dat dit heel dicht in de buurt komt. Het is geen verplichting voor elke gemeente om het dan ook op die manier te doen, maar gemeenten worden wel bij de hand genomen om zo'n gemeentelijk team goed vorm te geven en daar eventueel in samen te werken met regiogemeenten. Ik wil hier dus eigenlijk wel het oordeel aan de Kamer laten, maar dan met deze interpretatie.

Voorzitter. Dat maakt dat ik aan het einde ben van mijn betoog in tweede termijn. Ik dank de Kamer zeer hartelijk voor een zeer inhoudelijke behandeling van dit wetsvoorstel. Ik vind het echt mooi om te zien met hoeveel inhoudelijke gedrevenheid u dit wetsvoorstel behandelt. Al ons werk is natuurlijk belangrijk, maar zeker een wet waarvan je weet dat hij mensen in heel kwetsbare posities gaat helpen. Het is ongelooflijk mooi om daar met elkaar, Kamerbreed, mee bezig te zijn. Zeer veel dank daarvoor.

De voorzitter:

Wat de Kamer ervan vindt, zal blijken op 7 maart, want dan gaan we stemmen over deze wet, over de amendementen en over de moties. Wellicht komen er nog nieuwe amendementen van de heer Van Baarle. Die ontvangen wij dan via de mail, zodat we ze kunnen verspreiden.

Minister De Jonge:

Hij knippert met z'n ogen en hij heeft weer drie amendementen!

De voorzitter:

Ja, waar de man de energie vandaan haalt, weet niemand.

Minister De Jonge:

Ongelooflijk!

De voorzitter:

Dan hopen we ook nog op een appreciatie van die mogelijke amendementen.

Minister De Jonge:

Zeker!

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Dan dank ik de minister voor zijn aanwezigheid en voor zijn inzet op deze mooie Aswoensdag. Ik schors de vergadering tot 18.30 uur en dan hebben we weer het volgende debat

Minister De Jonge:

Ziet u dat we eerder klaar zijn? Dat had u best even kunnen benoemen. Wellicht is daar nu nog even ruimte voor.

De voorzitter:

Ongelooflijk. U kunt het, he? Dat is de vaststelling van vandaag.

Minister De Jonge:

Maar dankzij uw coaching!

De voorzitter:

Ja, maar u heeft die mogelijkheden. Tot zover.

De vergadering wordt van 17.17 uur tot 18.31 uur geschorst.