

8

Verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen

Voorzitter: Bromet

Verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen) (36511).**

De voorzitter:

Voor ons ligt het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap. Welkom aan de minister en aan de Tweede Kamerleden.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

Als eerste wil ik het woord geven aan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Goedenavond, voorzitter en allemaal. Voor de ChristenUnie geldt dat we de grondwettelijke opdracht om te zorgen voor voldoende woongelegenheden, voor onze volkshuisvesting dus, altijd breder hebben opgevat dan alleen maar het bouwen van voldoende kwalitatief hoogwaardige woningen. Het gaat ook om het bouwen van voldoende betaalbare woningen en over het betaalbaar houden van woningen. Het betaalbaar houden van woningen gaat over voldoende bouwen, wat we nu niet doen, over het binnen de perken houden van de leenruimte, maar ook over het in de hand houden van de prijs van de huren, zeker in tijden van grote schaarste. Immers, we weten allemaal dat zoals de leenruimte van grote invloed is op de prijs van een koopwoning en uiteindelijk ook op de prijs van grond, de stroom van toekomstige huuropbrengsten van grote invloed op de prijs die een belegger bereid is te betalen voor een huurwoning en ook hierbij uiteindelijk weer op de prijs van de grond.

Prijsvorming bij wonen geheel dereguleren en overlaten aan de wet van vraag en aanbod zal leiden tot verarming van velen en verrijking van enkelen. Daarom is het goed dat we regulerend optreden, natuurlijk op verstandige wijze, vanzelfsprekend. Iemand die dat als geen ander beseft, was oud-collega Henk Nijboer. Deze ongekroonde minister voor Volkshuisvesting diende een initiatiefwet in om de

maximale huurprijsstijging terug te brengen tot de inflatie plus 1%. Dat is terecht, want mensen die huurden in het vrije deel van de huursector werden geplaagd door exorbitante prijsstijgingen, juist door de mechanismes die ik zojuist even noemde.

Wat best bijzonder was in deze gepolariseerde tijden, is dat de wet unaniem door de Kamer werd aangenomen. Het is goed dat de volkshuisvestelijke geest is weergekeerd in Kamer en kabinet. Ik hoop dat die beklijft. Het is prijzenswaardig dat deze officiële minister voor Volkshuisvesting niet deze wet stilletjes heeft laten aflopen en de huurders opnieuw overleverde aan de grillen van de markt. Daarom een compliment aan de minister dat hij de pen zelf opgepakt heeft om deze wet te verlengen. Zoals de wetsevaluatie helder aangeeft, pasten verhuurders in de meeste gevallen zelf al een lagere indexatie toe. Maar om excessen te bestrijden is deze wet een goed middel. Ik heb echter een drietal vraagstukken die ik graag aan de minister voorleg, allereerst over de werkingsduur, de geldigheidsduur van de wet, ten tweede over de prijsstelling, de prijsbijstelling in de wet en ten derde over het fenomeen van huurverhoging achteraf.

Allereerst de geldigheidsduur. Het voorliggende wetsvoorstel geldt opnieuw voor drie jaar, net als iedere wet van de heer Nijboer. Eigenlijk begrijp ik dat nog niet helemaal, behalve dan de macht der gewoonte om iets weer drie jaar te verlengen. Over drie jaar is namelijk de krapte in de huursector niet opeens als sneeuw voor de zon verdwenen, integendeel. We weten van de opgave van 981.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030. We kennen de inzakkende bouwcijfers en daaraan voorafgaand de opstropende vergunningverlening. Over drie jaar is de Wet betaalbare huur hopelijk net van kracht. Dat heeft waarschijnlijk een extra drukkend effect op de hele huursector. Hoe dat precies gaat uitpakken, gaan we nog zien. Maar dat er meer huurwoningen bij komen, ligt niet voor de hand. Die schaarste is er dus over drie jaar nog steeds. Waarom wordt er dan niet gekozen voor een termijn van bijvoorbeeld vijf jaar? Die termijn passen we wel vaker toe in de volkshuisvesting, als het eigendomsrecht in het geding is; denk aan de opkoopbescherming. Daarom heb ik samen met collega De Hoop een amendement hierop ingediend om de werkingsduur van de wet te verlengen, inclusief het opnemen van een evaluatiebepaling in de wet, zodat ruim voorafgaand aan een besluit over een eventuele verlenging er een deugdelijke evaluatie op tafel ligt. Graag een reactie.

Dan het tweede punt: de prijsstelling, de prijsbijstelling. Het spannendste element in de wet is natuurlijk de indexatie: nemen we nu de inflatie, de loonsverhoging of een combinatie van beide? Inflatie ligt van oudsher voor de hand. Die is het meest direct gerelateerd aan de kosten. Zo ging het van oude tijden af en zo is het ook in de wet van voormalig collega Nijboer geregeld. Echter, een paar jaar geleden kwamen we ineens in onstuimig weer, steeg de inflatie de pan uit en kregen we vervolgens ook weer een hoge loonstijging. Maar oké, die loonstijging vond plaats op een moment dat mensen dat geld in de portemonnee kregen en dus ook weer een huurstijging konden betalen. Nou ja, een lang verhaal kort. Uiteindelijk is door de minister nu ervoor gekozen om de cao-loonindexatie bepalend te laten zijn. Maar in de huidige wet is de combinatie gemaakt: we kiezen het laagste indexcijfer van of loon of cao. Mijn vraag is de volgende. Het betreft een tijdelijke wet. Waarom is er niet voor gekozen om de huidige of-of-

keuze door te zetten, temeer daar de turbulentie in inflatie en cao-loonontwikkeling nog niet helemaal is afgelopen en je vanuit het perspectief van de bescherming van de huurder een gematigde huurstijging wil afspreken met elkaar?

Ik ben dus benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Wat is voor hem de doorslaggevende reden geweest om de keuze-indexatie los te laten? Er wordt wel gerept over duidelijkheid. Ik vraag me af of dat echt een overtuigend argument is. De huurstijging wordt sowieso pas het jaar na de daadwerkelijke ontwikkeling doorgevoerd, dus er is dan wel duidelijkheid. En langjarig ontlopen inflatie en cao-loonontwikkeling elkaar niet zo enorm veel. Ik ben dus heel erg benieuwd. Ik heb ook met interesse de amendementen gezien van collega Madlener en ook van collega De Hoop. Sterker, de laatste heb ik meegetekend.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik verheugde me vanavond al een beetje op een interruptie-debatje met de heer Grinwis. Het is mij ook altijd een genoegen om even de diepte in te gaan over waarom het misschien wel een verstandig voorstel van de minister is om op dit moment alleen te kijken naar de cao-loonstijging. Kijk naar wat er de afgelopen jaren gebeurd is. We hebben eerst hele hoge inflatie gehad. De wet heeft daarom voorgeschreven dat de cao-loonsverhoging bepalend moest zijn. Dat betekent ook dat verhuurders dat gat moesten opvullen. Daar kwam het uiteindelijk op neer. U gaf zelf ook al aan dat inflatie in het verleden best wel een goede pijler is geweest en dat de huurverhoging daar vaak onder zat. Nu is het eigenlijk omgekeerd. Nu zou je eigenlijk willen dat die verhuurders ook een beetje meeprofiteren van het geld dat in de maatschappij beschikbaar is, zodat we voldoende aanbod van huurwoningen houden. Daar hebben we het vanavond, denk ik, ook over. We hebben het over het beschermen van huurders, maar ook over het blijven creëren van voldoende aanbod. U gaf dat zelf net ook al aan. Waarom stelt u dan toch deze vraag aan de minister? Want u geeft net zelf aan dat u ook bang bent dat het huuraanbod niet verder zal groeien, terwijl dat toch een van de doelen is die u ook nastreeft, neem ik aan.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dank voor deze vraag, en ik verheug me altijd op interruptie-debatjes, zeker met de heer De Groot. Laat dat duidelijk zijn. Ten tweede. Ik had het over een risico voor de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen de komende jaren in relatie tot de Wet betaalbare huur. Dat zal in ieder geval een tijdelijke hiccup veroorzaken in het aanbod van huurwoningen, is mijn voorzichtige inschatting. Hoe dat structureel uitpakt, heeft weer met andere zaken te maken, maar de komende jaren zal het impact hebben. Ik heb het niet zozeer gehad over de wet die we vanavond bespreken en de impact daarvan op het aanbod. Ik denk dat de impact van sec deze wet op het aanbod van huurwoningen niet zo heel groot zal zijn, ook omdat heel veel verhuurders de afgelopen jaren de maximaal mogelijke huurstijgingen vaak helemaal niet hebben doorgevoerd. Ik denk dat het bij het aanbod van huurwoningen meer gaat om de stapeling van fiscale maatregelen van de Wet betaalbare huur, en misschien ook van deze wet en van de roemruchte initiatiefwet

van collega Nijboer en mijzelf voor een regel over het stoppen met tijdelijke contracten. Je moet dus meer naar die optelsom kijken, maar ik denk dat de impact van sec deze wet wel meevalt.

Dan het punt over de prijsindex. Het afgelopen jaar hebben we niet voor niks gekozen voor een combinatie van beide. Enerzijds geeft het nog steeds een perspectief op huurstijging, maar anderzijds beschermt het ook voldoende de huurder. Het nadeel van de door de minister gekozen systematiek, namelijk die van cao-loonontwikkeling plus 1%, is het volgende. Stel je voor dat je daar jaar op jaar op gaat zitten. Dan zal de woonquote van die huurder telkenmale toenemen als zijn of haar loonontwikkeling niet groter is dan de cao-loonontwikkeling. Dat vind ik een slechte zaak.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik heb nog een korte vervolgvraag. Die plus 1% zit ook bij de inflatie, hè, dus die plus-1-discussie speelt aan meerdere kanten. Maar ik ben wel blij dat de heer Grinwis zelf begint over de stapeling van alle huurwetten die door deze Kamer heen geloodst worden en op de verhuurmarkt afkomen. Alles helpt een beetje mee. De mensen die huren, kunnen het nu betalen vanwege hun cao-loonstijging. De impact van teruggaan van cao naar inflatie kennen we eigenlijk helemaal niet. Dat zou misschien wel een goede vraag zijn aan de minister, namelijk: wat is die impact? Want daarmee worden wel weer de huuropbrengsten beperkt van verhuurders. Daar maak ik me zorgen om.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, gesteld dat die verhuurders op het maximum willen gaan zitten, maar de afgelopen jaren hebben de verhuurders laten zien niet op het maximum te gaan zitten. Als ik me dan afvraag welk maximum wij hier moeten stellen, dan vind ik het voorstel van collega De Hoop in zijn amendement zo gek nog niet. Dat vind ik best uitlegbaar, namelijk dat je de huidige systematiek van die combinatie van cao dan wel inflatie doortrekt naar de laagste van die twee plus 1%. Dat staat ook in ons prachtige verkiezingsprogramma, maar dat terzijde. Dat neemt niet weg dat ik wel te prikkelen ben als het gaat om de vraag of inflatie voor de langere termijn in de kern misschien geen betere maatstaf is. Ja, daar ben ik wel gevoelig voor, want uiteindelijk is inflatie gerelateerd aan kosten die gemaakt worden om iets te doen of te produceren in de samenleving. Dan is dat een redelijke maatstaf. Maar na wat er de afgelopen jaren is gebeurd, snap ik ook wel dat je een handvat, een basis, een anker zoekt in een combinatie van die beide, juist vanuit het perspectief van huurbescherming, omdat huurstijgingen van 10% aan niemand zijn uit te leggen.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De wetsevaluatie gaf helder aan dat de potentiële waarde van de wet niet volledig benut wordt vanwege gebrekkige naleving. Bij de keuze om de wet te verlengen, is het dus goed om na te gaan of de naleving van de wet kan worden vergroot door onder meer de afdwingbaarheid van de wet te verbeteren. Graag vraag ik de minister toe te lichten hoe hij invulling aan deze aanbeveling van de evaluatie geeft.

Met name bij particuliere verhuurders, maar vooral ook bij huurders, speelt er gewoon onbekendheid met deze wet. Daarom is er ook minder gebruikgemaakt van deze wet dan vooraf gedacht werd. Althans, de Huurcommissie spreekt bijvoorbeeld over enkele tientallen casussen die bij hen gemeld zijn in plaats van over de verwachte honderdtallen. Ik ben wel benieuwd hoe de minister hiertegen aankijkt.

Voorzitter. Mijn laatste en derde punt is de uitgestelde huurverhoging. Daar rond ik mee af. Een verhuurder kan ervoor kiezen de toegestane huurverhoging niet toe te passen. Op zich begrijp ik dat. Het zou zelfs in het belang van de huurder kunnen zijn, bijvoorbeeld als deze tijdelijk zijn huur niet kan betalen of in ieder geval tijdelijk financieel geen huurverhoging kan hebben. Daar kan de verhuurder rekening mee houden, bijvoorbeeld bij het verlies van baan of inkomen, of bij ziekte. Onder de vigerende regelgeving kan deze huurverhoging tot vijf jaar na dato alsnog doorgevoerd worden. Dat kan dan leiden tot betaling van een huurprijsverhoging over meerdere jaren met grote financiële consequenties voor de huurder, oplopend tot honderden euro's huur die alsnog betaald moeten worden, zeker als die over een aantal jaren achter elkaar wordt gevorderd.

De minister heeft een oplossing. Een verhuurder moet zijn huurder jaarlijks een briefje sturen over de niet toegepaste huurverhoging, met als onderliggende boodschap dat het, als hij dat briefje stuurt, alsnog wel kan gebeuren. Doet de verhuurder dat niet, dan verjaart zijn vordering tot betaling van de huurprijsverhoging na een jaar. Denkt de minister echt dat zo'n jaarlijkse dreigbrief — zo noem ik het maar even — aan de huurder over een mogelijke huurverhoging ertoe zal leiden dat huurders zich financieel zullen indekken? Nee, natuurlijk niet. Wat wél helpt, is de vordering inkorten van vijf jaar naar bijvoorbeeld twee jaar. Dat geeft de verhuurder de mogelijkheid om, bijvoorbeeld in het belang van de huurder, de huurverhoging tijdelijk op te schorten, maar voorkomt eventuele enorme bedragen die jaren later alsnog bijbetaald moeten worden. Dat zet volgens de indieners van een amendement op dit punt meer zoden aan de dijk. Dat zijn collega De Hoop en collega Welzijn. Ook collega Vedder heeft zich inmiddels aangemeld, maar dat moet ik nog even netjes regelen met Bureau Wetgeving. Volgens deze collega's en mijzelf zet het meer zoden aan de dijk; daarom doen we dit voorstel. Ik ben benieuwd hoe de minister gaat reageren op dit amendement. Sowieso ben ik wel benieuwd naar de reactie van de minister op deze bijdrage en vragen.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is het woord aan de heer De Hoop van de fractie GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. We behandelen vandaag de Wet maximale huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, maar het is wat mij betreft vooral de behandeling van de wet-Nijboer. Ik ben echt trots op het feit dat we vandaag het debat voeren om deze wet te verlengen, die op initiatief van mijn voorganger ontstaan is. Want het is gewoon bizar dat veel huurders in de vrije sector al heel lang en nu nog steeds geen huurbescherming kennen. Minstens zo schrijnend is dat voor hen ook de huurprijsbescherming echt te wensen overliet. Huurders in de vrije sector, die al te maken hadden met hoge huurprijzen, wer-

den jaarlijks geconfronteerd met daarbovenop nog een verhoging en kregen soms echt excessieve huurstijgingen op de mat. Gelukkig veranderde dat met de wet-Nijboer in 2021. Ik vind dat echt een fundamentele stap vooruit om huurders meer zekerheid te bieden tegen de macht van beleggers. Sinds de initiatiefwet van GroenLinks-Partij van de Arbeid weten huurders en verhuurders waar ze aan toe zijn met betrekking tot de toegestane jaarlijkse huurverhoging.

Helaas gold deze wet voor slechts drie jaar, terwijl de koopkracht van gewone Nederlanders nog steeds onder druk staat. Huurders in de vrije sector zijn gemiddeld 40% van hun inkomen kwijt aan huur. Voor veel jongeren geldt dat zelfs 50% van hun inkomen overgemaakt wordt aan hun huurbaas. Hardwerkende Nederlanders voorzien verhuurders op deze manier van veel passief inkomen. Verhuurders hoeven daar misschien niet heel veel voor te doen. Het is het spekken van het vermogen van de sterkste schouders zonder als jongere zelf de kans te krijgen om echt vermogen op te bouwen. Het is cruciaal dat de bestaanszekerheid van deze groep kwetsbare huurders niet nog verder achteruit kachelt.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik vond het een mooi begin van het betoog. Allereerst mijn complimenten, want dat heeft de heer Nijboer inderdaad maar mooi gefikt. Dat mag hier best even gememoreerd worden. Toen u verder ging met uw betoog, had u het erover dat huurders in de vrije huursector 40% van hun inkomen kwijt zijn aan huur, en sommigen wel 50%. Toen zat ik echt met mijn ogen te knipperen. Toen dacht ik echt: waar haalt u dat in vredesnaam vandaan? Want van die 1 miljoen woningen die nu in de vrije huursector worden verhuurd, zijn er ten minste al 500.000 sociaal. Dan blijven er 600.000 over, en daarvan zijn er heel veel in handen van institutionele partijen, zoals pensioenfondsen, waar hele nette huren worden gevraagd. Dus waar haalt u dat percentage van 40% tot 50% van het inkomen voor al die 1,1 miljoen huurwoningen vandaan? Ik kan dat nergens vinden.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Volgens mij haalt de heer De Groot twee dingen door elkaar. Dit gaat echt over die vrije huursector. We hebben het dus niet over de sociale huurwoningen maar over wat er boven het puntenstelsel uitkomt. Daar is men gemiddeld 40% van het inkomen kwijt aan huur.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dan zou ik wel graag willen weten waar de heer De Hoop dat vandaan haalt. Want ik kan dat echt nergens vinden. Het gaat om 600.000 huurwoningen in Nederland. En u geeft aan dat de huurders van al die 600.000 huurwoningen 40% van het inkomen kwijt zijn aan huur. Ik kan dat helemaal nergens vinden. Ik kan dat niet staven. Dus ik word helemaal in verwarring gebracht doordat u die stelling hier zo neerlegt alsof dat de waarheid is van wat er in Nederland gebeurt. Ik weet het niet en ik kan het ook nergens vinden.

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

Ik verbaas me een beetje over deze gespeelde verwarring. Volgens mij is algemeen bekend dat 40% van de mensen boven dat puntenstelsel zo'n groot deel van hun inkomen kwijt is aan huur. Ik denk dat dat voor heel veel mensen een probleem is, zeker voor deze groep.

De **voorzitter**:

Er is nog een interruptie.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik vroeg me af of de heer De Hoop zich baseert op de laatste indicatie van Aedes in het Woonrapport. Daarin komt men voor de duurdere huursector op 38%, maar voor de midden-huur op 31% aan woonquote uit.

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

Ik denk dat dat correct is.

De **voorzitter**:

Dank voor deze toelichting.

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

Laat ik daar heel open over zijn: als ik in mijn voorbereiding een fout heb gemaakt, dan zal ik dat in tweede termijn natuurlijk corrigeren. Maar het punt dat natuurlijk fier overeind blijft, is dat ontzettend veel mensen heel erg veel last hebben van de hoge huurprijzen. Door de wet die de heer Nijboer heeft ingediend, is dat in ieder geval veel minder heftig geworden. Daar ben ik ontzettend blij mee.

Dan ga ik verder met mijn betoog. Uit de evaluatie van de wet blijkt dat de effecten op de beslissingen van investeerders beperkt zijn geweest en dat een maximering weinig impact heeft gehad op de businesscase van verhuurders. Dat is goed nieuws. Ik vind het dan ook heel goed dat we nu de mogelijkheid krijgen om deze belangrijke wet te verlengen. Dank daarvoor ook aan de minister. Wat mijn fractie betreft gaat dit natuurlijk wel verder dan tot 2027. Vandaar ook ons amendement met de ChristenUnie om dit met minimaal vijf jaar te verlengen tot 2029.

Ik heb nog een aantal andere kanttekeningen bij de voorliggende wet. Allereerst de verjaringstermijn van jaarlijkse huurverhogingen: die wordt beperkt tot één jaar wanneer verhuurders hun huurders niet wijzen op de toepasselijkheid van een huurverhogingsbeding. Ik vind dat een goede zaak, want huurders kunnen nu nog in één keer, met terugwerkende kracht, opgezadeld worden met vijf jaar aan huurverhogingen. Veel huurders hebben dat geld nu eenmaal niet in deze moeilijke tijd. Maar wanneer verhuurders hun huurders wél jaarlijks informeren over de toepasselijkheid van het huurverhogingsbeding is het in het huidige wetsvoorstel nog steeds mogelijk om vijf jaar aan huurverhogingen op te eisen. Ik ben daar faliekant tegen. De minister gaat ervan uit dat huurders het geld voor de niet-geïnde huurverhoging die wel is toegestaan, misschien nog apart hebben staan. Die aanname gaat wat mij betreft echt mank. Veel gezinnen moeten de euro's al omdraaien wanneer de huurverhoging níet wordt geïnd. Er zijn altijd nog wasmachines te repareren of nieuwe kleren te kopen voor kinderen. Het is dan ook zaak om deze termijn te verkorten, zodat

eventuele rekeningen achteraf niet tot onmogelijke bedragen optellen voor kwetsbare huurders. Twee jaar is wat mij betreft dan ook meer dan genoeg. Vandaar ook dat wij samen met de ChristenUnie en NSC een amendement hebben ingediend.

Voorzitter. Dan over de wet. Mijn fractie was erg te spreken over de laagste-van-de-tweesystematiek, die naar aanleiding van de extreme inflatie in 2022 is ingevoerd. Op deze manier zijn huurders er zeker van dat hun koopkracht ook bij uitschieters enigszins op niveau blijft. Dat is geen overbodige luxe in tijden waarin de bestaanszekerheid voor velen van hen nog onder druk staat. Het stelde ons dan ook teleur om te zien dat er van deze systematiek is afgestapt. We dienen daarom samen met NSC en de ChristenUnie een amendement in om de huidige systematiek te blijven hanteren.

Ik heb het amendement van de heer Madlener gezien.

De **voorzitter**:

Voordat u verdergaat, is er een interruptie van de heer Madlener.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik begrijp het betoog van de heer De Hoop. Het is een goeie zaak dat hij het opneemt voor huurders die door de verhogingen op termijn misschien wel in de knel komen. Maar waarom heeft de heer De Hoop dat niet gedaan in het debat over de sociale huur? Daar heeft hij namelijk een heel ander verhaal gehouden. Daar mogen de huren straks met, wat was het, 4% of 5% omhoog. Ik heb toen een motie ingediend om dat te beperken tot 3,5%. Daar is de PvdA tegen geweest. Waarom wil hij het voor de vrije sector dan wel matigen, maar voor de sociale huur niet?

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

Volgens mij hadden wij toen een nog verstrekkender voorstel ingediend dan de PVV, waar de PVV weer tegen heeft gestemd. Ik zie dus niet in waarom dat strijdig is met mijn inbreng hier. Ik vind dat het in de sociale huur en de vrije sector voor heel veel huurders gewoon te duur is. Ik zou voor hen allemaal de huur willen matigen. Daarom hebben wij bij het eerdere debat ook verschillende moties ingediend, onder andere om juist mensen in de sociale huur te beschermen. We hebben bijvoorbeeld ook voor een motie van de SP gestemd die nog verstrekkender dan die van ons was. De PVV heeft beide keren tegen gestemd. Uw motie zat er een beetje tussenin. Die hebben wij toen inderdaad niet gesteund.

De heer **Madlener** (PVV):

De PVV heeft de motie van de heer De Hoop niet gesteund, omdat er een heleboel extra geld van de belastingbetalers naar de corporaties moest gaan. Dat vonden wij onacceptabel. Ik heb daarom een alternatieve motie ingediend. Die was niet zo mooi als die van de heer De Hoop, maar kostte ook geen geld. Daar heb ik namelijk gewoon het inflatieniveau, oftewel 3,5%, ingezet. Daar heeft de heer De Hoop, als ik het goed heb, tegen gestemd. Dat begrijp ik dan niet.

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

Dat klopt. Dat was omdat we ons niet konden vinden in de dekking. Wij vinden dat er gewoon meer geld vanuit het Rijk naar de corporaties zou moeten gaan, om de sociale huur laag te kunnen houden. Daarom hebben we daar ook zelf een motie voor ingediend. We hebben toen ook een motie van mevrouw Beckerman gesteund. De route die de heer Madlener daarin koos, deelde wij dus gewoon niet. Los daarvan wil, denk ik, zowel de PVV als GroenLinks-Partij van de Arbeid dat de huurstijging niet te stevig is, ook en misschien wel juist voor de sociale huur. Die is dit jaar gewoon fors.

De voorzitter:
Vervolgt u uw betoog.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):
Het amendement van de heer Madlener. Zoals gezegd proberen we zo veel mogelijk te redeneren vanuit het belang van de huurder, omdat diens belangen de afgelopen jaren ondergeschikt zijn geweest. Gezien de tijdelijkheid van deze wet en het feit dat de inflatie momenteel lager is dan de cao-loongroei, vind ik het amendement van de heer Madlener een verbetering ten opzichte van het voorstel dat de minister doet. Dat maakt dat het richting de stemmingen wel even kijken is: waar komen we met elkaar uit? Het zal de heer Madlener vast niet verbazen dat ik het voorstel dat wij als GroenLinks-Partij van de Arbeid samen met NSC en de ChristenUnie doen, beter vind. Maar ik vind het voorstel van de heer Madlener ook beter dan dat van de minister. Ik sluit dus niet uit dat als er zich een situatie voordoet dat we over het amendement van de heer Madlener stemmen, GroenLinks-Partij van de Arbeid het zal steunen. Wij denken namelijk dat de huurder er daarbij meer op vooruitgaat dan bij het voorstel van de minister. Ik hou zelf wel het liefste vast aan de laagste-van-de-tweesystematiek, omdat ik de excessen van de inflatie in 2022 niet vergeten ben. Ik vind het toch beter om de koppeling te behouden, zodat het de laagste van de twee is.

De voorzitter:
Op dit punt even, meneer Madlener.

De heer Madlener (PVV):
Ik wil de heer De Hoop bedanken voor zijn mooie woorden over mijn amendement. Het maakt allemaal ook weer niet zo verschrikkelijk veel uit. Er zit wel één heel cruciaal verschil tussen onze amendementen. Ik heb ervoor gekozen om de opslag van 1% er niet bij te doen. Ik begrijp ook niet waar die opslag precies vandaan komt. Er is nu een rechtszaak aan de gang. Een lage rechter heeft gezegd dat die opslagen eigenlijk onduidelijk zijn en dat ze ertoe leiden dat het op termijn toch uiteen gaat lopen. Nou is 1% niet zo veel, maar het is nog steeds een opslag. Waarom kiest de heer De Hoop voor een opslag van 1% bovenop zijn op zich goede verhaal?

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):
Ik snap die vraag goed. Ik zal u heel eerlijk vertellen dat ik die opslag ook het liefst niet heb. Het is ook niet voor niks dat ik bij de Wet betaalbare huur bijvoorbeeld een amendement heb ingediend waarbij er geen opslag is en de koppeling wordt behouden. Wat ik het lastige vind aan de

behandeling van dit wetsvoorstel is het volgende. Het is een verlenging van de wet-Nijboer. De minister wijkt daarvan af door voor de cao te kiezen en niet voor de koppeling. Mijn insteek bij dit debat was om de wet te houden zoals die nu is, met die koppeling. Hij moet snel door de Eerste Kamer heen: op 23 april moet de Eerste Kamer hierover stemmen. Als ik een verstrekkend voorstel zou doen dat ervoor zou zorgen dat die wet niet op tijd verlengd wordt, zou ik dat ook ingewikkeld vinden. Dus mijn doel bij dit debat was om er in ieder geval voor te zorgen dat die wet vanaf 23 april verlengd wordt en gaat gelden. Dat is waarom ik wilde vasthouden aan de huidige systematiek, waarin cao en inflatie gekoppeld worden en daar de laagste van wordt gekozen, en aan de snelheid.

En toen zag ik het amendement van de heer Madlener. Toen dacht ik: ik vind het wel beter dan wat De Jonge doet. Ik zal dan ook waarschijnlijk voorstemmen als dat amendement vóór mijn amendement in stemming wordt gebracht. Maar ik vind het nog belangrijker dat de wet überhaupt verlengd wordt. Dat vind ik wel het spannende: stel je voor dat het amendement-Madlener wordt aangenomen. Wat voor situatie krijgen we dan in de Eerste Kamer? Zijn we dan wel op tijd met de verlenging van die wet? Ik vind dat best lastig te overzien, zeg ik heel eerlijk.

De heer Madlener (PVV):
Aha. Dus de heer De Hoop denkt kennelijk dat als die opslag van 1% erin blijft, er een grotere kans is dat die wet het in de Eerste Kamer gaat halen. Ik kan het niet helemaal goed begrijpen, maar dit is ongeveer wat ik uit het verhaal haal. Ik heb die gedachte-exercitie niet gemaakt, moet ik zeggen. Ik heb gewoon een amendement ingediend waarvan ik zelf denk: dat is goed; dat is werkbaar voor zowel huurders als verhuurders. Ik heb niet gedacht aan de Eerste Kamer, of aan wat strategisch is. Ik vind het dus heel moeilijk te volgen. Ik ben benieuwd wat de minister daar straks van zal zeggen. Ik hou mijn amendement dus toch maar even in de lucht.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):
Ik vind het belangrijk om daarbij te zeggen dat ik daar niet per definitie op die manier over heb nagedacht. Ik wilde gewoon de wet-Nijboer zoals die nu geldt, verlengen. Dat is dus met de koppeling van cao en inflatie, waarbij de laagste wordt gekozen. Toen kwam de heer Madlener met het amendement over 0% inflatie, waar ik positief tegen aankijk. Maar ik dacht: ik kan nu twee dingen doen. Ik kan het voorstel houden, of ik kan 'm proberen te overtoepen door zelf die 0% ook nog te doen, wetende dat er misschien nog een kleinere kans is dat het voorstel het gaat halen. Ik heb voor de route gekozen zoals de wet-Nijboer nu is.

De voorzitter:
Dank u wel. Er is ook een interruptie van mevrouw Beckerman van de SP.

Mevrouw Beckerman (SP):
De heer De Hoop begon heel sterk door aan te geven hoeveel huurders eigenlijk bizar hoge huren moeten betalen. Woondata.nl van BZK is waarschijnlijk de bron daarvan. Het is echt schrikbarend als 40% of 50% van je inkomen naar de huur gaat. En toch zien we nu een debatje waarin

het gaat om een huurverhoging of een huurverhoging. Hoe verhoudt zich dat tot de verkiezingsbelofte om de huren te verlagen of ten minste te bevriezen?

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

Mevrouw Beckerman, u mag best weten: als ik ook maar het idee heb dat we dat vandaag kunnen regelen, dan zou ik dat gelijk doen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het mooie aan deze wet is het volgende. Toen deze wet de eerste keer werd behandeld, gebeurde er iets heel moois. Ons voorstel voor een huurbevrozing — helaas gold dat toen alleen voor de sociale sector — is toen aangenomen. Soms gebeuren er wonderlijke dingen als we onze nek uitsteken. Ik hoop dat we dat vandaag blijven proberen. In de Eerste Kamer kan dat best lastig zijn, maar het was de Eerste Kamer die een paar jaar geleden tot drie keer toe de huren wilde bevriezen. Moeten we niet wat meer hoop hebben en toch ... Sorry, dat is geen flauwe naamgrap. Het is echt een drama, die hoge huren. Moeten we niet toch wat verder durven gaan dan wat er nu voorligt?

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

Ik kijk uit naar het voorstel van mevrouw Beckerman. Ik kan me niet voorstellen dat ik dat niet zal steunen. Dat gezegd hebbende: ik wil ook niet vergeten dat we hier staan met een wet die ervoor gezorgd heeft dat de huren gemaximeerd zijn. Dat is niet zomaar gebeurd. Dat moeten we doortrekken. Bij alles wat wij extra kunnen doen om die huren meer bestaanszekerheid te bieden, vindt u GroenLinks-Partij van de Arbeid aan uw zijde vanavond.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

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

Voorzitter. Ik wilde inderdaad naar het loslaten van de index gaan; dat staat in het amendement van de heer Madlener. Ik ben eigenlijk wel voorstander van het niet verder opplussen boven de index vanwege de huurquotes die al hoog zijn en waar gewone Nederlanders tegen aanlopen, zoals het amendement voorstelt. We willen huurders met deze wet vooral op de korte termijn helpen. Ik weet niet welk amendement zwaarwegender wordt geacht, dat van ons of dat van de heer Madlener. Maar ik verwacht echt dat we daar wel voor zullen stemmen, ondanks dat we vast willen houden aan de systematiek en ik toch denk dat dat voorstel beter is.

Dan het laatste, over de huurquoten. Die blijven in de vrije sector gewoon stijgen, ook als we deze wet aannemen. De huren stijgen immers vaak meer dan 1% meer dan de inkomens stijgen, terwijl ze al torenhoog zijn, zoals ik eerder vermeldde. Eigenlijk vind ik als sociaaldemocraat dat gewoon niet rechtvaardig. We horen ook graag hoe de minister dit ziet. De systematiek is nog altijd in het voordeel van verhuurders. Ik vind het echt schrijnend om te zien dat een op de drie verhuurders in 2022 de wettelijk toegestane huurverhoging alsnog overschrijdt. Ik vind het echt zaak dat de minister de handhaving van deze regels in orde maakt. De cijfers uit de evaluatie zijn gewoon echt schrij-

nend. Kan de minister dus aangeven hoe hij die cijfers gaat keren? Ik roep hem echt op: laat huurders niet verder door de hoeven zakken en pak malafide verhuurders keihard aan.

Dank, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Beckerman van de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goedenavond. Weet u wat ook een grondrecht is? Dat is wonen, het hebben van een dak boven je hoofd. "Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid." Zo staat het in de Grondwet. Exact daarvan is de afgelopen jaren veel te weinig terechtgekomen. Een fatsoenlijk, betaalbaar dak boven je hoofd is allang niet meer vanzelfsprekend. Wil je een woning kopen of huren? Vergeet het maar! Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot meer dan 330.000. De woningen die nog wel beschikbaar zijn, zijn voor de gewone man en vrouw vaak onbetaalbaar. Huurprijzen en kooprijzen zijn naar recordhoogte gestegen.

Voorzitter. Heb je dan eenmaal een huurwoning weten te bemachtigen, dan krijg je ieder jaar opnieuw een huurverhoging voor je kiezen, huurverhoging na huurverhoging. In tien jaar Rutte zijn de huurprijzen in de sociale sector gemiddeld 26% gestegen. In de vrije sector, waar het vandaag over gaat, is dat maar liefst 44%; 44% huurstijging in tien jaar Rutte, is onlangs gebleken uit de analyse van de Woonbond, met daarbij de conclusie dat de huurder onder Rutte slecht af is.

"Dit wetsvoorstel is een goed begin. De PVV heeft al vaker gezegd dat wij voor lagere huren zijn, of op zijn minst voor een huurstop." De minister had het al wel door, maar niet iedereen: deze mooie woordvoering is niet van mij. Dit waren de letterlijke woorden van de PVV, toen we de vorige keer deze wet behandelden. De PVV sloot ook af met hele mooie woorden. Die waren de volgende. "Ik blijf het herhalen als PVV'er. Lagere huren en een huurstop, zeker na jarenlange huurverhogingen onder vooral VVD-bewind: de huurders snakken ernaar."

Voorzitter. Ik ga er dus van uit dat we na vandaag goed nieuws hebben: minimaal een huurstop, maar hopelijk een huurverlaging. Want heel veel huurders kunnen wéér een huurverhoging, zoals nu wordt aangekondigd, niet betalen. Want wéér een huurverhoging, zoals nu wordt aangekondigd, staat haaks op verkiezingsbeloften van een meerderheid hier. Wellicht is het een beetje flauw om alleen de woorden van de PVV te herhalen, want dergelijke woorden zijn er van veel meer partijen. Vlak voor de verkiezingen konden partijen zich uitspreken over de stelling: "Huren mogen de komende drie jaar niet stijgen". Het equivalent van 85 zetels hier vandaag klikte op "eens met de stelling". D66: eens met de stelling; de huren mogen de komende drie jaar niet stijgen. GroenLinks-PvdA: eens. Partij voor de Dieren: eens. ChristenUnie: eens. DENK: eens. Met de PVV en de SP erbij is dat dus een mooie meerderheid.

Wat zijn we hier aan het doen? Want vandaag gaat het over een huurverhoging of een iets minder hoge huurverhoging.

Waarom gaat het niet minimaal om een huurbevriezing?
Die is keihard nodig.

De heer **Madlener** (PVV):

Ik heb een amendement ingediend om de huurstijging in de vrije sector te beperken op inflatieniveau. Je zou kunnen zeggen dat dat relatief gezien het gelijk houden van de huur is. Een bevriezing betekent natuurlijk dat je in de loop van de tijd eigenlijk een dalende huurprijs krijgt, want de inflatie is gewoon het prijsniveau dat zich aanpast aan een nieuwe werkelijkheid. Het is dus maar net hoe je het bekijkt. Ik snap dat u pleit voor een huurverlaging. We moeten hier ook niet vergeten dat het bij dit soort vrijesectorhuur vaak gaat om huurwoningen die in handen zijn van particuliere verhuurders, misschien pensioenfondsen, die natuurlijk een normaal rendement moeten maken voor pensioenen en wellicht voor hun eigen pensioen. Dat is dus de andere kant van het verhaal. Ik hoop dus op de steun van de SP voor mijn amendement om te zeggen dat het inflatieniveau er nog bij kan. Dan hopen we dat de salarissen daar gelijke tred mee houden of misschien zelfs iets meer stijgen dan met het inflatiepercentage. Dat lijkt mij een acceptabel voorstel. Wat vindt de SP daarvan?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik lees even voor: "Wat doet het wetsvoorstel voor huurders in de vrije sector van wie de huurverhoging weliswaar op de inflatie plus 1% blijft maar die het wel degelijk net zo moeilijk hebben? Zij zitten financieel klem. Dat onderstreept nogmaals de noodzaak van een huurstop, van überhaupt lagere huren of op z'n minst het terugdraaien van de recordhuurverhogingen." Dat zijn de woorden van de PVV, die voor de verkiezingen en bij de eerdere behandeling van deze wet dus letterlijk pleitte voor ten minste een huurbevriezing en bij voorkeur een huurverlaging. Ik kan het niet mooier voor u maken: dit waren uw woorden. Ik hoop eigenlijk gewoon dat de PVV voor die woorden blijft staan, want zoals uzelf of in ieder geval uw partij toen afsloot: "Huurders snakken ernaar."

De heer **Madlener** (PVV):

Ik denk dat mevrouw Beckerman mijn amendement niet goed heeft gelezen. Ik zou haar dus aanraden om dat te lezen, want die 1% opslag zit daar niet meer in. Het gaat hier alleen nog om de inflatie. Het is relatief dus een ander verhaal dan wat u net zei. Misschien wilt u het dus nog een keer lezen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik heb het heel goed bestudeerd; dat hoort de heer Madlener ook. Ik heb ook alles bestudeerd wat partijen hierover gezegd hebben. Juist de PVV heeft altijd gezegd: huurders snakken naar huurbevriezing en zelfs naar huurverlaging. De PVV heeft er keer op keer gewag van gemaakt dat Henk of Ingrid, of wie dan ook, niet meer rond kan komen en huurverlaging dus nodig is. Ik vind het eigenlijk pijnlijk dat er nu eindelijk een robuuste meerderheid voor is en dat u nu aankomt met: ja, een huurverhoging kan ook nog wel.

De **voorzitter**:

Vervolgt u uw betoog.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ja, voorzitter. Hoewel een iets minder hoge huurverhoging natuurlijk prettig is, is het probleem daarmee voor heel veel mensen gewoon niet weg. In sommige gevallen gaat 40% of 50% van het inkomen naar de huur, niet zelden voor een slechte woning of voor een woning met enkel glas, met tocht en met schimmel. De SP zal alle goede voorstellen altijd steunen. Wij blijven ervoor strijden dat we gaan zorgen dat huren en wonen weer betaalbaar wordt en dat wonen weer dat grondrecht is, waar veel aan gerefereerd wordt, ook door de PVV.

Voorzitter. Niet alleen zijn de huren voor velen veel te hoog, ze zijn ook niet zelden illegaal te hoog. Het ministerie schrijft aan de Kamer in de toelichting bij een ander wetsvoorstel dat 50% van de gereguleerde huurwoningen in privaat bezit te duur wordt verhuurd. 50% van de gereguleerde huurwoningen in privaat bezit wordt te duur verhuurd! Maar het ministerie van Financiën heeft weer cijfers bekendgemaakt op basis van nieuwe verhuringen in grote steden. Dat is dus een beperktere groep. Maar in die groep ging het om 94% van de woningen waarbij je een hogere huur betaalt dan wettelijk is toegestaan. Dat is ongelooflijk. 94% van die groep huurwoningen is dus duurder dan wettelijk is toegestaan. Dat is waanzinnig. Het loont ook echt om dat aan te vechten, maar dat wordt huurders wel extra moeilijk gemaakt, zeker gezien de huidige wooncrisis en doordat er nog steeds tijdelijke huurcontracten zijn. Het wordt huurders ook extra moeilijk gemaakt omdat het nog te moeilijk is om collectief een zaak aan te spannen. Is de minister het met ons eens dat het makkelijker moet worden om collectief een zaak aan te spannen bij de Huurcommissie, dus om je recht te kunnen halen met een kleinere groep huurders dan nu nodig is?

Voorzitter, tot slot. De vorige keer dat we precies deze wet behandelden, werd onze motie om de sociale huren te bevriezen aangenomen. Ik hoop dat partijen met ons vinden dat dat toen een mooi stapje was, maar dat er veel meer nodig is. Het is hoog tijd voor ten minste een huurbevriezing.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Welzijn van Nieuw Sociaal Contract. Ik wens haar veel succes bij het houden van haar maidenspeech.

Mevrouw **Welzijn** (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Goedenavond. Ik sta hier voor het eerst om met u te spreken, dus dan past het dat ik mij aan u voorstel.

Voorzitter. Voor u staat het product van goede volkshuisvesting. Met enige kennis van mijn levensverhaal snapt u direct waarom het niet anders kan dan dat ik mij inzet voor goed wonen. Het is simpelweg de ubiquiteit der dingen. In 1974 kwamen mijn ouders naar Nederland. Onze eerste plek was een kelder onder een huis aan de Osseweistraat in Rotterdam. Mijn ouders betaalden hiervoor 100 gulden per maand. Er was geen daglichtintrede, wel ongedierte. Daar ben ik als baby van zes maanden heel erg ziek van geworden. Ik heb toen tien dagen op de intensive care

gelegen. Een gezonde plek om te wonen is dus van levensbelang. Kennelijk moest ik die harde les, zo klein als ik was, toen al leren.

Na enige tijd vonden we een echt huis, maar het plezier was van korte duur, want na de eerste regenbui toonde de staat van onderhoud van deze woning zich in vol ornaat. Overall stonden pannen, emmers, kommen en wat er ook maar voorhanden was om het vergiet waarin we woonden te overleven. Ook in dat huis waren we regelmatig ziek. Er zijn kennelijk verhuurders die denken: de een zijn dood is de ander zijn brood.

Voorzitter. Uiteindelijk kregen wij in 1981 een huis van een woningcorporatie toegewezen. We waren blut en we begonnen op een betonnen vloer, maar we waren dolgelukkig. We waren blij met niks bijzonders. Want een goed huis hebben en kunnen betalen, ondanks de min of meer toevallige grootte van je portemonnee, is toch eigenlijk niks bijzonders? Ik zou willen dat dit een kwestie was van "oma vertelt" en "verhalen uit de oude doos", en dat we allemaal heel verbouwereerd zouden kunnen zeggen: tsjonge, wat was dat toch in de jaren zeventig en tachtig? Maar helaas, het is nu 2024 en dit soort verhalen zijn nog steeds actueel.

Dus ja, ik werk aan goed wonen. Daar zet ik mij graag voor in. De afgelopen twintig jaar heb ik dat gedaan in de volkshuisvesting, door te werken bij verschillende woningcorporaties. De eerste veertien jaar werkte ik als manager en daarna, de laatste zes jaar, als directeur-bestuurder. Als manager werkte ik samen met teams die heel veel in wijken, buurten en bij mensen thuis kwamen. Dan zie je echt heel erg veel. Daarom heb ik altijd gezegd: we bouwen geen huizen, we bouwen een samenleving. Daar moet je dus ook heel goed over nadenken. Ik heb gezien dat woningcorporaties dit doen. Dit is hun dagelijkse werk. Ik heb deze sector leren kennen als een prachtige sector, waar mensen werken met hun hart en steeds beter worden in het vinden van oplossingen. En waarom worden ze steeds beter? Omdat het steeds vaker gaat samen met de mensen waar ze dat voor doen.

Woningcorporaties zijn niet bezig met het nastreven van maximale rendementen. Ze maken portefeuillestrategieën, waarbij ze gemakkelijk 30 jaar vooruitkijken. Die portefeuillestrategieën heb ik zelf ook gemaakt. Daarbij wordt bekeken wat er op de lange termijn nodig is om te kunnen blijven bouwen, te verduurzamen en ervoor te zorgen dat de samenleving leefbaar blijft, zodat mensen elkaar kennen, ze elkaar ontmoeten en er sprake is van sociale cohesie. Dat geeft onze wijken en dus onze samenleving kracht en substantie. Mijn fractie, Nieuw Sociaal Contract, vindt het een zeer ernstig probleem dat dit prachtige werk dat woningcorporaties doen op de middellange termijn en de lange termijn gevaar loopt. De sector is uitgehold, afgeroomd en financieel schoongeveegd, omdat we dachten dat die niet meer nodig was.

Voorzitter. Als directeur-bestuurder werkte ik veel samen met marktpartijen. Ik heb geleerd dat zij niet de badguys zijn. Ik zal dus ook altijd ageren tegen het beeld dat zij huisjesmelkers zijn. De problemen die we momenteel zien in de volkshuisvesting zijn toch echt het gevolg van bewust overheidsbeleid. Huisjesmelkers, ja, die zijn er ook, net als in de jaren zeventig en tachtig. Daar moeten we zeker wat aan doen, maar ik ben onderhand toe aan een fundamenteel

gesprek over volkshuisvesting in Nederland. Dat moet leiden tot een nieuwe visie, waarin we met elkaar ook nadenken over met meer respect voor mensen, de aarde en toekomstige generaties aan volkshuisvesting doen, bouwen, beheren en verduurzamen.

Voorzitter. We hebben de tijd en de luxe niet om op een berg te gaan zitten nadenken over het perfecte systeem, om daarna verlicht en met grijze slapen die berg af te dalen. We leven hier en nu. Er zijn vandaag problemen die we moeten aanpakken. Tegen huurders die een enorm deel van hun inkomen kwijt zijn uitsluitend aan het huren of kopen van een woning kunnen we niet zeggen: goh, we zijn nog even goed aan het nadenken. Het wordt praten en breien. We zullen de problemen die zijn ontstaan stapje voor stapje moeten aanpakken. Daarbij beginnen we wat mij betreft bij de portemonnee van de huurders, maar wel met oog voor het rendement dat onze investeerders nodig hebben. Voor niets gaat de zon op. We hebben investeringen keihard nodig. Bijna 1 miljoen woningen. 300 miljard euro hebben we daarvoor nodig.

Voorzitter. Ik heb een prachtige baan gehad in de volkshuisvesting. Toch heb ik die achter mij gelaten, om hier nu te staan vandaag. Er is een patroon dat doorbroken moet worden. Dat doorbreken van patronen doen we vanuit deze Kamer, vanaf deze plek. Wat mij hierheen gebracht heeft, is de wens om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de wooncrisis. Ik wil zorgen voor meer betaalbare huizen en voor snellere procedures, zodat die huizen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn. Dat geldt voor de nieuwbouw, maar het geldt ook voor de bestaande voorraad. We zitten alweer een paar jaar in de wooncrisis. Daar moeten we niet aan gaan wennen. Tot overmaat van ramp stevenen we af op een bouwdep in 2024 en 2025. Er zijn te weinig bouwvergunningen afgegeven. Dat vergt een aanpak met verhoogde attentie. Echt een noodplan, zodat de volle potentie van de huidige voorraad benut kan worden, door middel van optoppen en door middel van woningsplitsen. We kunnen niet tegen de samenleving zeggen: in 2024 en 2025 moet u nog even geduldig zijn.

Vanuit Nieuw Sociaal Contract zullen wij, samen met andere Kamerleden en met de samenleving — omdat wij vanuit die verbinding werken — een woontop opzetten om in gesprek te gaan over wat er heel concreet en heel precies, per partij, moet gebeuren om dit voor elkaar te krijgen. Wij zien daarbij een enorm grote rol voor de corporatiesector en ook voor pensioenfondsen. Daar zit behoorlijk wat geld. Maar wat hebben zij nodig om dit geld niet naar het buitenland te brengen, maar om het in te zetten voor dit prachtige land?

Voorzitter. Wij vinden ook vanuit Nieuw Sociaal Contract dat mensen die zichzelf kunnen helpen, dat ook moeten kunnen doen. Dan heb ik het over woongroepen en over wooncoöperaties en CPO's. Die lopen tegen allerlei belemmeringen aan. De afhankelijk van de overheid die we daarmee creëren, past wat ons betreft niet in het sociale contract. Daarin faciliteer je mensen die zichzelf kunnen en willen helpen.

Als je het hebt over de bouw van huizen — dat ben ik met de voorgaande sprekers eens — dan heb je het automatisch over betaalbaarheid. Dan heb je het over betaalbaarheid voor de huurder, maar ook over de betaalbaarheid van

investerings Wij zoeken het optimum tussen het maatschappelijke rendement en het financiële rendement. Dan heb je het over betaalbaarheid voor de huurder, maar ook over betaalbaarheid van investeringen. Wij zoeken het optimum tussen het maatschappelijke rendement en het financiële rendement. Beide dingen moeten gebeuren. Het een gaat niet ten koste van het ander.

Voorzitter. Na deze kennismaking en overpeinzingen kan ik eigenlijk heel kort zijn over de wet die nu voorligt. Wij steunen die vanuit Nieuw Sociaal Contract van ganser harte. Het gaat om een bestaande wet, die simpelweg verlengd moet worden. We willen dus ook graag snel handelen. De wet loopt af in mei. Om huurders duidelijkheid en zekerheid te garanderen, werken wij mee aan die snelle behandeling. We zien de wet echter wel graag in zijn oorspronkelijke vorm, met een keuze voor de laagste van beide: inflatie plus 1% of de gemiddelde cao-ontwikkeling plus 1%. Wij zien niet de noodzaak om hier plotseling verandering in aan te brengen. Natuurlijk is het sympathiek: huurverlaging en huurbevoorzijding. Maar nogmaals: mijn partij wil ook garant staan voor de grote investeringen die in dit land nodig zijn. Dus wij zetten de stabiele en bestendige lijn van deze wet graag een aantal jaren door: drie. Daarna kijken we verder.

Wij hebben de verschillende amendementen gezien en daarin een keuze gemaakt vanuit de inborst die ik u net heb meegegeven. Dat heeft ertoe geleid dat wij het amendement op stuk nr. 12 steunen dat voorziet in het behoud van de twee grondslagen en de keuze voor de laagste van de twee, ook al twijfelt GroenLinks-PvdA er geloof ik zelf aan. Ook steunen wij het amendement van de heer Grinwis op stuk nr. 9 om de inroeptermijn, om het zo maar even te zeggen, voor de huurverhoging van vijf jaar te verkorten tot twee jaar. Moet u zich inbeelden dat je met je gezin vijf jaar lang in onzekerheid leeft of je misschien wel of misschien niet alsnog in één klap een opgespaarde huurverhoging zou moeten betalen. Wij vinden dat geen optie. Er is niks zo veranderlijk als het leven, dus wij zorgen graag voor zekerheid en duidelijkheid. Ik hoop op steun van mijn collega's hiervoor.

Voorzitter. Ik heb flink de tijd genomen om de Kamer, de mensen hier in de zaal en thuis toe te spreken. Dank voor deze gelegenheid. Ik zie enorm uit naar onze onderlinge samenwerking in de Kamer en met de minister, en vooral ook met de samenleving.

Dank u wel.

(Geroffel op de bankjes)

De voorzitter:

Dank u wel voor het mooie, persoonlijke en bevlogen verhaal. Aan mij de eer om u als eerste te feliciteren met uw maidenspeech. U mag hier plaatsnemen om de felicitaties van de collega's in ontvangst te nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

We gaan weer verder met het debat en de volgende spreker is de heer Paternotte van D66.

De heer Paternotte (D66):

Voorzitter, dank u wel. Fijn dat u dit debat vanavond wilt voorzitten en ook leuk om de minister weer te zien. Drie avonden achter elkaar met Hugo de Jonge in een zaal wordt bij mijn fractie wel de hoofdprijs genoemd. Zelfs in coronatijd heb ik zo'n ritme niet mogen meemaken.

Voorzitter. Ik feliciteer mevrouw Welzijn met haar prachtige maidenspeech, die indrukwekkend was in de manier waarop zij onderbouwde waar haar motivatie vandaan komt. Ik zie zeer uit naar de samenwerking en naar de voorstellen die zij gaat doen. Ik hoop daaraan te kunnen bijdragen of in ieder geval te kunnen meedenken op de woontop die georganiseerd gaat worden.

Dan over deze wet. Het is natuurlijk mesjogge dat deze wet nodig is. In een normaal functionerende huurmarkt die zonder hoge inflatie beweegt, zouden er weinig bijgoochems zijn die met huurverhogingen van 10% komen. Maar wij weten hier allemaal dat het gigantische woningtekort en de ongelijke behandeling van huurders tegenover kopers tot grote excessen en de bijbehorende sores op de woningmarkt leidt. Dat gaan we hier vandaag met deze wet niet veranderen, want deze wet is alleen een lapmiddel, maar wel helpen we voorkomen dat huurders het risico lopen op huurexplosies.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Madlener.

De heer Madlener (PVV):

Ik zou de woordvoerder van D66 er graag aan herinneren dat D66 natuurlijk medeverantwoordelijk is voor de problemen op de huurmarkt door de enorme immigratie die D66 zo leuk vindt zonder dat er voldoende huizen zijn gebouwd. Dat is natuurlijk in beginsel de bron van alle ellende. De woordvoerder van D66 kan hier wel zeggen dat we in de ellende zijn beland, maar daar is D66 dus mede debet aan.

De heer Paternotte (D66):

De heer Madlener is een soort Groundhog Day geworden. Ik heb nu drie woondebatten meegemaakt en elke keer komt hij bij een microfoon staan om te zeggen dat D66 de woningcrisis in Nederland heeft veroorzaakt. 2010-2012 is de enige periode in de Nederlandse geschiedenis dat de PVV iets van verantwoordelijkheid had en wat zagen we? Het ministerie van Volkshuisvesting werd afgeschaft. Het volkshuisvestingsbeleid in Nederland ging op voorspraak van de PVV door de shredder. Is daar ooit enige verantwoordelijkheid voor genomen? Nee! Maar is dat funest geweest? Absoluut! Wat zagen we ook? We zagen dat Nederland in 2011 een migratierecord kende. Toen was de PVV aan de macht en hadden we een migratierecord. Ik geloof dat ik net hoorde dat de formatie 128 dagen bezig is. Ik zou zeggen: als je jezelf serieus neemt, blijf dan niet steeds dezelfde vragen aan mij, de woordvoerder van D66, stellen, maar ga eens wat presteren; ga eens aan de slag.

De voorzitter:

Vervolgt u uw betoog.

De heer Paternotte (D66):

Voorzitter, ik was blij dat ik dit even kwijt kon.

Voorzitter. Deze wet helpt voorkomen dat huurders risico lopen op huurexplosies en het helpt bij de bestaanszekerheid van huurders. Ook zorgen we ervoor dat verhuurders langjarig zekerheid krijgen over de huurindexering. En laat zekerheid, oftewel voorspelbaarheid, nou precies zijn waar de verhuurders bij ons op aandringen. Daarom is de wet die hier voorligt, bittere noodzaak. Het is goed om even oud-collega Nijboer te noemen, omdat hij destijds aan de basis van de oorspronkelijke initiatiefwet stond. Hem kennende kijkt hij vanavond ongetwijfeld mee en het is dus goed om dat even te erkennen.

Voorzitter. Maar we vinden niet alles jofel en we hebben dus ook kritiekpunten: de benchmark, de termijn en de handhaving. Daar heb ik dan ook vragen over.

De minister kiest ervoor om met deze wet de huurprijsstijgingen voortaan aan de cao-ontwikkeling te koppelen in plaats van, zoals in de huidige situatie, aan de cao-ontwikkeling of de inflatie. Het gaat er dan om welke de laagste is. Volgens de memorie van toelichting is de idee hierachter dat de cao-ontwikkeling de inflatie volgt. Dus zelfs als de inflatie sterk toeneemt, stijgen de huren straks pas als de lonen stijgen, dus wanneer de huurstijging ook op te brengen is. Dat is niet onlogisch, maar tegelijkertijd is deze wetswijziging slechts tijdelijk, namelijk voor de komende drie jaar. En laat het nou net de verwachting zijn dat de inflatie de komende drie jaar een heel stuk lager is dan de verwachte loonontwikkeling. Zo stellen in ieder geval de bollebozen van het Centraal Planbureau in het Centraal Economisch Plan van 2024.

Ik snap het argument dat de inflatie vaak een minder koosjere manier is om te indexeren, simpelweg omdat de inflatie snel kan oplopen in bijzondere omstandigheden; denk aan een escalatie van de oorlog in Oekraïne, Donald Trump die een sjacheraar aanstelt bij de Amerikaanse centrale bank, rampzalig economisch beleid van een volgend kabinet of een combinatie van deze drie. Dan kan je in korte tijd te maken krijgen met heel hoge inflatie, maar dat is niet het argument dat ik bij de minister lees. Daarom de vraag: is de minister op de hoogte van de verwachting van het CPB? En als dat zo is, waarom heeft hij dan toch voor de komende drie jaar gekozen voor de loonontwikkeling in plaats van voor de inflatie? En als hij de cao-prijsontwikkeling als benchmark wil gebruiken, waarom blijft de inflatie dan wel de benchmark bij andere indexeringen, zoals de CBS-index?

Voorzitter. Mijn tweede vraag gaat over de toekomst. Binnenkort bespreken we de Wet betaalbare huur in deze Kamer. Ik wil vanaf deze plek de minister en de ambtenaren bedanken voor hun buitengewoon harde werk voor deze wet. Ik heb het niet helemaal precies geteld, maar volgens mij zijn er slechts iets van 2.788 vragen gesteld. Ik kijk dan ook even naar de heer De Groot, die hier bij de microfoon staat, want hij verdient daar mede de credits voor. Grote klasse! Dat zeg ik dus ook richting de ambtenaren, want ik vind het knap dat zij er niet gallisch van zijn geworden en dat die vragen snel zijn beantwoord. Maar u kunt zich ons ongeduld misschien ook wel voorstellen.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Een compliment is inderdaad op zijn plaats voor het beantwoorden van die vragen. Dus ook van mijn zijde alvast dank aan de ambtenaren voor hun harde werken. Het waren inderdaad heel wat vragen.

Maar daar gaat mijn vraag niet over, mijn vraag gaat over de keuze van de minister om de cao/inflatie te volgen bij de huurverhogingen. Maar ik vraag het ook aan u, want het gaat uiteindelijk om de balans tussen huurbescherming en het feit dat we meer huurwoningen moeten bouwen. Eigenlijk zou je kunnen zeggen: het is wel heel logisch dat je even aan de rem trekt wanneer de inflatie explosief stijgt en mensen dat niet terugzien in hun loon. Dan zeg je: even niet de inflatie volgen, maar bij de cao blijven. Maar dan is het nu toch juist de tijd om te zeggen "laten we de komende drie jaar de cao-loonontwikkeling, waar jullie nu in zitten, volgen en daarna kijken we verder"? Ik hoor u dat niet zeggen, maar vragen stellen aan de minister. Maar vindt D66 niet ook dat het toch best wel een heel uitgekende en goede manier is om over drie jaar weer eens te kijken of we de inflatie zouden moeten volgen?

De heer **Paternotte** (D66):

Dat heeft natuurlijk twee kanten. Ik snap dit punt. Ik vind het ook echt niet invalide om te zeggen: "Je hebt later de cao-loonontwikkeling. Die vindt nu plaats. De inflatie is nu wat gedempt." Maar ja, anderzijds is de vraag dan juist waarom we dat in het verleden niet meteen als maatstaf hebben gehouden. Het is zo juist een voorspelbare overheid, die er natuurlijk voor kiest dit pad, deze maatstaf te hantieren. Daar kunnen mensen op rekenen. Dat geldt jaar na jaar. Zeker naar de toekomst toe denk ik dat het ook een les is van de afgelopen tijd. We zien vandaag de aankondiging van Rusland van een mobilisatie van 150.000 mensen. Stel dat zij in Oekraïne weten door te breken en de graanexporten daar stilliggen, dan gaat de inflatie vrij snel omhoog. Als Donald Trump volgend jaar op 20 januari meteen de voorzitter van de centrale bank ontslaat en daar een of andere nitwit aanstelt die de rentes veel te laag maakt, dan gaat de inflatie ook bij ons heel snel omhoog. Ik snap het als je dan zegt dat de cao-prijsontwikkeling huurders eigenlijk juist beschermt. Aan de andere kant kan ik ook niet om de constatering heen die het CPB nu doet in het Centraal Economisch Plan, waardoor je denkt: door voor de cao-prijsontwikkeling te gaan, wijk je af van andere indexaties en benadeel je op dit moment huurders. Daarom zijn we hierover aan het nadenken en heb ik er kritische vragen over.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Dank voor dit antwoord. Ik wil eerst de opmerking maken dat ik denk dat we dan weer hier staan. Als de inflatie weer zo skyhigh is, dan staan we hier met z'n allen weer om te kijken hoe we daarmee om moeten gaan. Dat als reactie daarop. Mijn vraag aan de heer Paternotte van D66 is als volgt. Wij zijn dit pad nou eenmaal ingeslagen. We zijn het pad ingeslagen dat op het moment dat de inflatie skyhigh ging, we met de cao's gingen volgen als extra maatregel om mensen te helpen, om hen te beschermen tegen extreme huurverhogingen. Daar hoort bij dat we nu kijken hoe we dit beleid kunnen voortzetten en afronden. Zou het niet heel verstandig zijn, is mijn vraag aan de heer Paternotte, om het nu even af te maken, om er ook voor te zorgen dat we voldoende huurwoningen bouwen voor al die

mensen die graag een huurwoning willen, en om dan over drie jaar te zeggen: nu klinken we 'm weer vast?

De heer **Paternotte** (D66):

Dat is dezelfde vraag als de heer De Groot net stelde. Daar heb ik volgens mij een oprechte reflectie op gegeven met een enerzijds-element en een anderzijds-element. Daar kunnen we eventueel in de tweede termijn nog op terugkomen.

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

Ik luister met interesse naar de bijdrage van de heer Paternotte. Zou het zijn redenatie volgend eigenlijk niet logischer zijn om de route van de wet-Nijboer te volgen, zoals GroenLinks-Partij van de Arbeid, NSC en de ChristenUnie voorstellen? Daar is op dit moment óf de cao óf de inflatie — de laagste daarvan — plus één geldend.

De heer **Paternotte** (D66):

Ik denk dat dat de afgelopen drie jaar logisch was, omdat we echt zeiden: we moeten in deze moeilijke omstandigheden iets doen om huurders te beschermen. Maar als je dat structureel doet, dan pak je dus altijd datgene wat het laagste is en betekent dat dat de lasten voor de huurders uiteindelijk steeds oplopen, aangezien de cao-prijsonwikkeling en de inflatie natuurlijk niet gelijk opgaan. Dat kun je niet eindeloos volhouden. Ik denk dus dat het in die zin logisch is dat er nu gezegd wordt: daar moeten we wel een richting in kiezen en die moet idealiter consistent en goed onderbouwd zijn.

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

Ik kan die argumentatie ook voor een deel volgen. Ik ben het er niet helemaal mee eens, maar ik snap de heer Paternotte wel. Maar als ik het zo beluister, dan zegt hij eigenlijk: als je nu kijkt naar de cijfers van dit jaar van het CBS, zou je dan misschien eerder voor de inflatie kiezen? Dat is eigenlijk de indirecte vraag die u aan de minister stelde. U schetste tegelijkertijd ook weer het geopolitieke scenario dat de inflatie dan juist kan stijgen. U bent bij uitstek degene die de hele tijd waarschuwt voor die geopolitieke situatie. Juist de inflatie is gevoeliger voor die excessen. Dan stel ik toch nog maar eens mijn vraag: is het juist in deze periode, of het nu drie jaar of vijf jaar wordt, dan veiligheidshalve niet toch prettiger voor die huurder om voor de laagste van de twee te kiezen?

De heer **Paternotte** (D66):

Het CPB kwam trouwens met die cijfers, niet het CBS. Is het dan niet het prettigste voor de huurder om de laagste te kiezen? Ja, in theorie is het natuurlijk voor iedere huurder het prettigste om het laagste te kiezen, maar er is natuurlijk ook een iets groter belang, namelijk dat je wil dat verhuurders kunnen investeren in grote onderhoudsprojecten, dat ze kunnen investeren in verduurzaming, waar de huurder uiteindelijk beter van wordt, en dat ze kunnen investeren in nieuwbouw. We hebben namelijk gewoon een tekort aan alle vormen van woningen: vrije huursector, sociaal en koop. Daarom is het een iets breder plaatje dan alleen: zou het niet prettig zijn voor de huurder als we gewoon kijken op welke manier de huren het minste stijgen?

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

Ook dat snap ik, maar als ik dan kijk naar het verslag en de schriftelijke inbreng van de minister, dan zie ik daarin staan: "Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen komt naar voren dat de effecten van de wet op de beslissingen van de investeerders beperkt is en relatief weinig effect op de businesscase heeft gehad". Zou de zorg van de heer Paternotte over die kant daarmee niet iets kleiner moeten zijn dan de zorg over de betaalbaarheid voor huurders? Neemt hij die evaluatie uiteindelijk ook mee in de weging?

De heer **Paternotte** (D66):

De betaalbaarheid voor huurders is voor ons zeker het belangrijkste. Daarom zeggen we ook dat we deze wet nodig hebben. Daarom willen we die doorzetten en willen we dat die Wet betaalbare huur er snel gaat komen. Daarmee kunnen we namelijk eindelijk de middenhuur krijgen; daarvan zegt D66 al zo lang als ik in de politiek zit dat we die met elkaar moeten realiseren. Maar het is niet zo dat die andere kant helemaal niet bestaat. Je kunt niet eindeloos volhouden dat je de huren op zo'n manier laat stijgen dat de verhuurder het steeds lastiger krijgt om z'n kosten te dekken. Daar zul je als overheid dus een lijn in moeten hebben. Dat moet wat ons betreft een lijn zijn die voorspelbaar is, zodat die het ook mogelijk maakt om investeringen te doen — idealiter zijn het ook langetermijninvesteringen — die ook in het belang van huurders zijn.

Voorzitter. Ik was al over de Wet betaalbare huur begonnen. Maar de heer Grinwis komt naar voren, dus ik denk dat ...

De **voorzitter**:

Dank voor de assistentie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik had inderdaad een vraag: wat is nou het voorstel van de heer Paternotte wat betreft die prijsindex, of is het op dit moment alleen nog maar een vraag? Ik kan zijn verhaal namelijk goed volgen. Maar hij kijkt zelf ook wel naar het CEP. Hij constateert dat de inflatie de komende jaren lager zal zijn dan de cao-loonontwikkeling, als je afgaat op de rekenmeesters. Is zijn voorstel dan simpelweg: maak er inflatie plus 1% van? Maakt hij daarvoor dan een amendement? Wat wil hij precies?

De heer **Paternotte** (D66):

Het is wat ik net letterlijk heb gezegd. Ik heb namelijk gezegd dat ik een aantal kritische vragen heb. Ik kijk met interesse naar de amendementen. Ik heb over twee amendementen al gezegd dat ik die graag met u meeteken. Maar er is nog een ander amendement. Ik weet niet zeker of uw naam daar nou onder stond; ik geloof het wel. Dat is het amendement dat de systematiek van Nijboer een-op-een wil doorzetten. Ik weet niet of ik daarvoor ben. Wat dat betreft ga ik het debat dus verder aan. Ik ga ook luisteren naar de beantwoording. Het is misschien ook wel een keertje leuk dat het tot aan de stemming, of in ieder geval tot vóór de stemming, heel spannend kan blijven.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat begrijp ik en dat is ook heel leuk.

De heer **Paternotte** (D66):

Dat is bijna net zo leuk als de interruptiedebatjes tussen u en de heer De Groot.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Zo is het, zo is het.

Maar als de inflatie in de raming van het CPB de komende jaren het laagste van de twee zal zijn, dan kun je met een gerust hart voor het amendement van collega De Hoop stemmen. Dan zal de inflatie de komende jaren namelijk de bepalende factor zijn, plus 1%.

De heer **Paternotte** (D66):

Ja, dit was het debat dat ik net voerde. Op die manier kun je inderdaad met een gerust hart voor het amendement van de heer De Hoop stemmen. Tegelijkertijd weet ik niet precies wat er in het Centraal Economisch Plan van 2019 stond, maar op dat moment had je dat misschien ook kunnen doen. Maar dan had je niet geweten dat eind van dat jaar de Russische troepen zich zouden ophopen aan de grens bij Oekraïne en de graanexport vanaf februari stil zou liggen, waardoor men in Afrika honger kreeg en wij hier heel veel meer zijn gaan betalen in onze supermarkten. Deze wereld is volatiel. Die is waarschijnlijk ook onvoorspelbaarder dan het Centraal Economisch Plan van het CPB. Daarom heb ik die vraag ook gesteld.

De **voorzitter**:

Er is een interruptie van mevrouw Keijzer.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik hoor mijn collega's — niet allemaal, hoor — hier meestal "enerzijds, anderzijds" zeggen. Je wil aan de ene kant namelijk van betekenis zijn voor huurders, maar je wil het aan de andere kant investeerders niet onmogelijk maken. Dat hoorde ik de heer Paternotte net ook zeggen. Nou heb ik hier een artikel uit ESB — dat staat geloof ik voor Economisch Statistische Berichten — met als kop: Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen. Wat blijkt? De opslag van op- naar verkopen is het sterkste voor particuliere huurwoningen in het lage segment van de grote steden. Met alles wat we hier elke keer doen om huurverhogingen te beperken en maatregelen te treffen om huurders te beschermen, zegt de eigenaar van particuliere huurwoningen in ieder geval: het zal allemaal wel, maar ik verkoop. Dat heeft als resultaat dat er, met name in de steden, minder betaalbare huurwoningen zijn. Heeft de heer Paternotte dat ook meegenomen in zijn overwegingen?

De heer **Paternotte** (D66):

Zeker. Maar dan heeft mevrouw Keijzer in datzelfde rapport volgens mij ook wel gelezen dat de verkoop aan particulieren stabiel is, maar dat de verkoop aan beleggers is gedaald. Je zou bijna kunnen zeggen dat het een neveneffect is dat zelfs het doel van het beleid zou kunnen zijn. Uiteindelijk zijn het niet de woningen die zijn verdwenen. Dat worden koopwoningen. In heel veel gemeenten worden dat betaalbare koopwoningen voor middeninkomens. Dat zijn dan geen huurwoningen, maar dan draagt het natuurlijk wel bij aan een meer betaalbare woningmarkt.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Nee, want jonge mensen met anderhalf keer modaal kunnen bij lange na niet dat soort huizen kopen. Die hebben juist behoefte aan wat goedkopere huurwoningen. Dat is één. Twee. Dit leidt er niet toe dat er meer huurwoningen komen, want er wordt verkocht aan huurders, die in dat huis blijven zitten. Het doel dat we volgens mij hebben, is veel betaalbare huurwoningen. Het beleid dat hier gevoerd wordt, lijkt het tegenovergestelde te bereiken. Althans, dat lijkt zo in dit artikel.

De heer **Paternotte** (D66):

Dan zie ik wel uit naar het debat over de Wet betaalbare huur. Je kunt namelijk niet anders constateren dan dat de huurwoningen op dit moment niet te betalen zijn voor een stel met anderhalf keer modaal. Stel dat je woningen gaat uitponden, zoals dat wordt genoemd, en dat die woningen in heel veel gemeenten betaalbare koopwoningen worden. Ik erken dat het in sommige gemeenten op dit moment koopwoningen worden die in een wat duurder segment zitten. Maar stel dat het in de meeste gemeenten betaalbare koopwoningen worden, dan draagt het bij aan de betaalbaarheid van de woningmarkt. Ik ben vooral heel erg benieuwd hoe mevrouw Keijzer er dan voor wil gaan zorgen dat het stel met anderhalf keer modaal een betaalbare woning kan vinden. Want het is inderdaad een groot probleem dat je niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, als je samenwoont, allebei achter de kassa zit en het minimumloon verdient.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Zeker, maar ook als je met z'n tweeën beter verdient, kun je niet kopen. Ook dat kun je niet bereiken. De oplossing daarvoor kennen we allemaal: bouwen, bouwen, bouwen. Een van onze voorgangers heeft dat hier heel vaak gezegd. Maar het punt is wel dat, met alle goede bedoelingen die wij hier hebben, in ieder geval het resultaat is dat het goedkopere, het lagere segment — het is nog veel geld — verdwijnt omdat eigenaren verkopen. Dat is dus mijn zorg hierbij.

De heer **Paternotte** (D66):

Dat staat in mijn ogen absoluut niet in het rapport dat mevrouw Keijzer net aanhaalt. Dat rapport maakt heel erg duidelijk dat de verkopen aan particulieren stabiel zijn. In de meeste gemeenten zie je dat het wel degelijk meer koopwoningen voor middeninkomens worden. Je ziet inderdaad wel dat het uitponden toeneemt, maar niet dat dat ten koste gaat van de voorraad betaalbare huurwoningen. Maar ik ben het voor een deel verder met mevrouw Keijzer eens dat er gebouwd moet worden bij Kronenburg. Ja, bouwen, bouwen, bouwen. Laten we mevrouw Welzijn, die dat net terecht opmerkte, even niet vergeten. Laten we de bestaande voorraad beter gaan uitnuttigen met het optoppen en het aanplakken. Verbouwen, verbouwen, verbouwen, zou ik willen zeggen. Daar kunnen we de komende jaren sneller een verschil gaan maken dan op andere plekken. Want inderdaad, er zijn te weinig bouwvergunningen afgegeven.

De **voorzitter**:

Vervolgt uw betoog.

De heer **Paternotte** (D66):

Dan moet ik even kijken waar ik was. Ik was volgens mij nog steeds over de Wet betaalbare huur bezig. Het is deze wet die ervoor kan zorgen dat we eindelijk die gewenste middenhuur krijgen. Ik zei daarnet al iets over al die politie-agenten, leraren, verpleegkundigen en alle andere midden-inkomens die al zo lang het gevoel hebben dat de boodschap is dat zij op de woningmarkt de rambam kunnen krijgen. Die geven we daarmee de kans om in hun stad of gemeente te blijven wonen, want het is geen porem dat mensen in essentiële beroepen het niet eens kunnen betalen om in de stad te wonen waar ze werken. Maar omdat deze wet straks alleen geldt voor nieuwe huurcontracten, kunnen we ervan uitgaan dat het maximeren van de huurprijs nog een hele tijd nodig is. Mijn vraag aan de minister is dus hoelang hij verwacht dat deze tijdelijke wet nodig is. Ik neem aan langer dan drie jaar. En welke mogelijkheden ziet de minister om verhuurders langdurige zekerheid te geven en tegelijkertijd de bestaanszekerheid van huurders niet op het spel te zetten?

Voorzitter. In de evaluatie van de wet is gebleken dat de maximering van de huurprijsverhoging — het werd al door een aantal mensen genoemd — door lang niet alle verhuurders wordt nageleefd. Die sjacheren er toch een hogere huur uit, en dat is een gotspe. Veel malafide verhuurders weten namelijk dondersgoed dat hun huurders hun recht niet zullen halen. Heel veel huurders betalen daardoor een exorbitant hoge huur. Heel veel verhuurders maken daarmee misbruik van het woningtekort. De Wet betaalbare huur moet ervoor zorgen dat zulk stiekem gapgedrag niet meer voorkomt. Ik heb daar nog serieuze zorgen over; die zal ik bewaren voor de wetsbehandeling. Maar ik zou nu aan de minister willen vragen hoe groot het gedeelte van de verhuurders is dat de kapsones heeft om regels van de maximale huurverhoging aan de laars te lappen. Hoe gaat de minister zolang de Wet betaalbare huur er nog niet is ervoor zorgen dat hier stennis over geschopt wordt en dat dit wordt aangepakt? Dit is weer een voorbeeld van hoe het wangedrag van de huisjesmelkers afstraalt op de hele verhuursector. Natuurlijk is de overgrote meerderheid van de verhuurders gewoon koosjer en gaat het om de rotte appels, het echte geteisem. Wat vindt de minister dat de rol is van de branchevereniging om hier paal en perk aan te stellen?

Voorzitter, tot slot. Laten we de Wet betaalbare huur zo snel mogelijk aannemen voor de bestaanszekerheid van huurders en voor de langdurige zekerheid van verhuurders.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er is een interruptie van de heer De Groot.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ik stond al op voor die interruptie voordat de heer Paternotte van D66 zei dat er ook heel veel bonafide verhuurders zijn. Hè, gelukkig maar. Want ik heb het even opgezocht ...

De heer **Paternotte** (D66):

Ja, de meeste.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Ja, daarom. Ik heb het even opgezocht. Ik had net een interruptiedebatje met de heer De Hoop van GroenLinks-Partij van de Arbeid over woonquotes. Ik heb even het opgezocht. De netto woonquote in Nederland is in 1998 34%, in 2012 33%, in 2015 35%, en is de afgelopen zes jaar met 2% afgenomen. De gemiddelde woonquote in Nederland is dus gedaald. Dan zou je zeggen dat dat heel erg goed nieuws is. Bent u het ermee eens dat we vooral diegenen moeten aanpakken die er een potje van maken en dat die groep veel kleiner is dan vaak hier in het parlement wordt gesteld? Eigenlijk heeft u dat zelf ook al gezegd, dus de interruptie was niet nodig, maar ik wilde het toch even verduidelijken, ook naar de heer De Hoop toe.

De heer **Paternotte** (D66):

"Vroeger was alles slechter, maar dat was wel beter", zoals ik een cabaretier laatst hoorde zeggen. Nee, ik denk dat de heer De Groot een goed voorbeeld geeft van dat dat kabinet, dat er nu trouwens nog steeds zit, zo slecht nog niet was. Maar laten we voor de discussie over cijfers aan de minister vragen met welke cijfers het ministerie van BZK werkt. Dan hebben we wat dat betreft ... Dat zijn de cijfers die de heer De Groot net noemt.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer De Hoop.

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

Dan toch eerst een soort van persoonlijk feit. Ik heb gewoon de 40% die in de stukken van de minister bij het debat staat, genoemd. Dat percentage heb ik ook geciteerd in mijn bijdrage, dus ik vind de indruk die gewekt wordt niet helemaal correct, maar dat terzijde.

Ik heb toch nog even nagedacht over het antwoord dat de heer Paternotte gaf aan de heer Grinwis. De heer Paternotte zegt eigenlijk: je zou in deze tijd liever voor de inflatie kiezen. Heb ik het zo goed begrepen? Als u naar het voorstel van de minister en de cijfers van het CPB kijkt, zegt u: eigenlijk zou nu de inflatie voor de komende jaren logischer zijn. Heb ik u dan goed begrepen?

De heer **Paternotte** (D66):

Als je uitgaat van de systematiek zoals we die hadden en je nu een keuze wil maken omdat je voorspelbaar en consistent wil zijn — kijk naar andere indexeringen — dan vind ik het niet onlogisch om voor de inflatie te kiezen. Maar ik snap ook alle argumenten om dat juist niet te doen. Ik heb daarom een aantal vragen gesteld, omdat ik vind dat de weging niet voldoende is toegelicht in het wetsvoorstel.

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

En het zwaarstwegende argument daarbij was de onvoorspelbaarheid van de inflatie, toch?

De heer **Paternotte** (D66):

Dat is een argument. Het is natuurlijk ook een feit dat het voor huurders beter uitpakt als je nu de inflatie neemt. Een ander argument is dat inflatie echt gaat om geldontwaarding. Oftewel, dat is een nog wat zuiverdere manier om te kijken wat de kosten zijn die in ieder geval aan de kant van

de verhuurders gemaakt moeten worden en waar voor een groot deel natuurlijk ook andere uitgaven van de overheid op gebaseerd zijn. Ik heb ook bij de discussie gezeten over het snel willen compenseren van de inflatie voor mensen. Maar ja, aan de andere kant is de cao-loonprijsontwikkeling het moment waarop mensen gemiddeld ook een stuk meer te besteden hebben, een stuk meer in hun portemonnee hebben. Als je het daaraan koppelt, voorkom je in feite dat mensen in een vrij korte tijd voor veel hogere huren komen te staan, ook als er onverwachte ontwikkelingen zouden zijn. Dan bouw je daarmee in de woningmarkt een soort dempend effect in tegen grote schommelingen van de prijzen.

De voorzitter:
Tot slot.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):
Tot slot, concluderend. Ik merk dat de heer Paternotte nog niet echt aan ons vertelt waar D66 dan uitkomt. Maar als ik zijn bijdrage hoor, dan zijn er eigenlijk drie opties, allereerst de optie die de minister schetst, namelijk die van de cao. Daarvan zegt de heer Paternotte: met de cijfers van het CPB en alle andere argumenten is het misschien logischer dat je bij inflatie uitkomt. Inflatie nul vindt hij eigenlijk wat te ver gaan. De derde optie is die van inflatie de komende jaren, waarbij je van de cao uitgaat als er excessen zijn. Dat is het laagste en dat voorstel doen GroenLinks-Partij van de Arbeid, NSC en ChristenUnie. De bijdrage van de heer Paternotte gehoord hebbende, zou ik het het meest logisch vinden als hij bij dat voorstel uitkomt.

De heer Paternotte (D66):
Mooi betoog. Mooi verzoek ook van de heer De Hoop. We hebben natuurlijk ook nog even het probleem van de woonquote van 40%. De heer De Hoop haalt dat percentage uit de stukken van de minister, maar de heer De Groot haalt uit dezelfde stukken van dezelfde minister een ander percentage. Ik denk wel echt dat dit tot op de bodem moet worden uitgezocht. Dat heb ik volgens mij gisteren ook in een debat gezegd, maar dat ging over iets heel anders. Misschien kan de minister dit zo meteen beslechten, want ik wil heel graag dat er wat betreft de cijfers in ieder geval vrede is tussen de heer De Hoop en de heer De Groot.

De voorzitter:
Dank u wel. De minister zoekt het even op. Dan is nu het woord aan mevrouw Vedder, van het CDA.

Mevrouw Vedder (CDA):
Dank, voorzitter. Het is de eerste keer dat ik hier mag staan op het woondossier, dus ook voor mij is het een mooie dag. Een markt is een systeem van schaarste en overvloed. De woningmarkt is op dit moment een systeem van slechts schaarste, terwijl het kunnen beschikken over een huis, een thuis, een grondrecht is. Daar wil ik een persoonlijke noot aan toevoegen. Ik heb inmiddels zelf in veertien huizen gewoond; ik heb net even zitten tellen. Het waren er vijftien als ik de caravan meetel waar ik een paar maanden in heb verbleven. Niet elk huis was voor mij een thuis, terwijl dat wel is waar alles begint. Elke dag opnieuw, elke keer als je wakker wordt, begint het in je thuis. Dus voor mij is het idee

dat het hebben van een thuis een grondrecht is geen hol begrip. Ik voel tot in mijn kern en elke vezel welke impact dat op levens kan hebben. Het CDA vindt daarom dat we dit niet aan een markt moeten overlaten en al helemaal niet als die markt gemankeerd is. We vinden het zo belangrijk dat we van woningmarkt teruggaan naar het belang van volkshuisvesting.

Voor goede volkshuisvesting is het nodig dat we de individualistische bril van de afgelopen decennia afzetten en de bril van gemeenschapszin opzetten, en dat we gaan nadenken vanuit de huurders. Wat hebben zij nodig? Waarvan krijgen huurders de zekerheid om van hun huis een thuis te kunnen maken? Wat kunnen wij aan onze kant ondernemen om onrechtvaardige situaties waar huurders tegen aanlopen, aan te pakken en daarmee ook de ruimte te geven aan juist die maatschappelijke partners die bezig zijn met het maatschappelijk rendement en het vormen van een gemeenschap en een thuis? Een perspectiefwisseling om vanuit huurders te kunnen redeneren, betekent voor ons ook dat we meer zekerheden moeten gaan inbouwen voor huurders. Een huurachterstand van vijf jaar alsnog innen, ook al is de huurder gewaarschuwd via zijn contract en een jaarlijkse mededeling van zijn verhuurder, is in onze ogen geen redelijke verwachting. Ik kan ook geen enkele andere situatie verzinnen waarin we het zouden accepteren dat iemand na vijf jaar nog met gestapelde achterstallige rekeningen komt aanzetten. We horen dus graag van de minister hoe hij kijkt naar het amendement dat de Christen-Unie hierover heeft ingediend en dat wij van harte mee indienen.

Ook vraag ik de minister te reageren op de amendementen over het huurpercentage. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat die huurprijsstijgingen beperkt blijven en dat verhuurders tegelijkertijd ook op de langere termijn kunnen blijven programmeren, zodat er meer rust en zekerheid ontstaat? Daarbij zou ik de woorden van mijn gewaardeerde collega Welzijn willen herhalen: maatschappelijk rendement en financieel rendement moeten hand in hand gaan en sluiten elkaar niet uit. Ik had het zelf niet beter kunnen zeggen.

Wij zien concrete stappen om de positie van huurders te verbeteren. We vinden het dan ook verstandig dat we die cap op een maximale huurstijging nu gaan verlengen, want dat is hartstikke nodig. Er is niets zo permanent als een tijdelijke regeling. Ik zou het ook helemaal niet gek vinden om te zeggen: misschien is dit wel zo belangrijk, zou het niet permanent moeten? Ik hoor graag een reflectie van de minister op wat daarvan de voor- en nadelen zijn. Is het een overweging? Wat heeft het voor consequenties? Ik kan me namelijk niet voorstellen dat we het over vijf jaar niet meer belangrijk vinden om mensen te beschermen tegen onredelijke stijgingen van hun huurprijs.

We vinden het ook belangrijk en goed dat die afdwingbaarheid wordt vergroot zonder dat huurders bang hoeven te zijn voor een disbalans in de machtsverhouding — dat speelt op dit moment nog veel te vaak een rol — want dat is rechtvaardigheid. Daarover heb ik nog een aantal vragen aan de minister. We zien de uitbreiding van de handhavingstaak van gemeenten. We hebben op dat punt ook vragen gesteld. Ik zou toch nogmaals aan de minister willen vragen hoe hij zich ervan verzekert dat er hiervoor voldoende capaciteit en financiën beschikbaar zijn bij de gemeenten. We hebben gezien dat er gesprekken lopen met de VNG. Ik

zou graag willen horen hoe die gesprekken lopen en wat daaruit de bevindingen zijn.

Dan het beter positioneren van de huurcommissies. Hoe gaan we ervoor zorgen dat die betere bekendheid er komt, dat we de ervaren drempels kunnen wegnemen en dat de toegang laagdrempelig vormgegeven wordt?

Voorzitter. Tot zover, tenzij er nog vragen zijn.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Keijzer van de BBB.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Voorzitter. De inbreng zoals ik die op papier heb, doe ik mede namens de fractie van de SGP.

Voorzitter. Een hele rits overheidsreguleringen wordt over de huurmarkt gestrooid en onder de noemer van goede bedoelingen wordt er beleid geïntroduceerd dat de wooncrisis op de midden- tot lange termijn niet oplost, volgens mij. Waar vooral op gewezen wordt, is de verhouding tussen de verhuurder en de huurder en hoe deze verhouding door middel van regelgeving rechtgetrokken moet worden. Alleen gaat het onze fractie erom dat we daadwerkelijk de oorzaken gaan aanpakken, en niet verdwalen in beleidsmaatregelen die de neveneffecten van een enorme schaarste oplossen en feitelijk weinig veranderen aan de onderliggende oorzaak. Onze fractie snapt dat de regering de huurder enigszins wil behoeden voor huurprijsverhogingen die tot stand komen door hoge inflatie. Alleen het bestrijden van inflatie zou dan logischerwijs de weg moeten zijn om deze prijsstijgingen te voorkomen. Wat we dan niet moeten doen, is beleidsmatig maatregelen treffen die losstaan van de ontwikkelingen in de markt. In ieder geval dienen er maatregelen genomen te worden die dicht bij de marktontwikkeling staan, zodat je de huurmarkt ook in balans houdt.

De aanpassing, waarbij wordt overgegaan op een gemiddelde cao-loonontwikkeling plus 1% voor de maximale huurverhoging, is niet ideaal, maar lijkt in ieder geval wel een verbetering van de huidige systematiek, die veel verder van de marktontwikkeling afstaat. Het in stand houden van de procentuele huurquota — het geld dat mensen procentueel van hun loon kwijt zijn aan huur — is op zichzelf een prachtig streven, maar we zouden dit graag bewerkstelligen door daadwerkelijk de kern van het probleem aan te pakken, namelijk door het aanbod te vergroten of de vraag te verminderen.

Daarnaast introduceren we hier verschillen in de maximale huurprijsverhogingen tussen de sociale huursector en de vrije huursector. Maar wordt daarmee niet weer een wig gedreven tussen deze segmenten? Is dat niet onverstandig, omdat dat het potentiële gat tussen deze twee kan vergroten? Kan de minister aangeven met welke onderliggende economische berekening de beslissing genomen is om een verschil te hanteren tussen de maximale huurprijsverhogingen in de sociale sector en in de vrije sector?

Voorzitter. Ondanks alle goede bedoelingen die ten grondslag liggen aan de regulering, lijkt het erop dat we een zieke patiënt, met 39, 40 graden koorts — de woningmarkt —

gaan behandelen door een thermometer mee te geven die maximaal tot 37 graden gaat. Zo zeggen we dan tegen elkaar: de koorts is weg, de ziekte is voorbij, a je to! Ik vond hem leuk, voorzitter. Gelukkig zijn er nog een paar ... De minister snapt 'm niet.

De voorzitter:

Buurman en Buurman.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Goed zo; dank u, voorzitter. Ik hoor de minister zeggen: die had ik door. Maar hij vindt het weer niet leuk. Het is toch wat met zijn gevoel voor humor. Het is niet anders.

Maar, voorzitter, dat is niet hoe het werkt. Misschien is dat wel de grap. Wie zal het zeggen, meneer De Hoop. We staan op het punt om exact hetzelfde te doen met alle regulering op de woonmarkt. Als je een maximale huurprijsverhoging introduceert in een totaal oververhitte markt, dan bescherm je slechts een klein deel van de huurders. Waarom? Nou, omdat veel verhuurders besluiten om hun huurwoning na afloop van het contract te gaan verkopen en deze niet meer te huur zetten. Ik had het er al even over in een interruptie-debat. Zo krimpt een al kleine huurmarkt verder, zodat er nog minder mensen daadwerkelijk een huurwoning vinden. Als over een aantal jaren het resultaat van alle regulering is dat van de 100 huurders er 50 goedkoper kunnen huren maar de andere 50 op straat staan en geen plek meer kunnen vinden, dan kun je je afvragen of die regulering wel zo'n goed idee is. Dat is precies de zorg van de fractie van BBB. Een vraag aan de minister is dan ook: hoe kijkt hij aan tegen het feit dat beleggers in de eerste maanden van 2024 meer huurwoningen verkocht hebben? Dat is toch wel een uitpondgolf. In eerdere debatten zei de minister nog: nee hoor, dat is niet aan de orde. En als dat nu niet aan de orde is, is dit dan de boeggolf? Komt die andere golf er achteraan?

Voorzitter. In onze ogen is het eenvoudig. Doe er zo veel mogelijk aan om het aanbod te vergroten. Of dat nou door bouwen, bouwen, bouwen of door verbouwen, verbouwen, verbouwen is, zoals meneer Paternotte net zo mooi zei, volgens mij is het alle twee nodig. Maar wat daar in ieder geval zou helpen, is het uniform maken van regelgeving, zodat die overal hetzelfde is, door bouwen buiten de rode contouren eenvoudiger te maken en door in te zetten op het dereguleren van woningsplitsingen. Wat ook zou helpen is het realiseren van woningen in leegstaande schuren — ik verwijs naar een motie van de BBB — en het makkelijker en sneller mogelijk maken om woningen te bouwen, al is het alleen maar op het eigen erf, wanneer daar ruimte voor is.

Voorzitter. Daarnaast moet de vraag verminderd worden. Er moet dus kritisch gekeken worden naar de aanwas van de bevolking door migratie. Daar moeten ook maatregelen op genomen worden.

Tegelijkertijd moeten we kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat investeren in de Nederlandse koop- en huurmarkt weer interessant wordt en blijft, met de betaalbaarheid voor de burger natuurlijk in het achterhoofd. Misschien is het tijd om alle plannen die onze ruimtelijke ordening betreffen nog eens goed te bekijken en ons af te vragen of die wel

allemaal in lijn zijn met de realiteit van verhuurders, huurders en investeringen.

Ik zie de heer Paternotte staan. Ik heb nog één vraag, over het amendement op stuk nr. 11, maar die doe ik dan na zijn interruptie, als dat goed is, voorzitter.

De voorzitter:

Nou, maakt u het dan maar even af.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Deze vraag is niet namens de SGP, hoewel ik niet uitsluit dat die partij ook benieuwd is naar het antwoord. Het amendement op stuk nr. 11 van het lid Grinwis gaat over het verkorten van de verjaringstermijn voor huurverhogingen naar twee jaar. Ik ben echt heel erg geïnteresseerd in hoe de minister hiernaar kijkt. Gelet op pagina 17 van het nader rapport van de minister op het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State, zit hier toch echt nog wel het een en ander aan vast. Het lijkt sympathiek, vanuit de gedachte dat je de huurder na vijf jaar niet opeens moet confronteren met een huurverhoging. Maar het is de vraag of dit amendement daar de juiste oplossing voor is, ook omdat er tussen huurders en verhuurders onderling afspraken gemaakt kunnen worden.

Voorzitter. Dat was mijn inbreng in de eerste termijn.

De voorzitter:

Dank u wel. De heer Paternotte heeft een opmerking.

De heer Paternotte (D66):

Mevrouw Keijzer speculeerde over een boeggolf, maar een boeggolf is meestal enigszins geruststellend, in de zin dat de zee daarna doorgaans toch weer wat kalmer wordt. Mijn vraag gaat eigenlijk over het amendement van de heer Madlener van de PVV. Heeft mevrouw Keijzer daar kennis van kunnen nemen?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja. Ik heb dat hier trouwens zelfs voor me liggen.

De heer Paternotte (D66):

Vol verwachting klopt mijn hart!

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dat hoor ik wel vaker van de heer Paternotte. En uw vraag is?

De heer Paternotte (D66):

Ik heb begrepen dat er al onderhandeld is over volkshuisvesting. Ik weet niet of dat klopt. Mevrouw Keijzer gaat dat natuurlijk ook niet bevestigen. Maar dit is voor een buitenstaander zoals ik, die verder helemaal niks met de formatie te maken heeft, natuurlijk wel interessant. Wordt dit nou het nieuwe volkshuisvestingsbeleid van zo'n nieuw kabinet? Er ligt een amendement van de heer Madlener, over een maximale huurprijsverhoging voor de vrije sector, inflatievolgend en zonder ruimte voor die plus 1%. Ik hoor

mevrouw Keijzer een aantal punten maken vanuit het perspectief van de belangen van de verhuurders, dus ik ben benieuwd hoe zij naar dat amendement kijkt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik hoorde de heer Paternotte in zijn eerste termijn een aantal vragen stellen aan de minister. Toen ik dit debat voorberedde, was het om te beginnen al een gigantische zoektocht. Er was het wetsvoorstel-Nijboer. Dat zei: ofwel de gemiddelde inflatie plus 1% ofwel het gemiddelde van de cao plus 1%. Nu is er dit wetsvoorstel. Zoals dat er nu ligt, zegt dat: het gemiddelde van de cao plus 1%. Dat klinkt logisch, want de inflatie is wat lager geworden en de cao's zijn wat hoger geworden. Met de ontwikkeling door de tijd is het dus logisch om dat te doen. Tegelijkertijd vroeg ik me af of dit nou de zekerheid is die je de markt wil geven. Want wij realiseren ons hier allemaal dat een dak boven je hoofd, naast kleren aan je lijf en eten in je buik, een van de drie fundamentele dingen is, maar desondanks moet het wel betaald worden. Het is dus ook van belang om goed na te denken over wat het betekent voor de investeringen. Ik ben er gewoon nog niet helemaal uit wat nou wijsheid is. Ik mis bij het amendement van de heer Madlener in ieder geval de plus 1%. Dat vraag ik me dus af. Maar ik sta ook niet onder dit amendement. Het is in die zin dus geen afspraak tussen de PVV en de BBB.

De voorzitter:

Tot slot.

De heer Paternotte (D66):

Daarom voel ik me ook vrij om te vragen wat u ervan vindt. Als de naam "Keijzer" eronder stond, dan had ik daar natuurlijk wel een klein idee van. Maar die plus 1% lijkt me wel de crux hierin, want die zegt: je mag alleen de inflatie volgen. Extra ruimte voor de huurder om te investeren, om te verduurzamen, noem het allemaal maar op, die moet er dan niet zijn.

Ik had vragen aan de minister, mevrouw Keijzer heeft vragen aan de heer Madlener ...

Mevrouw Keijzer (BBB):

... en aan de minister, omdat ik heel graag wil weten wat het oordeel van het kabinet hierover is.

De heer Paternotte (D66):

We gaan het volgen.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Echt superspannend.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik heb eigenlijk een hele korte vraag aan mevrouw Keijzer, puur om haar betoog beter te kunnen volgen. Het viel mij op dat mevrouw Keijzer in haar betoog sprak over wat er qua verkoop gebeurd is in de afgelopen drie maanden. Ik vroeg me even af wat voor mevrouw Keijzer de betekenis is van zo'n korte periode. Ik zit vanuit mijn vorige functie nog helemaal in het frame dat je echt in periodes van 10,

15, 20 of 30 jaar kijkt naar wat er gebeurt met de volkshuisvesting. Om haar betoog goed te kunnen snappen, vraag ik wat de betekenis voor mevrouw Keijzer is van de korte periode die zij aanhaalde.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik volg dit soort artikelen met interesse, omdat ik mij zorgen maak over de doorslaande regulering vanuit de Staten-Generaal — ik heb het over het parlement, de Eerste en Tweede Kamer — en hoe dat overkomt op investeerders en particuliere eigenaren van huurwoningen. De discussie in de politiek is buitengewoon negatief richting het bedrijfsleven en richting eigenaren van particuliere huurwoningen. Ik was dan ook blij met het betoog van mevrouw Welzijn, waarin zij juist probeerde de balans weer terug te brengen. Vervolgens lees ik dit soort artikelen met in mijn achterhoofd de Wet betaalbare huur, de fiscaliteit waar van alles mee aan de hand is, en dit wetsvoorstel. Realiseer je even dat we de huurprijzen in de vrije sector aan het reguleren zijn. Dat is vrij bijzonder. Ik maak mij gewoon zorgen over hoe investeerders kijken naar alle ontwikkelingen en de discussies hier. Ik lees dat er nu verkocht wordt, in tegenstelling tot de afgelopen jaren waarin er juist opgekocht werd. Ik maak mij zorgen dat met de beste bedoelingen gewoon het tegenovergestelde bereikt wordt. Precies zoals ik zei: over vijf jaar zeggen we tegen elkaar "nou, er zijn toch wel 50 mensen in een goedkopere huurwoning terechtgekomen". Dan zijn er 50 mensen die willen huren en niet meer aan de beurt komen omdat de woningen verkocht zijn.

De voorzitter:

We gaan dit vandaag afmaken, hopelijk om 22.30 uur. Ik hoop dus dat de antwoorden en vragen iets korter worden, anders redden we het niet.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Ik wil mevrouw Keijzer danken voor haar reactie. Het gaat dus niet over die korte periode van drie maanden. Zij heeft het over een heel ander punt en ziet daarin een bepaald patroon over langere tijd richting de toekomst.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Correct. Dit wetsvoorstel gaat ook over het reguleren van de vrije sector, hè. Ik was verbaasd, maar ik heb de geschiedenis met meneer Nijboer dan ook niet meegeemaakt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Het zijn ondernemers en hun medewerkers die huizen bouwen. Het zijn pensioenfondsen en andere beleggers die investeren in de woningen en vooral in woningbouw, hoop ik. Ik ben het eens met mevrouw Keijzer: je moet altijd op zoek gaan naar een balans. Als je te veel doorslaat naar de ene kant, dan schiet je jezelf in de voet. Als je te veel doorslaat naar de andere kant en denkt "laat de markt maar z'n gang gaan met vraag en aanbod", dan weet je ook dat je heel veel woningzoekenden en mensen die afhankelijk zijn van de huurmarkt in de voet schiet. Dat is een wankel evenwicht. Ik denk inderdaad dat we zijn doorgeslagen als je kijkt naar de fiscaliteit. De overdrachtsbelasting is extreem opgepompt, naar 10,4%. Er is een verondersteld rendement

in box 3 van meer dan 6%. Ik ga graag zo snel mogelijk over tot oplossingen op dat front. Maar de vrije sector bestaat natuurlijk nog niet zo heel lang, nog maar een paar tientallen jaren. Om een lang verhaal kort te maken, want ik voel uw priemende ogen, voorzitter ...

De voorzitter:

Ja, en uw vraag?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

De ontbrekende schakel in het hele verhaal van collega Keijzer is de factor grond. De heer Madlener heeft daar pas ook op gewezen. Als je geen regulering hebt en je de huurprijs vanwege schaarste eindeloos kunt opvoeren — daarom moet je inderdaad bouwen — dan kun je heel veel bieden voor het huis dat je wil gaan verhuren. Zonder enige mate van regulering is de huurder dus de pisang. Is mevrouw Keijzer dat met mij eens? Is ze het ermee eens dat het dus ook aankomt op regulering en op de omgang met grond? Want anders heb je een gapend gat waardoor wonen in dit land alleen maar duurder wordt.

Mevrouw Keijzer (BBB):

De gedachte dat het een vrije markt is, hebben we bijna niet in Nederland, want in Nederland is alles gereguleerd. Ja, je hebt regulering nodig om kwetsbare mensen of kwetsbare sectoren te beschermen, maar volgens mij zijn we doorgeslagen. Ik heb ze niet, maar ik zit soms weleens te denken: stel je toch voor dat ik een miljoen over zou hebben en ik dat zou kunnen investeren; ik zou dat willen investeren om er wat aan over te houden, om er rendement uit te halen. Zou ik het dan investeren in vastgoed, in huurwoningen? Ik denk het niet, en niet omdat ik het niet zou willen of omdat het niet een fantastische sector is. Daar bied je aan mensen die drie punten die ik net noemde. Dat zou juist een reden zijn om het wél te doen. Mooier is er toch eigenlijk niet, maar door alle regels en door alle onzekerheid weerhoud je mensen die dat zouden willen doen, eigenlijk van de daadwerkelijke stap om dat te doen. Sterker nog, ze verkopen op dit moment. Dan doen wij met elkaar iets niet goed, hoe goed de bedoelingen ook zijn. Daar is immers geen twijfel over.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik denk dat wij jarenlang de geest uit de fles hebben laten gaan door te veel te dereguleren van iets wat er ooit niet was; er was geen vrije sector. In combinatie met de extreem lage rente was het daardoor tussen de tien en vijf jaar geleden extreem aantrekkelijk om in vastgoed te beleggen. Nu is het aantrekkelijker om in aandelen en derivaten daarvan te beleggen, en minder in vastgoed. Maar dat gebeurt als je kijkt naar de woning als een verdienmodel, als iets waar je aan kunt verdienen. Zo kijken wij niet naar de woningmarkt. Tegelijkertijd moet het investeren in woningbouw en ook in huurwoningen interessant blijven. Daarom moet je op zoek naar een goede balans. Het eerste wat we, denk ik, daarbij moeten aanpakken is de overbelasting die er op dit moment plaatsvindt in box 3 en in de overdrachtsbelasting.

Mijn laatste punt is een vraag over wat collega Keijzer zei over mijn amendement dat ik samen met collega Welzijn en collega De Hoop over die twee jaar heb ingediend. De

Raad van State stelt daar vragen bij. Wij hebben gewogen wat een redelijke termijn is. Vijf jaar is wel extreem lang. Dat zijn termijnen die in het Burgerlijk Wetboek zijn gegeven. Die waren blijkbaar een soort van gebruikelijk, maar met de huidige prijsontwikkelingen en de huidige flexibiliteit in de samenleving is het toch ongekend dat je vijf jaar na dato nog geconfronteerd kan worden met een prijsverhoging? Dan moet je een weging maken tussen het belang van de huurder, het belang van de verhuurder en wat een redelijke termijn is. De indieners hebben gedacht aan twee jaar als een redelijke termijn. Daarin kun je met oog voor de portefeuilleproblemen van een verhuurder afspraken maken. Anderzijds moet je die termijn niet te lang maken, omdat men anders een gigantische rekening op de mat kan krijgen. Dat is dus de afweging die wij hebben gemaakt en ik ben benieuwd hoe mevrouw Keijzer daarop reflecteert.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ik snap de overweging dat je mensen niet vijf jaar na dato ineens moet confronteren met extra huurpenningen van vijf jaar verhogingen, want dat kan een aanzienlijk bedrag zijn, zeker voor mensen met kleine portemonnees. Dat snap ik en er is verschil tussen wel aangekondigd en niet aangekondigd. Tegelijkertijd dacht ik bij mezelf: graag direct toch even een goed doorwrochte reactie van de minister over wat nou de voor- en de nadelen zijn.

Voorzitter. Toch even één ding tot slot. Ik hoor het de heer Grinwis zeggen en ik hoor mensen hier dat wel vaker zeggen: je mag niet verdienen aan woningen. Dat wordt er dan gezegd, of woorden van die strekking. Tegelijkertijd zegt iedereen: maar ja, het moet ook aantrekkelijk blijven om te investeren. Ja, maar wanneer is iets aantrekkelijk om in te investeren? Als je er wat aan verdient. Dat moet niet exorbitant zijn of zo hoog zijn dat mensen het niet meer op kunnen brengen, maar alle twee zijn gewoon wel aan de orde, ook bij huizen.

De voorzitter:

Heel kort, meneer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Een persoonlijk feit hoeft ik niet te maken, want ik krijg de kans. Ik zei niet dat je er niet aan mag verdienen. Een arbeider is zijn loon waardig, een ondernemer die risico neemt ook en iemand die investeert in woningbouw ook. Het gaat inderdaad over grote winsten. Dat er in het verleden deregulering was en je de huurprijs eindeloos kon opvoeren en daarmee de ander kon overtoepen in een bieding op wat voorheen een koopwoning was, heeft aan de basis gestaan van veel ellende waarmee we de afgelopen jaren te maken hebben gehad. Maar ik ben het eens met hoe u het uiteindelijk afsloot.

De voorzitter:

Mooi, dan gaan we dat nu afkappen. De antwoorden en de vragen zijn eigenlijk langer geworden nadat ik verzocht om ze korter te maken. Dus nogmaals een verzoek. Het is nu 21.00 uur en we hebben nog anderhalf uur.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Als die stelregel opgaat, belooft mijn vraag nu wel heel lang te worden. Nee, ik zal me inhouden. Ik denk dat mevrouw Keijzer en ik best ver uit elkaar liggen in hoe we naar de woningmarkt kijken. Dat maakt op zichzelf niet zoveel uit, maar ik vind het wel belangrijk om het ook te hebben over de wet die vandaag voorligt. Mevrouw Keijzer zegt dat de stapeling van regels ervoor zorgt dat woningen uitponden et cetera en dat zij zich daar zorgen over maakt. Hoewel ik daar politiek iets anders tegen aankijk, kan ik me dat voorstellen, maar precies bij deze wet blijkt uit de evaluatie dat dat wel meevalt. Dus hoe weegt u deze wet sec? Zegt u: laten we die wet-Nijboer wel doorzetten, dan wel met de cao-ontwikkeling, dan wel met het voorstel van GroenLinks-Partij van de Arbeid dan wel met de PVV? Of zegt u: wij hebben sowieso liever niet dat deze wet op een andere manier of op dezelfde manier doorgezet wordt?

Mevrouw Keijzer (BBB):

De evaluatie is volgens mij de evaluatie van de minister. Die vind ik al bijzonder, want het is maar net wat je meerekent om tot de conclusie te komen dat het uitponden wel meevalt. Ik zie een andere beweging, ook de markt kennende en wetende hoe het in elkaar zit. Ik denk dus niet dat het meevalt. Ik denk dat veel meer huurwoningen in het goedkopere segment en ook in het segment waar de Wet betaalbare huur op ziet, straks uiteindelijk gewoon uit de huurmarkt zijn en opgekocht zijn door mensen die niet behoren tot de doelgroep waar wij ons hier direct zorgen over hoeven te maken. Wat dit wetsvoorstel betreft: ik vind het een lastige. Ik ben er ook nog niet helemaal over uit wat hier nou wijsheid is. Wat je ook kiest, ik vind het in ieder geval belangrijk om er goed over na te denken en te zorgen dat je wel aansluit bij de werkelijkheid van investeerders die uiteindelijk al die woningen in de toekomst moeten gaan bouwen. Ook pensioenfondsen zullen rendement moeten hebben, want daar vragen de gepensioneerden om.

Dank u.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Madlener, van de PVV.

De heer Madlener (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil allereerst mevrouw Welzijn feliciteren met haar maidenspeech. Het was wat mij betreft een prachtige maidenspeech met een mooie visie op de toekomst van ons land. Voor heel veel mensen is wonen natuurlijk essentieel voor hun geluk. Ik zeg altijd: als je fijn woont, dan is je leven eigenlijk voor de helft al voor mekaar. Dat is ook de reden waarom ik ooit zelf makelaar ben geworden en daar heb ik goede herinneringen aan.

Voor ons ligt de wet bescherming. Het is eigenlijk een wet die de huurverhoging een beetje moet dempen. Eerlijk gezegd zijn dat nou niet de wetten waarvan ik heel erg sta te springen. Een goed functioneerde woningmarkt is in mijn optiek nog steeds het beste voor ieder land. Dit is het beste voor mensen, voor verhuurders en ook voor huurders. Alleen is de realiteit dat wij een miljoen mensen hebben toegelaten tot ons land in de afgelopen tien jaar en geen huizen hebben gebouwd. Dat heeft voor een enorm tekort aan woningen gezorgd. Dat tekort aan woningen zorgt

natuurlijk voor een grote vraag, terwijl het aanbod eigenlijk achter is gebleven. Dat zorgt voor stijgende prijzen.

Je kunt zeggen dat je niet van de woningmarkt houdt, maar er is nu eenmaal een woningmarkt. Ik denk dat het heel goed is als die in balans is. Ik denk dus dat wij er niet aan ontkomen om de huurder toch wat meer te beschermen. Ik heb daartoe zelfs een amendement ingediend om de huurstijging in de toekomst te beperken tot inflatieniveau. Ik vind dat ook heel redelijk. Ik ga ervan uit en ik weet dat het in de markt gebruikelijk is dat je een aanvangshuur rekent waarmee je als verhuurder uit te voeten kan. Je begint als verhuurder niet met een te lage huur. Je biedt een woning aan waarvan jij zegt: ik kan op deze woning een redelijk rendement maken en daarom vraag ik deze prijs. Dat er daarna een inflatiecorrectie is vanwege de geldontwaarding is heel redelijk. Ik denk dat dat ook gebruikelijk is en gebruikelijk moet zijn.

Maar ik heb hier de Huurovereenkomst Woonruimte van de Raad voor Onroerende Zaken. Ik heb die zelf ook nog weleens gebruikt in het verleden. Dit is het meest gebruikte huurcontract in Nederland voor particuliere verhuurders en daarin staat dus een jaarlijkse inflatiecorrectie in plus een opslag van 3% tot 5%. Nu wil het geval dat rechters daar de afgelopen tijd een streep doorheen hebben gezet. Die hebben gezegd: dat is misschien niet conform de wet. Ik ben dus heel benieuwd naar de uitspraak straks van de Hoge Raad, die zal gaan bepalen of die opslag boven op die inflatiecorrectie wel redelijk is. Als dat namelijk niet zo is, zou het weleens kunnen zijn dat verhuurders de huren moeten verlagen. Ik begrijp dat wel enigszins. Een inflatiecorrectie snappen we namelijk allemaal. Die heeft te maken met geldontwaarding en daar rekenen we allemaal mee. Dat is ook precies de reden waarom ik dat amendement zo heb gemaakt. Ik denk dat dat een redelijke tussenweg is. Dan is er bescherming voor de verhuurder zodat zijn investering niet door inflatie verdampt, en weet de huurder: alles wordt nu eenmaal duurder en hopelijk stijgt mijn loon mee, of nog iets harder, en kunnen we het goed betalen. Het lijkt mij dus een heel redelijk uitgangspunt en het zou best weleens kunnen zijn dat het zelfs wettelijk verplicht wordt na de uitspraak van de Hoge Raad. Ik ben benieuwd wat de minister daarvan vindt.

De heer Peter de Groot (VVD):

In principe is dit pleidooi van de heer Madlener van de PVV best een plausibel verhaal. Toen hij in de markt werkte, had hij zelf ook de ervaring dat je als verhuurder die inflatiecorrectie eigenlijk nodig hebt om je werk te kunnen blijven doen. Maar de PVV heeft in de afgelopen jaren ook voor de wet-Nijboer gestemd, waarin ervoor gekozen is om de cao-verhoging aan te houden. Die was lager dan de inflatie, die torenhoog was. Is de heer Madlener het dus met de VVD eens dat je nu even tijd nodig hebt om die correctie voor de verhuurders wat ruimte te geven en dat daarom de cao-bepaling, die de regering voorstelt, nu best te billijken valt en zijn voorstel eigenlijk op een later moment in de Kamer zou moeten worden ingebracht?

De heer Madlener (PVV):

Die mening deel ik niet, want anders had ik dat amendement ook niet gemaakt. Ik denk dat de markt enorm uit balans is geraakt, mede door de enorme immigratiegolf die Nederland de afgelopen tien jaar heeft geteisterd. Er zijn binnen-

kort 18 miljoen mensen en er zijn te weinig huizen, wat zorgt voor een oprijvende prijsdruk. Ik denk dat we er daarom dus niet aan ontkomen om de huurder te beschermen tegen al te veel opgaande huurprijzen. In het oude systeem begon je met een bepaald salaris en de aanvangshuur; dat klopt. Maar als je lang genoeg wacht, stijgt jouw huur na vijf of tien jaar harder dan jouw salaris. Dat gaat tot problemen leiden. Dat kan natuurlijk niet. Ik ben het dus eens met de VVD dat een gezonde markt, met een evenwicht tussen vraag en aanbod, beter zou zijn. Maar dat is niet aan de hand. We zullen dus iets moeten doen, ten eerste aan die enorme immigratie. Ten tweede moeten we het aanbod vergroten. Ik maak mij net als mevrouw Keijzer zorgen om de andere wet die we hier behandelen, de Wet betaalbare huur, maar ik denk dat dit voorstel zeer redelijk is. Ik denk dat verhuurders hier ook mee uit de voeten kunnen. Inflatiecorrectie op je investering is eigenlijk heel normaal.

De voorzitter:

Tot slot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ben het eens met heel veel dingen die de heer Madlener aan het eind zegt. Ik ga dat niet allemaal herhalen, want dan wordt mijn interruptie heel lang. Maar mijn vraag ging eigenlijk over de steun die de PVV de afgelopen drie jaar gaf aan het beleid om niet de inflatie, maar de cao te volgen. De inflatie was namelijk torenhoog. Toen wilde u huurders ook graag beschermen en heeft u eigenlijk ook gekozen voor een lagere huurverhoging, op basis van de cao-loonregeling van toen. U kijkt nu van dat pad af. Daar ging mijn vraag eigenlijk over.

De heer Madlener (PVV):

Ik denk dat er de afgelopen jaren inderdaad een heel bijzondere situatie heeft plaatsgevonden, mede door de inval in Oekraïne, met een extreem hoge inflatie, die natuurlijk mede is veroorzaakt door die aanhoudende immigratiedruk. Ik snap dus dat er toen, in een bijzondere tijd, ook bijzondere maatregelen zijn genomen. Maar ik denk dat we zo mogelijk weer terug moeten naar inflatie. Dat is toch de beste maatstaf. Dat vindt de rechter ook. Ik ben het daarmee eens. Ik vind de inflatie toch de beste bescherming om je investering op peil te houden.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Inflatie was ook de oorspronkelijke inzet van het oorspronkelijke initiatiefvoorstel van de heer Nijboer. Dat is pas later een combi geworden.

Ik heb twee korte vragen. Een: wat betekent het voorstel van de heer Madlener voor de aanvangshuren? Als je niet langer met meer dan de inflatie kunt verhogen, komt er natuurlijk druk op een ander ventiel. Het enige ventiel dat er dan nog is, is de aanvangshuur omhoog krijgen. Dat is vraag één.

Vraag twee. Wat betekent dit amendement voor de inzet van de heer Madlener bij de Wet betaalbare huur? Als je voor de index inflatie plus nul kiest, is het dan niet logisch om dat door te trekken naar de Wet betaalbare huur? Hoe verhouden de discussie van vanavond en de discussie binnenkort zich tot elkaar?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik denk eerlijk gezegd dat dit voorstel niet zo veel zal veranderen aan de huidige praktijk. Inflatiecorrectie is een prima bescherming tegen inflatie. Ik denk dat een verhuurder over het algemeen kiest voor een redelijke aanvangshuur. Die gaat de aanvangshuur niet extra laag plaatsen zodat hij dat later in kan lopen, want dan vraag je natuurlijk om problemen bij de huurder. Ik geloof dus niet dat verhuurders nu een te lage aanvangshuur kiezen, of die in het verleden gekozen hebben. Ik denk niet dat dit het geval is. Ik denk dat ze gewoon een redelijke aanvangshuur kiezen, die voldoende is om hun rendement te behalen. Dat moet op peil blijven.

Dan de tweede vraag, over de Wet betaalbare huur. Ik ben er nog niet helemaal uit. We hebben vorige week antwoord gekregen op bijna 300 vragen. Dat ga ik bestuderen. Ik heb daar zeker zorgen over. Voor een verhuurder zal het prima zijn om de huur te verhogen met de inflatie, maar die wet zal zeggen dat de huur voor een heleboel verhuurders omlaag moet. Ik denk dat dit heel pijnlijk is voor veel verhuurders. Ik wil er ook op wijzen — dat heeft de heer Grinwis ook al gedaan — dat de fiscaliteit jarenlang is opgeschroefd voor verhuurders, met die 6,2% en de enorme verhoging van de overdrachtsbelasting. Dat was achteraf gezien misschien niet zo wijs. Ik hoop dat we daar iets aan kunnen gaan doen, maar dat moeten we afwachten; dat ligt op een andere tafel.

De **voorzitter**:

Ja, en dat is ook een ander debat

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

Ik begin met te zeggen dat ik het waardeer dat de heer Madlener hier vandaag zelf een voorstel vanuit de PVV-fractie doet. Ik vind het ook een interessant voorstel. Ik vind het alleen wel opmerkelijk dat hij zo expliciet kiest voor de inflatie, terwijl je twee jaar geleden hebt gezien dat in roerige tijden juist de inflatie zorgt voor excessen. De heer Madlener redeneert best wel vanuit de verhuurderskant. Ik zou hem willen vragen: als je redeneert vanuit de huurderskant, is het dan niet beter om dan toch de laagste van de twee aan te houden? Dan zorg je er echt voor dat er in tijden van excessen geen gekke dingen gebeuren voor de huurder.

De heer **Madlener** (PVV):

Ja, dat kun je natuurlijk zeggen, ja. Als een huurder erbij gebaat is om een zo laag mogelijke huur te hebben, dan is dat zo. Daarom kies ik ook voor een redelijke middenweg, waarbij ik enerzijds tegen een huurder zeg: ja, er is inflatie, geldontwaarding. Ik hoop dat dit voor de meeste mensen betekent dat hun salaris ook stijgt. Ik denk dat het ook de opdracht is aan onze Kamer om ervoor te zorgen dat de welvaart in Nederland op peil blijft. Dat meet je door inflatie. Om dit aan te vliegen, vind ik inflatie het meest zuiver. Daarom kies ik daarvoor, maar het amendement van de heer De Hoop is voor huurders misschien nog wel iets beter, hoewel die 1% opslag daarop zit, waarvan de rechter mogelijk zegt: waar komt die 1% opslag vandaan? Dat geeft dan ook weer problemen, want als je elk jaar 1% boven de inflatie verhoogt, kun je op een gegeven moment ook in problemen komen. Ik kies dus toch voor inflatie plus 0% en ik denk dat dit voor beide partijen redelijk is. Maar ik ben

het met de heer De Hoop eens: voor de huurder zal lager altijd beter zijn.

De **voorzitter**:

Tot slot.

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

Helder. Wij weten ook beiden dat juist de cao-lonen volgen na de inflatie. Dus daar zit voor de huurder wel even een gat, waarin de lasten flink hoger worden. Maar dat gezegd hebbende, wil ik toch ook even naar de Wet betaalbare huur. Als je nu kiest voor de inflatie plus 0% bij deze groep en dat bij de betaalbare huur niet doet, komt er echt weer een groot verschil, juist ook weer voor verhuurders. Zou het dan niet logischer zijn, als de heer Madlener echt vindt dat je structureel voor die inflatie moet kiezen, dat hij datzelfde voorstel van inflatie plus 0% ook bij de Wet betaalbare huur doet?

De **voorzitter**:

Ik wil wel even ingrijpen. Dat is een wet die wij nog in de commissie gaan behandelen en die nu niet aan de orde is. Om het debat eventjes een beetje tempo te geven, zou ik willen verzoeken om hier heel kort op te reflecteren en dan gaan we de rest van dat debat een andere keer voeren.

De heer **Madlener** (PVV):

Wellicht heeft de heer De Hoop daar gelijk in. Ik moet erover nadenken. Ik wil wel zeggen dat het amendement over de inflatie dat nu voorligt eigenlijk heel weinig voorstelt. De Wet betaalbare huur is natuurlijk een enorme mokerslag voor verhuurders. Dat is een heel andere orde van grootte. Maar ik zal het meenemen in de overwegingen als we de Wet betaalbare huur hier gaan behandelen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Toen we deze wet voor de eerste keer behandelden, zei de PVV het volgende. "Ik blijf het herhalen als PVV'er: lagere huren en een huurstop, zeker na jarenlange huurverhogingen onder vooral VVD-bewind. De huurders snakken ernaar." Staat de heer Madlener, staat de PVV nog steeds achter deze woorden?

De heer **Madlener** (PVV):

Ja, daarom heb ik ook een amendement ingediend om in de vrije sector de huurverhogingen die gebruikelijk zijn tot nu toe, dus een opslag van 3% tot 5%, eruit te halen en te beperken tot inflatieniveau. Ik denk dat de huurder daar zeer bij gebaat is, ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat is dus een nee, denk ik, want de vorige keer zei de PVV: lagere huren en een huurstop. Lagere huren. Maar nu komt u alsnog met een huurverhoging. De vorige keer hekelde de PVV de huurverhoging op huurverhoging op huurverhoging. Nu komt u weer met een huurverhoging. Wat is er veranderd? Waarom draait de PVV op dit punt en is zij niet meer voor het standpunt dat we ten minste de huren moeten bevriezen en op zijn best de huren moeten verlagen?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik wil zeggen dat mijn amendement geen huurverhoging is. Het is juist het beperken van de huurverhoging, namelijk tot inflatieniveau. Je zou kunnen zeggen: als je de huur met de inflatie verhoogt, is dat eigenlijk een verhoging van nul. Bevriezing, zoals u zegt, betekent in feite een verlaging van huren, want je doet immers niet mee aan de geldontwaarding. Dat geeft weer andere problemen op de huurmarkt. Die effecten gaan we bij de Wet betaalbare huur bespreken. Die zijn wellicht veel groter en ongewenster dan we denken. De SP wil altijd de huren maar verlagen, maar we moeten toch ook oog hebben voor de eigenaren van vastgoed, inclusief onze pensioenfondsen. Ik zoek daar een tussenweg in. Ik denk dat de inflatiecorrectie die ik voorstel een hele mooie verbetering is voor alle huurders in de vrije sector en ik hoop ook op steun van de partij van mevrouw Beckerman voor mijn voorstel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik denk dat wij ons moeten afvragen of we makelaar Madlener op deze manier steunen. Ik zie wel echt dat de PVV draait en nu zegt: ja, dit is ook goed voor de verhuurders. Terwijl de vorige keer uw collega hier stond te vertellen hoe slecht de situatie van heel veel huurders was en hoe moeilijk mensen het hadden. Het is toch wel echt heel erg politiek om een huurverhoging te gaan uitleggen als zijnde geen huurverhoging. Probeer dat eens uit te leggen in de wijken waar mensen knel zitten, probeer dat eens uit te leggen aan mensen die, zoals uw eigen partij zegt, huurverhoging op huurverhoging hebben moeten slikken. Kunt u uitleggen dat een huurverhoging van soms wel een paar tientjes per maand eigenlijk moet worden gezien als een huurbevriezing?

De heer **Madlener** (PVV):

Ik zal het nog een keer uitleggen voor mevrouw Beckerman.

De **voorzitter**:

Kort graag.

De heer **Madlener** (PVV):

Mijn voorstel zegt: je hebt een aanvangshuur en daarna wordt er alleen maar inflatiecorrectie toegepast. Dat is denk ik een grote verbetering van de huidige praktijk. Ik heb het net al laten zien: vaak komt er 3% tot 5% boven op de inflatie. Het is een enorme verbetering. Ik denk dat dat goed is en ik denk dat dat de verhuurdersmarkt ook niet verstoort. Ik denk dat dit een goed evenwicht is. Verder moeten we vooral streven naar minder immigratie. Je kunt niet tegen de huidige immigratiecijfers op bouwen. Het vergroten van het aanbod is heel belangrijk, ook voor de stemmers op de SP. Ik hoop dat de SP wat dat betreft ook nog eens in de achteruitkijkspiegel wil kijken en wil zeggen: de immigratiegolf die de SP ook altijd maar goed vindt, is geen goed idee, ook niet voor onze kiezers.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik hoor veel herhalingen in de antwoorden en in de vragen. We hebben nog één uur en tien minuten, en de minister heeft straks nog twintig minuten nodig voor een schorsing. Ik waarschuw alleen maar. Mevrouw Keijzer mag een vraag stellen.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik heb een vraag over het amendement van de heer Madlener. Waarom heeft hij niet gekozen voor de systematiek die hier gebruikelijk is, namelijk inflatie plus 1%?

De heer **Madlener** (PVV):

Omdat ik het heel moeilijk uit te leggen vind waar die 1% vandaan komt. Ik heb gewezen op de rechtszaken die gespeeld hebben. Die opslag van 3% tot 5% vond de rechter ook niet uitlegbaar. Ik snap dat. Waarom zou je inflatie plus 1% doen? Waarom niet plus 3% of plus 5%? Het is voor de verhuurder leuk, maar ik denk dat geen huurder het begrijpt. Ik begrijp het ook niet. Een inflatiecorrectie begrijp ik wel. Dat is een hele normale bescherming van de investering. Ik vind dat terecht. Ik denk dat de aanvangshuur het goede moment is om te beginnen met een langdurige relatie tussen een huurder en een verhuurder, maar die 1% opslag begrijp ik niet. Als u het mij heel goed kunt uitleggen, kan ik daarnaar luisteren.

De **voorzitter**:

Tot slot.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Ik zou graag die uitspraak van de rechter krijgen van de heer Madlener, zodat ik die kan bestuderen. Ik speel de vraag meteen door aan de minister. Hoe kijkt hij naar die plus 1%? Dat is namelijk wel de gebruikelijke systematiek. Deze minister heeft dan misschien niet mijn gevoel voor humor, maar misschien heeft hij wel inzicht in deze systematiek. Je ken het niet weten, toch?

De **voorzitter**:

Absoluut, zegt de minister.

De heer **Madlener** (PVV):

Het gebruik in de vrije sector was: 3% tot 5% opslag boven op de inflatie. Dat vond de rechter in een aantal gevallen dus niet houdbaar. Het ligt nu voor bij de Hoge Raad. Die gaat er binnenkort een uitspraak over doen. Of 1% houdbaar is, weet ik niet. Ik heb de minister gevraagd wat hij daarvan vindt. Ik kan het in ieder geval niet uitleggen. Daarom heb ik gekozen voor inflatie plus 0%, dus geen opslag.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan gaan we naar de laatste spreker vandaag en dat is de heer De Groot van de VVD.

De heer **Peter de Groot** (VVD):

Sorry, voorzitter, zelfs buiten de debatten om ben ik in debat met de heer Grinwis, dus ik moest even een aanloopje nemen naar het spreekgestoelte. Ook van mijn zijde graag eerst felicitatie aan het adres van mevrouw Welzijn voor haar mooie maidenspeech. Zij heeft echt een mooi verhaal gehouden. Ik vraag mij vanaf deze kant eigenlijk ook wel af hoe het eigenlijk met de minister is, want ik zie dat hij een spalk om zijn vinger heeft. Is het zo slopend om hier naar

de Kamer te komen? Ik hoop dat u het nog even volhoudt, minister!

Er is al een halve minuut voorbij, dus ik ga snel beginnen met mijn verhaal. Ik begin mijn inbreng namens de VVD met een verhaal van dichtbij. Het gaat om mijn eigen neef Jeroen. Hij is 26 jaar en woont samen met zijn vriendin. Hij heeft een baan bij een belangrijke overheidsdienst en zijn vriendin studeert nog. Ze wonen samen in een huurwoning en mijn neef is afgelopen oktober van een, nu nog, vrijesectorhuurwoning met een middenhuur naar een andere, nu nog, vrijesectorhuurwoning met een middenhuur verhuisd. Daar zijn ze allebei ontzettend blij mee, want deze huurwoning voldoet beter aan hun wensen. Ze zijn dus erg blij dat ze de kans hebben gekregen om deze woning te huren. Als je dan wat doorpraat, merk je dat mijn neef natuurlijk ook wil dat zijn huur niet ongebreideld stijgt. Ik merkte dat toen we spraken over de wetsbehandeling van deze avond. Over deze wet is hij dus best te spreken, maar zijn zorg is dan ook een hele andere.

Zijn zorg gaat over zijn woning, waar hij dolblij mee is, want die moet hij dit najaar misschien toch wel verlaten. Die woning wordt namelijk mogelijk verkocht, omdat de verhuurder na alle huurwetgeving die op hem afkomt, voor het eerst in zeer lange tijd overweegt om de woning te verkopen. En dat is precies waar de VVD zich na allerlei andere voorbeelden samen met meerdere tienduizenden huurders zorgen over maakt. De duimschroeven op de huurmarkt worden zo hard aangedraaid dat verhuurders gewoon stoppen met verhuren en hun huurwoningen gewoonweg verkopen aan de hoogsteieder. Ik kan u vertellen: dat is niet mijn neef!

Laat duidelijk zijn dat dit niet het verhaal is van vrijheid en blijheid voor verhuurders, want de VVD staat ook naast die huurders. De VVD staat namelijk ook voor redelijke huren. De VVD staat ook voor nette huurwoningen. En de VVD staat ook naast alle woningzoekenden en zittende huurders, want al die mensen hebben huurwoningen keihard nodig. Daarom maken wij ons grote zorgen over het mogelijk uitpanden van huurwoningen, iets wat op dit moment naar ons inzicht langzaam aan begonnen is.

Voorzitter. De minister gaat straks vermoedelijk tegen mij zeggen dat we daarom verhuurders als mijn neef beter moeten beschermen tegen tijdelijke contracten, zodat ze hun huurwoning niet uit kunnen worden gezet. In dit geval was die woning net als in vele andere gevallen dan echter niet beschikbaar gekomen. Dat is precies de reden waarom de VVD tegen de Wet vaste huurcontracten heeft gestemd. De stapeling van huurwetten zorgt ervoor dat de huurmarkt verstikt en leidt tot een afname van het aanbod. Het aanbod van veelal betaalbare huurwoningen zal afnemen door het verbod op tijdelijke contracten, de middenhuurregulering en door de verdere inperking van huurstijgingen. Dat is hetgeen dat wat ons betreft langzaam aan zichtbaar wordt. De zoektocht naar redelijke huren slaat door met als effect een kleinere huurmarkt.

Voorzitter. Hoe kijkt de VVD tegen dit wetsvoorstel aan? De VVD heeft in februari 2021 steun gegeven aan de wet-Nijboer, die de huur maximeerde op de inflatie plus één procentpunt. We deden dat, omdat met name door de krapte in het aanbod van huurwoningen in specifieke gebieden uitschieters ontstonden in huurverhogingen. Er ontstonden

excessen in huurverhogingen, iets wat wij niet wilden toestaan. Ook was er de voorgestelde wijziging door de minister, eind 2020, om de wet aan te scherpen naar inflatie plus 1% of het gemiddelde van de cao-loonstijging plus 1%, afhankelijk van welke lager is. Dat heeft de VVD om dezelfde reden gesteund. De inflatie leek namelijk altijd een goede graadmeter, totdat de betaalbaarheid voor veel middeninkomens geraakt dreigde te worden door een huurverhoging van 11% in 2022.

Om die redenen kan het voorstel om deze wet met drie jaar te verlengen en te kiezen voor de cao plus 1% op steun van de VVD rekenen. Daar hebben we twee redenen voor: de cao plus 1% zit dicht bij de daadwerkelijke betaalbaarheid van huurders en het bieden van bestaanszekerheid is juist ook voor middeninkomens van groot belang. Deze groep valt nu namelijk vaak tussen wal en schip. Twee. De cao-loonsverhogingen volgen vaak op een periode met hoge inflatie. In de voorgaande jaren is door de huurders geprofitteerd van lagere huurverhogingen, verhogingen die dicht bij de loonontwikkeling lagen. Dan is het nu ook fair om te zeggen dat we die koppeling wel gaan volgen, want anders zouden verhuurders dubbel geraakt worden. Dat zou weer druk zetten op hun investeringskracht, en dat zou vervolgens weer druk zetten op het aantal huurwoningen.

Voorzitter, mijn laatste punt. De inzet van de VVD is er steeds op gericht om de balans te houden tussen redelijke huren en te zorgen dat verhuurders blijven verhuren. Dan neemt de bestaande voorraad namelijk niet extreem af en gaan investeerders en bouwers meer middenhuurwoningen bouwen. Want alleen als die krapte afneemt, zijn er voldoende woningen voor iedereen. Het gaat dan echter niet alleen over een fortuinlijke groep, de groep die nu al een woning heeft, want we hebben dan ook voldoende oog voor al die mensen die op zoek zijn naar een woning. En alleen dan kan ik met een gerust hart het gesprek over verstandig en goed huurbeleid voeren met mijn neef. En ook hij zal dan zeggen: "Goed werk daar in Den Haag! Daar heb ik echt wat aan gehad voor mijn leven."

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Ik schors tot 21.50 uur en dan gaan we verder met de beantwoording door de minister.

De vergadering wordt van 21.27 uur tot 21.53 uur geschorst.

De voorzitter:

We gaan meteen verder met de beantwoording. Er zijn mensen die zo meteen hun hond nog moeten uitlaten, dus we gaan het lekker efficiënt doen. De minister moet dat zelf.

Minister De Jonge:

Dat moedigt inderdaad aan om snel het debat aan te vangen en om mij te beperken tot de vragen die zijn gesteld. Dat is natuurlijk jammer, want alle bevlogen prediking laat ik dan een beetje achterwege. Dat is dus wel een beetje jammer. Ik ga ook proberen me zo min mogelijk te laten verleiden tot het alvast voeren van het debat over de Wet betaalbare huur, want dat is natuurlijk ook avondvullend. Ik ga dus mijn best doen om het beperkt te houden.

Voorzitter. Allereerst is het heerlijk om hier weer te staan. Het is het vierde debat in 24 uur: de Russische heimelijke beïnvloeding, circulair bouwen, transparantie over belangenbehartiging en nu dus de maximering van de huurprijsstijging in de vrije sector. Morgen heb ik er nog twee te gaan. Tussendoor probeer ik dan nog een beetje het werk af te ronden. Dat is fijn, voorzitter, want ik ben hier altijd graag.

Mevrouw Welzijn is hier ook graag. Dat was duidelijk te zien achter het spreekgestoelte. Gewoon driewerf amen voor het prachtige volkshuisvestelijke betoog dat zij heeft gehouden over de beschermende rol die wij hier hebben te spelen, juist voor mensen die niet voor zichzelf kunnen opkomen en juist om het tegenovergestelde te bieden van het recht van de sterkste. Dat is een verhaal waar ik me heel erg bij thuis voel. Dat voel ik me ook bij de balans daarin. Telkens de balans daarin houden is ook vanavond weer van belang. Als we huurders echt willen beschermen, moeten we ook de bereidheid beschermen om in huurwoningen te blijven investeren. Die balans zoeken we ook in het wetsvoorstel dat vanavond voorligt. Die balans zal nog weleens terugkomen. Die zoeken we trouwens ook in de Wet betaalbare huur, maar daar zou ik het vanavond niet over hebben.

Vanavond gaat het over de wet-Nijboer. Laten we die nog maar een keer zo noemen, opdat zijn naam nog eens genoemd wordt in deze zaal. Dat is namelijk echt terecht. Het is een stoere initiatiefwet geweest die mensen echt heeft beschermd tegen absurde huurprijsverhogingen, die nu eenmaal plaatsvinden in een situatie waarin er schaarste is. We moeten ook niet verrast zijn dat dat gebeurt. Er is een gierende schaarste aan betaalbare woningen. Dat er van die schaarste gebruik c.q. misbruik wordt gemaakt, is nu eenmaal een uitvloeisel van die schaarste. Dat kunnen we heel naar en vervelend vinden — dat vind ik ook heel naar en heel vervelend, namelijk vooral voor de huurders die dat moeten betalen — maar het is een feit dat de wetgever daar gewoon een taak had te verrichten. En dat heeft de wetgever gedaan met de wet-Nijboer.

We hebben de wet-Nijboer nog eventjes voort te zetten. Het waarom ervan wil ik eigenlijk toelichten, dus de plaatsbepaling van deze wet, van deze verlenging. Daarna ga ik in op de dispuutpunten die naar voren zijn gebracht. Ik heb een blokje per amendement gemaakt; dat is ook weleens leuk. Het eerste blokje is CPI versus cao als anker. Blokje twee behandelt het waarom van de plus 1%. Die is speciaal voor de heer Madlener. Blokje drie is de verjaringstermijn. Blokje vier is de lengte van de duur van de verlenging. En blokje nummer vijf is varia, want een debat kan pas compleet zijn als er een blokje varia is geweest. Als er dan nog tijd over is, geef ik wellicht antwoord op de vraag van de heer De Groot over what happened to deze vinger. Het heeft te maken met de hond; de rest vertel ik later. Als er dan echt nog tijd over is, zou mevrouw Keijzer dan misschien toch nog één keer haar grap willen uitleggen? Dat zou ik ook fijn vinden.

Voorzitter. Allereerst de plaatsbepaling van deze wet. Het is eigenlijk een overgangswet, een overgangswetje. Hij is overigens heel betekenisvol voor de mensen voor wie hij bedoeld is, namelijk voor de 600.000 mensen die nu in een vrijesectorhuurwoning huren. Maar het is wel een wetje dat nog tijdelijk nodig zal blijken te zijn. We gaan de Wet

betaalbare huur namelijk introduceren. Dat is het eerste wat ik toelicht in de plaatsbepaling van deze wet: we gaan de Wet betaalbare huur introduceren. De Wet betaalbare huur gaat betekenen dat van die 600.000 vrijesectorwoningen er 400.000 gereguleerd zullen worden als betaalbare huurwoning in het middensegment. Zo'n 100.000 van die 600.000 zullen worden gereguleerd als een betaalbare huurwoning in het sociale segment. Dan blijven er nog 100.000 vrije huurwoningen over. Als de huidige mutatiegraad zo door blijft gaan, zal dat eigenlijk vrij rap geschieden. Per mutatie gaat de nieuwe huurder namelijk onder de Wet betaalbare huur vallen. Vanaf dat moment is niet alleen de aanvangshuurprijs gereguleerd, maar ook de indexatie, namelijk het cao-loon plus één. Dat zal voor het middensegment in die nieuwe Wet betaalbare huur komen te staan. Dat is eigenlijk geregeld zodra een woning overgaat in dat segment, bij mutatie, dus bij een nieuwe huurder. Maar voordat die mutaties zich hebben voltrokken, ben je gewoon een tijdje verder. Daarom hebben we deze overgang eventjes nodig. Ik kom zo op de vraag of drie jaar dan genoeg is, of dat het langer moet duren. Maar deze overgangswet hebben we even nodig. Als we dat namelijk niet zouden doen, zou dat eigenlijk betekenen dat de huren per 1 mei aanstaande — dat is natuurlijk wel afhankelijk van de bepaling die daarover in het contract is opgenomen — gewoon de lucht in kunnen. Gegeven de schaarste en de wetmatigheid die die schaarste met zich meebrengt, kun je ervan uitgaan dat dat gebeurt. Dat betekent dus dat deze wet echt nodig is — dat is vaker genoemd in deze zaal — om de huren in de tussentijd, totdat die Wet betaalbare huur is ingegroeid, te beschermen.

Ten tweede heb ik wat er is afgesproken in de sociale sector — dat is een andere plaatsbepaling — even nodig om dit toe te lichten. Dat is namelijk ook bepalend voor de context van deze wetsverlenging. We hebben daar namelijk afspraken mee gemaakt in de nationale prestatieafspraken. Om de betaalbaarheid te borgen, hebben we met de woningcorporaties afgesproken om de huren los te koppelen van de inflatie — dat was eigenlijk altijd gebruikelijk — en juist de overstap te maken naar het cao-loon. Waarom? Nou, inflatie is iets dat soms opeens kan gebeuren. Dat hebben we in de afgelopen periode gezien. Dat kan opeens een anker zijn dat zodanig wordt verlegd dat het schip op drift raakt. Als dát de maximering is, dan zou je opeens behoorlijk moeten bijbetalen. Daarmee zit er feitelijk gewoon helemaal geen rem meer op de maximering. De cao-loonontwikkeling heb je zelf al doorgemaakt. Doorgaans gaat de inflatiestijging ook vooruit op de loonstijging. Inflatie heb je dus nog niet op je rekening staan, maar je loonstijging heb je wel op je rekening staan. Als je dat anker dus kiest, dan ben je eigenlijk altijd safe. Dat geldt althans voor de kant van de huurder. Daar ga ik zo nog nader op in.

We hebben natuurlijk veel meer gedaan in die prestatieafspraken met de woningcorporaties. We hebben daarin ook de huren verlaagd voor de mensen met de laagste inkomens. Voor mensen met inkomens tot 120% hebben we de huren verlaagd naar €575 per maand. Dat betekent dat door de cao-loonontwikkeling min 0,5% — dat is per portefeuille van de corporatie de afspraak geweest — er een automatische huurquoteverbetering in zit voor de huurders in de sociale sector. Met de huurverlaging krijgen mensen met de laagste inkomens — dat gaat om 600.000 huurders — echt een hele serieuze huurquoteverbetering. Ik heb toegezegd aan mevrouw Beckerman om nog eens goed in een

brief te zetten hoe dat allemaal exact zit. Die brief komt er ook aan, hoor; die zijn we aan het typen. Maar we moesten eerst even een paar honderd vragen beantwoorden in het kader van de Wet betaalbare huur. Die brief laat daarom nog eventjes op zich wachten. Maar met een week of twee moet die er zeker zijn.

Dat was het even over de plaatsbepaling, als introductie. Dat helpt me namelijk om de vragen straks ook goed te kunnen beantwoorden. Ik zal nog even een paar algemene vragen vooraf beantwoorden. Er zijn namelijk verschillende cijfers over die huurquoteontwikkeling gebruikt. Wij gebruiken zelf altijd het WoonOnderzoek. Het WoonOnderzoek is namelijk het grootste onderzoek dat er is, met daarin astronomische aantallen huurders, kopers et cetera. Dat is ook precies een afgewogen aandeel om representatief te kunnen zijn. Het zou weleens zo kunnen zijn dat u allemaal een beetje gelijk heeft. Het is natuurlijk makkelijk om dat te zeggen; dan krijg je met niemand ruzie. Maar misschien is het wel echt zo. In dat WoonOnderzoek maken we onderscheid tussen de verschillende segmenten. De gemiddelde huurquote in het middenhuursegment is 30,9%. In het dure segment is dat 37,8%. De uitsplitsing tussen corporatiehuur en private huur is ook interessant: 23,4% in de corporatiehuur en 30,4% in de private huur. Het is belangrijk om je te realiseren dat dit gemiddelde huurquotes zijn. Daarmee komt dus ook een aanzienlijk deel van de mensen boven de 40% uit. Dit zijn de getallen die wij zelf altijd gebruiken. Als ik nou toch die brief aan mevrouw Beckerman stuur — de rest mag die brief ook gewoon lezen, hoor — dan zet ik dit er gelijk eventjes bij. De huurquoteontwikkeling zet ik er gewoon eventjes bij. Ik denk dat dat belangrijke getallen zijn.

Voorzitter. Dan ga ik naar blokje nummer één. Welk anker moet je nou kiezen? Moet je nou de cao-loonontwikkeling of de CPI als anker kiezen? Wij hebben vrij bewust gekozen voor de cao-loonontwikkeling. Dat is echt een verandering ten opzichte van vroeger. Maakt het voor de verhuurder heel veel uit wat je kiest in de longer term? Eigenlijk niet. We hebben dat van de afgelopen tien jaar naast elkaar gezet. Gemiddeld genomen is het hetzelfde, of je nou inflatie of cao-loonontwikkeling kiest. Sterker nog, het scheelt zelfs maar een honderdste. Als je de inflatie zou kiezen, is het een gemiddelde stijging per jaar van 1,38%. Als je de cao-loonontwikkeling kiest, is het een gemiddelde stijging van 1,39%. Dat scheelt maar een honderdste, over tien jaar tijd. Kortom, voor verhuurders maakt het helemaal niks uit. Maar voor huurders maakt het natuurlijk wel uit. Want eerst ervaar je als huurder de inflatie, maar vervolgens trekt het een beetje pas bij als ook je cao-loon zich heeft aangepast aan die inflatie. Daar zit altijd een jaar tussen. Dus voor de huurder maakt het uit. Voor de verhuurder maakt het niet uit. Om die reden kiezen we voor de cao-loonontwikkeling.

Zou je dan ook kunnen zeggen: nou, laten we dan kiezen voor een van beide, namelijk voor degene die het laagste uitkomt? Ik denk dat dat niet verstandig is, omdat je dan echt moet zeggen dat de balans weer zoek is. Want als je dat had gedaan in de afgelopen tien jaar, dan was je uitgekomen op jaarlijks 0,42%. Waarom is dat zo? Omdat inflatie en loon een beetje om elkaar heen dansen. Dat is eigenlijk altijd zo. Dus als je telkens de laagste van die twee kiest, is dat natuurlijk fijn voor de huurder. Althans, dat is op de korte termijn fijn voor de huurder. Maar dat is natuurlijk niet fijn voor de verhuurder, want die levert eigenlijk in.

De voorzitter:

Er is een vraag, een korte vraag, van de heer Grinwis.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Klopt het nou dat de minister net zei dat het beter is de cao-loonontwikkeling te volgen dan de inflatie, vanwege het punt dat je het dan kunt betalen omdat het inkomen of de uitkering dan is meegestegen? Ik hoor de minister niet verhalen over de t-1-methode. Volgens mij heb je eerst de inflatie of de cao-loonontwikkeling. Vervolgens wordt op basis van wat gerealiseerd is, de huur voor het volgende jaar vastgesteld. Ergo, als de inflatie heeft plaatsgevonden en de huurstijging in het jaar daarop, dus in t+1, wordt doorgevoerd, dan heb je vaak in dat jaar ook de cao-loonontwikkeling. Dus juist op het moment van optreden van de huurstijging als die op inflatie is gebaseerd, sluit een koppeling aan inflatie in de praktijk beter aan bij de cao-loonontwikkeling, omdat het jaar van optreden van de huurverhoging en het jaar dat je die cao-loonstijging meemaakt in de praktijk vaak hetzelfde zijn. In het verhaal van de minister is dat volgens mij niet zo.

Minister De Jonge:

Je kijkt altijd terug. Je kijkt ongeveer een jaar terug. Op enig moment stel je dat vast en vanaf dat moment is dat de normering waarmee wordt gewerkt. Als je inflatie kiest, dan heb je wel al de inflatie achter de rug, maar dat heeft zich nog niet voltrokken in je loonontwikkeling. We hebben dat pas heel scherp kunnen zien. De inflatie was toen door de 10% heen. Dat is mijn reden geweest om in de prestatieafspraken af te stappen van inflatie en over te stappen naar cao-loon. Want als we daar de inflatie hadden aangehouden, dan hadden we door de 10% heen gezeten. Uiteindelijk is de gerealiseerde huurprijsstijging in dat jaar volgens mij twee en een beetje geweest in de hele sector en nog lager in de corporatiesector. Dus nee, we zijn juist heel bewust overgestapt op loonontwikkeling. Het hangt een beetje af, denk ik ... Het verhaal van de heer Grinwis zou best op kunnen gaan, als het gaat over een relatief gematigde inflatie waarop een relatief gematigde cao-loonontwikkeling volgt. Als die cao-loonontwikkeling snel volgt op de inflatie die heeft opgetreden, dan zou, denk ik, het verhaal van de heer Grinwis best op kunnen gaan. Ik denk dat er daarom in de afgelopen tien jaar nauwelijks een discussie is geweest. Het is natuurlijk pas opgekomen met die absurde inflatie, waarbij het vervolgens echt even duurde voordat de loonontwikkeling daarachteraan kwam, en ook de loonontwikkeling overigens niet plus 10% was, behalve voor het wml, maar voor de rest natuurlijk niet.

Ik denk dat dit een meer faire keuze is. Volgens mij wordt die ook niet ter discussie gesteld. Volgens mij wordt de discussie gevoerd over de vraag of je niet een wisselend anker zou moeten kiezen, namelijk het anker dat de huurder het beste uitkomt. Daar is best veel voor te zeggen. Sterker nog, ik heb het zelf gedaan. We hadden namelijk de wet-Nijboer. In dat jaar met die gekke inflatie hebben we gezegd: joh, laten we nou een soort keuzemodel inbouwen en van die twee altijd de laagste kiezen. In de evaluatie van de wet-Nijboer komt dat wel naar voren. Eigenlijk is het een heel positieve evaluatie, die zegt: de wet-Nijboer heeft eigenlijk helemaal geen negatief effect op het rendement. Daar waren heel veel mensen bang voor aan de voorkant, voorafgaand aan de wet-Nijboer. Dat is niet gebleken. Maar over dit punt werd in de evaluatie wel gezegd dat het onzekerheid ople-

vert. Want dan weet je eigenlijk niet meer goed waar je als investeerder op moet plannen. Moet je nou op het ene of op het andere anker plannen en hoe gaat dat zich in de tijd voltrekken? Nogmaals, welk van de twee ankers je kiest, maakt voor de meeste verhuurders helemaal niet uit, want je komt ongeveer op hetzelfde uit. Ik vind het vrij frappant dat het maar een honderdste scheelt in tien jaar tijd, dus het maakt eigenlijk voor verhuurders niet uit welke je kiest. Maar dat je telkens wisselt levert wel onzekerheid op. Om die reden zou ik er niet voor zijn om dat te wijzigen.

De heer Paternotte (D66):

De heer Grinwis schetst op zich een reële ontwikkeling: je hebt het ene jaar inflatie en het volgende jaar is daar een bepaalde reactie op die zich in ieder geval tegenwoordig meestal uit in een verhoging van de lonen, zeker in deze krappe arbeidsmarkt. We hebben ook weleens een andere economie gehad, in de jaren tachtig, waarin je ook forse inflatie had maar de reactie vooral was heel hoge rentes maar ook loonmatiging, met hele akkoorden eromheen om die lonen soms ongeveer op de nullijn te houden. Hoe zou de minister dit model zien uitpakken in zo'n economische situatie?

Minister De Jonge:

We hebben natuurlijk allemaal geen glazen bol, maar ik zie die situatie zich niet zo heel snel voltrekken in de nabije periode. Nou zijn er meer dingen die we zich niet zo heel zien voltrekken in de komende periode, maar dit lijkt me echt niet waarschijnlijk. Dit is vaster. Uitgaande van het perspectief van huurders is cao-loonontwikkeling veiliger, want dat is namelijk datgene wat je zelf hebt doorgemaakt. Uitgaande van verhuurders is er eigenlijk geen verschil in de afgelopen tien jaar. Kan dat verschil alsnog optreden in de komende periode? Ja, er kan van alles. Ik ben de allerafste om te zeggen dat je de toekomst kunt voorspellen. Alleen denk ik wel dat dit echt de meeste zekerheid geeft.

En dan zou je zeggen: zijn wij er dan voor de verhuurders en voor hun zekerheid? Mijn stelling is — dat gaat ook mijn stelling zijn bij de Wet betaalbare huur — dat zekerheid voor verhuurders uiteindelijk ook de huurders ten goede komt. Met name onzekerheid maakt beleggers terughoudend en met name door zekerheid denken beleggers: oké, fair enough. Dat is de reden dat ik het amendement dat is ingediend op dit punt zou willen ontraden.

Belangrijker is het volgende punt, het volgende blokje. Dat gaat over de plus 1%. Dat is het amendement van de heer Madlener. De heer Madlener zei: "Waarom plus 1%? Ik kan het eigenlijk niet uitleggen." Ik ga proberen het toch uit te leggen, omdat ik het echt van belang vind dat u dat kunt meemaken. Ik vind het ook van belang voor de consistentie van deze wet, ook in relatie tot de andere wetten in dit domein. De huidige maximering in de wet-Nijboer is plus 1% voor de vrije sector. Die keuze is destijds door de wetgever gemaakt, ook heel bewust. Sterker nog, we hebben die helemaal overgenomen in de nieuwe Wet betaalbare huur. Deze wet is een tussenwet. Die doet de bescherming van de huurders in de vrije sector totdat men van contract wisselt en het gros van die huurwoningen zal overgaan in het middensegment. Daarna zullen ze beschermd zijn via de Wet betaalbare huur. Dat zal voor het gros van de woningen in het vrije segment gelden. Vanaf dat moment geldt de indexatie plus 1%. Dat is de consistentie met de

huidige wetgeving. Dat geldt niet voor de sociale sector. De sociale sector is, zoals de heer Madlener zegt, gewoon inflatie. Ik bedoel: die is gewoon loonontwikkeling, maar niet plus 1%. Voor de vrije sector is het wel plus 1%.

Dan het doel van de wet. Het doel van deze wet is excessieve huurstijgingen tegengaan. Het gaat dus om excessieve huurstijgingen die in de looptijd van het contract kunnen plaatsvinden, even afhankelijk van de contractuele bepalingen, maar goed. Om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan, is dit een adequate maatregel. Als je verder gaat, zou dat door de rechter weleens als niet proportioneel kunnen worden beoordeeld. U weet dat het bij het eigendomsrecht altijd belangrijk is dat het voorzienbaar is en dat het bij wet voorzienbaar is, dus dat het bij wet geregeld is. Ook wordt altijd de proportionaliteit getoetst, dus: is het proportioneel gelet op waarvoor het bedoeld is? Het doel van de wet is het tegengaan van excessieve huurprijsstijgingen. Zou inflatie of loon plus 0% proportioneel zijn voor dat doel? Het zou heel goed kunnen dat de rechter daar uiteindelijk anders over oordeelt. Als de rechter anders oordeelt, wordt deze bepaling als een niet-verbindende bepaling gezien. Dan zijn we verder van huis, want dan is de cap eraf.

Je moet niet helemaal uitsluiten dat als de Eerste Kamer dit in de wet ziet staan, de Eerste Kamer zegt: sorry, maar dit vinden wij echt een te grote inbreuk op het eigendomsrecht. Ik hoorde de heer De Hoop daar al over en toen heb ik gelijk mijn eigen sommetje gemaakt ten aanzien van de Eerste Kamer. Dan komt het dus nooit voor de rechter, want dan zal het al in de Eerste Kamer stranden. Wij doen in de Eerste Kamer namelijk aan constitutionele toetsing — dat gebeurt gewoon — namelijk op het Europees recht. Het Europees recht kent nogal stevige bepalingen als het gaat om het eigendomsrecht. Er is dus een goede kans dat de Eerste Kamer dat doet. Ik heb het sommetje gemaakt en ik sluit niet uit dat de heer De Hoop in zijn vrees gelijk zal krijgen. En als de Eerste Kamer dat niet doet, vermoed ik dat de rechter zegt: ho. Dat dacht de initiatiefnemer van de wet ook. De heer Nijboer heeft gezegd: dat moesten we toch maar niet doen. De plus 1% komt dus uit de oorspronkelijke initiatiefwet. De initiatiefnemer heeft toen "plus 1%" toegevoegd om de houdbaarheid in relatie tot het eigendomsrecht — zo staat het keurig verwoord in de initiatiefwet — te vergroten.

De voorzitter:

Voordat ik de heer Madlener het woord geef nog even een vraag: leidt dat ook tot het ontraden van het amendement op stuk nr. 8?

Minister De Jonge:

Met uw ragfijne politieke gevoel is helemaal niets mis, voorzitter.

De voorzitter:

Oké. Dan weet de heer Madlener dat als hij zijn vraag wil stellen.

De heer Madlener (PVV):

De rechter heeft onlangs een aantal malen gezegd dat een opslag tussen 3% en 5% niet conform de wetgeving is. Dat

ligt nu bij de Hoge Raad. Waarom zou 1% opslag dat dan wel zijn? Daarop heb ik nog steeds geen antwoord van de minister. Ik begrijp die 1% niet. En dan het eigendomsrecht. Als jij een woning verhuurt met een aanvangshuur, mag je er toch van uitgaan dat die aanvangshuur dekkend is voor de kosten en het rendement voor de verhuurder? Daarmee is toch niks mis? En dat je dan een inflatiecorrectie afsprekt, is toch heel normaal? Ik begrijp dus helemaal niet waarom dat mogelijk tot problemen in het eigendomsrecht zou leiden.

Minister De Jonge:

Het zijn twee verschillende dingen. Dit gaat over de wettelijke maximering. Bij een wettelijke maximering moet de wetgever aangeven waarom dit een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht is. Het is te zien als een inbreuk op het eigendomsrecht, want het is het vrije segment en dus is het in beginsel echt aan de eigenaar van het object om met een huurder af te spreken wat hij graag voor zijn pand zou willen hebben en hoe hij dit jaarlijks zou willen verhogen. Dat is dus eigenlijk het beginsel. Het is alleen gerechtvaardigd om op dat beginsel een beperking toe te passen, dus om het eigendomsrecht te beperken, omdat je het bij wet doet en met een gelegitimeerd doel, en omdat het voorzienbaar is. Maar de eis die altijd wordt gesteld aan het beperken van het eigendomsrecht is ook — ik heb daarover een keer een hele lange brief aan Jesse Klaver geschreven, die daarom vroeg — dat je kunt uitleggen waarom dat een proportionele interventie is met het oog op het doel. Het doel is excessieve stijging tegengaan en dus moet het proportioneel zijn.

Waarom is het nou gerechtvaardigd om die plus 1% te vragen? Nou, omdat je anders eigenlijk helemaal geen investeringsruimte over hebt. Dus de inflatiecorrectie is bezien vanuit het oogpunt van de verhuurder slechts een inflatiecorrectie en dus eigenlijk alleen maar een correctie voor geldontwaarding of, anders gezegd, een correctie voor gestegen kosten. Dus alle investeringen die je dan extra zou moeten doen, bijvoorbeeld omwille van toegenomen verduurzamingseisen, kun je niet doen uit slechts inflatiecorrectie. Dat betekent dus eigenlijk dat je na verloop van tijd met alleen maar loonontwikkeling of alleen maar inflatie als indexatieanker zonder de plus 1% knel loopt in de kosten. Dat maakt dat het gerechtvaardigd is om te zeggen dat die plus 1% eigenlijk een goed idee is.

Dan kom ik op die rechtszaak.

De voorzitter:

Er is tussendoor nog even een vraag van de heer Madlener.

De heer Madlener (PVV):

Ik begrijp dat niet helemaal. Ten eerste zijn er heel verhuurders die helemaal niet investeren in hun woning. Dan is die 1% dus eigenlijk ook niet reëel, want er wordt immers niet geïnvesteerd. Daarbij is 1% vaak veel te weinig, want als jij echt fors investeert in een woning, bijvoorbeeld in een warmtesysteem of weet ik wat, kan je natuurlijk met de huurder een nieuwe afspraak maken. Dan is 1% volstrekt onvoldoende. Die 1% is dus zo willekeurig gekozen dat het in de meeste gevallen niet uitkomt. De rechter heeft gezegd: die 3% is onrechtmatig. De Hoge Raad gaat daarover bin-

nenkort een uitspraak doen. Ik vind het dus nog steeds niet echt een overtuigend verhaal van de minister.

Minister De Jonge:

Nou kijk, het is een optelsom van argumenten. Het eerste argument gaat over consistentie. Dit is consistent met de wet zoals die was. Dit is consistent met de wet zoals die wordt. Dit is maar een tussenwetje. Het is dus een beetje gek om ergens vandaan te komen en ergens naartoe te gaan waarin we een situatie hebben van een anker, namelijk het cao-loon of de inflatie plus 1% voor die vrije sector, en dan voor het tussenwetje in de overgangsperiode iets anders te kiezen. Dat is best heel gek. Dat is één.

Twee is dat het doel van de wet is om excessieve huurstijging te voorkomen. Dat is het doel van deze wet. Daarvoor moet er dus een bovengrens worden ingesteld. Het is niet dat iedereen per se plus 1% moet vragen, maar er moet een bovengrens worden ingesteld en het is in ieder geval niet meer toegestaan om meer dan die 1% te vragen. Zonder die 1% opslag op het maximum ontstaat er gewoon geen investeringsruimte. Het zal best in een aantal gevallen te weinig zijn. Het zal ook vóórkomen dat verhuurders helemaal niet investeren; dat zal. Maar zonder die opslag is er in ieder geval geen ruimte voor investeringen en ik denk dat we dat niet moeten willen geven het belang van verdere verduurzaming, meer isolatie et cetera.

Dan is er nog die hele kwestie van het eigendomsrecht. Op het moment dat die plus 1% niet mag, is dat natuurlijk een grotere inbreuk op het eigendomsrecht. Mijn ragfijne politieke gevoel is dat dit problematisch wordt in de Eerste Kamer. Dat zou een groot probleem zijn, want als deze wet het niet haalt in de Eerste Kamer, dan is de bescherming er helemaal af. Hoe de Eerste Kamer dat weegt, weet ik niet, maar ik denk echt dat de Eerste Kamer hier een probleem in ziet. Minstens zo belangrijk is dat de rechter er weleens een probleem in zou kunnen zien. Dat doen wij natuurlijk op basis van een juridische inschatting. Wij zitten ook niet op de stoel van de rechter. Het zou dus best kunnen dat de rechter daar anders in besluit, maar je moet niet willen uitsluiten dat de rechter dát dan echt een te grote inbreuk op het eigendomsrecht vindt, en de bepaling daarmee dus weleens onverbindend zou kunnen verklaren. Ik denk dat dat een groot probleem is. Dus ofwel hij botst met de Eerste Kamer ofwel later bij de rechter, en dat betekent allebei een verminderde bescherming voor huurders. Laten we daar dus voorzichtig mee zijn. Het zijn inschattingen; dat geef ik toe.

Ik heb nog één vraag te beantwoorden over de rechtszaken die nu lopen. Die gaan eigenlijk over iets anders, namelijk over contractuele bepalingen. Die gaan dus niet zozeer over de wettelijke bepaling van de plus 1% maar over de contractuele bepalingen in de standaardcontracten waaruit u voorlas. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over plus 5%. Daarvan heeft de rechter gezegd: dat is in strijd met een EU-richtlijn over oneerlijke bedingen. Consumenten horen immers beschermd te worden en een contractuele bepaling van plus 5% beschermt huurders niet. Nou zou je natuurlijk kunnen zeggen: die plus 1% die in de wet zit, beschermt huurders toch? Ja, maar het punt is dat als die plus 5% nietig wordt verklaard, als de bepalingen in die contracten nietig worden verklaard, een rechter vervolgens gaat zeggen: alle huurverhogingen die op grond van die bepalingen hebben plaatsgevonden in het verleden, terugkijkend tot

zeg maar Noach, hadden überhaupt nooit plaats moeten vinden, want die bepaling is nietig. Dat betekent dat de huur enorm naar beneden kukelt. Dat maakt natuurlijk dat een verhuurder denkt: "Wat moet ik nou? Zo rendeert mijn woning helemaal niet meer". Verhuurders maken zich daar terecht grote zorgen over.

Er is een aantal van dat soort gerechtelijke uitspraken gedaan, bij lage rechters overigens. Een van die rechters heeft in zo'n zaak prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De verwachting is dat die inderdaad op korte termijn tot een uitspraak zal komen. Dat zal een beetje de weg wijzen. Ik hoop, eerlijk gezegd, dat die eerdere uitspraken daarmee ongedaan gemaakt zullen worden. Waarom? Niet omdat ik het huurders niet zou gunnen, maar ik denk dat het een rommeltje wordt in de uitvoering op het moment dat deze bepalingen ... Die worden sowieso overruled door deze wet. Dat gevaar van deze bepalingen hebben we afgestopt. Maar als deze bepalingen nietig worden verklaard, en de huurprijs kukelt echt heel erg naar beneden, dan denk ik dat we verhuurders in hele grote problemen brengen.

De voorzitter:

Even recapituleren. Dit gaat allemaal over het amendement op stuk nr. 8 van de heer Madlener. Dat wordt ontraden. Eerder sprak de minister al over het amendement op stuk nr. 14, het amendement van De Hoop, Welzijn en Grinwis. Dat is ook ontraden.

Minister De Jonge:

Ja. Dan ga ik naar een volgend blok. Dat gaat over de verjaringstermijn. In de internetconsultatie werden we gewezen op het probleem dat verhuurders de afgesproken jaarlijkse huurverhogingen soms jarenlang niet innen, en dan opeens wel. Dat is echt wel problematisch natuurlijk. Want als je als huurder geen rekening had gehouden in je uitgaven met een huurverhoging omdat je die niet had gekregen en je mag 'm opeens eventjes betalen, dan kan het nog zo kloppend zijn op grond van de wet, maar dan is het natuurlijk onmogelijk om je daartoe te verhouden als huurder. Wij vonden het dus wel een fair punt om daar iets mee te doen. We dachten dit punt op te lossen door de verhuurder te verplichten huurders te informeren als zij de huurverhogingsruimte niet volledig willen gebruiken. Dat helpt. Die termijn van vijf jaar hebben we natuurlijk niet zomaar gekozen. Dat is eigenlijk de termijn die standaard wordt gekozen in het Burgerlijk Wetboek als een soort algemeen geldende verjaringstermijnen bij periodieke vorderingen. Nu zeggen de heer Grinwis, mevrouw Welzijn en de heer De Hoop: zou je die verjaringstermijn voor de jaarlijkse huurprijzen niet inkorten? Daarover zou ik het oordeel aan de Kamer willen laten, omdat ik ook wel snap dat je zegt: vijf jaar blijft lang, ook al krijg je daar keurig jaarlijks een briefje over; dus laten we dat max. twee jaar doen, alleen na dat briefje, en max. één jaar als je dat briefje niet stuurt. Dat vind ik eigenlijk wel fair en een goede balans.

De voorzitter:

Het amendement op stuk nr. 11 van Grinwis, Welzijn en De Hoop krijgt oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

Dan heb ik nog één blokje te gaan, denk ik. Mijn administratie is echt briljant, hoor.

Het langer laten doorlopen van de wet: vijf jaar in plaats van drie jaar. Dat is ook een amendement van de heer Grinwis en misschien trouwens ook wel van de heer De Hoop. Heel eerlijk: dit zou kunnen. Ik ga het straks dus wel ontraden, maar op de meest milde manier. Dit zou namelijk gewoon kunnen. Er gaat helemaal niets mis als je dit zou doen of zo. Waarom hebben wij nou voor drie jaar gekozen? Dat heeft te maken met de gemiddelde mutatiegraad. Die is 36%. Dat betekent dat er na drie jaar nog 25% niet is gemuteerd. "Muteren" betekent dat de huurder eruit gaat en er een nieuwe huurder in komt. Als dat gebeurt, dan valt de nieuwe huurder namelijk onder de huurprijsbescherming van de Wet betaalbare huur. Dan is er dus eigenlijk niks meer aan de hand. Of dat sneller gaat, bijvoorbeeld omdat die huurders bij mutatie onder de huurprijsbescherming van de Wet betaalbare huur gaan vallen, of juist langzamer, omdat we inmiddels geen tijdelijke huurcontracten meer hebben, maar vaste huurcontracten de norm hebben gemaakt, kan ik op dit moment eigenlijk helemaal niet voorspellen. Ik denk dat het sowieso best moeilijk is om de bewegingen exact te voorspellen. Wij doen natuurlijk wel projecties, ook in de nota naar aanleiding van het verslag. Maar een hele harde voorspelling ... Hoe het zal gaan met uitponden en hoe het zal gaan met mutaties, weten we eigenlijk niet heel precies. Dat is de reden dat wijzelf voor drie jaar hebben gekozen. Ik denk namelijk dat er voor het vrije segment dat dan nog over is — dat is maar heel klein en het gaat ook echt over dure huurwoningen — een nieuwe weging moet zijn: wil je daarvoor ook nog die maximering of laat je dat gewoon contractueel regelen? Hoe groot de groep is van de nog niet gemuteerde woningen van richting de middenhuur, weten we nu eigenlijk niet. We'll cross that bridge when we get there. Dat was onze redenering. Is het erg om daar vijf jaar van te maken? Nee, eigenlijk niet.

De voorzitter:

Het amendement-Grinwis/De Hoop op stuk nr. 13 wordt dus mild ontraden.

Minister De Jonge:

Heel mild.

De voorzitter:

Heel mild, zelfs. Maar dat leidt wel tot een vraag van mevrouw Keijzer.

Minister De Jonge:

Die vindt mij te mild.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Nee, hoor. Mild is goed. Maar ik heb toch een vraag over het amendement op stuk nr. 11.

Minister De Jonge:

Dat is het vorige, toch?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja. Je hebt twee situaties: de situatie waarin de verhuurder gewoon helemaal niet meldt dat hij een huurverhoging gaat invorderen en de situatie waarin de verhuurder dat wel doet. Als ik het goed begrijp, gaat het amendement op stuk nr. 11 over de situatie waarin de verhuurder het wel meldt. In de wet is nu opgenomen dat de vordering dan nog vijf jaar na dato kan worden ingediend. Met andere woorden: betalen! Het amendement zegt nu dat dit twee jaar moet worden. De minister zegt hier even: dat vind ik eigenlijk wel logisch; in de situatie dat het niet gemeld wordt is het een jaar en in de situatie dat het wel gemeld wordt, verjaart het met twee jaar. Maar dan ga je volgens mij wel voorbij aan de algemene regeling in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast vraagt de Raad van State er nadrukkelijk naar. In het nader rapport zegt de regering tegen de Raad van State het volgende: "Daarmee kan ook de zorg van de Afdeling worden weggelaten waar het gaat om afspraken tussen verhuurder en huurder; in die gevallen geldt de verkorting van de verjaringstermijn niet." En nu zegt de minister hier in twee zinnen eigenlijk: dat heb ik tegen de Raad van State gezegd, maar dit vind ik eigenlijk zo goed klinken dat ik het toch maar wél doe. Mild is goed, maar zorgvuldige wetgeving en ervoor zorgen dat het huurrecht aansluit op de algemene regeling in het Burgerlijk Wetboek volgens mij ook. Kan de minister, misschien niet vanavond, maar dan later schriftelijk, toch een wat doorwrochtere ...

Minister De Jonge:

U vraagt om doorwrochte mildheid?

Mevrouw Keijzer (BBB):

Ja, dank u. Of geen mildheid, als de conclusie uiteindelijk is dat we er in al die wetten die we hebben, toch niet helemaal een zoekplaatje van moeten maken.

Minister De Jonge:

Dat snap ik wel. Heel eerlijk: deze bepaling stond al een hele tijd kil in de wet. Er stond gewoon: vijf jaar. Je mag dus tot vijf jaar na dato bills blijven sturen. Dat is natuurlijk wel degelijk een probleem. Vanuit het perspectief van de huurder bezien is dat wel degelijk een probleem. Bij succesvolle huurverhogingen van een x-aantal procenten per jaar kan het namelijk over grote bedragen gaan. Die word je dan ineens na een nacalculatie geacht te betalen. Dat gaat over grote bedragen. Dat is één. Wij hadden dat gewoon niet zo op ons netvlies. Het is eigenlijk pas een probleem geworden in de consultatie; toen kregen we het pas op ons netvlies. Althans, het was al eerder een probleem voor huurders, maar bij ons werd het probleem pas bekend in de consultatie. Daar doe je dus ook consultaties voor. Vervolgens heeft de Raad van State daarover een aantal opmerkingen gemaakt. We meenden daar in de richting van de Raad van State best een goede oplossing voor te hebben gekozen.

Een debat is ook bedoeld om elkaar te overtuigen. Ik vind het verhaal van de indieners van dit amendement overtuigend. Het is namelijk bezien vanuit het perspectief van de huurders. Is het heel kwalijk vanuit het perspectief van de verhuurders? Ik denk dat dat wel meevalt. Het pret de verhuurder, denk ik, om adequaat met de jaarlijkse huurverhoging om te gaan en hun eigen huurders adequaat te informeren. Ik denk eerlijk gezegd dat dat geen probleem

is. Er wordt namelijk geen afbreuk gedaan aan het eigendomsrecht. Er wordt ook geen recht op indexatie ontnomen. Er wordt met deze bepaling eigenlijk alleen maar gezegd dat, als je dat niet ieder jaar zorgvuldig doet, je op een zeker moment je recht daarop verspeelt. In de wet stond dat je dat na vijf jaar kwijt bent. Na het amendement staat er dan eigenlijk dat je dat na twee jaar verspeelt. Wat verspeel je dan? Nou, het recht op indexatie. En als je daar heel erg van schrikt, doe je het volgend jaar wel weer goed en mis je één jaartje indexatie.

De voorzitter:

De minister is overtuigd door een deel van de Kamer, maar mevrouw Keijzer niet.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Nee, voorzitter. Want dit gaat over de situatie waarin de verhuurder aan de huurder gemeld heeft dat er een huurverhoging aankomt. De huurder is dan geïnformeerd, dus is het niet zo dat die na vijf jaar ineens overvallen wordt. Daarnaast dwing je de verhuurder nu eigenlijk om het elke twee jaar te innen; dat is mijn afweging. Er kan zich ook een situatie voordoen waarin op een gegeven moment een huurcontract eindigt en de verhuurder het vergeet of druk is met andere zaken, noem het maar op, waardoor die op een gegeven moment denkt: laat maar lopen. Dat ben je dan kwijt. Uiteindelijk dwing je de verhuurder om elke twee jaar te vorderen. De situaties waarin dat vanuit coulance of om andere redenen niet in rekening wordt gebracht, verminder je. Dat is voor mij nou precies de afweging: aan de ene kant ervoor zorgen dat we juridisch een systeem hebben dat nog een beetje te volgen is en waarin er aan de andere kant de ruimte is om het soms helemaal niet in rekening te brengen. Ik heb het over de situatie waarin wel elk jaar gemeld moet worden.

Minister De Jonge:

Ja. Voor je het weet, sta ik hier met heel veel vuur en hartstocht een amendement op mijn eigen wet te verdedigen.

De voorzitter:

Volgens mij heeft de minister dat al gedaan.

Minister De Jonge:

Nu mevrouw Keijzer het zo zegt, ben ik eigenlijk nog iets meer overtuigd geraakt van het amendement. Want je mag inderdaad van de verhuurder verwachten dat die gewoon een beetje z'n administratie op orde heeft. Alsjeblieft zeg, hoe moeilijk kan het zijn?

De voorzitter:

Heel kort, mevrouw Keijzer.

Mevrouw Keijzer (BBB):

Dit is toch eigenlijk wel humor. Ik hou hier wel van.

Minister De Jonge:

Toch wel, hè? Deze grappen begrijp ik wel.

Mevrouw **Keijzer** (BBB):

Jawel, zonder meer. Maar het is wel de huurder die de rekening van deze grap betaalt.

Minister **De Jonge**:

Nee, juist niet. Het is de huurder die pech heeft als z'n verhuurder er na vijf jaar achter komt: hé, ik had de huur eigenlijk ook nog wel kunnen verhogen. Dat is nu zo. Dat had ik opgelost met een oplossing die medium oké was, namelijk dat er op z'n minst ieder jaar een brief moest worden gestuurd. Maar ik denk dat de oplossing in dit amendement eigenlijk beter is en dat die de verhuurder geen schade toebrengt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Wij gaan dit gewoon beslechten bij de stemming en dan zien we het wel. Ik heb een vraag over het heel mild ontraden amendement op stuk nr. 13. De minister heeft namelijk een onderbouwing gegeven van zijn aanvliegroute. Daaruit spreekt een groot vertrouwen in hoe snel de Wet betaalbare huur door beide Kamers wordt aangenomen. Ik hoop dat ik dat vertrouwen met de minister kan delen. Maar er is nog een ander aspect dat ik helder wil hebben. Eigenlijk is zijn enige argumentatie: "Dit hadden wij gedacht. Je krijgt de Wet betaalbare huur. Als je alle termijnen bij elkaar optelt, dan moet het met drie jaar wel bekeken zijn." Dat is de redenering van de minister. Daar kun je vraagtekens bij zetten. Maar hij is niet op het andere punt ingegaan, over het eigendomsrecht. Ik ga er dus van uit dat dat ook niet echt een kwestie is. De redenering uit de paragraaf in de memorie van toelichting — ik meen dat dat paragraaf 3.1 is — onderbouwt de keuze voor zo'n ingreep. Maar het gaat daarin niet over drie of vijf jaar. In andere trajecten, bijvoorbeeld voor de opkoopbescherming, hebben we gekozen voor vijf jaar, waarna geëvalueerd wordt en wordt gekeken of we ermee verdergaan. Mag ik de minister zo verstaan dat drie jaar of vijf jaar vanuit het perspectief van eigendomsrecht inderdaad niet zozeer een verschil maakt, maar dat het echt puur gaat om de redenering dat je op basis van zijn verwachting met de Wet betaalbare huur een eind kunt komen met drie jaar?

Minister **De Jonge**:

Ik denk dat u dat goed ziet. Uiteindelijk is dat natuurlijk ook ter beoordeling aan een rechter. Ik zou dit zelf wel verdedigbaar vinden, ook vanuit het perspectief van het eigendomsrecht. Staat het daar helemaal los van? Nou, dat ook weer niet, maar eigenlijk meer om een andere reden. Ik denk dat uw Kamer op enig moment een nieuwe weg wil maken: is het voor het vrije deel dat nog resteert tegen de tijd dat de Wet betaalbare huur ten volle van kracht is — dat is 5% van de voorraad of zo; dat zullen 100.000 woningen of zo zijn — dan überhaupt nog nodig om daar die maximering van de huurprijsindexatie op te zetten? Ik weet het niet. Tegelijkertijd kun je zeggen dat die schaarste tegen die tijd nog steeds niet opgelost zal zijn, ook niet in dat vrije segment. Die schaarste heeft een geweldig prijsopdrijvend effect. Ook om die reden moet je het ook tegen die tijd eigenlijk nog steeds willen. Dat kan, maar dat is eigenlijk een politiek oordeel op dat moment. Ook de weg van de eigendomsrechtelijke kant kun je eigenlijk pas dan doen. Of je die nou over drie jaar of over vijf jaar opnieuw doet, ik geloof niet dat dat uiteindelijk een definitieve factor is voor de beoordeling ten aanzien van het eigendomsrecht.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik dank de minister voor het met deze toelichting onderstrepen van het woord "mildheid".

Minister **De Jonge**:

Ja toch?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat vindt hij wel.

Minister **De Jonge**:

Zo'n avond is het.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Dat is helemaal prima. Hoeveel vrijesectorwoningen er uiteindelijk resteren ... Misschien is dat aantal toch wat groter, omdat het natuurlijk aantrekkelijk wordt om een verduurzamingsmaatregel extra te treffen of een extra nieuw keukenblokje toe te voegen, waardoor de woning net iets meer punten krijgt. Ik ben dus benieuwd of dat effect inderdaad ophoudt bij 100.000 of dat het er meer worden, maar dat is een discussie bij de Wet betaalbare huur.

Minister **De Jonge**:

Ja, bij de Wet betaalbare huur; dat wilde ik net zeggen. Maar mag ik u verwijzen naar de nota naar aanleiding van het verslag? Want o, wat hebben we ons best gedaan om daar iets moois van te maken. De complimenten zijn overigens verwelkomd in de ambtenarenkamer. Met wallen onder de ogen zaten ze daar ook voor vanavond de antwoorden weer te maken, maar ook wij hebben ervan genoten om dat vele werk te mogen doen, want het was prachtig om dat te mogen doen. Lees en geniet van die beantwoording.

De **voorzitter**:

Volgens mij zijn we nu bij het blokje varia.

Minister **De Jonge**:

Absoluut, voorzitter. Hoe gaat de naleving van de wet verbeteren? Dat was ook een vraag van Grinwis en volgens mij ook van het CDA. Allereerst gaan we van een wet die afdwingbaar is via de Huurcommissie überhaupt naar een wet die dwingend is in de bepalingen die worden voorgeschreven. Dat maakt dat de gemeenten langs kunnen komen. Dat kan al voor een deel van de bepalingen op grond van de Wet goed verhuurderschap. Dat kan straks met het aannemen van de Wet betaalbare huur natuurlijk in een veel breder segment. Ik denk dat dat heel erg belangrijk is, want heel veel huurders durven eigenlijk niet, omdat ze bang zijn dat ze hun huurcontract kwijtraken. Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente voor hen opkomt en dat ze niet voor zichzelf hoeven op te komen in de richting van de Huurcommissie. Dat is een hele belangrijke toevoeging.

Twee: op grond van de Wet goed verhuurderschap moeten alle gemeenten een meldpunt inrichten. Dat doen ze ook of dat zijn ze aan het doen; de ene gemeente is veel verder

dan de andere. Ze richten hun handhavingsteams in. Daar zijn ze gewoon volop mee bezig.

Drie: dat kunnen ze nog veel beter doen met het aannemen van de Wet betaalbare huur, want daarbij komt ook veel geld mee. Ik denk dat in de optelsom van die wetten, alleen al voor de huurwetten — nog los van de Wet regie — ruim 50 miljoen richting gemeenten gaat voor de handhavende taak. Dat helpt dus heel erg. Daarom is het ook goed dat we gemeenten helpen om die handhavende taak ten volle uit te voeren.

Mevrouw Vedder vraagt hoe die gesprekken daarover met de gemeenten gaan. Daar zijn we natuurlijk heel intensief over in gesprek. We zijn bezig met een handreiking, die we samen met de VNG maken. Het is heel belangrijk dat bij gemeenten ook de samenhang tussen al die huurwetten wordt doorleefd. Dat betreft dus de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Wet regie op de volkshuisvesting. Dat zijn natuurlijk niet dezelfde wetten, maar ze zien voor een deel wel op dezelfde taken die we vragen van gemeenten; dat geldt met name voor de huurwetten. Daarnaast hebben we met de gemeenten natuurlijk ook gewoon een gesprek gevoerd in het kader van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet. Dat zijn altijd hele gezellige gesprekken. Dan wordt er altijd een onderzoek gedaan en dan wordt uiteindelijk op basis van een objectief bepaalde factor bekeken wat het betekent voor de inkomsten die gemeenten extra zullen moeten hebben als zij deze taken er extra bij krijgen. Dat dispuut is ook beslecht, ook rondom deze wet.

Hoe kan de procedure bij de Huurcommissie laagdrempeliger worden gemaakt? Huurders in een wooncomplex kunnen bijvoorbeeld nu al collectief een verzoek aan de Huurcommissie doen. Dat kan als 50% van de huurders in het complex meedoet. Ook kan de Huurcommissie nu al los ingediende verzoeken gevoegd behandelen, dus samenvoegen en gezamenlijk behandelen. Op dit moment bekijk ik hoe huurders collectief geschillen kunnen indienen en hoe ze die procedure ook kunnen versimpelen. Ik ken een aantal voorbeelden, waaronder een Amsterdamse kwestie waarover mevrouw Beckerman ooit vragen heeft gesteld. Ik vond dat een heel tekenend voorbeeld van een situatie waarin je veel meer die collectiviteit zou willen betrachten. Als je dat niet doet, ontmoedig je huurders namelijk wel heel erg om te durven opkomen bij de Huurcommissie.

De voorzitter:

Er is een vraag van de heer De Groot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik zal proberen om kort zijn, voorzitter. Ik heb nog een vraag aan de minister over het voorgaande punt. Ik twijfelde even of ik die vraag zou stellen, maar de minister kent mij als iemand die goed kijkt hoe iets in de praktijk uitwerkt. Ik heb dus echt nog een prangende vraag. Gaat het nou overal in het land goed met het inrichten van die meldpunten en met name met de handhaving? Neem Emmer-Compascuum of Stadskanaal. Daar is een hele mooie gemeente omheen gevormd. De vraag is of er überhaupt wel gebieden zijn aangewezen waar vergunningen nodig zijn. Dat moet immers eerst gebeuren voordat je uiteindelijk kunt handhaven volgens de Wet goed verhuurderschap. Het kan dus zomaar zo zijn dat die handhavingsteams er helemaal nooit

komen. Hoe werkt dat dan uit op de ideeën die er zijn om deze wet, maar ook andere wetten, daaronder te brengen zodat die huurders geholpen worden? Ik ben daar eigenlijk nog niet helemaal van overtuigd. Dat is de vraag aan de minister.

Minister De Jonge:

Voor een deel van de bepalingen geldt inderdaad dat je een gebied moet aanwijzen, maar voor alle bepalingen die voortvloeien uit de Wet betaalbare huur hoeft dat natuurlijk niet. Daar kun je dus gewoon op handhaven. Als er een verhuurvergunning moet worden aangevraagd, dus bij een vergunningplicht, moet je inderdaad een gebied aanwijzen. In de grote steden speelt deze problematiek natuurlijk verreweg het sterkst, en ik zie dat zij die handhaving heel erg gefocust inrichten. Ik weet bijvoorbeeld dat Rotterdam zich helemaal richt op Carnisse. Daar kun je je tanden echt wel in zetten en misschien ook wel op stukbijten, want daar is gewoon een hele hoop aan de hand. Zo kiest een gemeente ook een beetje haar focus in die handhaving, en dat vind ik eigenlijk ook wel logisch. Kun je daarmee zeggen dat die wet dan in de hele stad wordt gehandhaafd? Nee, dat niet, maar het gebeurt dan wel in een paar gebieden goed, ook om de kunst onder de knie te krijgen. Dat vind ik ook eigenlijk wel verstandig. Tegelijkertijd zijn we er echt nog niet. Wat dat betreft ben ik het eens met de zorg die doorklinkt in de vraag van de heer De Groot. Gemeenten moeten natuurlijk ook nog heel erg wennen aan deze nieuwe taak. Dat wisten we ook eigenlijk wel. Ze hebben er even tijd voor nodig om echt op vlieghoogte te komen. Het is wel eerlijk om dat te zeggen. De gemeenten zelf zeggen wel: geef ons nou die Wet betaalbare huur, want dan hebben we een veel completer verhaal om te vertellen. Nu gaat het er namelijk bij een aantal elementen uit de Wet goed verhuurderschap maar net om of een huurwoning valt onder het sociale segment of juist net niet. De Wet betaalbare huur normeert dus wel sterker en maakt de handhaving daarmee ook duidelijker en makkelijker.

Voorzitter. Dan ga ik nu de verleiding weerstaan om ... Nee, één zin! Er werd gesproken over de uitpondgolf, waarbij werd verwezen naar een ESB-artikel. Daarin wordt zo gegooid met getallen, net als in de krant, dat ik er wel aan hecht om te verwijzen naar de nota naar aanleiding van het verslag. We hebben geprobeerd om heel precies uit te schrijven hoe het zit. Het is gewoon zo dat er in 2023 heel veel minder woningen zijn verkocht dan in 2022 en dat je terug moet in de tijd tot 2016, meen ik, om een jaar te vinden waarin er net zo weinig is verkocht als in 2023. Dat is gewoon een feit. Als je daaronder kijkt, naar particuliere beleggers, zie je inderdaad dat particuliere beleggers wat meer aan eigenaar-bewoners hebben verkocht. Is dat dan een uitpondgolf? Nee hoor. Als we dat een golf noemen, hebben we nog nooit op het strand gestaan. Dat is gewoon echt geen golf. Dat is een rimpeling, zou ik willen zeggen.

Is het trouwens erg als er huurwoningen worden verkocht? Nee, helemaal niet. Meer dan de helft van de mensen in de middenhuur zou eigenlijk veel liever willen kopen. Alleen, zij konden geen woning kopen omdat de woningen die voor hun portemonnee geschikt waren net waren gekocht door een belegger, die ze vervolgens als te dure huurwoningen weer in de markt zette. Dus hoe erg is het eigenlijk als er huurwoningen worden verkocht? Dat is allemaal zeer overzichtelijk. Dat debat gaan we overigens nog heel erg levendig hebben, maar lees alvast de nota naar aanleiding

van het verslag, want nogmaals: we hebben er erg ons best op gedaan.

Dan die vinger, voorzitter, want we zijn nu wel aan duidelijkheid toe. Ik heb heel veel appjes gehad van u uit de zaal — daarmee toont u zich een heel zorgzame Kamercommissie; dank — en ook gisteren. Ook toen heb ik staan gesticuleren in het debat, denk ik; die vinger was kennelijk nogal zichtbaar. Het komt door de hond, die ik zo meteen ga uitlaten. De hond is nogal onstuimig en heeft het niet op mensen waarvan hij vindt dat ze er raar uitzien. Wat was er aan de hand? Ik heb me inmiddels zijn blik een beetje eigen gemaakt, dus ik weet inmiddels van tevoren wie hij er raar uit vindt zien. Er kwam een jongen aan met een enorme hoody en daaroverheen een koptelefoon. Dat vindt hij heel raar; eigenlijk ook wel terecht. Alleen, je hoeft er natuurlijk niet per se tegen te blaffen. Hij doet dat dan wel. Ik ga dan bij hem zitten, grijp hem beet en probeer te voorkomen dat hij wegloopt. Ik denk dat ik ook een beetje met mijn telefoon bezig was, dus ik greep hem beet met één hand, omdat ik dacht dat ik het wel zou houden. Ik had hem bij het ringetje vast waar de lijn aan zit, met mijn vinger, dus. Hij was onstuimig en trok zich los. Toen dacht ik: shit, een gekneusde vinger. Ik dacht toen ook: even flink zijn; dat gaat vanzelf wel over. Het ging op zich ook wel over. Alleen, toen het over was, stond mijn vinger scheef. Toen dacht ik: straks kan ik niet meer vioolspelen. Dat heb ik op zich nooit gekund, maar je weet het niet: ik moet straks ook op zoek naar een nieuwe baan. Toen ben ik toch maar naar het ziekenhuis gegaan. Mijn vinger bleek gebroken te zijn geweest en weer aan elkaar te zijn gegroeid. Dat zijn ze nu langzaam, via spalkjes die steeds rechter worden, aan het rechtbuigen. Dat is er aan de hand, dus niks ernstigs. Nu weet u eigenlijk wel alles!

De voorzitter:

Dank. De minister zit mij ook foto's van zijn hond te appen tijdens dit debat. Het ontaardt dus bijna ...

Minister De Jonge:

Het is echt een heel lief beest!

De voorzitter:

... en leidt ook tot een vraag van de heer De Groot, tot slot.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik zou dan willen afsluiten met: honden lijken vaak op hun baasjes. We proberen u dus ook in toom te houden. We hopen dat we daar geen blessures van oplopen. Maar ik denk dat ik namens de collega's spreek als ik u beterschap wens met uw vinger.

Minister De Jonge:

Dat wordt zeer gewaardeerd! Dank.

(Geroffel op de bankjes)

De voorzitter:

Waarvan akte. Dan is de vraag of de Kamer behoefte heeft aan een tweede termijn. Ik zie geknik, dus ik ga het rijtje even af. Als eerste is de heer Grinwis aan de beurt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Voorzitter, dank. Dank aan de minister. Ik verwacht eigenlijk dat de minister bij zijn laatste debat een vioolconcert geeft, want deze minister kan dingen. Net als de voorzitter, maar dat is een andere appgroep.

Ik wil mijn grote waardering uitspreken voor collega Welzijn, die echt een fantastische maidenspeech heeft gehouden. Het was echt een verhaal naar mijn hart; een verhaal uit het hart. Dat is inderdaad hoe een aantal collega's en ik, met veel verbondenheid, naar volkshuisvesting kijken. We willen naast mensen staan. Mensen verdienen een huis en een thuis, in een gemeenschap waarin ze zich veilig voelen en waarin er een goede balans is tussen betaalbaar, veilig, goed met elkaar kunnen wonen en ruimte om nieuwe huizen te bouwen. Ik vind dat een mooie benadering. Ik verheug me in onze samenwerking.

Voorzitter. Ik heb een motie meegebracht, die als volgt luidt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijzen blijkt dat er bij huurders en verhuurders onbekendheid over de maximale huurprijsverhoging bestaat, wat de effectiviteit van de wet heeft beperkt;

verzoekt de regering zich samen met de gemeenten, huurders- en verhuurdersorganisaties én de Huurcommissie in te spannen om de bekendheid met de maximale huurprijsverhoging te vergroten, hier concrete acties aan te verbinden en de Kamer voor 1 juli over haar inspanningen te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Grinwis, Vedder en De Hoop.

Zij krijgt nr. 15 (36511).

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ik dank de minister voor zijn uitgebreide beantwoording. Ik zie dit wetje en deze wetsbehandeling, inclusief de stemming volgende week, als een prelude op een nog veel grotere wetsbehandeling, namelijk van de onvermijdelijke en langverwachte Wet betaalbare huur.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu de beurt aan de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ik wil alleen al een tweede termijn om mevrouw Welzijn van harte te feliciteren. Echt een prachtig verhaal. Een mooi persoonlijk verhaal ook over hoe u hier in Nederland eerst het wonen heeft ondervonden, op een

manier die helaas best schrijnend is geweest. Juist daardoor heeft u de drive om volkshuisvesting voor eenieder hier te organiseren. Ontzettend mooi, en ik hoop dat wij samen die strijd in de Kamer met elkaar kunnen voeren, met onze partijen. Dank daarvoor en ik hoop dat u zich hier ook heel erg thuis gaat voelen.

Dan heel kort over de amendementen en het advies en de termijn van de minister. Mijn fractie zou toch graag vasthouden aan hoe de wet-Nijboer nu werkt, met de keuze voor het laagste: de cao of de inflatie. Dit juist ter bescherming van huurders.

Ik zou heel graag zien dat wij als Kamer die drie jaar door-trekken naar vijf jaar. Ik heb het amendement mede inge-diend met de heer Grinwis en mevrouw Welzijn, juist ook om de excessen tegen te gaan. Zelfs als de Wet betaalbare huur er komt, is er echt nog wel een mogelijkheid dat er in de duurdere sector nog excessen en schaarste plaatsvinden. Dan denk ik: waarom zouden we de termijn dan niet in ieder geval doortrekken naar vijf jaar?

Dat gezegd hebbende, gaan we er in ieder geval hopelijk voor zorgen dat de fantastische initiatiefwet van de heer Nijboer een vervolg krijgt. En hopelijk heel snel ook.

Dank u, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Beckerman.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. Van mij snel twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering concludeert dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huur-overeenkomsten onvoldoende wordt nageleefd;

constaterende dat in geschillen bij de Huurcommissie tus-sen huurders en private verhuurders, de huurder veel vaker in het gelijk wordt gesteld;

overwegende dat vrije en laagdrempelige toegang voor huurders bij de Huurcommissie leidt tot betere naleving van de wet en een betere woonsituatie voor huurders;

overwegende dat huurders voor een collectieve procedure bij de Huurcommissie nu nog 50% van de bewoners nodig hebben bij een aanvraag, waardoor zij vaak aangewezen zijn op lange en dure individuele procedures;

verzoekt de regering nieuwe mogelijkheden uit te werken voor kleinere collectieve procedures bij de Huurcommissie,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 16 (36511).

Mevrouw Beckerman (SP):

Dan de tweede, onvermijdelijke motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat huurders van corporatiewoningen in 2024 een huurprijsstijging van tot wel 5,8% en in de vrije sector tot wel 5,5% staat te wachten;

overwegende dat een lagere huur voor mensen die een sociale huurwoning huren bij een woningcorporatie wense-lijk is en dat de huren dan omlaaggaan in plaats van omhoog;

overwegende dat door een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen er veel huurders klem zitten in een te dure vrijesectorwoning;

verzoekt de regering om de huurprijzen van woningen in alle sectoren dit jaar te bevriezen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 17 (36511).

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel.

De voorzitter:

Dat was heel snel, maar dank u wel. Dan is het woord aan mevrouw Welzijn. Het hoeft niet zo snel, hoor.

Mevrouw Welzijn (NSC):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb ook geen moties. Ik ben tevreden met dit debat, alhoewel ik ook vond dat veel her-haling in zat. Ik snap ook waar de passie van iedereen van-daan komt. Ik wil jullie allemaal bedanken voor de felicita-ties. Ik wil met name de minister bedanken voor zijn uiter-mate duidelijke antwoorden. Jammer dat hij het amende-ment ontraadt waarin wij kiezen voor de laagste van beide. Als we één ding geleerd hebben in de afgelopen jaren, dan is het "it's a crazy world out there". We zijn toen gaan ingrijpen met die wet-Nijboer, zoals we hem hier noemen, omdat we toen niet hadden voorzien dat er ook disruptieve dingen kunnen gebeuren. Nu weten we dat, nu hebben we die les wél geleerd, dus laten we niet wachten totdat er iets

disruptiefs gebeurt voordat we gaan ingrijpen. Laten we dit gewoon inbouwen, zodat we klaar zijn voor de disruptie.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Paternotte. Die ziet af van zijn termijn. De heer Madlener.

De heer Madlener (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Ik had mevrouw Welzijn al gefeliciteerd, maar ik doe het nogmaals als dat op prijs gesteld wordt. Ze is heel blij met de felicitaties, dus bij dezen nogmaals. Het was een hele leuke speech. Enfin, laat ik er maar over ophouden, want het wordt steeds ongeloofwaardiger. Ik vond het een leuke speech.

Ik heb eigenlijk zo'n hekel aan dit soort wetgeving. We zijn hier allemaal schade aan het beperken, omdat we die schaarste aan woningen hebben en een veel te grote vraag. Mijn fractie zal dit wel steunen. Ik moet nog even nadenken over mijn amendement. Als dit het niet haalt in de Eerste Kamer, dan hebben we niks. Ik zal met de fractie overleggen over de vraag of we ofwel het amendement van de heer De Hoop steunen ofwel het wetsvoorstel sec van de minister.

Het belangrijkste dat ik hier wil zeggen, is dat we af moeten van die immigratiegolf die Nederland teistert. Wij kunnen hier alles stukreguleren, verhuurders kunnen op het dak gaan zitten en het aanbod niet groter maken, maar daar schieten we natuurlijk niks mee op. Ik heb er echt een hard hoofd in dat het gaat lukken, dus ik roep nogmaals alle partijen op om de immigratie echt dringend terug te dringen. Zonder dat we de immigratie terugdringen, komt Nederland niet uit deze crisis. Daarom is deze wet helaas nodig, maar leuk vind ik 'm niet.

De voorzitter:

Dank u wel. Tot slot is het woord aan de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter, ik wil toch nog even van de gelegenheid gebruikmaken. Mijn betoog ging over mijn neef Jeroen en ik weet nog niet zo goed waar hij in december woont. Dat is de kern van mijn pleidooi. De minister gaf aan dat we eigenlijk niet weten wat de effecten precies zijn van het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Daarna zei hij dat het wel meevalt met de effecten die zullen optreden door een wet waarover we hier nog heel lang gaan debatteren. Ik sluit me daar maar gewoon bij aan. We zullen dat debat over die Wet betaalbare huur uitvoerig met elkaar gaan hebben. Daar valt nog heel wat over te wisselen met elkaar.

Ik denk dat ik de minister moet bedanken voor het voorwerk dat is gedaan, voor het voorstel over de cap op cao-lonen, de plus 1%. De VVD zal zich daarachter scharen, met name omdat wij zien dat we de afgelopen jaren de huurverhoging op de cao-lonen plus 1% hebben gehouden en niet op de inflatie, omdat die enorm hoog was. Die verhuurders hebben dus een flinke inflatie moeten pakken, soms wel tot

7%. Wat de VVD betreft is het daarom ook echt wel gerechtvaardigd om de komende jaren de cao-loonontwikkeling te volgen. Huurders kunnen dat betalen. Dat kleine beetje schade dat de verhuurders hebben opgelopen, wordt daarmee ingelopen. Het is goed dat we over wat ons betreft drie jaar weer eens even kijken wat we dan moeten doen.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. De minister heeft aangegeven meteen een oordeel over de moties te kunnen geven. We wachten nog even tot de moties zijn uitgedeeld.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

De minister.

Minister De Jonge:

Voorzitter, dank. Ik concentreer me even op de moties, want ik denk dat het meeste over de wet en de ingediende amendementen wel is gezegd. Ik concentreer me dus op de moties.

Ik begin met de eerste motie, de motie op stuk nr. 15, waarin de regering wordt verzocht om zich samen met de gemeenten, de huurders- en de verhuurdersorganisaties én de Huurcommissie in te spannen om de bekendheid over de maximale huurprijsverhoging te vergroten. Daarover wil ik graag het oordeel aan de Kamer laten. Ik ga daar graag mee aan de slag.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 15: oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

De tweede motie, die op stuk nr. 16, gaat over collectieve procedures bij de Huurcommissie. We zijn op dit punt zelf bezig met de servicekosten. Deze motie verbreedt dat eigenlijk en ik vind dat wel een goed idee. Dus ik ga deze motie oordeel Kamer laten.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 16: oordeel Kamer.

Minister De Jonge:

De motie op stuk nr. 17 verzoekt de regering om dit jaar in alle sectoren de huurprijzen van woningen te bevriezen. Dat is echt heel erg onverstandig. Dat lijkt een goed idee, maar dat is het niet. Daarom ontraad ik deze motie.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 17: ontraden.

Minister De Jonge:

Dan zou ik tegen de heer De Groot willen zeggen: neem neef Jeroen een keer mee. Dan gaan we eventjes een

grondig gesprek aan en ik weet zeker dat hij aan het einde van dat gesprek overtuigd is van de juistheid van deze koers. Ik weet het gewoon zeker! Maar laten we dat gesprek hebben en het gewoon uitproberen. Ik zie daar zeer naar uit.

Tot slot. De heer Madlener heeft natuurlijk gelijk met zijn opmerking dat uiteindelijk het allerbelangrijkste wat ons te doen staat het aanpakken van de schaarste is. Dat is inderdaad het allerbelangrijkste wat ons te doen staat. Als je dat zou hebben gedaan en als je dat zou hebben gerealiseerd, wordt al het andere heel veel makkelijker, eigenlijk voor iedereen. De schaarste is dus echt de grootste vijand die we te bestrijden hebben. Ik vrees alleen dat het nog een tijd gaat duren. Dat is ook het eerlijke verhaal en in de tussentijd zullen we mensen wel moeten beschermen tegen de uitwassen die het gevolg zijn van die schaarste. En een ongebreidelde huurverhoging is er daar een van. Dus we hebben dit beschermende werk wel te doen in de komende periode, ook met die Wet betaalbare huur. En daar zien wij allen zeer naar uit!

De voorzitter:

Met die woorden maken we een einde aan dit debat. Ik vond het een leuk, interessant en nuttig debat.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

De stemmingen over het wetsvoorstel, de amendementen en de moties zijn aanstaande dinsdag. En daarmee sluit ik de vergadering van 3 april.