7
Wet vaste huurcontracten

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (Wet vaste huurcontracten) (36195).**

De **voorzitter**:
Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van het wetsvoorstel 36195, de Wet vaste huurcontracten. We zijn nu toe aan het antwoord van de initiatiefnemers en de regering in eerste termijn.

De beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de heer Nijboer namens de Tweede Kamer.

De heer **Nijboer**:
Dank u wel, voorzitter. Allereerst dank aan uw leden voor het levendige en inhoudelijke debat in de eerste termijn. Ik wil graag beginnen met het overbrengen van mijn complimenten aan mevrouw Janssen-van Helvoort voor haar maidenspeech. Ik vind de woonvorm in Leeuwarden bijzonder inspirerend en ik ga binnenkort een keer langs bij oud-collega Lutz Jacobi. En als Leeuwarden dan ook vacant is, kom ik daar ook graag een keer een kijkje nemen. Maar complimenten voor uw mooie en inhoudelijke inbreng. Zo horende, vindt u hier al snel uw thuis.

Voorzitter. Het is mij ook een groot genoegen om hier het laatste debat dat ik als lid van uw Staten-Generaal mag voeren, te voeren over een onderwerp dat zowel de heer Grinwis als mij persoonlijk enorm aan het hart gaat. Dat is het belang van goede volkshuisvesting en in het bijzonder een goede bescherming van huurders. De reden waarom wij met dit initiatiefwetsvoorstel zijn gekomen, is dat wij grote zorgen hadden en hebben over de positie van huurders, in het bijzonder in de vrije, private sector. Zij kregen de afgelopen jaren torenhoge huurverhogingen voor de kiezen. Steeds meer mensen van rond de 25, 30, 35 jaar betalen 40% tot 50% van het netto-inkomen aan huur en zijn dan nog niet eens zeker van een dak boven hun hoofd.

Wij hebben gekeken naar de evaluatie van het wetsvoorstel uit juli 2016. Daaruit is naar voren gekomen dat er eigenlijk geen sprake was van de beoogde goede werking van de wet, namelijk meer aanbod van betaalbare huurwoningen, terwijl er wel sprake was van niet-beoogde negatieve effecten. Er was eigenlijk sprake van een omgekeerd effect. Ik kom daar later nog uitgebreider op terug. Er kwamen geen extra huurplekken bij terwijl de negatieve effecten, zoals het tijdelijk huurcontract meer als standaard, steeds meer werkelijkheid werden. Dat bracht ons ertoe om dit initiatiefwetsvoorstel te maken, temeer omdat er ook een haakje in het regeerakkoord was opgenomen dat het vaste huurcontract weer de norm zou moeten worden.

Wij denken dat 200.000 à 300.000 huurders hiermee geholpen zullen zijn. Wij zien ook dat bijvoorbeeld in de private huurmarkt bij 30% tot 50% van de huurcontracten nu gebruik wordt gemaakt van tijdelijke huurcontracten. In de wet uit 2016 staat echter dat die tijdelijke huurcontracten alleen bedoeld zijn voor situaties waarin iemand tijdelijk een kamer of een huis leeg heeft staan of wanneer iemand een locatie boven zijn bedrijf tijdelijk wil verhuren. Tijdelijke huurcontracten zijn er om dat mogelijk te maken. Dat was de intentie van de wet. Zo heeft minister Blok dat ook zowel in de Tweede als in de Eerste Kamer verdedigd. Het is nooit de bedoeling geweest dat er, eigenlijk net als bij het arbeidscontract, eerst even sprake is van een tijdelijk contract en dat er dan wellicht een vast contract is. Uit alle evaluaties blijkt echter dat dit wel de werkelijkheid is geworden. Vandaar deze wet.

Voorzitter. Ik ben weleens eerder in de Eerste Kamer geweest, maar het helpt mij als Kamerlid altijd als ik een beetje weet hoe de vragen zullen worden beantwoord. Wij willen in de beantwoording de volgende blokken hanteren. Ik wil nog iets zeggen over het algemene debat over de volkshuisvesting. Dan wil ik iets zeggen over het eigendomsrecht, dat velen van u — de heer Rietkerk, de heer Meijer en anderen — naar voren hebben gebracht. Vervolgens ga ik in op de aangenomen amendementen en op een ingediend amendement dat niet is aangenomen, waar in het bijzonder de VVD naar heeft gevraagd. Daarna geef ik het stokje over aan collega Grinwis, met wie ik heel fijn heb samengewerkt. Hij gaat in op de algemene maatregel van bestuur, die u ook heeft kunnen ontvangen. De minister heeft die afgelopen vrijdag in goed overleg met de indieners ingediend. Zo heeft u alle informatie voor dit debat. Hij gaat voorts in op de vragen over de hospitaregeling, over hoe het zit met de hospitaverhuur, de vragen over de Wadden en de overige vragen. Zo willen wij het structureren.

Voorzitter. Eigenlijk hebben alle leden wat gezegd over het algehele volkshuisvestingsbeleid in Nederland en hoe deze wet daar al dan niet in zou passen. De indieners delen met hen de grote zorgen over de woningnood in Nederland, over het beperkte aantal huurwoningen dat nu beschikbaar is, over de lange wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen en over het beperkte aantal huurwoningen in de private sector. Wij delen ook de zorgen over de hoge rente en de beleggers die zich terugtrekken. Want ook zonder beleggers lossen we de woningnood in Nederland niet op. Die hebben we dus gewoon nodig. Dat hoort u misschien niet snel uit mijn mond, en dat zeg ik ook in het bijzonder richting de heer Meijer.

Voorzitter. Er zijn een aantal factoren die daar een rol in spelen. Dat is natuurlijk de hoge rente. Daar kunnen we niet zo veel aan doen. Dat is ook de regulering. Daar kan de minister wellicht meer over zeggen. Daar kunnen wij ook van alles over zeggen, maar dat ligt hier vanavond niet voor. Het is ook de fiscale behandeling van privaat eigendom. Ik geloof dat u vandaag in uw Kamer zelfs een debat heeft over de box 3-regeling en de impact daarvan; ik zag de heer Van Rij hier al zitten bij de stemmingen. Wij erkennen dus allemaal dat die effecten er zijn.

Een aantal van u heeft gevraagd: hoe verhoudt deze wet zich nou tot al die bewegingen en de in consultatie zijnde wet van de minister om de huurprijzen te reguleren? Daarop zou ik het volgende willen zeggen. Deze wet is er gekomen naar aanleiding van de evaluatie van de wet uit 2016; dat

zei ik in mijn inleiding al. Die evaluatie bracht heel duidelijk, echt heel duidelijk naar voren dat de doelstelling om meer huurwoningen te krijgen, om juist die ruimtes die niet werden aangeboden ... Want daar was de wet voor bedoeld. Dat was met hele goede intenties. De PVV refereerde er ook aan. U heeft er zelf voorgestemd als PvdA en ChristenUnie. Daar heeft u gelijk in, want de intenties waren heel goed. Het is meer dat die eigenlijk niet aantoonbaar zijn bereikt. Je kunt het natuurlijk nooit helemaal aantonen, maar er is geen enkel onderzoek waar dat effect uit blijkt, terwijl het negatieve effect, namelijk meer tijdelijke huurcontracten en daarmee onzekerheid voor huurders ...

Want je zal nu in deze woningmarkt, waar iedereen zorgen over heeft, maar een huurcontract hebben voor twee jaar en daarna weer wat anders moeten zoeken omdat de verhuurder je geen vast huurcontract wil aanbieden, en dan weer wat anders moeten zoeken. Dan kun je gedurende de loop van twee, vier, zes jaar in lange onzekerheid over een grondrecht — dat wordt ook breed onderkend — komen te zitten. Dat is echt zo. Dat is aantoonbaar met cijfers. Die staan in de memorie van toelichting. Die heeft u ook in uw uitgebreide vragen genoemd. Complimenten voor hoe serieus u onze wet heeft genomen. Wij hebben al die cijfers opgenomen. Het verschilt een beetje per regio, maar het zit tussen de 30% tot meer dan 50%, in Amsterdam, van de huurcontracten. Dus dan heb je een huurcontract. Dan ben je al blij dat je een huurwoning hebt. Je betaalt zeker in Amsterdam een torenhoge huur en dan weet je nog niet of je over twee jaar nog een dak boven je hoofd hebt. Sterker nog, een heel aantal huurcontracten wordt niet verlengd. Daar komt een ander huurder voor; ze staan toch in de rij. Dan sta je weer op straat.

De reden is het gebrek aan overtuigend bewijs voor de positieve effecten en het overduidelijke bewijs dat de negatieve effecten er wél zijn. We hebben nog even uitgezocht wat minister Blok in uw Kamer hierover heeft gezegd: het zal niet de nieuwe norm worden; het is echt bedoeld voor specifieke gevallen. Dat heeft hij trouwens ook in de Tweede Kamer gezegd, dus daar wisselde hij niet in. Maar dat is gewoon wél de praktijk geworden. Dat is aantoonbaar en dat vergroot de woononzekerheid van huurders. Dat is de reden. De heer Talsma wees ook op die evaluatie. Ik denk dat ik hiermee daarop ben ingegaan.

Voorzitter. Dan kom ik op het punt van het eigendomsrecht. Dat is natuurlijk een serieuze vraag. De heer Kemperman kijkt ook heel geïnteresseerd. Maar het moet mij wel van het hart dat ik de inbreng van de heer Kemperman aan de zeer scherpe kant vond. Ons wetsvoorstel "discrimineert tussen eigenaren en huurders. Het zijn extra vrijheidsbeperkende maatregelen." Het is alsof wij daar een wetsvoorstel hebben ingediend waar de honden geen brood van lusten, en dat terwijl mevrouw Van der Plas in de Tweede Kamer heeft voorgestemd. Zó zout heb ik het nog niet zo vaak gegeten, namelijk dat er zo fundamenteel in de Eerste Kamer wordt gezegd "dit deugt van geen kant, waar bent u wel niet helemaal mee bezig, elk verdrag wordt genegeerd", terwijl de voorvrouwe in de Tweede Kamer van harte haar steun aan het wetsvoorstel heeft verleend.

De heer **Kemperman** (BBB):
U vraagt mij bijna om een reactie natuurlijk, maar dat roep ik ook op door mijn scherpe bewoordingen; dat begrijp ik heel goed. Misschien komt het wel doordat er a priori in het hele construct, in het hele design van dit wetsvoorstel, uitgegaan wordt van de slechtheid van huizenbezitters. "Het machtsmisbruik van de positie van de verhuurder" zijn de woorden waar ik op aansla en waar ik een stevig geluid tegenover wil zetten, omdat ik heel veel overwegend fatsoenlijke verhuurders ken die een uitstekende relatie hebben met hun huurder, prima afspraken kunnen maken en daar samen uit komen. Ik heb het ook geschetst. De boer als milieucrimineel heb ik in één adem als vergelijking genoemd. De huiseigenaar die verhuurt is niet a priori een vastgoedbobo die het slechtste met zijn huurders voorheeft.

De heer **Nijboer**:
Daar vinden we elkaar direct. De heer Meijer gaf dat ook aan in zijn eerste termijn. We hebben in de Tweede Kamer een heel stevig debat gehad, van alle kanten. Dat heeft u allemaal meegekregen. Wij hebben daar ook aan meegedaan. Daarom ben ik onze inleiding begonnen met het belang dat ieder bijdraagt aan het tegengaan van de woningnood. Er zijn heel veel verhuurders die het beste met hun huurders voorhebben; dat wil ik hier ook onderstrepen. De wet is ook niet bedoeld om verhuurders te pesten, integendeel. Verhuurders willen graag stabiele huurders en daar helpt dit alleen maar bij. Maar ik reageer wel op de woorden van de heer Kemperman. Hij zegt: deze wet maakt zo'n inbreuk op het eigendomsrecht; dit moet je echt niet willen. Daar reageer ik ook op, want het is wel een wetsbehandeling van een initiatiefwetsvoorstel.

De heer **Kemperman** (BBB):
Dan verstaan we elkaar in ieder geval goed. Ik denk dat we allebei een groot hart hebben voor huurdersbescherming en zeker voor de sociale volkshuisvesting. Ik ken weinig Kamerleden die zich daar zoals u beiden zo voor inzetten. Dat doe ik ook vanuit mijn kant.

Het laatste punt wat ik wil maken, is het volgende. U haalt mijn voorvrouw in de Tweede Kamer aan, die natuurlijk voorgestemd heeft. Dat klopt. Alleen, toen waren wij er nog niet. Wij zien ook dat de hele woningmarkt, de situatie op de verhuurmarkt, in een enorm tempo aan het veranderen is. Het rapport waarnaar u verwijst, de onderzoeken en de evaluaties zien al niet meer toe op een woningmarkt zoals wij die nu kennen. Wij kijken naar een heel gammel construct. Als je onderdelen uit dat construct gaat halen en op deze manier zou willen repareren, dan vinden wij dat het totaal niet beter wordt. Dat is voortschrijdend inzicht, ook van onze Tweede Kamerfractie. Dat wou ik nog even meegeven.

De heer **Nijboer**:
U zult begrijpen dat ik dat bijzonder betreur. Ik denk echt dat deze wet geen grote impact zal hebben op de investeringen van beleggers. Dat zit toch echt in de hoge rente in de eerste plaats, in de fiscale behandeling en in de voorziene huurregulering. Het zit niet in het standaard aanbieden van vaste contracten. Ik zal zo nog iets verder ingaan op wat er verandert ten opzichte van 2016, want voor 2016 was dat natuurlijk ook al het geval.

De **voorzitter**:
Tot slot, meneer Kemperman, nog een korte aanvullende vraag.

De heer **Kemperman** (BBB):
Als laatste dan. Ik ben het niet met u eens. We hebben gisteren nog kunnen zien dat de CEO van Heimstaden, de Zweedse belegger met 12.000 woningen die inderdaad uit Nederland wil vertrekken, heel nadrukkelijk aangeeft dat de hele stapeling van dingen, waar deze wet wel degelijk onderdeel van is net als de maximering van de huurprijzen en allerlei andere fiscaliteiten, reden is voor hem en zijn organisatie om weg te gaan. Dat was een fatsoenlijke partij met 12.000 huurwoningen, voornamelijk in het middensegment.

De **voorzitter**:
Dank u wel.

De heer **Nijboer**:
Daar verschillen we echt over van mening. Ik wil de Eerste Kamer echt oproepen om de wet, waar wij veel tijd in hebben gestoken, precies zoals die voorligt te beoordelen op de effecten die ze heeft. Ik snap heel goed dat in deze context, met een woningnood die enorm is, een woningmarkt zo u wil die op z'n gat ligt en alle zorgen die er zijn, alles op één hoop wordt gegooid en dat er wordt gezegd dat dit wel de nekslag kan zijn. Maar laten we wel wezen: een recht om in je huurwoning te blijven wonen. Het is de bedoeling en hoort ook de norm te zijn in een fatsoenlijk land dat als je een huurwoning vindt, je erin kan wonen en dat je niet na twee jaar weer op straat staat en geen kant op kan. Dat zal niet het verschil maken, ook niet voor de vele beleggers die graag juist vaste huurders willen hebben. Want ook beleggers die huurwoningen hebben, hebben die woningen in principe om ze te verhuren. Die hebben liever een goede huurder erin zitten die er langer in zit dan dat ze elke twee jaar of elk jaar een nieuwe huurder moeten zoeken.

Voorzitter. Misschien nog even de vergelijking tussen nu en 2016. Ik zei al dat deze wet niet voor 2016 was ingevoerd. Die is juist ingevoerd om de ruimtes te benutten die er niet waren. Maar het is nog sterker. In 2016 zijn ook doelgroepcontracten ingevoerd, bijvoorbeeld campuscontracten maar ook contracten voor ouderen, voor jongeren, naast de campuscontracten, en voor gehandicapten. Al die uitzonderingen blijven bestaan ten opzichte van 2016. We hebben een Tweede Kamerdebat gehad waarin er nog extra amendementen kwamen voor nieuwe uitzonderingen. Als u deze wet aanneemt, komen we in een situatie terecht waarin er meer mogelijk is voor verhuurders dan voor 2016. Dat was geen situatie dat het eigendomsrecht — daar kom ik nu op — helemaal met voeten getreden werd, dat er van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens niets terechtkwam in Nederland en zo meer. Ik zal iets preciezer ... Ik doe zelden wat van papier, maar ik neem het eigendomsrecht zo serieus — ik neem alles serieus; dat snapt u — dat ik dit heel precies zal doen.

Het wetsvoorstel is breed getoetst. De Raad van State heeft er ook naar gekeken. Die had een dictum dat mild was. Eerlijk gezegd, als ik dat dictum zag, voelde dat als "ondersteuning, verstandige wet". Ook het eigendomsrecht is natuurlijk getoetst. Het beschermen van de belangen van huurders is in de jurisprudentie een algemeen geaccepteerd belang om een wet in te voeren. De schaarste aan huurwoningen leidt ertoe dat mensen echt op straat kunnen komen te staan. Dat maakt het dus nóg dringender dat je huurders beschermt. Het is een proportionele inperking. Daar is voor 2016 nooit discussie over geweest. Ik vertelde u al dat de situatie voor verhuurders ook als u deze wet aanneemt minder krap is dan voor 2016. Het is altijd een afweging van belangen. Dat heet in Engelse termen dan een fair balance. Waar leg je die? Waar leg je de huurbescherming en waar leg je de beschikking over eigendom? Ik geef u onmiddellijk mee dat dat een politieke weging is. Verhuur blijft natuurlijk breed mogelijk.

Misschien kan ik nog één punt noemen dat vrij veel naar voren kwam. Ik geloof dat u ook zei, meneer Kemperman, dat het €80.000 tot €100.000 minder waard is in verhuurde staat. Maar dat verschil geldt natuurlijk alleen maar voor de verhuurder die zijn pand steeds maar met kortetermijncontracten wil verhuren, want als je het langdurig verhuurt, ook nu, dus ook als u de wet niet aanneemt, hebben mensen na twee jaar een vast contract. Dat is de standaard nu al. Als je als mkb'er een huis hebt en je verhuurt de bovenverdieping aan vaste huurders, dan geldt dat natuurlijk ook. Of u nou voor of tegen deze wet stemt, dat gaat niet veranderen. Het enige verschil zit dus in die periode van twee jaar. En laten we wel zijn: het oogmerk van groenteboeren of bakkers die hun huis alleen maar willen verhuren met korte contractjes vanwege de waarde van het vastgoed, wegen wij minder zwaar dan de algemene huurbescherming. Dat heb ik in het begin ook betoogd. Het is nu echt standaard geworden om een tijdelijk huurcontract aan te bieden, maar wij wegen dat minder zwaar dan de algemene huurbescherming. Want laten we wel zijn: je gaat als bakker of slager een huis dat als pensioenvoorziening is bedoeld, niet maar twee of vier jaar verhuren. Ook in de huidige situatie zit je daar dan gewoon aan vast. Dat verschil leek in het debat dus een beetje opgeblazen, maar dat is niet het verschil dat deze wet gaat maken.

De heer **Kemperman** (BBB):
Heel kort. Ik bedoelde in mijn rekenvoorbeeld dat een woning in verhuurde staat veel minder opbrengt dan een leegstaande woning. We kennen allemaal de leegwaarderatio, in ieder geval de vastgoedkenners. Stel nu dat je als kleine belegger een pandje hebt dat is verhuurd. Door wat voor omstandigheden dan ook, bijvoorbeeld in de privésfeer omdat je relatie spaak loopt of misschien omdat je vanwege gezondheidsredenen moet verhuizen, heb je je bezit, je geld, nodig om verder te kunnen. Dan zit daar straks een huurder in die onbeperkt bescherming geniet en dan zal je die woning dus liquide moeten maken en te koop moeten zetten in verhuurde staat. Dan gaat mijn rekensom wel degelijk op — dat kunnen we allemaal narekenen — of het nou €50.000, €60.000 of €80.000 is voor een woning van €350.000. Daar heb je het dan wel over en dat vind ik disproportioneel.

De heer **Nijboer**:
Voorzitter, ik heb met uw leden geen discussie over de vraag of een pand in verhuurde staat met huurdersbescherming minder opbrengt dan een pand dat leeg wordt opgeleverd; dat is zo. De vraag is alleen hoe je de belangen

weegt van huurders, die permanent in onzekerheid kunnen zitten als je tweejarige huurcontracten de norm maakt. De heer Kemperman gaf zelf al aan dat er heel veel goede verhuurders zijn en dat dus lang niet iedereen dat zal doen. Maar ze zijn er wel die dat elke twee jaar doen, want dan zit je ook niet aan de huurbescherming en de huurverhogingen vast, omdat je de aanvangshuren kunt verhogen. Je kunt dat dus elke keer uitbuiten en daarmee je bezit maximeren. Of je geeft huurders de bescherming die ze verdienen. Laten we wel zijn: alle goedbedoelende verhuurders die langetermijnhuurders willen, zullen op termijn hun vastgoed gewoon in verhuurde staat hebben. Dat is ook de waarde waartegen zij het doorgaans kopen. Voor allerhande leegstand bij erfenissen, scheidingen en doelgroepen — ik kom zo op de amendementen — hebben we allemaal uitzonderingen opgenomen.

De heer **Kemperman** (BBB):
Dat is dus het pleidooi waarin wij van elkaar verschillen. Wij zeggen: laat dat dan aan de partijen over en leg het niet op, want dan heb je het opgelegd en dan heeft de ene partij een stevig recht ten opzichte van de andere. Daarmee breng je dus de ander, in dit geval de eigenaar, de verhuurder, in een lastig parket. Die moet dan bijvoorbeeld naar de rechter met allerlei uitzonderingsbepalingen, zoals een reden van dwingend persoonlijk belang. Dat komt straks ook nog voorbij. Maar dan zet je die partij op rechtsachterstand ten opzichte van de huurdersbescherming die u nastreeft. Maar daarover verschillen wij duidelijk van mening en daarom debatteren wij hier, dus dank u wel hiervoor.

De heer **Nijboer**:
Dat is de essentie van de wet: de huurbescherming verbeteren. Steeds meer huurders hadden een tijdelijk huurcontract en ervaren heel veel stress en onzekerheid. Hebben ze aan het eind van de anderhalf, twee jaar nog een dak boven hun hoofd, waar moeten ze dan wel niet naartoe en wat voor huurprijs krijgen ze dan wel niet voor de kiezen? Dat is inderdaad de afweging die wij hebben geprobeerd te maken, overigens met de gehele Tweede Kamer, want 112 leden stemden voor. Het was voor sommige fracties een behoorlijke worsteling om dat zorgvuldig en evenwichtig te doen.

Ik kom zo, in mijn derde en laatste blok, op de uitzonderingen, de amendementen en de vraag hoe die zijn gewogen. Daarbij gaat het steeds om een afweging tussen de algehele bescherming van de huurders en de positie van de verhuurder; bij elk amendement was dat zo. Daar hebben wij, denk ik, een heel redelijk evenwicht in gevonden als Tweede Kamer.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik zat even te wachten. Het volgende blokje ging over het aantal huurwoningen en het effect van deze afweging. Ik hoor heel goed wat de initiatiefnemers zeggen. Kan de heer Nijboer ingaan op de vraag wat het effect is van het initiatiefvoorstel op de algemene ontwikkeling van het aantal huurwoningen in de vrije sector?

De heer **Nijboer**:
Ik denk dat het effect nagenoeg nihil is, als ik heel eerlijk ben. De meeste verhuurders, geef ik ook de VVD mee, willen, als ze wat willen verhuren, een langdurige relatie met hun huurders hebben. Die willen daar fatsoenlijke huurders in hebben. Die hoeven daar echt niet elk jaar nieuwe huurders in te hebben. Wat de opbrengst van de huur bepaalt, is toch de huurhoogte. Nou, daar kunt u een heel debat met de minister over hebben. Hij heeft daar een consultatiewetsvoorstel voor. Ik vermoed dat dat op de formatietafel komt te liggen en wellicht nog wel hier en daar verbouwd zal worden gezien de maatschappelijke discussie. Ik denk dat dat een heel grote impact zal hebben. De rente heeft natuurlijk een enorme impact op de kostenstructuur, en eerlijk gezegd ook de regulering en de mate waarin woningcorporaties huurwoningen kunnen aanbieden.

Maar door de wet is gebleken dat de vraag of je een tijdelijk of een vast contract aanbiedt, geen doorslaggevende factor is voor het aanbieden van je huurwoning. Gebleken is dat dat geen resultaat heeft. Dat is geëvalueerd. Denk aan alle wetenschappelijke toetsen, maar we hebben ook hoorzittingen in de Kamer gehad. We hebben Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, tal van wetenschappers en de Woonbond gehoord. Iedereen zei: die wet is mislukt.

De heer **Rietkerk** (CDA):
En dan zat ik te wachten of de heer Nijboer ook zou zeggen: de vastgoedsector zat daar aan tafel. Het is mij helder wat VNG, Aedes, huurbond en Woonbond betreft. Daar hebben we informatie over gehad. Als leden van deze Kamer krijgen wij ook de informatie — die hebben we ook teruggelezen in de behandeling bij de Tweede Kamer, of die nou van u kwam of van de minister — over de vraag of het aantal huurwoningen niet vermindert met het initiatiefvoorstel en of het daarmee ook prijsopdrijvend werkt. Daar horen wij verschillende geluiden over. U geeft een inschatting. De vraag is: hebt u analyse of onderzoek dat u ons nog kan toesturen voordat we volgende week stemmen, zodat we dat ook op papier kunnen zien? Dat kan gewoon kort en bondig, even los van inschatting en gesprekken.

De heer **Nijboer**:
Het onderzoek dat gedaan is, is gebaseerd op deze wet. Dat heeft de effecten van deze wet bekeken en daar kwam nul uit. Daar kwam dus nul extra uit, dus als je het afbouwt, zou het wel gek zijn als iedereen in één keer wegloopt. Want anders zou je zeggen dat er veel meer was bij gekomen of veel meer … Dat is het effect van het onderzoek, dat is aanbesteed door de minister. De hoofdvraag wat dit was, is daar uitgekomen. De institutionele beleggers hebben deze wet ook omarmd, want die willen ook langdurige … Ik heb inderdaad gezien dat de club van Jack de Vries tegen deze wet is. Dit geef ik ook onmiddellijk mee: de huurverhogingen zijn 9,8% gemiddeld bij het aflopen van een tijdelijk contract. Dat is ook logisch, want dan mag je de aanvangshuur verhogen. Als je dat keer op keer doet, krijg je torenhoge huren. Het is dus zeker een inperking — dat geef ik ook BBB onmiddellijk mee — van de vrijheid van verhuurders om een zo hoog mogelijke huur te vragen en om huurders weer op straat te zetten. Dat is het. Het is voor verhuurders dus een inperking.

Maar uw vraag is of dat ook effect heeft op het aanbod van huurwoningen. Nou, uit het onderzoek van Companen blijkt van niet. De wetenschapper die haar proefschrift daarover heeft geschreven — ik ben even haar naam kwijt — stelde ook dat dat niet zo was. Het is ook niet de inschatting van VNG. Het is ook niet gebleken de afgelopen jaren. Ik bedoel, er is niet een enorm aanbod gekomen van huurwoningen door deze wet. Wat wel impact heeft, is evident, namelijk rente, box 3 et cetera; daar hebben we het allemaal over gehad. Denk ook aan huurregulering. Daar ben ik voorstander van, maar dat zal wel een negatieve impact hebben op het aantal huurwoningen. Dat kan niet anders, als je er geen geld bij doet, waar wij overigens ook voorstander van zijn.

Voorzitter. Ik kom op de amendementen. Een drietal is aangenomen en één is verworpen. Daarover is een stevige discussie gevoerd in de Tweede Kamer, waar ik zelf ook levendig onderdeel van was. Allereerst het amendement op stuk nr. 24 van de SP en D66. Zij hebben het wetsvoorstel uitgebreid naar onzelfstandige woonruimtes. Het gaat dan dus niet alleen om zelfstandige woonruimtes, om huurwoningen, maar ook om onzelfstandige woonruimtes. Dit houdt heel erg verband met de algemene maatregel van bestuur en de uitwerking die de minister daaraan gaf. Het gaat voornamelijk om studenten — niet alleen, maar wel voornamelijk. De heer Grinwis komt dadelijk terug op de vragen die u daarover heeft gesteld.

Voorzitter. Bijna iedereen heeft wat gevraagd over het amendement van het CDA. Dat regelt dat de minister bij AMvB specifieke categorieën van personen kan aanwijzen aan wie tijdelijke verhuur mogelijk blijft. Er werd gezegd: is artikel 1.1 niet te algemeen gesteld? Ik ben even de naam kwijt van degene die dit vroeg, want ik doe bijna alles uit mijn hoofd. Dat is juist waarom wij met de minister van mening waren dat het heel verstandig was om de algemene maatregel van bestuur, waar alle doelgroepen in gedefinieerd staan, bekend te laten zijn bij u allen. Daar kan nog op gereageerd worden en daar kan nog consultatie over plaatsvinden. Het kan dus nog wijzigen, maar er wordt aan gedacht. Wij hebben geprobeerd om een evenwicht te vinden tussen wat de indiener, mevrouw Van Dijk van het CDA, wilde, namelijk meer ruimte in de wet voor specifieke doelgroepen, en de vrees die D66 en GroenLinks-PvdA naar voren brachten, namelijk of de deur hiermee niet wagenwijd wordt opengezet, waardoor de wet wordt uitgehold. Daar willen wij een evenwicht in vinden. Er zijn doelgroepen gekozen. Wij zijn bereid om daar nog even naar te kijken, nadat we deze discussie hebben gehoord. Daar zal de heer Grinwis zo nog wat over zeggen. Ik noem bijvoorbeeld de hospitaregeling. Wij zijn best bereid om uw zorgen daarin een plaats te geven en om de minister de suggestie mee te geven om daar recht aan te doen.

De heer **Rietkerk** (CDA):
De heer Nijboer refereert voor de tweede keer aan de AMvB over de doelgroepen. Die zou zijn toegezonden. Misschien mag ik de voorzitter namens de leden vragen om die zo snel mogelijk, onverwijld, naar ons toe te zenden ...

De heer **Nijboer**:
Dat lijkt me goed.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Wij hebben die namelijk niet. Ik heb er heel veel vragen over. U gaat daar voor een deel op in en de heer Grinwis zal dat zo ook doen, maar ik wil graag via de voorzitter vragen of we die kunnen krijgen, want wij hebben die nodig voor onze uiteindelijke beoordeling.

De heer **Nijboer**:
Dat snap ik heel goed.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dat kan ik u nu al zeggen.

De heer **Nijboer**:
Dat snap ik heel goed. Ik denk dat de minister graag bereid is om dat te doen. Ik geloof dat ik niet mag zeggen wat in de ministerraad aan de orde komt, maar na de ministerraad van vrijdag is die in consultatie gegaan. Dat is een feitelijke vaststelling. Hij is inderdaad niet direct verzonden. Dat gebeurt bijna nooit, ook niet naar de Tweede Kamer. Maar wij als indieners waren daar wel van op de hoogte. De uitwerking is gekomen, zodat u die in dit debat en in ieder geval in de aanloop naar de stemmingen goed kunt wegen. Het komt er in de kern op neer dat de doelgroepen die in het amendement zijn beoogd ... De heer Grinwis komt zo nog te spreken over studenten, over het verschil tussen internationale studenten en nationale studenten, en over gehandicapten. De heer Grinwis zal verder ingaan op hoe daar vorm aan wordt gegeven. Dat is heel precies gedefinieerd en dat luistert ook heel precies, want anders zet je de deur helemaal open. Het is inmiddels beschikbaar. Het is wel een consultatieversie, dus het kan nog worden aangepast, zoals u zult begrijpen. Maar u heeft dan wel zo veel mogelijk informatie om de wet te kunnen wegen. Dat was het doel ervan.

Voorzitter. Ik kom op het amendement op stuk nr. 32. Eigenlijk iedereen heeft gevraagd naar de opzeggingsgrond en naar hoe het zit met relaties. Dit is ook een amendement van mevrouw Van Dijk. Het is misschien goed om te weten waar dit amendement vandaan komt. Mevrouw Van Dijk van het CDA in de Tweede Kamer had het over mensen die gaan samenwonen omdat zij een relatie beginnen en die een van de woningen, de woning die door dat samenwonen leeg komt te staan, als huurwoning willen aanbieden. Zij had daar ook praktijkvoorbeelden van. Zij wil pertinent niet dat daar een huurder in komt die kan zeggen: als jullie ruzie krijgen en niet bij elkaar blijven, dan zijn jullie dit huis kwijt, want daar zit ik in. Zij vindt het ook doodzonde als die woning niet benut kan worden in deze tijden van woningnood. Zij heeft heel precies en met instemming van de initiatiefnemers gezocht naar een mogelijkheid om dat te doen. Dat valt niet mee. Daar komt dit amendement vandaan. Als zo iemand zijn huis verlaat en het vervolgens wil verhuren, dan mag iedereen dat. Dan zeg je gewoon: ik ga samenwonen. Er moet dus wel duidelijkheid zijn over waar je het voor doet. Het is ingediend met het oog op samenwonen. Wij hebben het amendement niet ingediend, maar wij accepteren het wel. Wij vinden het een verrijking van dit wetsvoorstel. De indiener beoogde dit. Hoe geef je dat vorm? Daar is dus uitgekomen dat je dat moet meegeven aan de huurder en dat je drie maanden voor het verloop van het contract aannemelijk moet maken dat het niet is

gelukt. Als de huurder het een week van tevoren hoort, kan die namelijk ook geen kant op. Dat is de achtergrond en de duiding van dat amendement. Ik denk dat dat op zichzelf begrijpelijk is. Ik geef wel toe dat dit amendement niet heel eenvoudig is. Vandaar dat u daar eigenlijk ongeacht de partijkleur ook vragen over stelde, denk ik.

Voorzitter. Ik kom op het niet-aangenomen amendement van de heer De Groot van de VVD. Het is niet verwonderlijk dat de heer Meijer vroeg of het niet veel beter was geweest als dat was aangenomen. Dat zei BBB eigenlijk ook. BBB heeft overigens in de Tweede Kamer ook voor dat amendement willen stemmen; dat geef ik BBB mee. Ze hebben dat niet gedaan, maar na afloop gecorrigeerd. Dat gebeurt vaker. Zij hebben daar dus voor gestemd.

Voorzitter. Waarom vonden we dat amendement nou zo'n groot probleem? Dat was omdat in dat amendement stond dat je de huurcontracten kunt ontbinden als je het "voornemen" hebt tot verkoop. Dat betekende eigenlijk, zo was onze redenering als indieners, het volgende. Bij elke verhuurde woning kun je op elk moment een "voornemen" tot verkoop hebben. Als dát al voldoende is om de huurbescherming teniet te doen, zelfs als iemand al tien, vijftien of twintig jaar in zo'n huurwoning woont, want het gold voor álle huurwoningen ... Ik wil hier het debat heel constructief voeren, maar dat vonden wij het doel van ons eigen wetsvoorstel, namelijk de huurbescherming verbeteren, zó onderuithalen, dat we dat amendement niet constructief vonden en, sterker nog, zeiden dat we het wetsvoorstel niet verder zouden gaan brengen als het werd aangenomen. Dat was de reden: het voornemen tot verkoop was dan al voldoende grond geweest. Toen is nog gekeken hoeveel mensen één woning hadden en of je het niet voor hen wettelijk zou kunnen begrenzen. Nou, het blijkt dat 40% tot 50% van de verhuurders één woning heeft. Dat betekent dat je de huurbescherming van al die huurders vermindert.

De heer Kemperman vroeg waarom het niet omgekeerd bewezen moet worden. Dat zou toch wat zijn: dat je als huurder moet kijken wat de positie van de verhuurder is, of die getrouwd of gescheiden is, en dat je dat moet bewijzen. Dat is toch ... Dat gaat niet. Ik denk dat de verhuurders daar ook woest van zouden worden, als ze al die gegevens aan al hun huurders moesten geven.

De heer **Kemperman** (BBB):
U begrijpt best wel dat dat niet de strekking van mijn opmerking was. Ik ageer tegen het feit dat een verhuurder van alles moet gaan bewijzen. U zei net over dat relatieamendement: eigenlijk wilden we dat niet, maar ja, je moet dan toch iets regelen; hoe regel je dat nou? Het toont eigenlijk aan dat dit een op zichzelf sympathiek wetsvoornemen is, dat dermate afgezwakt is door dit soort hele complicerende factoren, die in normale mensenlevens gewoon voorkomen. Mensen gaan relaties aan; die lopen vervolgens niet goed en daarna misschien weer wel. Mensen gaan uit elkaar en komen dan toch weer bij elkaar. Dan hangt daarboven dat men binnen drie maanden een soort onafhankelijke toets op de relatie moet gaan doen om de rechten te behouden. Ik kan dat niet rijmen met de praktijk. Mensen die gaan samenwonen, komen dan ineens terecht in een huurverplichtingensysteem met termijnen en rechterlijke, objectieve toetsen. Ik bedoel niet dat de huurder zijn huurbaas moet gaan toetsen. Dat heb ik ook niet gezegd. Ik had het over de verhuurder die een bewijsplicht heeft om weer in zijn eigen huis terug te mogen komen. Daar ging mijn opmerking vooral over. U draait het om.

De heer **Nijboer**:
Een verhuurder kan bijna altijd weer in zijn eigen huis terecht, want dat is dringend eigen gebruik. Daar komen we helemaal niet aan. Als je het nodig hebt voor je eigen gebruik, dan kan dat. Als je je huis nodig hebt, kan dat nu al, zelfs als een huurder er heel lang in zit. Dat kan dus al. Maar het wezenlijk verschil tussen de heer Kemperman, dus de BBB, en de indieners is dat wij het vaste huurcontract als norm willen. Als een huurder een huurhuis betreedt en zich netjes gedraagt, hoort die daar gewoon in te kunnen blijven, als dat onder normale omstandigheden kan. Wonen is namelijk een grondrecht volgens artikel 22, lid 2 van de Grondwet. Daar willen wij hiermee in voorzien. Er zijn uitzonderingen mogelijk, om datgene te ondervangen waar een deel van uw Kamer terecht zorgen over heeft: bieden verhuurders die huurwoningen nog wel aan? Maar het is dan wel een uitzondering op de regel dat je in principe zekerheid hebt over je huurcontract. Van de VVD, de PVV, PvdA-GroenLinks en de Partij voor de Dieren tot de ChristenUnie: ik hoorde iedereen behalve de BBB zeggen dat ze dat als uitgangspunt willen. Dat betekent wel dat het een uitzondering is als je ervan afwijkt. Dat geef ik u mee. Maar het is wel een fundamenteel verschil in hoe je ertegen aankijkt. Het stelt me wel teleur dat BBB zelfs dát, namelijk huurbescherming door vaste huurcontracten als norm ... Nou, je zou maar kiezer zijn.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik vind het niet leuk dat u mij woorden in de mond legt. Ik heb gezegd dat ik huurderbescherming een groot goed vind. Ik vind dat huurders en verhuurders dat gewoon onderling moeten kunnen afspreken. Ik ageer tegen de verplichting, waardoor de verhuurder in een ongelijkwaardige positie terechtkomt. U gaat nu even heel makkelijk voorbij aan die reden van "dringend persoonlijk belang". In het wetsvoorstel moet de verhuurder dan naar de rechter, en de rechter zal een onafhankelijke belangenafweging gaan maken. Wat gaat die dan doen? Met de ex-partner praten? Kijken of de relatie nog goed was? U gaat daar makkelijk aan voorbij. Dan ben je huiseigenaar en moet je je recht gaan bevechten om je eigen woning vanwege dringend persoonlijk belang weer te mogen betrekken. In wiens handen moet die belangenafweging worden gelegd? In de handen van een rechter. Zit de rechterlijke macht daarop te wachten? Nou, dat denk ik niet. Hoe gaan ze dat doen? Dat wordt een lastige. Dus u gaat daar wel makkelijk aan voorbij. Ik vind het ook niet leuk als u mij dan woorden in de mond legt, want ik vind die huurderbescherming wel degelijk belangrijk. En als een verhuurder dat wil afspreken ...

De **voorzitter**:
Uw vraag is helder, meneer Kemperman.

De heer **Kemperman** (BBB):
Als een verhuurder dat wil afspreken ...

De **voorzitter**:
Nee, nee. Ten eerste, u moet via de voorzitter spreken. Ten tweede, u kunt alleen spreken als u het woord gekregen heeft. Ten derde, een interruptie moet kort zijn; korte vraag, korte opmerking. In uw tweede termijn kunt u weer echt inhoudelijk antwoorden op het uitgebreide debat. Maar ik geef nu het woord aan de heer Nijboer.

De heer **Nijboer**:
Maar dat is nu zo, hè. Het is nu zo dat als je een huis verhuurt dat je zelf nodig hebt, om allerhande redenen ... Misschien ga je wel scheiden. Stel je hebt een huis nodig en je verhuurt een huis: met een beroep op dringend eigen gebruik kun je dat huis dan krijgen. Dat is de húídige wetgeving. Daar verandert dit wetsvoorstel niets aan. Je moet inderdaad naar de rechter als een huurder twintig jaar in je huis zit en je die eruit wilt zetten. Want die maakt een redelijke belangenafweging of dat zo is. Anders kan elke huurder willekeurig op straat komen te staan. Dat ís nu zo. Daarom relateren wij aan deze wet om dat dringend eigen gebruik ... Dat kun je invullen. Daar hebben we het debat over. Dan kan een lid van uw Kamer zeggen: dat komt allemaal heel precies, en dan moet dat allemaal uitgelegd worden. Ja, dat komt door een amendement van mevrouw Van Dijk van het CDA, die zegt: ik ken voorbeelden uit de praktijk; mensen willen samenwonen, die willen een huis verhuren, en ik wil dat mogelijk maken. En dat vonden wij niet onredelijk. Dat is inderdaad best wel een uitzonderlijke situatie, want dat gebeurt niet elke week, en dan moet je ook nog weer uit elkaar. Maar dat is nu wel geregeld in deze wet. En dan moet je het wel aantonen als verhuurder. Je kunt zeggen "iedereen mag dat maar", "dan moet je het maar aannemelijk maken" en "de huurder moet het maar bewijzen", maar daar is geen beginnen aan. Hoe moet een huurder de relatie van de verhuurder kennen? Dat is hoe het tot stand is gekomen en dat is ook hoe ik het hier graag verdedig.

Voorzitter. Ik zie uit naar de beantwoording door mijn collega in eerste termijn.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Toch even op dat punt. Ik heb de tekst maar even meegenomen, want anders raak ik er zelf al niet meer wijs uit. Bij onderdeel b staat: de vordering is alleen toewijsbaar indien de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het einde van de termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Betekent dit, zo vraag ik aan de heer Nijboer, dat als de verhuurder te vroeg trouwt of te vroeg een geregistreerd partnerschap aangaat, daarmee de vordering niet toewijsbaar is?

De heer **Nijboer**:
Het wordt door de rechter getoetst, hè. In het verleden, toen ik begon als Kamerlid, had ik wellicht ietwat te veel vertrouwen in de rechterlijke macht. Ik wil rechters daar helemaal niet tekort mee doen, maar ik doel op de toeslagenaffaire en het vertrouwen dat ik had dat rechters zouden toetsen wat redelijk en billijk is. Dat bleek niet het geval. Hier gaat het natuurlijk om de bedoeling en wat je wilt. Je kunt daar ook vier maanden van maken. Dit hoort ook bij de wetsbehandeling; rechters kunnen dit ook lezen. Je moet naar de rechter om dat huurcontract te ontbinden, dus dat moet je. Wat mij betreft komt dat niet op een maand en mag dat ook als vier maanden, een kwartaal of een ruim kwartaal worden gelezen.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Wat mij betreft ook, maar het ingewikkelde is dat het wat u betreft in de wet komt te staan. Dat is gewoon een harde termijn: drie maanden. Ik denk niet dat een rechter heel veel ruimte zal zien om te zeggen: ach, drie maanden is ook wel twee of zes of achttien in het kader van de sauskwast van redelijkheid en billijkheid. Het tweede onderdeel van de vraag gaat over het punt van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap. Als de verhuurder netjes binnen de drie maanden besluit "mijn geliefde blijft mijn geliefde, maar ik wil niet met hem of haar trouwen en geen geregistreerd partnerschap aangaan" — dat even los van politieke visies daarop; het gaat om de juridische vraag — betekent dit dan dat als er niet wordt gekozen voor een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, de vordering zoals hier bedoeld dus niet toewijsbaar is?

De heer **Nijboer**:
Ik vrees dat dat zo is, omdat het anders niet te controleren is. Je kunt zeggen "het maakt mij niet uit; wij leven samen en het is niet bewijsbaar", maar in alle eerlijkheid: dit is een amendement van een CDA-collega in de Kamer die op het specifieke probleem dat ik naar voren bracht — ik zie de CDA-woordvoerder ook opstaan — dit antwoord heeft gebracht. Maar zoals bij elke uitzonderingspositie het geval is: als je het niet toestaat, kan het niet. Het is niet zo dat wij dit hadden opgenomen in ons initiatiefwetsvoorstel.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Kortheidshalve een korte aanvullende vraag voor de duidelijkheid. Ik hoor "trouwen" en "geregistreerd partnerschap".

De heer **Nijboer**:
Klopt.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Maar er zijn ook samenlevingscontracten die vol liefde zijn en ook duurzaam zijn.

De heer **Nijboer**:
Zeker. Dat ben ik helemaal met u eens.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Onze vraag was wat dit amendement wat u betreft zegt over die groep.

De heer **Nijboer**:
Wat mij betreft volstaat een samenlevingscontract ook, maar ik wil er in tweede termijn wel op terugkomen wat de juridische mogelijkheden daarin zijn. Dat is natuurlijk de bedoeling, dat is de geest van de wet. Ik ben vooral woordvoerder Financiën en Wonen geweest. Ik ben meer met de geest van de wetten bezig geweest dan met de precieze juridische definiëring. We hebben het er natuurlijk

wel met mevrouw Van Dijk over gehad. Zij amendeert niet gewoon in het wilde weg initiatiefwetsvoorstellen van collega's. Het bleek niet mogelijk om alleen te zeggen "we wonen samen", want dan kun je dat over iedere vriend of een willekeurig iemand zeggen. Dat kun je zeggen, maar het is oncontroleerbaar en dan kan iedereen het doen. Dat bleek gewoon niet mogelijk. Daarom is het ingeperkt. Maar als het met een samenlevingscontract kan, dan is er geen enkel … Sterker nog, dan heb ik dat liever.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Nou, zeker voor de kenbaarheid en voor de rechtszekerheid zou ik graag in de tweede termijn willen horen wat de duiding exact is.

De heer **Nijboer**:
Gaan we doen.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Grinwis, eveneens namens de Tweede Kamer.

De heer **Grinwis**:
Voorzitter, dank u wel. Allereerst ook van mijn kant felicitaties aan mevrouw Janssen-van Helvoort voor haar prachtige maidenspeech. Tegelijkertijd wil ik ook collega Nijboer danken. Zoals hij ons wetsvoorstel hier gloedvol stond te verdedigen, smaakt dat eigenlijk naar veel meer. Maar helaas houdt dat inderdaad op, collega Nijboer. Laten we vandaag en volgende week in ieder geval een mooi eind breien aan dit deel van uw loopbaan. In ieder geval heel veel dank voor de samenwerking zover, ook aan mijn collega.

Voorzitter. Ik pak de draad weer op waar de heer Nijboer is gebleven. Vaste contracten blijven de norm; dat zei de heer Meijer ook. Dat ben ik volledig met hem eens. Dat is namelijk het zinnetje uit het coalitieakkoord van het laatste kabinet. Dat kabinet is inmiddels tot een einde gekomen, althans, in de normale staat. Dat zinnetje heb ik zelf mogen bijdragen; ik heb dat destijds zelf mogen uitonderhandelen met mijn collega's. Dat zinnetje was geboren uit het feit dat we zagen dat dit weliswaar werd beleden toen de Wet doorstroming huurmarkt in 2016 van kracht werd, maar dat de praktijk zo langzamerhand was veranderd. Collega Nijboer noemde de uitspraak van minister Blok al, die deze wet hier ook vurig en gloedvol heeft verdedigd. Dat was: het blijft een uitzondering.

Maar wat zien we? In de vrije sector zien we de laatste twee jaar het volgende; de heer Van Meenen zei dat al. 29% van de contracten die de afgelopen twee jaar zijn afgesloten in de vrije sector, zijn inmiddels tijdelijke contracten. 29%. Je kunt erover twisten of je dat veel of weinig vindt, maar een uitzondering op de norm is het tijdelijk contract niet meer. Het is echt, echt veel. In grotere steden is dat percentage nog veel hoger. Als we in oude volkswijken komen, waar veel particulier bezit is en waar sprake is van veel tijdelijke contracten, dan zien we ook de enorme gevolgen van zo'n contract. Die zien we niet alleen individueel qua stress, maar ook als het gaat om de sociale samenhang. De heer Rietkerk benadrukte al dat dit laatste een belangrijke bouwsteen van het woonbeleid zou moeten zijn, naast betaalbaarheid en leefbaarheid.

Ook over de leefbaarheid is een hoop te zeggen als het gaat om de snelle toename van tijdelijke contracten in dit soort oudere volkswijken. We kunnen stellen dat de voorliggende wet de uitwerking is van die zin uit het coalitieakkoord: het herstellen van het vaste huurcontract als norm. Het gaat niet om het herstellen daarvan als absolute norm. Immers, een aantal uitzonderingen, zoals doelgroepencontracten — denk aan jongerencontracten — blijven mogelijk. Ook campuscontracten blijven bestaan; daar kom ik zo meteen in het kader van de studentenhuisvesting nog op terug.

Er volgt een algemene maatregel van bestuur die uitzonderingsgronden zal creëren. Deze AMvB is afgelopen vrijdag in consultatie gegaan. Ik ga daar iets over zeggen, maar de minister kan natuurlijk nog veel beter zijn eigen AMvB toelichten. Dat zal hij zo meteen ook vast doen. De ellendige situatie is alleen dat je als huurder maar twee jaar op je plek kunt blijven, met alle stress van dien. Dat is met deze wet voorbij, zodat de huurder zekerheid krijgt, een leven kan opbouwen, een gezin kan stichten en zijn rol kan pakken in de samenleving, maar ook in zijn of haar eigen buurt. Daarom ben ik blij dat we vandaag de gelegenheid hebben om deze wet hier te verdedigen en toe te lichten, en dat we daarmee ook het vaste contract als norm kunnen herstellen. Het is fijn dat niet alle wetten hier als hamerstuk worden afgedaan, want het is ook mooi om met uw leden in debat te mogen, voorzitter. Ik zei het al: zo geven we dus uitvoering aan het coalitieakkoord.

Ik ga in op een aantal onderwerpen. Allereerst ga ik kort in op de AMvB. Daarna ga ik in op een aantal specifieke vragen die zijn gesteld over hospitaverhuur, studentenverhuur, de mooie Waddeneilanden, het verschil tussen de sociale sector en de vrije sector — de heer Rietkerk noemde dat al — en enkele overige vragen.

Allereerst de AMvB. Ten eerste is deze qua wetstechniek volledig verantwoord en zorgvuldig opgesteld, met een zware voorhangprocedure. Met de AMvB kunnen verschillende groepen worden aangewezen waaraan in afwijking van de hoofdregel toch tijdelijk kan worden verhuurd. Het kabinet heeft daarvoor nu een consultatievoorstel gedaan. Dat heeft u in kunnen zien, maar ik begreep dat nog niet iedereen dat heeft kunnen doen. Daarnaast bestaan er ook in de huidige wet mogelijkheden om tijdelijk te verhuren. Die tasten we niet aan. Ik noemde de doelgroepencontracten al. Bijvoorbeeld in de AMvB die in consultatie is gegaan, is er ook sprake van een nieuw initiatief. Ik begrijp dat we kunnen bogen op een rijke geschiedenis als het gaat om volkshuisvesting, maar ook om huurbescherming; de heer Van Hattem noemde het al. Al in 1918 is daarmee begonnen. In 2016 is de huurbescherming verminderd. Met dit wetsvoorstel vergroten we de huurbescherming weer.

In die paar jaar zijn er natuurlijk wel mooie initiatieven ontstaan, zoals de Parentshouses; dat noemde de heer Talsma al. De indieners hebben deze initiatieven niet ten grave willen dragen. Daarom is het ook goed dat in de AMvB een zinsnede is opgenomen waardoor dit soort initiatieven om tijdelijk te blijven verhuren mogelijk blijven.

Dan kom ik op het punt hospitaverhuur. Mevrouw Janssen-van Helvoort vroeg hoe het nu moest met hospitaverhuur,

bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding. De hospitaregeling blijft gewoon bestaan. De bestaande proeftijd van negen maanden houden wij onveranderd. Mocht een ruimte in huis nodig zijn, bijvoorbeeld voor gezinsuitbreiding, dan kan met een beroep op dringend eigen gebruik deze huur worden opgezegd. Voor hospitaverhuur geldt bovendien een extra opzeggingsmogelijkheid wanneer het belang van verhuurder zwaarder weegt.

We kunnen ons voorstellen dat deze hospitaregeling wat uitgebreid moet worden, nu de tijdelijke contracten vervallen. Op die wijze kan de hospitaregeling ook blijven voorzien in studentenhuisvesting, zoals de heer Rietkerk vroeg, of in de Kamers met Aandacht die de heer Talsma aanstipte. Dat vergt echter een wetswijziging die losstaat van onze initiatiefwet. We kunnen ons voorstellen dat de minister daar heil in ziet. Mocht hij dat niet toezeggen, dan heeft u natuurlijk het instrument om in tweede termijn een uitspraak aan deze Kamer voor te leggen.

Dus dat even over de hospitaregeling.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Dank aan de heer Grinwis voor de toelichting over de hospitaregeling, alleen, ik vraag me wel een ding af. In deze wet wordt gesproken over die doelgroepencontracten. Kan worden uitgesloten dat er een situatie ontstaat waarbij enerzijds een beroep kan worden gedaan op het doelgroepencontract en anderzijds misschien discussie ontstaat over het toepassen van de hospitaregeling?

De heer **Grinwis**:
Ik kan me niet direct voorstellen dat daarover discussie ontstaat. De hospitaregeling is echt een andere regeling, waarin nu een proeftijd geldt. Daarna is het contract in principe gewoon vast. Omdat de mogelijkheid van tijdelijke contracten wordt verminderd, gaf ik in overweging dat de hospitaregeling als zodanig kan worden verruimd, bijvoorbeeld met betrekking tot die proeftijd. Dat is nog wat anders dan dat het zou interfereren met de doelgroepencontracten, maar het zou kunnen dat de minister daar zo meteen andere inzichten over heeft. De campuscontracten of de jongerencontracten zien echt op andere categorieën of andere doelgroepen dan de hospitaregeling.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik doel met interfereren op de situatie waarbij iemand als student bij een hospita een contract aangaat en misschien niet helemaal klip-en-klaar in het contract is opgenomen wat de aard van het contract is. Dan kan de ene partij zeggen dat het valt onder de hospitaregeling, terwijl de andere partij zegt dat het valt onder een doelgroepencontract. Daardoor kan er een verschillend regime zijn voor de mate van opzegbaarheid. Kan er binnen dit wetsvoorstel geen licht tussen ontstaan? Is daarover geen onduidelijkheid?

De heer **Grinwis**:
Mijns inziens niet. Volgens mij zijn het helder onderscheiden categorieën — een campuscontract, een jongerencontract of deze hospitaregeling — en kan daarover geen misverstand ontstaan. Maar ik zal nog even checken of mijn antwoord inderdaad standhoudt. Mocht dat niet zo zijn, dan kom ik er in tweede termijn op terug. Volgens mij is dit heel duidelijk onderscheiden en kan er geen interferentie gaan plaatsvinden tussen de ene en de andere regeling, waarmee de huurbescherming van de betreffende bewoner zou kunnen verminderen.

De heer **Rietkerk** (CDA):
De hospitaverhuur is ook van belang voor het aantal plaatsen dat verhuurd kan worden. In het verlengde van wat de heer Grinwis net aanhaalde, heb ik daarover een vraag gesteld. Het is ook van belang voor bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld de studenten, maar daar komt u straks wellicht op terug.

De heer **Grinwis**:
Ja, daar kom ik zo op.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dan mijn vraag. Door de bank worden bepaalde voorwaarden gesteld aan hospitaverhuur. De bank gaat alleen maar mee bij tijdelijke contracten. Mijn vraag aan de initiatiefnemers is wat het effect is van dit initiatiefvoorstel op die situatie, dus wellicht net iets anders dan wat de fractie van PvdA en GroenLinks inbracht. Hoe gaan we daar dan mee om? Mochten de initiatiefnemers daar geen antwoord op weten, dan heeft de minister daar wellicht een antwoord op. Dat vind ik wel cruciaal, met name in de grote steden, waar dit veel voorkomt.

De heer **Grinwis**:
Ik kan hiervandaan niet overzien hoe een partij als een bank gaat inspelen op een nieuwe situatie, namelijk dat het vaste contract de norm is, ook bij hospitaverhuur. Ik kan mij voorstellen dat de bank ook kijkt naar de ontwikkeling in wetgeving en daar rekening mee houdt bij het al of niet verstrekken van leningen. Dat is de ene kant. Omdat een vast huurcontract meer de norm wordt, ook bij hospitaverhuur, kan ik me aan de andere kant voorstellen dat we opnieuw gaan bezien of er een verruiming van de hospitaregeling nodig is, om daarmee misschien tegemoet te komen aan het bezwaar. Dat benoemde ik net eigenlijk ook al. Misschien kan de minister hier zo meteen meer op zeggen. Ik kan nu niet overzien wat het gedragseffect op de bank gaat zijn. Ik denk dat we niet per se de huidige situatie moeten plakken op de toekomstige, omdat het vaste contract op dit moment in de praktijk niet de norm is, maar het wel de norm wordt.

De heer **Rietkerk** (CDA):
We hebben als leden van deze Kamer vanuit het land heel krachtig en duidelijk aangegeven gekregen dat de banken niet leveren als dit initiatiefvoorstel wordt uitgevoerd. Het is dus een actuele vraag. Ik zal in mijn tweede termijn ook nog even kijken naar dit probleem. Het kwam van twee plekken in het land vandaan, uit de grote steden, en speelde daar in relatie tot studenten. De hospita's gaven aan: dat betekent dat we niet gaan verhuren, want dan krijgen we het financieel gewoon niet rond.

De heer **Grinwis**:
Helder. Wij gaan hier ook nog even naar kijken op weg naar de tweede termijn. Daarom gaf ik ook in overweging om nog eens goed naar de hospitaregeling als zodanig te kijken, want er zijn volgens mij ook nog mogelijkheden om daarin tegemoet te komen aan deze problematiek.

Via de interruptie van de heer Rietkerk kom ik als vanzelf op een andere groep die hij zojuist al benoemde, en die hij ook in zijn bijdrage heeft genoemd: de gevolgen van deze wet voor de huisvesting van studenten, die voor een fors deel in handen is van de particuliere verhuur. Het gaat om bijna de helft, zei de heer Rietkerk; hij gebruikte volgens mij 47 als percentage. Als eerste. Ik moet helder zijn: het reguliere tijdelijke contract van twee jaar verdwijnt, maar de doelgroepencontracten blijven. Daaronder valt dus ook het campuscontract, dat voor vijf jaar geldt. Daar kan gebruik van gemaakt worden. Ook voor internationale studenten biedt de AMvB, die afgelopen vrijdag in consultatie is gegaan, ruimte om een tijdelijk contract aan te bieden. Daarmee zijn er dus zeker de nodige mogelijkheden voor verhuurders om studentenhuisvesting mogelijk te blijven maken, dan wel studentenkamers en studentenwoningen te blijven verhuren.

De heer Van Meenen vroeg naar het onderscheid tussen Nederlandse en buitenlandse studenten. Er wordt nu reeds ook een onderscheid gemaakt tussen Nederlandse studenten en studenten van buitenlandse komaf in het kader van huur. Op dit moment bestaan er namelijk voor corporaties al uitzonderingen op de vaste huurcontracten, die zijn vastgelegd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV). Hierin is dit onderscheid dus al opgenomen. Het amendement-Van Dijk regelt slechts dat tijdelijke verhuur zoals opgenomen in artikel 22A RTIV mogelijk blijft. Dat is kortom dus geen nieuw beleid, maar een manier om de bestaande situaties voor corporaties overend te houden. Het is voor de hand liggend dat buitenlandse studenten voor de duur van een Erasmusprogramma van een paar maanden een huurcontract kunnen krijgen van een corporatie. Voor Nederlandse studenten ligt dat minder voor de hand. Het vrije verkeer van personen wordt daarmee dus niet verder geraakt. Sterker, het wordt eerder nog gefaciliteerd.

Voorzitter. Ik kom op het derde punt, na de hospitaregeling en de studenten, namelijk de Waddeneilanden. De heer Talsma besteedde daar aandacht aan. Hij vroeg om met bijzondere aandacht naar de Waddeneilanden te kijken. Dat doen we natuurlijk graag. Hij sprak zelfs over een Waddentoets: hebben we die op ons wetsvoorstel toegepast? Wij moeten bekennen dat wij dat niet hebben gedaan. Het is namelijk een wetsvoorstel dat generiek voor ons hele, prachtige land geldt, van de mooie Waddeneilanden tot Zuid-Limburg aan toe. Generiek geldt dat we teruggaan naar de situatie van vóór 2016. Voor die tijd speelde er wel problematiek rond de Waddeneilanden, omdat verhuur aan seizoenarbeiders niet goed geregeld kon worden. Tijdelijke verhuur zal dus straks ook weer verleden tijd zijn op de Wadden, net zoals het vóór 2016 niet mogelijk was. Mocht het wenselijk zijn om hierop een uitzondering te maken, dan is dit mogelijk te regelen in de AMvB; daarvoor kijk ik ook naar mijn linkerbuurman, de minister. Maar volgens mij is hier dus op in te spelen in de AMvB, mocht uw Kamer daar behoefte aan hebben. Als indieners zijn we daar op dit moment terughoudend in, maar als nut en noodzaak zijn aangetoond, kunnen we daar zeker in meegaan.

Mijn volgende punt gaat over de wissel- en flexwoningen. Daar vroeg de heer Van Hattem aandacht voor. Zijn de contracten voor die flexwoningen echt tijdelijk? En blijven die tijdelijke contracten wel bestaan? Het antwoord is klip-en-klaar: ja. De bestaande mogelijkheid om het contract op te zeggen bij afloop van de flexwoning, of dat de flexwoning ergens mag blijven staan, blijft gewoon bestaan. Dat is verder ook geen onderdeel geweest van dit wetsvoorstel. Er is wel een amendement ingediend op dit punt, maar dat amendement is verworpen. Dit antwoord geldt ook voor de hospitaregeling en het doelgroepencontract, waar ik al op ben ingegaan.

De heer Meijer van de VVD en mevrouw Janssen van de PvdA vroegen naar de bredere inzet van de wisselwoningen door corporaties, ook bij onderhoud. Daar heeft Aedes om verzocht. De AMvB van deze wet voorziet in een tijdelijk contract bij sloop en renovatie. Het is dus mogelijk. Mocht die categorie te smal zijn, zou die verbreed kunnen worden, maar ook dat is dan weer een onderdeel van de AMvB, die nu in consultatie is. Misschien heeft uw Kamer daar ideeën over. Anders komen die vast wel in de consultatie naar boven, als de ruimte die in de AMvB wordt geboden te krap zou zijn. Daar gaat de minister over; daar gaat hij vast verder op in.

Voorzitter. Dan kom ik op het punt van de heer Rietkerk over de sociale en vrije sector. Ik zie dat hij al naar voren loopt.

De **voorzitter**:
Ik denk dat de heer Rietkerk nog even op het vorige punt wil reageren.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Zo kent u mij. Mijn vraag gaat over de studenten. Ik had net een deel van de AMvB die net uitgereikt is — dank u wel daarvoor, voorzitter — voor me. Ik zat even met collega Van Meenen te overleggen. Wij vroegen ons af: wat zeggen de initiatiefnemers over de buitenlandse studenten? Welke uitzonderingsgrond geldt voor de studenten die in Nederland studeren, of ze nou uit Nederland komen of uit het buitenland?

De heer **Grinwis**:
Die geldt voor de buitenlandse studenten.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Betekent dat dat studenten die vanuit het buitenland hier komen, of die nou expats heten of niet, onder de uitzonderingsgrond vallen? Ja of nee?

De heer **Grinwis**:
Ja, naar mijn indruk wel. Ik zit ook even te bladeren in de AMvB, maar het antwoord is ja. Het gaat over internationale studenten. Voor de Nederlandse studenten werken de gebruikelijke doelgroepencontracten, zoals de campuscontracten.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dan is er in ieder geval verduidelijking voor de heer Van Meenen en mij, want wij dachten dat we net een andere uitleg hoorden.

De heer **Grinwis**:
Oké. Nee, nee, nee. Ik heb niets anders geprobeerd te zeggen dan dit. Voor alle duidelijkheid: de AMvB gaat in op de buitenlandse studenten. Ik krijg hier zelfs een heel antwoord van de minister in handen gesteld. Dat is dienstbaarheid naar de mensen toe, zoals onze minister dat zou noemen, denk ik. Ik zit even te kijken of hier nog wat in staat wat ik niet heb genoemd. Nee. Volgens mij klopte mijn antwoord. De AMvB ziet dus op buitenlandse studenten. Voor Nederlandse studenten geldt die uitzondering niet. Daarvoor geldt dus gewoon het gebruikelijke doelgroepencontract, bijvoorbeeld een campuscontract.

Voorzitter. Dan kom ik alsnog bij de fundamentele vraag van de heer Rietkerk over het onderscheid tussen de sociale en vrije sector. De heer Rietkerk merkte op dat het verschil tussen de sociale en vrije sector gelijk wordt getrokken door het beëindigen van de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur. Zijn vraag was: is dat wel te rechtvaardigen? Inderdaad, het tijdelijke contract dat wel bestaat in de vrije sector en niet in de gereguleerde sector, wordt verboden met dit wetsvoorstel, met de nodige uitzonderingen. Dat is echter goed te verklaren. Een verschil in inkomen rechtvaardigt namelijk een verschil in huurprijs, maar niet een verschil in contractduur. Hetzelfde geldt voor de arbeidsmarkt. Iemand die een goed salaris heeft, pakken we ook niet zijn vaste contract af op de arbeidsmarkt. Hier gaat het de indieners om zekerheid. Een onderscheid in huurprijs tussen de sociale en vrije sector is dus logisch, zeker als de woning daar aanleiding toe geeft, maar een onderscheid in contractduur is niet logisch te verklaren aan de hand van het verschil tussen de sociale en vrije sector. Dit wetsvoorstel neemt dus het verschil in contractduur weg, maar laat de huurprijs ongemoeid.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dank voor de uitleg van de initiatiefnemers. Ik heb nog een aanvullende vraag hierover, mede namens de fractie van 50PLUS. Over de vergelijking tussen arbeid en woningen zal ik het nu even niet hebben. Het gaat mij nu om de waarde en de waardebepaling, meer specifiek de waardebepaling wat betreft een mkb'er die een pandje heeft en die daar op dit moment op een andere manier mee kan omgaan, een pandje ook waar zijn pensioen in zit, zo zeg ik ook namens de heer Van Rooijen, die hier niet is maar namens wie ik ook mag spreken. Als het gaat om de ontwikkeling van de waarde en de effecten van het mogelijke huuraanbod is mijn vraag hoe de initiatiefnemers daar dan naar kijken.

De heer **Grinwis**:
Volgens mij is de heer Nijboer net best wel uitgebreid ingegaan op dit punt, namelijk dat de initiatiefnemers uiteindelijk de huurbescherming laten prevaleren boven het belang van de waarde op het moment van verkoop, met of zonder huurder. Volgens mij doelt de heer Rietkerk niet op verkoop maar meer op de huurontwikkeling. Inderdaad, de huurontwikkeling bij een zittende huurder is op dit moment onderworpen aan meer regels dan op het moment dat je van huurder wisselt, want dan kun je als het ware de klok weer gelijkzetten aan de marktontwikkeling. Dit nog even los van de vraag hoe normatief dat is. Dat is denk ik een gesprek dat moet worden gevoerd in het kader van de Wet betaalbare huur, die op dit moment nog bij de Raad van State ligt en die als het goed is via de Tweede Kamer uiteindelijk hier gaat belanden en dan besproken kan worden. Eerlijk gezegd denk ik dat die discussie over huurregulering en huurprijsontwikkeling daar meer thuishoort dan waar het gaat om de contractduur. Contractduur is namelijk iets anders dan prijsontwikkeling. Dat de huurprijs op dit moment sterk wordt gereguleerd bij een vast contract en niet op het moment dat er een wisseling van huurder plaatsvindt, is eigenlijk een ander onderwerp dan sec het vaste of het tijdelijke contract. Alleen doordat het verschil de afgelopen jaren zo groot is geweest, kon je geld verdienen als een huurder de woning verliet en je er een nieuwe huurder in zette. Strikt genomen zijn het dus eigenlijk twee verschillende discussies.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Even aanvullend op de situatie van degene die zijn pensioenwaarde in dat huisje heeft zitten, heb ik nog de volgende vraag. Bij AMvB zijn er uitzonderingen gemaakt voor de lengte van het huurcontract. En dat is wel een waarde. Als je een student uit Nederland of uit het buitenland — ik hoorde daar net een uitzondering op — in dat pandje hebt zitten waar je pensioen in zit en je weet dat je met pensioen gaat op moment x, dan kun je op dat moment je huis verwaarden, liquide maken. Dat is een waarde voor je pensioen en dat is voor de bestaanszekerheid van zo'n ondernemer cruciaal.

De heer **Grinwis**:
Dan ...

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dat is mijn vraag.

De **voorzitter**:
Uw vraag is duidelijk. De heer Grinwis.

De heer **Grinwis**:
Dan is het antwoord bevestigend. Er zit verschil tussen wat voor soort contract er wordt gehanteerd bij dat betreffende vastgoed, bij dat betreffende huis. Als het een huis is dat bedoeld is voor jongerencontracten, dan kan het om de vijf jaar worden bijgesteld. Als het om reguliere verhuur gaat, is dat niet aan de orde. Dus daar zit verschil in, maar uiteindelijk is het hier een belangenafweging en zijn we in die zin teruggegaan naar de huurbescherming van voor 2016, maar wel met meer uitzonderingen dan toen. Dus daarmee ontstaat een situatie die volgens de indieners meer recht doet aan de feitelijke ontwikkeling van de samenleving en tegelijkertijd de huurbescherming meer dan nu het geval is, bedient en ondersteunt.

Dan ben ik zo'n beetje toe aan een afronding. Tot slot nog wat overige vragen. Mevrouw Perin van Volt vroeg naar een mogelijk risico van vertraging van de verduurzamings-

opgave door deze wet, omdat woningen minder makkelijk leeg zouden komen. Dat is een begrijpelijke vraag, maar die vrees delen wij niet. De normen die er nu zijn voor verhuurders en die waaraan de woningcorporaties in 2028 en de particuliere verhuurders in 2030 moeten voldoen, zijn zo duidelijk dat je niet enorm kunt gaan treuzelen om aan die normen te gaan voldoen. Dus die verduurzamingsopgave is een grote opgave die door moet gaan. Ik heb eerder in mijn bijdrage ook al toegelicht dat grondige renovatie een reden kan zijn om een tijdelijk contract te hanteren in plaats van een vast contract.

De **voorzitter**:
Mevrouw Perin-Gopie.

De heer **Grinwis**:
Het kan ook een reden zijn om een vast contract op te zeggen.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Dank u wel, voorzitter, mijn naam is inderdaad Perin-Gopie. Ik heb de volgende vraag over de verduurzamingsopgave. Stel dat vastgoedbeleggers een pand kopen en dan dus moeten wachten tot hun bouwvergunning onherroepelijk is. Mogen zij dan dus een tijdelijk contract aanbieden in de periode dat ze het vastgoed hebben en bezig gaan met het regelen van alle vergunningen?

De heer **Grinwis**:
Ja, bij mijn weten wel. Dus voor de grondige verbouwing van zo'n pand, dus tussen het moment van de aankoop van het pand en het moment dat het weer helemaal bij de tijd is gebracht en duurzaam is gemaakt, is een tijdelijk contract mogelijk. Ja, dat is een van de reguliere uitzonderingsgronden. Mocht dat anders zijn of genuanceerd moeten worden, dan kom ik daar in de tweede termijn op terug. De hoofdregel is een vast contract, maar dit is zo'n situatie waarin een tijdelijk contract tot de mogelijkheden behoort.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Ik hoorde de initiatiefnemer eerder zeggen dat het vooral ging om woningcorporaties die aan renovatie doen. Maar ik begrijp hieruit dat particuliere vastgoedbeleggers die dit doen ook tijdelijke huurcontracten mogen uitgeven.

De heer **Grinwis**:
Nou, het gaat hierbij om een echt grondige renovatie. Het gaat natuurlijk niet om het vervangen van een raampje. Het gaat echt om een grondige renovatie waardoor een persoon niet kan blijven wonen in het huis dat op z'n kop wordt gezet. Daarin voorziet de huidige wetgeving en daaraan verandert deze wet niets.

De heer **Kemperman** (BBB):
Niet om flauw te doen, maar kunt u zeggen wat voor termijn er dan is voor zo'n huis- of complexeigenaar en hoelang hij dus tijdelijk mag verhuren? Een verhuring, renovatie of de voorbereidingen daarvan kunnen nog weleens uitlopen of tegenvallen. Het is dan dus handig om echt specifieke termijnen te kennen. Daarnaast heb ik de vraag wat dan een grondige renovatie is. Dat moet je dan allemaal beschrijven, want de een zegt dan dat het een grondige renovatie is, en de ander dat het wel meevalt en dat het er niet onder valt. Mijn vraag aan de heer Grinwis is hoe specifiek je dit kunt maken, zowel in termijn als in beschrijving.

De heer **Grinwis**:
Twee punten. Ten eerste is een grondige renovatie grondig beschreven en daarover is ook jurisprudentie. Daar verandert deze wet dus helemaal niets aan. Bij de termijn gaat het in mijn ogen om de duur van de periode dat er gewoond kan worden alvorens de renovatie begint. Volgens mij is die duur flexibel, maar ik zal dat nog even checken. Volgens mij is die niet onderworpen aan een vaste duur van twee jaar, maar volgens mij kun je er blijven wonen zolang de woning niet grondig onder handen wordt genomen. In aanloop naar de tweede termijn zal ik hier nog even preciezer induiken, maar dit is in ieder geval in eerste aanleg mijn antwoord.

Voorzitter. Er is nog één vraag, namelijk hoe de wet uitpakt als de omstandigheden op de woningmarkt veranderen. Pakt die wet goed uit? Wij hebben geen aanleiding om te denken dat dit niet zo zou zijn. Dan val ik eigenlijk terug op waarmee ik begon en waar de heer Van Hattem ook een punt van maakte. Tot en met 2016 golden de vaste huurcontracten als norm en toen een tijdje niet. Als deze wet wordt aangenomen — daarop hopen wij als initiatiefnemers natuurlijk — wordt dat weer hetzelfde als voor 2016 met een paar uitzonderingsgronden. Ongeacht de conjunctuur gaat dat van grote betekenis zijn voor de huurders, zeker voor diegenen die de afgelopen jaren onderworpen waren aan een tijdelijk contact met de nodige stress, gebrek aan sociale samenhang, verminderde leefbaarheid et cetera tot gevolg.

Tot zover in deze eerste termijn, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Grinwis. Dan geef ik het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Jonge:
Voorzitter, dank. Ik ben hier natuurlijk slechts als adviseur aanwezig. Ik denk dat het goed is om te reflecteren op een paar vragen die echt gericht in mijn richting zijn gesteld. Dan begin ik met de vragen van de heer Kemperman, maar het gaat ook wel om de vragen van de heer Meijer en de heer Rietkerk, die met name zagen op de context waarin dit wetsvoorstel wordt ingediend. Ik denk namelijk dat zij niet onterecht zeggen dat die wel bepalend is voor hoe we daartegen aankijken. Kijk, allereerst kun je natuurlijk gewoon zien dat beleggers op dit moment terughoudend zijn om te willen investeren. Waar heeft dat mee te maken? Eigenlijk vooral gewoon met de gestegen rente. Door de gestegen rente kunnen kopers niet meer kopen. En die kopers zijn niet alleen particuliere kopers, maar ook beleggers. Dat maakt beleggers terughoudend. Dat heeft alles te maken met de prijzen die betaald moeten worden, zeker ook daar waar ze gefinancierd moeten worden met externe financiering. Die prijzen zijn namelijk gewoon aan de hoge kant.

Die zijn te hoog, en de onzekerheden zijn te groot om te durven investeren. Dat is als zodanig geen Nederlands vraagstuk; in heel Europa zie je dat fenomeen. In heel Europa zie je dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen heel sterk is teruggelopen, of dat nou koop of huur is.

De heer Kemperman kent de woningmarkt goed, ook de Europese woningmarkt. Je hoeft maar even over de grens bij Duitsland te kijken. Daar is het nog vele malen erger dan in Nederland qua teruglopende verkoop. Kortom, dat is een fenomeen dat zich in heel Europa voordoet. Wat komt daarbij kijken, naast die rente? Deels is dat de regulering, de regulering in de betaalbare huur en dus de Wet betaalbare huur. Dat heeft vooral te maken met de onzekerheid over hoe die er daadwerkelijk uit komt te zien. Twee is het fiscale klimaat. En in de fiscaliteit spelen er ook weer twee dingen. Voor de institutionele beleggers is dat met name de overdrachtsbelasting. Voor de particuliere beleggers is dat met name box 3. Nou, over box 3 heeft u levendige debatten met collega Van Rij. Dat moet u ook zeker blijven doen. Over de overdrachtsbelasting heeft u dat ook, naar ik aanneem. En u heeft hem, en mijzelf trouwens ook, horen zeggen dat we met name bij die overdrachtsbelasting goed moeten kijken of die niet al te hoog is. Ik denk eerlijk gezegd dat iedereen, ook iedereen die betrokken was bij de besluitvorming daarover, toch inmiddels erkent dat we daarin een beetje zijn doorgeschoten. Bij box 3 zijn we natuurlijk onderweg naar een nieuw stelsel. Daarbij hebben we met name de keuze te maken hoe we in de tussentijd, onderweg naar dat nieuwe stelsel, omgaan met de tarieven. Maar ik neem aan dat u dat debat heeft met collega Van Rij.

Het debat over de Wet betaalbare huur zult u met mij hebben. Ik hoop ook dat we dat op korte termijn gaan hebben. Ik heb de dinerpauze van zojuist benut om met alle bestuurlijke partners die daarbij betrokken zijn weer een bestuurlijk overleg te hebben over de Wet betaalbare huur. Ik verwacht dat het Raad van State-advies op korte termijn zal komen. Het is natuurlijk wel zo dat we daar echt eventjes goed op moeten studeren. We moeten het ook op een goede manier willen verwerken in het wetsvoorstel. Maar ik zal op korte termijn al een aantal keuzes die we aanvullend maken in de vormgeving van die Wet betaalbare huur aan u kenbaar maken. Waarom? Eigenlijk om met name datgene te doen wat de heren Kemperman en Meijer ook zeggen. Kijk, regulering is natuurlijk belangrijk omdat je de huurder wil beschermen. Maar in de manier waarop je reguleert, zul je dat op zo'n manier moeten doen dat het rendabel blijft om te blijven investeren in nieuwbouw. Anders heb je straks een prachtig gereguleerde woning, die niet gebouwd kan worden omdat ie gewoon niet betaald kan worden.

Daarom kijk ik er ook iets anders naar dan wat mevrouw Janssen-van Helvoort naar voren bracht. Overigens van harte gefeliciteerd met uw maidenspeech, onder luid gejuich ... Althans, er werd niet luid gejuicht, maar er was toch gejuich bij alle Rooie Vrouwen uit Friesland die ik in de gangen tegenkwam. Maar volgens mij kun je bij de woningbouw niet zeggen: een woning is om in te wonen en niet om aan te verdienen. Als je dat zo hoort, klinkt dat op het eerste gezicht heel aantrekkelijk, maar stelt u zich eens voor dat we dat bij de bakker zouden zeggen: brood is om te eten en niet om aan te verdienen. Ik denk dat die bakker er dan op enig moment mee stopt, want die bakker is geen charitatieve instelling. Die woningbouwer is ook geen charitatieve instelling, dus die woningbouwer moet daar wel degelijk aan kunnen verdienen. Een belegger belegt waarschijnlijk met ons pensioengeld, dus die gaat natuurlijk niet in een woning beleggen als daar geen rendement uit komt. Dan zullen namelijk zijn pensioendeelnemers — misschien zijn dat wel dezelfde mensen als de mensen die gaan huren — gaan zeggen: hallo, ik had pensioen ingelegd, zodat ik daar ooit weer een keer pensioen aan over zou gaan houden. Beleggingen moeten dus renderen, want anders worden ze niet gedaan. En als beleggingen niet worden gedaan, dan wordt er geen nieuwbouwwoning neergezet. Dat kunnen we ons gewoon niet veroorloven. We hebben namelijk heel veel beleggingen nodig en heel veel investeerders nodig. Het gaat er alleen om of er eindeloos rendement kan worden gehaald over de rug van verhuurders. Of moeten we dat toch willen begrenzen om die huurders beter te beschermen? En het antwoord op die laatste vraag is natuurlijk: ja.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Ik ben blij dat de minister die laatste zin eraan toevoegt. Want dat is ongeveer hetzelfde als mijn metafoor. Misschien moet ik het wat genuanceerder brengen dan ik in mijn maidenspeech deed, maar woningen worden in eerste instantie gebouwd om in te wonen. En dat daar ook aan verdiend moet worden en dat het geld niet uit de lucht komt vallen, dat begrijp ik natuurlijk ook wel. Maar in eerste instantie zijn woningen er om in te wonen, en niet om er rijk van te worden.

De Jonge:
Tuurlijk. Dat is totaal terecht. Het gaat om de manier waarop we het wetsvoorstel, de Wet betaalbare huur, vormgeven. Daarom is het ook zo'n evenwichtskunstje. We zijn er natuurlijk mee begonnen om huurders beter te beschermen. We hebben gezien dat huurders in de afgelopen jaren echt te weinig beschermd waren. We hadden een combinatie van een gebrek aan regulering, een fiscaal klimaat dat alleen maar zorgde voor wind in de rug en een enorme schaarste. Dat maakt dat er rendementen zijn gemaakt over de ruggen van huurders die echt niet normaal zijn. Er worden op dit moment huurprijzen gevraagd voor woningen die dat geld echt niet waard zijn. Daar moeten we, denk ik, echt paal en perk aan stellen. Alleen, de kunst is natuurlijk om dat zo verstandig te doen dat beleggers zich tegelijkertijd ook echt uitgedaagd en uitgenodigd voelen om te blijven investeren in nieuwbouw. Als we dat niet doen, hebben we straks een perfect gereguleerde huurwoning voor een woning die nooit gebouwd zal worden en dus ook niet bestaat. En in een perfect gereguleerde huurwoning die niet gebouwd wordt, kun je als huurder ook niet wonen. We moeten dus de huurders van vandaag beschermen, maar ook de huurders van morgen. Dat is de kunst.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Tot slot. Dan wil ik de minister toch nog het volgende meegeven. Ik begrijp best dat die private sector nodig is, maar ik houd toch het pleidooi om de publieke sector en de woningbouwcorporaties juist in versterkte mate in te zetten om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn. Het is in die sectoren toch niet in eerste instantie de bedoeling om er geld aan te verdienen, maar het is toch vooral de bedoeling om veel mensen goed te laten wonen?

De **voorzitter**:
Er is nog een vraag van de heer Kemperman.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik ben blij dat de minister heel genuanceerd praat over de gereguleerde optimale woning die dan niet gebouwd kan worden. Ik wil een opmerking maken en daar vervolgens een vraag aan koppelen. De opmerking is dat een woning niet alleen maar gebouwd is om erin te wonen. Als we dat als criterium zouden aanhouden, zouden we héél veel woningen in met name de vrije sector niet in Nederland hebben staan. Woningen zijn ook gewoon beleggingen. Die zijn ook gewoon om die reden gebouwd en die hebben ook het doel om erin te wonen. Maar als er alleen het criterium was dat woningen er zijn om in te wonen, en er niet belegd en geïnvesteerd zou kunnen worden, dan zouden die woningen er nooit gestaan hebben. Ik heb een vraag aan de minister. Ik weet dat hij goed op de hoogte is van de facts en figures van de woningmarkt. Kan hij bij benadering aangeven wat het rendement is van een belegger op een middenhuurwoning?

De Jonge:
Daar zit zo veel variatie in dat dit zelfs bij benadering niet aan te geven is. Dat hangt namelijk helemaal af van de mate waarin men extern gefinancierd is. Ik kom nog even terug op uw eerste opmerking. Dit is dus de evenwichtskunst. Als je een woning zo reguleert dat het voor geen enkele belegger meer interessant is om erin te willen stappen, dan zullen er geen nieuwe nieuwbouwwoningen meer gebouwd worden in de middenhuur. Is dat problematisch? Ja, dat is problematisch, want dan zul je zien dat het segment steeds kleiner wordt. We hebben gewoon een middenhuursegment nodig. We hebben ook vrij goed benaderd hoeveel woningen we nodig hebben. We hebben er ongeveer honderdduizend nodig tot en met 2030. We hebben met de corporaties afgesproken dat zij de helft daarvan bouwen. Ik zeg dit in antwoord op een vraag van mevrouw Janssen-van Helvoort. Ik verwacht echt van de corporaties dat zij de helft van de middenhuurwoningen bouwen. En de andere helft wordt door marktpartijen gebouwd. Voor beide zijn we op dit moment in Brussel aan het kijken of de DAEB-ruimte niet verruimd moet worden, of we daar geen dienst van algemeen economisch belang van zouden moeten maken. Want het gaat over woningen voor middeninkomens. Als die niet zouden renderen, dan zou je misschien wel iets extra's moeten doen, omdat het een dienst van algemeen economisch belang is. Ik voer dat betoog niet alleen. Dat probeer ik samen met collega's van andere lidstaten te voeren, want ook dit is niet een exclusief Nederlands probleem. Integendeel.

Dan terug naar de vraag van de heer Kemperman. De balans is dus dat je de belegger eraan moet willen laten verdienen. Anders gaat die belegger hier niet in beleggen. We hebben beleggingen nodig, want dat zouden we nooit op de rug van de rijksoverheid kunnen trekken. Dat is een veel te groot bedrag. Het gaat over veel te veel woningen. Tegelijkertijd zul je het belang van de huurder ook wel echt op het netvlies moeten hebben. Ik denk dat we dat in de afgelopen jaren veel te weinig hebben gehad. Daarin is de Wet betaalbare huur een correctie. Die moet een paar dingen doen. Die moet de huurder beschermen, zodat die geen te hoge huren betaalt. Die moet ook de investeringsbereidheid van de belegger beschermen. Als je dat in een goede balans doet, dan kom je uiteindelijk uit bij de wet zoals we die gaan indienen. Ik vind het altijd boeiend om eigenlijk in ieder overleg te merken dat je kunt zeggen: where you sit is where you stand. Het maakt heel erg uit vanuit welk perspectief je ernaar kijkt, maar uiteindelijk hebben we hier en heeft het kabinet natuurlijk niet een particulier belang te verdedigen, maar een algemeen belang. In dat midden wil ik dus uitkomen.

Wat betreft de verdeling van de huidige huurmarkt — ik bedoel dan even de huidige vrije huurmarkt — zou je kunnen zeggen dat de toekomstige gereguleerde markt, als die z'n huidige huurprijzen zou handhaven, voor 60% binnen het toekomstige woningwaarderingsstelsel zou vallen en voor 40% niet. Daar kun je op twee manieren naar kijken. Je kunt zeggen dat je dan dus al voor 60% verhuurders hebt die helemaal niks aan hun prijzen hoeven te doen. Dat past al prima binnen het nieuwe woningwaarderingsstelsel. Daarmee is ook gezegd: zo absurd is het dus niet en zo afgeknepen worden de verhuurders dus niet. Gelukkig zijn er al heel veel verhuurders die hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en snappen dat er agenten, verpleegkundigen en leraren, die gewoon niet meer kunnen betalen, in die woningen moeten wonen.

Met die 40% zie je wel dat het meer is dan een wet tegen een exces. Het is dus een veelvoorkomend fenomeen dat de middenhuur eigenlijk bijna niet meer bestaat. In grote steden, in Amsterdam bijvoorbeeld of in Utrecht, zijn de huurprijzen zo ongelofelijk hoog dat het hele segment van middenhuur daar eigenlijk nauwelijks meer bestaat. Is dat een probleem? Ja, dat is een heel erg groot probleem, want daardoor kunnen middeninkomens in afnemende mate in de stad wonen. Ze kunnen de hypotheek niet ophoesten. Ze kunnen ook de huur niet ophoesten. Dat is een groot probleem voor een stad als Amsterdam bijvoorbeeld, als je leraren wilt binden, agenten wilt binden en verpleegkundigen wilt binden. Daarom denk ik dat de regulering van de middenhuur, zeker zolang die schaarste nog voortduurt, echt een noodzakelijke ingreep is omwille van de leefbaarheid van de grote steden, maar ook omwille van de bestaanszekerheid van middengroepen.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik ben blij, minister, dat u de Wet betaalbare huur inderdaad al koppelt aan de initiatiefwet die nu voorligt, en met de initiatiefnemers onderkent dat het een samenhangend geheel is van met elkaar communicerende vaten. Ik heb overigens wel het antwoord op de vraag wat een gemiddeld rendement is op een middenhuurwoning: dat is 5% tot 6%. Als je dan netto kijkt, na belastingmaatregelen, dan kom je rond de 3% uit. Dat is het speculeren over de rug van de arme huurder. Daar heb je het over als het gaat om mensen die bereid zijn om hun vermogen te investeren in een woning. Die halen dan netto 3%, met alle risico's van onderhoud, belastingrisico's, inflatie, noem het allemaal maar op, van dien. Dat is dus het antwoord. Wij zijn inderdaad bezig om de markttoets voor de woningcorporaties zo snel mogelijk door deze Kamer en in parlementaire behandeling te krijgen, zodat de woningcorporaties ook daar zekerheid krijgen en zicht krijgen op investeren in het middensegment. Daar vindt u ons en mij allemaal aan uw zijde. Er blijft een principieel verschil bestaan tussen hoe we kijken naar de weging van huurdersbescherming en het intact houden van het middensegment.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Kemperman.

De heer **Kemperman** (BBB):
Excuus, voorzitter, dat ik wat uitwijk. Mijn vraag is: kent u overigens de voorspellingen of de waarschuwingen van Peter Boelhouwer, die als hoogleraar en autoriteit op de woningmarkt natuurlijk ook waarschuwt voor het toch koesteren van dat middensegmentbeleggen?

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Kemperman. Ik verwijs u nu echt naar uw tweede termijn, sorry.

De Jonge:
Ik spreek Boelhouwer vaak. Zijn analyses zijn doorgaans heel erg scherp. Het punt is natuurlijk wel dat wij echt huurders te beschermen hebben. Zijn waarschuwing is vooral: pas nou op wat je allemaal stapelt aan nieuwe wetgeving en nieuwe maatregelen in een tijd waarin het economisch toch al spannend is. Die waarschuwing is op zich terecht. Tegelijkertijd zou je van heel veel van die dingen kunnen zeggen: het liefst had ik gehad dat ze tien jaar geleden waren ingevoerd, maar het een-na-beste moment is altijd nu. Dat is een beetje het punt. Je moet die huurder uiteindelijk dus wel gaan beschermen, want anders is die gewoon de klos.

Dan ga ik naar een paar andere contextfactoren die u genoemd heeft. Over de Wet betaalbare huur gaan we zeker nog spreken, want die gaan we zo snel mogelijk proberen af te ronden. Die ga ik zo snel mogelijk aan de Kamer proberen te sturen. Ik ga er eerlijk gezegd van uit dat de Kamer ervoor zal kiezen die gewoon te behandelen. Waarom? Omdat het grootste probleem niet zozeer de inhoud van de wet is, maar de onzekerheid over de wet. Iedereen voelt op zijn klompen aan dat er regulering aan gaat komen. Hoe de uitslag ook zal zijn en hoe de samenstelling van de club aan de formatietafel ook zal zijn, ik neem aan dat daar niet uit gaat komen: joh laat maar, die huren voor die verpleegkundige, voor die leraar en voor die agent; dat zal allemaal wel, die redden zichzelf wel. In een tijd dat bestaanszekerheid het belangrijkste verkiezingsthema is, gaat dat nooit de uitkomst zijn van een formatietafel.

Kortom, mijn stelling is dat snelle zekerheid eigenlijk het allerbelangrijkste is voor de onzekerheid die het boven de markt hangen van regulering met zich meebrengt. Ik denk dus dat die wet wel degelijk snel behandeld gaat worden. Ik zal daarvoor pleiten. Ik weet dat bijvoorbeeld IVBN daarvoor pleit, de institutionele beleggers. Ik weet dat ook dat de NEPROM daarvoor pleit, de ontwikkelaars. Dat komt toch uit onverdachte hoek, zou je kunnen zeggen. Zij weten ook wel dat er regulering gaat komen: let's get it over with, dan weten we ook weer waar we aan toe zijn. Dat zullen zij bepleiten, en ik ga ervan uit dat de Kamer dat pleidooi overneemt.

Heimstaden en ERES werden eventjes genoemd. Ik denk dat zij zelf ook al hebben gezegd dat het toch een beetje anders zit. Er zijn natuurlijk hele vocale tegenstanders van de Wet betaalbare huur. Dat is ook logisch, want where you sit is where you stand. Natuurlijk is het logisch dat je vanuit je particuliere belang iets anders zou kunnen bepleiten dan regulering van het marktsegment waar je nou juist zoveel geld aan hebt verdiend. Dat is totaal logisch. Dat is ook helemaal niet verwijtbaar. Maar onze taak is wel een algemeen belang. Je ziet het bijvoorbeeld aan Heimstaden. Dat heeft alles te maken met de manier waarop men gefinancierd is en met de portefeuillestrategie. Men kocht juist heel veel goedkope woningen op, had gehoopt dat daar een ander rendement op te maken zou zijn en heeft nu een herfinancieringsbehoefte. En om die reden is men van plan een deel van die portefeuille, niet allemaal, te gaan uitponden. Dat kan natuurlijk; dat is gewoon een keuze. ERES heeft zelfs zijn bericht al genuanceerd en heeft gezegd: nee, wij overwegen gewoon wat onze opties zijn. Ze zullen in ieder geval allemaal moeten erkennen dat niet zozeer de regulering hen tot deze keuze dwingt, maar veel meer de herfinancieringsbehoefte die zij zelf hebben. Dat eventjes ten aanzien van dat deel van de contextfactoren. Daar valt uiteraard nog avondvullend over te debatteren, maar dat gaan we niet doen. De voorzitter schudt al "nee" om mij in ieder geval daarin niet te willen aanmoedigen, en dat begrijp ik eigenlijk ook wel.

Dan gaan we door, met name met de vragen over de inhoud van de wet. Wij hebben gemeend om daar als kabinet positief over te zijn. Aanvankelijk waren wij neutraal — dat is overigens niet mijn sterkste kant — maar wij hebben toch gemeend positief te moeten zijn, ook omdat er een aantal aanpassingen is gedaan. We zijn in ieder geval heel erg positief over de vastigheid die dit huurders geeft. Huurders, zeker huurders met een tijdelijk contract, zijn op dit moment echt een beetje aan de goden overgeleverd met zo'n ongelofelijke schaarste. Als je weet dat je contract af kan lopen, waar ga je dan heen als je geen hypotheek en geen huis kunt krijgen? Juist de enorme schaarste van dit moment, de noodzaak om te willen werken aan bestaanszekerheid, maakt dat wij als kabinet positief zijn geworden over de wet gedurende de behandeling. Zo zou je het eigenlijk moeten willen zeggen.

Dat betekent niet — daar is ook op doorgevraagd — dat wij al die tijd helemaal zonder zorg zijn geweest. We hadden aanvankelijk een ander voorstel voorbereid. De heer Meijer vroeg dat. Althans, we hadden een ander voorstel in voorbereiding; zo moet ik het zeggen. Dat was wel in consultatie gegaan, maar we hebben dat wetstraject niet voortgezet. Dat was eigenlijk geënt op de gedachte, de aanname dat het gebrek aan regulering en de mogelijkheid van tijdelijke contracten met elkaar interfereren en dat dat voor zoveel onzekerheid zorgt. Als je met een tijdelijk contract elke twee jaar een nieuwe huurder erin kunt zetten en vervolgens een enorme plus op de maandelijkse huur kunt zetten, is dat nogal een aanmoediging om met tijdelijke huurcontracten te gaan werken. Ik vrees dat dat ook de cocktail is geweest waardoor de huur zo over de kop is gegaan: €160 per huurderswissel, gemiddeld genomen over de afgelopen vijf jaar. Dat is echt heel veel. In het topjaar in de G4 — ik geloof dat het in 2019 was — was het zelfs €230 per huurderswissel. Dat is de cocktail geweest van het gebrek aan regulering en de mogelijkheid van tijdelijke contracten. Alleen, wij hebben wel de aanname gedaan dat als je de middenhuur reguleert, als je de huur überhaupt reguleert, en je het woningwaarderingsstelsel niet zomaar afdwingbaar maar echt dwingend maakt, zodat je die huurprijs dan moet vragen, het dan natuurlijk niet meer loont om de huurder eruit te zetten en een nieuwe huurder te vragen. Dat zou dus al een hele dempende werking moeten hebben.

Wij wilden dat eigenlijk aanvullen met een mogelijkheid in de Wet goed verhuurderschap om gebiedsgericht die tijdelijke contracten helemaal onmogelijk te maken. Dat gaat dus om het ontmoedigen door de regulering en het onmogelijk maken in de wijken waar die tijdelijke contracten echt zorgen voor een gebrek aan leefbaarheid. Maar toen zagen we het initiatiefwetsvoorstel en de steun daarvoor. Daarvan hebben we gezegd: als je de balans meer laat doorslaan naar het beschermen van de huurder, dan is het schrappen van de generieke tijdelijke contracten inderdaad een betere bescherming van de huurder; dat is zo.

Hebben we dan helemaal geen zorg meer? Nou, die hadden we aanvankelijk wel; dat is ook eerlijk om te zeggen. Maar die zorg heb je vooral als je vindt en ziet dat er helemaal geen mogelijkheid meer is voor tijdelijke verhuur. Als je dan de mogelijkheden bekijkt, dan kun je zeggen dat de generieke tijdelijke contracten inderdaad worden geschrapt, maar de AMvB waartoe de wet ons de opdracht gegeven heeft en die inmiddels in consultatie is, geeft toch nog wel behoorlijk wat mogelijkheden. Ik noem de internationale studenten, gezinnen die in scheiding liggen, parenthousing, ex-verslaafden, safehousing, wezen, huurders die tijdelijk hun woning moeten verlaten in het geval van renovatie of dringende werkzaamheden, urgent woningzoekenden, waarbij de urgentiegroepen in lijn worden gebracht met de Huisvestingswet, en huurders met een tweede huurovereenkomst of een laatstekanshuurovereenkomst. Die uitzonderingen worden straks gewoon in de wet gezet.

Dan hebben we nog het doelgroepencontract. Dat is in zekere zin geen tijdelijke contractvorm, maar dat is een contractvorm die een bijzondere opzeggingsgrond krijgt, namelijk op het moment dat de huurder ophoudt te behoren tot de betreffende doelgroep. Dat blijft bestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om grote gezinnen, jongeren tot 27 jaar, promovendi, campuscontracten en woningen met gehandicaptenvoorzieningen. Daar staan dus ook nog behoorlijk wat tijdelijke contractvormen in.

Dan heb je nog contracten die naar aard van korte duur zijn, bijvoorbeeld bij flexwoningen of bij huurconstructies bedacht voor hotels, toerisme of arbeidsmigranten. Dat gaat dus om dat type tijdelijke huurvoorzieningen. Dan hebben we nog de Leegstandwet, die ook mogelijkheden geeft voor tijdelijk wonen, bijvoorbeeld bij sloop en nieuwbouw. En dan hebben we ook nog de hospitaregeling. Dat is allemaal niet onaanzienlijk. Dat zit in de wet. Daarnaast hebben we nog dringend eigen gebruik; dat zat al in de wet en dat blijft daar ook. We hebben het proefhokken, oneerbiedig gezegd, per amendement toegevoegd in de wet. Dat geeft in de optelsom toch best heel veel routes om toch nog wat tijdelijke vormen mogelijk te maken, alleen niet meer die generieke contracten.

Waarom som ik het zo op? Als ik het zo opgesomd hoor, maakt het mij toch minder bezorgd en ik dacht die afnemende zorg met u te kunnen delen. Ik wil namelijk ook het volgende. Stel je nou eens voor dat je de huurinkomsten helemaal niet nodig hebt. Er zijn heel veel mensen met meerdere woningen die die huurinkomsten echt niet nodig hebben en die verhuren omdat zij met hun panden ook een bijdrage willen leveren. Dan moet je niet willen dat zij door een nieuwe wet ontmoedigd worden om dat woningaanbod wel degelijk te blijven aanbieden, want als je ze zou ontmoedigen, leidt dat uiteindelijk tot een nog geringer woningaanbod, en de schaarste is al zo groot. Ik denk dus dat met deze mogelijkheden de zorg daarover minder groot hoeft te zijn. Dat is dus een nuancering van de zorg, zou ik willen zeggen.

Mevrouw Janssen vraagt hoe ik terugkijk op de Wet doorstroming huurmarkt. Ik denk dat het onderzoek heel erg duidelijk maakt dat je niet zo heel erg makkelijk kunt zeggen dat die wet ook op dit punt heeft gedaan wat hij moest doen, namelijk zorgen voor meer huuraanbod. Waarom kun je dat niet zeggen? Omdat je het niet kunt bewijzen. Het huuraanbod is natuurlijk wel heel erg toegenomen in de tijd dat die wet bestond, alleen niet noodzakelijkerwijs door deze wet.

Tegelijkertijd, ze zeggen altijd: absence of evidence is not the same as evidence of absence. Dat geldt hier ook wel een beetje, denk ik. Ik denk dat we met iets meer nuance naar die evaluatie moeten kijken. In ieder geval zegt die evaluatie: de positieve effecten zijn niet zo makkelijk toe te rekenen aan deze wet; we zien wel een groei van het huuraanbod, maar het is de vraag of die door deze wet komt. De negatieve kanten van de wet van destijds zijn wel heel duidelijk zichtbaar geworden. Heel veel huurders zijn namelijk in onzekerheid gebracht. Ik denk dat dit wetsvoorstel iets doet aan de correctie van die negatieve effecten. Ik denk dat alle uitzonderingsamendementen de mogelijkheid in leven houden om woningen voor tijdelijke verhuur aan te bieden. Je hoort in verhuurderskringen nog weleens: je komt makkelijker van je vrouw af dan van je huurder. Nou, volgens mij is het helemaal niet de bedoeling om makkelijk van je vrouw af te komen, ook niet van je huurder overigens. Ik denk overigens ook dat het niet waar is. Er zijn in terechte situaties uitzonderingsmogelijkheden. Ik denk dat de uitzonderingsmogelijkheid voor die terechte situaties dus nog degelijk blijft bestaan, maar niet voor al die situaties waarin het echt gewoon een gebrek aan huurbescherming was, waarbij dus generieke tijdelijke huurcontracten werden ingezet om gewoon eens in de twee jaar de huur fors te verhogen. Daar gaan we van af. Ik denk ook dat dat terecht is.

Mevrouw Perin-Gopie vraagt: kunnen gemeenten niet via de Wet goed verhuurderschap tijdelijke huurcontracten tegengaan in specifieke wijken? Nee, dat was ik van plan. Ik heb dat wetsvoorstel stopgezet omdat het kabinet dat eigenlijk heeft gevoegd in het initiatiefwetsvoorstel. Er zijn wel heel veel andere mooie mogelijkheden in de Wet goed verhuurderschap. Die worden ook naar hartenlust benut. Daar knappen wijken echt van op. Dat gaan we over een tijdje evalueren.

Over de Waddentoets is al iets gezegd. Die is inderdaad niet uitgevoerd. Misschien even ter geruststelling het volgende. De AMvB met de uitzonderingsgronden is nu in consultatie. Mocht er een Waddengrond bestaan, dan ben ik daar op voorhand helemaal niet tegen, maar laten we eerst de consultatie afwachten. Ik beloof dat ik met de Wadden ga doorpraten over wat ze dwarszit en wat ze nodig hebben. Dat wil ik graag doen.

Zou een uitzondering voor kleine verhuurders misschien mogelijk zijn, vraagt de heer Kemperman. Ik denk het niet. De wet is bedoeld als bescherming voor huurders. Het enkele feit dat jouw verhuurder groot of klein is, zou qua huurbescherming eigenlijk geen verschil moeten maken, zou je denken.

Is er geen risico op misbruik bij uitzonderingen zoals die in de AMvB staan, vraagt de heer Talsma. Dat is voor de Tweede Kamer ieder geval wel reden geweest om nogal restrictief te zijn in mijn richting. Mij is alvast aangekondigd dat het enthousiasme voor mijn eigen AMvB wat minder zou zijn als ik al te enthousiast zou worden over het toevoegen van nieuwe uitzonderingsgroepen boven op de uitzonderingen die de huidige RTIV kent. Ik heb daarom plechtig beloofd mij te zullen inhouden. Dat heb ik volgens mij ook gedaan. Ik heb me vrij trouw gehouden aan de groepen die ook zijn opgedragen bij wet. Na consultatie gaan wij die consultatiereactie verwerken. Het zou kunnen dat er hier en daar nog een enkel groepje wordt toegevoegd, maar dat zal ik dan altijd doen in overleg met de initiatiefnemers. Vervolgens wordt de AMvB voorgehangen, eerst in de Tweede Kamer, waar men dus een nogal restrictieve blik heeft op welke uitzonderingen er mogelijk gemaakt zouden moeten worden, en daarna in de Eerste Kamer. Ik kan me indenken dat u daar wellicht wat ruimhartiger in zou willen zijn, zeg ik na de toon van de inbreng proevend. Ik zal daar dus weer een prachtig midden in moeten zien te vinden, maar ik hou heel erg van het midden. Dus daar verheug ik mij nu eigenlijk al op.

De vraag over de wisselwoning is volgens mij beantwoord.

Wordt Parentshouses in de AMvB opgenomen, vraagt de heer Meijer. Zeker. Staat erin. Dat vroeg ook de heer Talsma.

De PVV vroeg of het huurcontract voor statushouders op vijf jaar zou kunnen worden gezet. Nee. Die statushouder heeft die status gekregen omdat die in Nederland mag blijven. Die heeft zijn vluchtverhaal verteld en dat is beoordeeld. De uitkomst van die beoordeling was: je mag blijven, je doet terecht een beroep op vluchtelingenbescherming en daarmee kun je het Nederlanderschap verwerven. Die mag dus blijven. Het zou gek zijn om tegen iemand die mag blijven te zeggen: qua huurbescherming zit je toch op de tweede rang. Dat zou gek zijn.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Maar iedere statushouder krijgt een voorlopige verblijfsstatus van in beginsel vijf jaar. Officieel moet na vijf jaar heroverwogen worden of het een permanente status wordt. Mijn opmerking was: als er een voorlopige verblijfsstatus is voor een periode van vijf jaar, dan zou er voor die periode van vijf jaar ook een tijdelijk contract opgelegd moeten kunnen worden in plaats van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De Jonge:
Dat weet ik niet, want dan ga je die twee dingen koppelen. Volgens mij moeten we de hele discussie over verblijf, over de duur van de tijdelijke verblijfsstatus, over de vraag of het überhaupt verstandig is om na verloop van een aantal jaar te kijken of iemand terecht een beroep heeft gedaan op verblijf en over het onderscheid tussen een A-status en een B-status — dat is de discussie waarover het kabinet uiteindelijk is gevallen — niet vermengen met huurbescherming. Dat zijn allemaal zinvolle discussies om te voeren. Welke bescherming mogen mensen genieten op grond van het Vluchtelingenverdrag, op grond van de Vreemdelingenwet in Nederland en op grond van de Europese verdragen? Dat is een hele boeiende discussie. Die zal in de komende tijd ook in alle levendigheid gevoerd worden, maar ik denk dat je een oneigenlijke koppeling maakt als je de huurbescherming daaraan koppelt.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik weet niet of die koppeling oneigenlijk is. Als er grote schaarste is op de woningmarkt, zou je er evengoed voor kunnen pleiten dat iemand pas de mogelijkheid krijgt om voor onbepaalde tijd te huren als hij een permanente verblijfsstatus heeft. Dat is een heel ander uitgangspunt en dat zorgt misschien voor een iets eerlijkere verdeling. Hoe kijkt de minister aan tegen dit uitgangspunt: pas voor onbepaalde tijd huren bij permanent verblijf?

De Jonge:
Dat vind ik een oneigenlijke koppeling. Ik vind het terecht dat we die discussie in een volgende kabinetsperiode voeren, want nogmaals, dit kabinet is daar juist over gevallen. Het is mogelijk om dan een discussie te voeren over de manier waarop we onze Vreemdelingenwet inrichten en over de vraag of er binnen het Vluchtelingenverdrag en Europeesrechtelijk andere mogelijkheden zijn om een onderscheid te maken tussen een A-status en een B-status, waar je verschillende rechten aan kunt verbinden en aan kunt ontlenen, onder andere op het terrein van gezinshereniging. Dat kan allemaal, maar dat is een discussie binnen het vreemdelingenrecht. Als je die discussie nog niet hebt gevoerd maar je wel alvast iets doet met de huurbescherming van mensen die hier op grond van hun status in het kader van de Vreemdelingenwet mogen blijven, dan vermeng je twee discussies op een oneigenlijke manier. Dan voeg je onzekerheid toe in de richting van statushouders terwijl je daar helemaal geen grond voor hebt en terwijl dat helemaal geen betekenis heeft, want als mensen na die vijf jaar hier mogen blijven, waarom zouden ze dan ineens geen huis meer mogen hebben? Dat is toch ook gek?

De **voorzitter**:
Tot slot, meneer Van Hattem.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik zou het eerder om willen draaien. Als na vijf jaar blijkt dat er geen verblijfsstatus meer nodig is ... Dat zou ook het uitgangspunt kunnen zijn: mensen zijn hier maar tijdelijk. De vraag is dan: als een contract voor onbepaalde tijd de standaard wordt, biedt deze wet dan de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te verstrekken aan mensen die hier in beginsel voor een periode van vijf jaar zijn op basis van een voorlopige verblijfsstatus? Of moet je dan direct een contract voor onbepaalde tijd verstrekken?

De **voorzitter**:
Tot slot, minister.

De Jonge:
Nee, dat is niet gekoppeld aan de duur van de status. En dat is maar goed ook, want dat hoort helemaal niet. Dat zou heel gek zijn. Ik denk dat we zeker allerlei discussies moeten hebben in het kader van het vreemdelingenrecht en de bescherming die we op basis van het Vluchtelingen-

verdrag bieden, maar we moeten geen onzekerheid toevoegen voor statushouders die hier gewoon mogen blijven door het huis dat ze toegewezen hebben gekregen en waar ze overigens vaak erg lang op hebben moeten wachten, tijdelijk te maken. Wie schiet daar wat mee op? Waar gaan ze dan wonen na die tijd? Dat vind ik een merkwaardige koppeling. Dat moeten we niet doen.

Ik kom op de flexwoningen. Blijft het mogelijk om voor flexwoningen tijdelijke contracten te gebruiken? Jazeker. Het blijft mogelijk om een specifiek contract aan te bieden, namelijk een contract dat naar de aard der zaak hoort bij iets tijdelijks. Voor een woning die na een x-aantal jaren ophoudt te bestaan op een plek kun je natuurlijk geen huurcontract voor langere tijd krijgen. Dat gaat niet. Dan houden we geen flexwoningen meer over.

Wat vindt de minister van het amendement in de Tweede Kamer om een woning onder voorwaarden te kunnen verkopen na het opzeggen van de huur? Dat is al een beetje toegelicht, zeg ik in de richting van de heer Meijer. Ik heb het oordeel daarover aan de Kamer gelaten. Wij verschilden daarover enigszins van opvatting. Dat heb je weleens. De Tweede Kamer heeft beslist. In het voordeel van de initiatiefnemers, overigens. Ik hecht eraan om dat even toe te voegen.

Wanneer zou dit wetsvoorstel in werking moeten treden? Eigenlijk zo snel als het kan, denk ik. Ik denk dat de initiatiefnemers dat ook van ons verlangen. Ik vind het wel belangrijk dat het wetsvoorstel op hetzelfde moment in werking treedt als de afronding van de besluitvorming over de AMvB. Het wetsvoorstel behandelen we vandaag en het stemmen gaat waarschijnlijk volgende week gebeuren, althans, als u dat behaagt, uiteraard. De AMvB is nu in consultatie. Als hij uit consultatie komt, gaat hij in voorhang. Daar gelden gewoon de geëigende procedures en termijnen voor. Als dat is afgerond, ben ik op zichzelf genomen best bereid om niet te wachten tot het eerstvolgende vaste verandermoment van 1 juli. Dat heb ik ook tegen de initiatiefnemers gezegd. Stel dat het op 1 april of 1 mei zou kunnen, dan vind ik dat ook best. Dus zodra de voorhang is afgerond. U heeft daar zelf ook de hand in, natuurlijk, want u bent zelf onderdeel van die voorhangprocedure.

Mevrouw Perin-Gopie vraagt of er met het wetsvoorstel wel breed genoeg wordt gekeken, gelet op het aanbod en de leegstand. Verliezen we de verduurzamingsopgave niet uit het oog? Ik denk dat dit wetsvoorstel aansluit op de mogelijkheden van tijdelijke verhuur die er al zijn en ook blijven bestaan betreffende de Leegstandwet. Ik denk dat dit wetsvoorstel de mogelijkheid blijft houden om huurders tijdelijk een wisselwoning aan te bieden en dus aan te zeggen dat ze eventjes de woning moeten verlaten als er sprake is van een grootschalige verduurzamingsopgaaf. Ik denk dus dat dit wetsvoorstel al die mogelijkheden onverlet laat en dus meer zekerheid toevoegt voor huurders.

Over de internationale studenten is het gegaan. U heeft de AMvB zoals die in consultatie is inmiddels rondgestuurd gekregen.

Dan hebben we nog de hospitaverhuur. De hospitaregeling blijft bestaan. Het blijft mogelijk, zoals het dat nu al is, dat het huurcontract in de eerste negen maanden wordt beëindigd, met een opzegtermijn van drie maanden. Dat kan gewoon. Overigens is het altijd mogelijk voor hospita's ... In een hospitasituatie is er veel meer mogelijkheid voor het beëindigen van de huur. Maar wat zegt de bank? De bank is daar wat minder happig op. Die zegt: "Stel je nou eens voor dat de maandelijkse hypotheeklasten niet kunnen worden opgehoest en we zouden komen tot gedwongen executieverhuur. Dan moet je de woning verkopen, in een executieverkoop, met de huurder er nog in. Dan brengt die dus gewoon minder op. Krijg ik dan eigenlijk mijn onderpand nog wel terug?". Dat zegt een bank. Wij vragen hun dan weer of ze niet wel heel veel koudwatervrees hebben. Hoe vaak gaat het nou voorkomen dat een hospita haar ... Ik zeg al "haar"; dat komt door alle verhalen daarover. Het kan ook een hij zijn, natuurlijk. Hoe vaak gaat het nou voorkomen dat een hospita zijn of haar hypotheeklasten niet meer kan ophoesten en dat je het huis inclusief de inwonende huurder zou moeten verkopen? Misschien ook niet zo heel vaak. Toch is het wel nodig om dit gesprek met de bancaire sector te blijven voeren. Dat doen we dus ook. Dat zeg ik u ook graag toe. Het liefst zouden ze wellicht hebben dat we toch overstappen op een soort van koopbreekt-huurbepaling. Maar daar ben ik heel terughoudend in, want dat is echt een inbreuk op de huurbescherming. Daar ben ik dus heel erg terughoudend in. Ik wil kijken of er geen andere mogelijkheden zouden zijn om toch de hypotheekverstrekkers wat meer zekerheid te geven. Dus dat gesprek voeren we en als ik daarover meer heb, dan meld ik me uiteraard in uw richting terug.

De heer **Kemperman** (BBB):
Minister, u geeft het voorbeeld van de hospita. Kunt u zich ook voorstellen dat er beleggers zijn die een woning hebben gekocht met een deel eigen vermogen en een deel hypotheek bij een bank tegen rentecondities en een rentetermijn? Uiteindelijk stijgt de rente — dat is een heel actuele situatie — en loopt de termijn af. De woning moet opnieuw gefinancierd worden. Maar met de wet die eraan zit te komen, met de beperking van de huur en de huurdersbescherming,krijgt de eigenaar geen nieuwe financiering meer van de bank. Er worden een inkomens- en beleggingstoets gedaan en de bank zegt: je krijgt gewoon geen nieuwe financiering. Dan zitten we vast. Dan moet die woning dus verhuurd verkocht worden. Kunt zich daar ook iets bij voorstellen? Het is niet alleen de hospita, maar ook de eigenaar die een deel hypotheek heeft, die hij tegen hoge rente opnieuw moet financieren.

De Jonge:
Daar kan ik me zeker iets bij voorstellen, maar ik zal het avondvullend betoog voorkomen. Ik wil nog eventjes heel precies naar deze wet. Ik weet niet of deze wet daar nou het grootste probleem voor is. Het enige wat deze wet toevoegt, is gewoon een betere huurbescherming. Maar dat gaat natuurlijk niet over gevallen die nu bestaan, maar over gevallen die eraan komen, over nieuwe gevallen. Dat is dus één. Dus eerlijk gezegd denk ik dat dit verwijt, deze zorg, niet te projecteren is op deze wet. Ik denk dat de optelsom van regulering en fiscale maatregelen eigenlijk bepalender is voor deze situaties. Inderdaad verwacht ik dat een aantal verhuurders zal gaan uitponden.

Vervolgens is het weer de vraag hoe erg dat is. U had het al eventjes over Heimstaden en Eres, maar dat is een heel ander segment. Dat zijn de institutionele beleggers. Dit gaat

veel meer over de particuliere beleggers. Ik verwacht inderdaad dat er een aantal woningen zullen worden uitgepond, maar de vraag is hoe erg dat is. Die woning is dan niet weg; die woning blijft bestaan. Die woning was ooit vaak een particuliere koopwoning, dus een koopwoning die nog net betaalbaar was voor mensen met een bescheiden inkomen. Die woning is dan gekocht, en verhuurd geweest, en vaak ook gekocht met inderdaad extern gefinancierde middelen, dus met geleend geld. Die woning is verhuurd geweest voor vaak best wel een heel hoog bedrag; een bedrag dat ook niet meer helemaal past bij de waarde van de woning. Die huurder heeft dat moeten ophoesten, terwijl die eigenlijk veel liever misschien wel een betaalbare koopwoning had gehad dan een te dure huurwoning.

Dus enkele tienduizenden woningen zullen wellicht weer teruggaan. Ik weet natuurlijk ook niet hoeveel het er zijn, maar enkele tienduizenden woningen zullen wellicht weer teruggaan van te dure huurwoning naar betaalbare koopwoning. Ik denk dat best veel huurders dat eigenlijk heel veel liever hadden gehad dan die te dure huurwoning die ze nu hebben. Dus vind ik dat erg voor het evenwicht? Nee. Is dat op de grote aantallen op de woningmarkt een enorme verschuiving? Nee, dat is het ook niet.

Dan kom ik toch weer terug op het punt waar we eigenlijk startten. De vraag is dan eigenlijk: whose side are you? Wiens kant kies je? Dan denk ik: nou, misschien moeten we hier eens de kant van de mensen met een middeninkomen kiezen, die de afgelopen jaren achter het net hebben gevist. 75.000 betaalbare koopwoningen zijn van de markt af gehaald, om er te dure huurwoningen van te maken. Ik denk dat het prima is als er daar enkele tienduizenden van teruggaan.

De **voorzitter**:
Ik denk dat de vraag beantwoord is. Minister, hoeveel tijd heeft u nog nodig, denkt u?

De Jonge:
Ik zou de hele avond verder kunnen, maar ik denk dat ik wel alle vragen heb beantwoord.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan komen we thans bij de tweede termijn van de kant van de Kamer. Ik geef het woord aan de heer Kemperman.

De heer **Kemperman** (BBB):
Voorzitter, dank u wel. Dank ook aan de initiatiefnemers en aan de minister voor de antwoorden en het debat en de discussie daarover. Het voordeel van dat ik veel interrupties had, is dat ik een aantal dingen van mijn tweede termijn al behandeld heb. Ik heb erboven geschreven "de maakbare wereld". Die is heel complex, heel ingewikkeld. Dat zien we aan alle uitzonderingen en alle doelgroepen en alle woorden die we hier nodig hebben om toch iets maakbaar te maken.

Ik ben blij dat de minister zelf — dat was net ook zo in het debat over de Oekraïense ontheemden en de huurtoeslag — ons goed uitlegde wat artikel 22 van de Grondwet is, namelijk een zorgplicht van de overheid voor woongelegenheid in plaats van een recht van de huurder en al helemaal geen plicht van de woningeigenaar. Stel dat deze wet niet zou gaan om wonen, maar om arbeidscontracten. Zouden we dan zeggen dat we de werknemers beschermen door maar direct vaste arbeidscontracten in te laten gaan? Dit gaat op alle fronten mis, maar het is de maakbaarheid die we onszelf nu willen opleggen om iets wat veel complexer is met een betrekkelijk sympathieke, maar ook eenvoudige wet te regelen. Maar inmiddels is de wet niet meer eenvoudig. Als we de discussie met elkaar voeren, krijgen we namelijk een waslijst van doelgroepen, contracten, uitzonderingsbepalingen, de Leegstandwet, het dringend-eigengebruiksprincipe, de hospitawet, de campuscontracten en zo kan ik nog wel een tijdje doorgaan. De minister gaf zelf net uit de losse pols een indrukwekkende opsomming van alle uitzonderingsdoelgroepen die toch op de een of andere manier een plek moeten krijgen in deze wet. Dan krijg je een wet die op zichzelf — ik herhaal dat — qua huurbescherming sympathiek is jegens de huurders, maar waarvan de algemene maatregel van bestuur straks lijviger en ingewikkelder is dan de wet zelf. Dan heb ik het nog niet eens over de bewijslast aan de voorkant als je zegt dat je tot een uitzonderingspositie of een specifieke doelgroep behoort, over de claim op de rechten en de uitzonderingsposities die dat met zich meebrengt en over de bewijslast en wat er gebeurt als het betwist wordt of achteraf moet worden aangetoond. Het is te ingewikkeld. Dat toont de discussie van vanavond wat ons betreft aan.

We hebben net gezegd dat deze wet en de nieuwe wetten met elkaar samenhangen. Het is een samenhangend geheel, het zijn communicerende vaten — het werd net door de minister zelf letterlijk gezegd. Is het dan niet verstandig om op die nieuwe wetten te wachten? Anders tuigen we nu een wet op en laten we met elkaar een initiatiefwet ingaan waarvan we later constateren dat die raakvlakken heeft met de andere wetten die eraan zitten te komen.

Ik wil nog een andere opmerking maken. Als beleggers hun woning niet meer willen verhuren maar gaan uitponden en verkopen, hebben de huurders niks aan huurbescherming. Want dan is er toch een huurwoning van de huurmarkt verdwenen.

Ik heb nog een vraag over hoe om te gaan met de lopende tijdelijke huurcontracten. Als de wet op enig moment ingaat, zijn er tijdelijke huurcontracten van laten we zeggen maximaal twee jaar. Hoe gaan we daarmee om? Genieten die dan geen rechtsbescherming omdat het gewoon afgesproken is in een tijd dat dit legitiem was?

Ik heb een vraag over de door de initiatiefnemers veronderstelde causaliteit met leefbaarheid. U kunt mij heel veel vertellen en ik ben ook bereid heel veel te geloven, maar ik draai lang genoeg mee om te weten dat leefbaarheid niet van één wet afhangt en dat de veronderstelde causaliteit dat het beter wordt in wijken wanneer mensen er langer kunnen wonen, niet zomaar kan worden aangetoond. Er gaat nog wel wat meer water door de zee. Met name maatschappelijke ontwikkelingen zijn daar legio de oorzaak van.

Ik heb een vraag die niet is beantwoord, of slechts een beetje in de discussie over de Wadden. Hoe kijkt men naar het duizenddingendoekje, zoals ik het maar noem, van één wet voor een woningmarkt die regionaal gezien wezenlijk

verschilt? De Randstad — Amsterdam werd vaak genoemd — is echt wat anders dan de Achterhoek of andere wat meer rustige gebieden waar de woningmarkt misschien nog wel kan functioneren.

Het feit dat deze wet al bestond in 2015 of in 2016 is volgens mij niet echt een inhoudelijk argument. Het is heel flauw, maar vroeger hadden we lijfstraffen. We gaan ook niet zeggen: dat werkte, dus dat moeten we nu weer terughalen. Ik vind dat we daarmee niet de inhoud van onze discussie goed te pakken hebben.

Ik heb het gehad over Peter Boelhouwer, die ons al waarschuwt in het kader van het koesteren van het middensegment. Ik heb het gehad over de rechtszekerheid van de verhuurder als het gaat om tijdelijke huurcontracten. Even kijken waar ik het nog meer met u over wil hebben.

Het thema bestaanszekerheid en het verruimen van de mogelijkheid om bijvoorbeeld tijdelijk een woning te verhuren. We kunnen daar alle uitzonderingsposities in hospitawetten en voor speciale doelgroepen op loslaten. Ik heb net al gezegd dat dit handhaafbeleid en de administratieve last disproportioneel zwaar gaan wegen ten opzichte van het eenvoudige principe van huurbescherming. Het zet ons allemaal aan het werk. Bestaanszekerheid is ook gewoon dat je tijdelijk even besluit om een stukje van je woning te verhuren en dat je dat voor een of twee jaar kunt doen, net zolang tot je zegt "dan heb ik het weer nodig", "dan komen de kinderen weer terug" of "we gaan iets anders doen met onze woning". Het wordt allemaal ingewikkeld. Het wordt allemaal toetsbaar, vooraf meetbaar, aanvechtbaar en mogelijk zelfs voor de rechter af te dwingen.

Ik wil nog een paar losse opmerkingen maken. Het relatieamendement over vaste huurcontracten, samenwooncontracten of trouwcontracten toont aan hoe ongelofelijk ingewikkeld het is en hoe het ingrijpt in de persoonlijke levenssfeer. Deze wet biedt daar geen oplossingen voor, ook niet als we het amendement of de AMvB twee keer zo dik maken.

De **voorzitter**:
Maakt u uw verhaal even af. U bent bijna klaar, denk ik.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik ben bijna klaar.

De initiatiefnemers geven zelf aan dat het amendement — dat gaat over wat ik maar even het "relatiebeding" noem, het "proefsamenwonen" of het "proefhokken", zoals de minister zei — eigenlijk niet de gewenste afzwakking was van de wet. "Liever niet, maar ja, het moest", daarom is die wet toch maar met dit amendement belast. Wij behandelen hier in deze Kamer de complete wet. Het is vervelend dat u liever had gehad dat het niet had plaatsgevonden, maar wij behandelen de wet inclusief alle amendementen, moties en weet ik het wat. We kijken naar het geheel.

Ik heb het gehad over de herfinanciering. Dat was geen heel fijn antwoord, want degene die over een, twee of drie jaar opnieuw naar de bank moet om zijn pandje deels te herfinancieren, krijgt door alle beperkingen mogelijk geen financiering en zal dus gewoon moeten verkopen met een huurder erin. Dan is die ogenschijnlijk niet-proportionele schadepost van de leegwaardekorting €50.000, €80.000 of €100.000 per middenhuurwoning. Ik vind dat buitenproportioneel.

Ik heb, denk ik, al mijn punten gemaakt. Ik zie mevrouw Perin-Gopie al even voor de microfoon staan.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Kemperman. Mevrouw Perin-Gopie.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Ik hoorde meneer Kemperman een tijdje terug iets zeggen over bestaanszekerheid. Dat vindt hij heel belangrijk voor de verhuurders. Maar ik vraag me af: hoe belangrijk vinden de heer Kemperman en zijn partij bestaanszekerheid voor de mensen die in de huidige situatie steeds weer op zoek moeten naar een nieuwe woning? Wat vindt hij ervan dat er zelfs schrijnende situaties zijn waarin huurders geen woning meer kunnen vinden wanneer hun tijdelijke contract afloopt en daardoor dakloos worden? Hoe verhoudt de bestaanszekerheid van de verhuurders zich tot de bestaanszekerheid van de huurders?

De heer **Kemperman** (BBB):
We vinden de huurbescherming uitermate belangrijk, zowel als het gaat om de hoogte van de huur als om de duur van de huurcontracten en de rechtszekerheid van de huurder. Wij vinden dat het een weging moet zijn tussen beide kanten. Het kan ook nog zo zijn dat je met je huisbaas gewoon een afspraak kan maken en wat langer kan blijven huren. Dan krijg je ook weer gewoon een tijdelijk huurcontract of je verlengt met een jaar of met twee jaar, tot je een nieuwe baan hebt, tot je je studie hebt afgerond en tot je misschien maatschappelijk gezien wat meer kansen hebt om een zelfstandige woonruimte te vinden. Deze wet sluit op voorhand uit dat het een optie zou kunnen zijn dat mensen dat met elkaar afspreken.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Ik maak me er toch een beetje zorgen om of meneer Kemperman goed weet wat bestaanszekerheid is en vooral wat de bestaansonzekerheid is van de huurders die dakloos zijn geraakt omdat hun huurcontract slechts tijdelijk was. Ik ben toch wel benieuwd wat meneer Kemperman dan voorstelt. Hoe gaan we deze schrijnende situaties oplossen?

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik vraag me af in hoeveel gevallen dat daadwerkelijk plaatsvindt, want ik geloof dat dat nog wel mee kan vallen. Als je weet dat je voor twee jaar een woning huurt, dan staat het je vrij om die woning te huren en dan weet je dat de huur tijdelijk is. Dan kun je daarna de huisbaas de schuld geven dat je geen andere woning vindt, maar het is niet die huisbaas die dat veroorzaakt, het is het algehele woningtekort waar we met z'n allen mee te maken hebben. Om dat af te wentelen op die huisbaas, door te zeggen dat die hardvochtige man dan die mensen op straat gaat gooien, vind ik wel heel pretentieus en heel erg zwaar.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
De toon waarmee de heer Kemperman ons probeert te overtuigen geeft mij aanleiding om te denken dat wij hem niet gaan overtuigen vandaag. Ik stoor me er echt een beetje aan dat hij die bestaanszekerheid zo eenzijdig uitlegt; dat hij de bestaanszekerheid voor iemand die zijn huis deels wil verhuren kennelijk belangrijker vindt dan voor een huurder die op straat kan komen. De heer Kemperman zegt dan dat je ook in goed overleg met elkaar tot zaken kan komen. Ja, dat kan altijd. Ook bij een vast huurcontract kun je in goed overleg besluiten, als je het er allemaal mee eens bent, dat je ergens anders gaat wonen. Dat is toch geen argument? Het gaat er juist om dat er mensen zijn die keer op keer geconfronteerd worden met een huurcontract dat afloopt, wat zij niet willen en wat hen in de problemen brengt. Ik vind dat u daar zo gemakkelijk overheen stapt.

De **voorzitter**:
Wat is uw vraag? Dat was het eigenlijk?

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):
Dan moet ik natuurlijk zeggen: vindt u dat ook?

De **voorzitter**:
O ja, dank u wel. Meneer Kemperman, een kort antwoord: ja of nee.

De heer **Kemperman** (BBB):
Nee, dat vind ik niet.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Ik hoor de heer Kemperman en ik luister met belangstelling in combinatie met plezier. Ik hoor hem veel over de verhuurders en ik snap ook zijn punt wat dat betreft. Tegelijkertijd hoor ik hem ook zeggen dat wonen geen grondrecht is. Ik houd hem dan toch voor — als u dat goedvindt, voorzitter — een korte passage die ik las in het verkiezingsprogramma van de partij die Nederland elke dag een beetje BBBeter wil maken. Daar staat, op blz. 38, zoekt u het nog even na: "wonen is een basisrecht". Ik geef toe dat er niet staat "grondrecht", maar er staat wel "een basisrecht". Er staat ook "iedere burger een thuis". En nog eentje: "nu eerst oog voor woningzoekenden".

En dan mijn vraag aan de heer Kemperman. Als ik nu deze diepe gedachten, waar ik heel enthousiast van word, aan hem voorhoud, hoe verhouden die zich dan tot de balans met de verhuurders en de belangen van mensen die hier hun verdienmodel van hebben?

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik kan me voorstellen dat mijn betoog de focus legt op de positie van de verhuurder, als tegenwicht op wat ik misschien wel de buitenproportionele bescherming van de huurder vind. Ik kan me dat voorstellen. Wij vinden dat iedereen goed en fatsoenlijk en betaalbaar moet kunnen wonen. Sterker nog, daar doe ik al twintig jaar lang mijn best voor aan de sociale kant van de markt, de gereguleerde kant van de woningcorporaties. Tegelijkertijd vinden wij ook dat we op moeten komen voor de positie van die kleine belegger of die belegger die ook investeert in die middenhuur die we zo keihard nodig hebben. Ook de deskundigen, zoals een man als Boelhouwer, en instituten en analyses zeggen dat we zien dat die belegger nu aan het weglopen is van deze markt. Die hebben we keihard nodig om die hele woningmarkt — koop, gereguleerd, sociale volkshuisvesting, al die dingen in samenhang met elkaar — in stand te houden en nog veel meer woningen te gaan bijbouwen. En daar heb je wat voor nodig. Daarom is mijn pleidooi wellicht wat zwaar aan die kant van de markt, maar het is geenszins zo dat wij miskennen dat iedereen een fatsoenlijke woning kan vinden.

De **voorzitter**:
Tot slot, meneer Talsma.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Zeker, voorzitter. Ik ben blij dat u dat laatste erbij zegt, want zo kwam het aanvankelijk niet op mij over. De vraag aan de heer Kemperman is dan toch: als het dan zo belangrijk is dat u zegt: "nu eerst oog voor woningzoekenden" en dat iedere burger dat recht heeft, mag die burger er dan ook op rekenen dat de BBB steun geeft aan een wet waarvan niet alleen de initiatiefnemers of de verdedigers, maar ook het kabinet inmiddels zegt dat dit een wet is die inderdaad dat goede gaat voortbrengen?

De **voorzitter**:
Tot slot, meneer Kemperman.

De heer **Kemperman** (BBB):
Ik ga u zeggen dat wij dat niet voornemens zijn. Ik heb volgens mij geprobeerd duidelijk te maken dat de samenhang der dingen, het disproportionele ervan en al die andere dingen die ik al eerder heb gezegd — ik zal niet in herhaling treden — voor ons maken dat deze wet niet gaat bijdragen aan het oplossen van de woningproblemen, en dat is volgens mij wat er echt moet gebeuren. Hiermee draai je aan één onderdeeltje van een motor die aan alle kanten hapert.

De heer **Van Meenen** (D66):
Maar de bedoeling van deze wet is toch ook helemaal niet om het woningprobleem op te lossen ...

De heer **Kemperman** (BBB):
Maar dat was wat mij zojuist gevraagd werd ...

De **voorzitter**:
Nee, nee, nee. Ik heb het woord net aan de heer Van Meenen gegeven. Straks geef ik het woord weer aan u.

De heer **Van Meenen** (D66):
De bedoeling van deze wet is om de positie van huurders, die nu slecht is, te verbeteren. De minister zei: aan het eind van de dag sta je aan de ene of de andere kant. Je kunt niet aan beide kanten tegelijk staan. Je kunt niet, zeker niet in uw ogen, de positie van de huurder versterken en tegelijkertijd ook oog hebben voor degenen die de woningen in bezit

hebben. Maar het kán wel. U zou het kunnen doen, zeg ik tegen de heer Kemperman. U zou kunnen zeggen: het gaat er vandaag om dat we de slechte positie van de huurder verbeteren, dat we die versterken en dat de overheid inderdaad, zoals uw programma zegt, mensen helpt omdat ze het recht hebben op een woning et cetera. Maar als je dan eindelijk een woning hebt gevonden, dan zou je toch ook de zekerheid moeten hebben dat je daar kunt blijven wonen, behoudens de uitzonderingen die er niet voor niets gekomen zijn?

De heer **Kemperman** (BBB):
De minister zei net zelf dat aanbieders van woonruimte niet ontmoedigd moeten worden. We voeren hier vandaag een ingewikkeld debat, met allerlei uitzonderingsposities. Je moet bijna jurist zijn om dit nog te kunnen begrijpen. Ik ken heel veel mensen die zeggen: ik begin er maar niet aan, want ik ga een woonruimte niet in dat systeem aanbieden. Wij denken dat deze wet averechts gaat werken, in combinatie met alle andere wetten, waarvan we er nog veel krijgen, met name de Wet regulering vrije huur. Wij denken dat deze wet dan niet het antwoord is op het verbeteren van de rechtsbescherming van huurders en het verbeteren van het woonaanbod.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Van Hattem namens de PVV.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Dank, voorzitter. We staan hier en moeten tegelijk constateren dat heel veel Nederlanders nog altijd op zoek zijn naar huis en haard, en moeilijk aan een woning kunnen komen. Daar moet nog het nodige aan gebeuren. Het is in ieder geval goed om een stukje huurbescherming weer terug in het leven te roepen, zoals ik in eerste termijn al duidelijk heb gemaakt.

Zoals ook al gememoreerd, gaan we eigenlijk gewoon terug naar de situatie van vóór 2016, naar een situatie die we met de huurbeschermingswet eigenlijk al sinds 1918 hadden. Voor die tijd was er ook sprake van huisjesmelkers en huurbevriezing, waardoor de huren veel te laag waren en er voor woningeigenaren te weinig aan te verdienen was, zeker ten opzichte van de concurrentie, met de toenmalige woningwetwoningen, die gesubsidieerd werden. Kortom, dit is ruim 100 jaar geleden ook niet uit de lucht komen vallen.

Mevrouw Janssen-van Helvoort — nog gefeliciteerd met uw maidenspeech — noemde haar woongeschiedenis, maar ik ga liever nog even verder terug in de tijd, naar de woongeschiedenis van mijn overgrootvader, die in 1911 vanuit Zaltbommel naar Eindhoven kwam om daar in het net nieuw gebouwde Philipsdorp te gaan wonen. Dat was het eerste volkshuisvestingsproject van een bedrijf, om de arbeiders van Philips in te laten wonen. En als we het dan over contracten voor onbepaalde tijd hebben: mijn overgrootvader Bart van Hattem heeft er tot zijn dood in 1953 gewoond, waarna zijn jongste dochter er kwam te wonen, en tot op de dag van vandaag woont er nog altijd een familielid in dezelfde sociale huurwoning. "Onbepaalde tijd" kan dus behoorlijk lang zijn. Het is een mooi voorbeeld van hoe de volkshuisvesting in Nederland moet plaatsvinden.

Zoiets zien we ook in andere steden. Ik noemde daarstraks Arnhem al, waar woningcorporatie Vivare zich in 2016 genoodzaakt zag sociale huurwoningen in de wijk Geitenkamp te verkopen, zoals ik al zei aan de institutionele vastgoedbelegger Soros uit Amerika. Het ging om 600 sociale huurwoningen. Twee jaar later werden diezelfde sociale huurwoningen doorverkocht aan het vastgoedbedrijf van Ben Mandemakers, met een winst van 83,5 miljoen euro. Dat geld werd niet meer geïnvesteerd in de woningen. Ondertussen werd de huur voor die woningen ieder jaar met de maximale wettelijke huurverhoging verhoogd. De mensen gingen er dus echt op achteruit. Bij zo'n situatie moet je je dus afvragen: kunnen de mensen daar nog wel blijven wonen? Dat bleek niet het geval te zijn. Veel mensen trokken daar weg. Ik hoorde Volt net spreken over schrijnende situaties waarbij mensen niet langer in hun woning kunnen blijven. Die worden dus veroorzaakt door een institutionele belegger als meneer Soros. Hij was daarvoor verantwoordelijk. Hij heeft ook via zijn Open Society Foundations tienduizenden euro's in Volt gestoken, waar meneer Dassen van Volt erg trots op was. Dat was een goede investering, waardoor Volt ook in Nederland opgebouwd kon worden. Dat nog even als uitleg voor mevrouw Perin-Gopie, die niet precies wist waar ik het straks over had.

De **voorzitter**:
Dat was het einde van uw inbreng, denk ik.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik heb nog één korte vraag, voorzitter.

De **voorzitter**:
Uw tijd is om.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik las in de AMvB dat er nog sprake is van doelgroepencontracten voor arbeidsmigranten. Kan minister aangeven of het de bedoeling is dat daar ook de Roemernormen onverkort aan gekoppeld worden?

Tot zover, voorzitter.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
U weet dat ik er een hekel aan heb als we hier tweedekamertje spelen. In de eerste termijn voelde ik al aankomen dat de heer Van Hattem het debat na wil spelen dat de heer Boswijk had met de heer Dassen in de Tweede Kamer. Ik vind dat totaal ongepast. Dat is niet waarom wij hier zijn. Wij zijn hier om een wet te toetsen. Ik bewonder dat de heer Van Hattem zo geïnteresseerd is in de financiering van Volt, maar dan moet u het ook wel goed doen, want er zijn geen tienduizenden euro's van de familie Soros in Volt geïnvesteerd.

De **voorzitter**:
Dank u wel.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Mag ik nog heel kort reageren? Het is door mij benoemd omdat juist door Volt werd aangehaald dat het zo schrijnend is wat er gebeurt in sommige woonwijken, namelijk dat mensen daar niet meer kunnen blijven wonen door dat soort acties van institutionele beleggers. Als een partij dan door zo'n institutionele belegger wordt gefinancierd, is de vraag: hoe zuiver ben je dan zelf op de graat? Wat zijn de principes van Volt?

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u. Dan gaan we nu weer terug naar het wetsvoorstel. Ik geef het woord aan de heer Meijer namens de VVD.

De heer **Meijer** (VVD):
Voorzitter. Dank aan de verdedigers namens de Tweede Kamer van dit voorstel. Ook dank aan de minister voor de antwoorden. Van beide partijen werd het bevlogen, maar ook met oog voor de inhoud gedaan. Ik denk dat we het over een heel stuk eens zijn, in ieder geval over de analyse dat de wet uit 2015 of 2016 niet het gewenste effect heeft gehad en dat er hier en daar excessen optreden. Maar wij waren tevreden met de lijn die in het regeerakkoord was afgesproken, waarbij de huur gereguleerd werd en leefbaarheidsproblemen met een gebiedsgerichte aanpak werden aangepakt. Dat is de beginopstelling ten opzichte van het initiatiefwetsvoorstel.

Wij hebben de context erbij gehaald. Daar is veel over geantwoord, maar het blijft natuurlijk een beetje speculatief hoe het met de huurmarkt verder gaat. Rente is misschien belangrijker dan dit voorstel, maar het is wel een voorstel in een grote mêlee van voorstellen die misschien tot wat onrust kunnen leiden. Wij hebben toch nog steeds wel zorgen over afname van het aantal particuliere huurwoningen. Dat gezegd hebbende: ik ben het eens met het initiatiefwetsvoorstel dat vaste huurcontracten de norm zouden moeten zijn. Ik denk dat dat voor het overgrote deel van de huurcontracten gaat gelden, maar uit het debat blijkt dat er toch uitzonderingen zijn.

Dank dat wij de concept-AMvB uitgedeeld hebben gekregen, maar die staat natuurlijk niet voor een voorhangprocedure. Ik heb er toch even in gebladerd. In ieder geval op het punt van Parentshouses kwam ik ongeveer de tekst tegen die ik uitgesproken heb. Dat stemt dus tevreden. Ik dacht ook: we moeten misschien rondom groot onderhoud en renovatie nog eens even naar de definities kijken, maar daar zal Aedes in de consultatie ongetwijfeld op terugkomen. Ik moet de AMvB op punten als de hospitaregeling, seizoenarbeiders en studenten nog eens even doorlezen, want ik heb een heleboel gehoord, maar ik kan het nog niet allemaal precies plaatsen. Voor de VVD-fractie blijven de kleine particuliere verhuurders uiteindelijk wel een pijnpunt. We kennen misschien allemaal wel mensen, in onze eigen kringen, die misschien één zo'n woning hebben. Het is allemaal langsgekomen.

Ik ben in ieder geval blij dat de behandeling van het niet-aangenomen amendement op stuk nr. 19 hier in de Eerste Kamer meer een uitwisseling van argumenten was dan een uitwisseling van standpunten en emotie, wat het in de Tweede Kamer wel een beetje was. Ik zal dat meenemen naar mijn fractie. De verdedigers hebben ongelofelijk goed in hun hoofd hoe de stemverhouding in de Tweede Kamer was, 112, en ook wat de BBB heeft gestemd. Dan weten ze ongetwijfeld ook wat de VVD heeft gestemd. Ik kan niet toezeggen dat er een verrassing plaats gaat vinden hier, maar ik zal het meenemen naar eigen kring.

Dank u.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Meijer. Dan is het woord aan de heer Rietkerk namens het CDA én 50PLUS, als ik me niet vergis.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Voorzitter, dank u wel. Ik mag inderdaad ook namens 50PLUS het woord voeren. Ik begin samenvattend met mijn beginzinnen in eerste termijn, namelijk dat voor het CDA vanwege het persoonlijke en gemeenschappelijke aspect vaststaat dat vaste huurcontracten het uitgangspunt zijn, maar dat het CDA niet voor een algeheel verbod is op tijdelijke huurcontracten.

Voorzitter. Allereerst dank ik de initiatiefnemers en de minister voor de antwoorden op de gestelde vragen. Ik ga er op een paar nog nader in. Het is denk ik goed in deze tweede termijn nog eens te duiden dat de initiatiefnemers een aantal keren hebben aangegeven dat ten opzichte van de huidige situatie dit eigenlijk een betere regeling is waar we in beland zijn, in algemene zin. Dat zijn een paar subzinnen en onze fracties vragen om een nadere duiding hiervan.

Het thema inperking van het eigendomsrecht is overigens wat betreft bestaanszekerheid niet alleen aan de orde voor huurders maar ook voor verhuurders, ook waar het gaat om die mkb'er die een pandje heeft als pensioenvoorziening. Voor de verhuurders is het ook van belang — dan sluit ik aan bij de fractie van Volt en andere fracties - als het gaat om investeringen in een duurzame, kwalitatief rijke omgeving, maar ook als het gaat om duurzame investeringen in het pand zelf. Mijn vraag daarbij is: hoe gaat dit initiatiefvoorstel werken voor die mkb'ers of degenen die een pensioenvoorziening hebben in één woning?

De initiatiefnemers en de minister geven ook inschattingen waar het gaat om rechterlijke toetsen. En dat is een beetje koffiedik kijken. Companen is het rapport dat in de stukken en ook hier geduid is. Dit geldt ook als het gaat om de inperking van eigendomsrecht, dus niet zozeer de strijdigheid met. Ik vind het professioneel en ook open dat de initiatiefnemers aangeven: er is sprake van een inperking van het eigendomsrecht. Dus dan is dat in ieder geval neergezet. Wel krijg ik nog graag een inschatting van hoe de rechterlijke toetsing zal gaan en van de administratieve lasten bij de rechterlijke macht die hiermee gemoeid zijn.

Dan het samenpakkende en integrale beleid waar meerdere fracties over gesproken hebben, waaraan ook behoefte is in het woon- en huurbeleid. Kijkend naar het afgelopen jaar, naar dit moment en naar het komende jaar, zijn er diverse wetsvoorstellen in behandeling, worden ze afgewikkeld of zijn ze in aantocht. De minister is daar in de context nader op ingegaan en ik ben ook blij dat hij aangegeven heeft dat

op dit punt nog inzicht en verduidelijking nodig is. Want het probleem op de woningmarkt is breed, niet alleen in de particuliere sector maar ook in de huursector. Dan is het ook zaak om tempo te maken op een aantal punten.

Ik ben het met de heer Kemperman eens dat er niet alleen tempo gemaakt moet worden waar het gaat om voorstellen die vanuit initiatiefnemers en vanuit de regering komen, maar ook dat onze eigen Kamer daarin tempo maakt. En dat laatste hebben we vandaag ook gedaan. Ik noem het wetsvoorstel over het afschaffen van marktverkenning woningcorporaties, waarbij er volgens mij een brede steun is voor hameren. Vandaag hebben we in de commissie ook gesproken over de begrotingsstaten van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waar heel veel elementen in zitten die het belangrijke thema van wonen en huren raken. Misschien kan de minister in de tweede termijn nog iets zeggen over het tempo dat hij wil maken met de Wet betaalbare huur.

Voorzitter. Ik ben net zoals de heer Meijer van mening dat ik de AMvB die is uitgereikt nog op mij moet laten inwerken. Ik heb een aantal zaken gelezen en dat geeft wel verduidelijking. Het sluit op onderdelen aan bij de toelichting van de initiatiefnemers, maar op onderdelen heb ik ook zitten zoeken wat er nou in de AMvB staat en wat de initiatiefnemers nou bedoelen. Eigenlijk is de open normering aan de ene kant mooi. Maar bij de kwaliteit van de wetgever wordt ook gevraagd dat we duiding geven in verband met kenbaarheid en rechtszekerheid. Ik denk dan dat de uitzonderingsgronden, oftewel de campuscontracten, de doelgroepcontracten, contracten voor arbeidsmigranten en regelingen — op de hospitaregeling kom ik straks nog terug — in hun totale omvang bekeken moeten worden, ook op de route richting de stemmingen van volgende week.

Onze fractie heeft met interesse gelezen wat de AMvB weergeeft, maar ik zou eigenlijk de toezegging willen dat de verzwaarde voorhangprocedure er niet alleen in de Tweede Kamer, maar ook hier in de Eerste Kamer komt. Want we hebben, in ieder geval in de inbreng van onze fracties, eigenlijk vrij veel vragen gesteld die hierop van toepassing zijn. Dat wil ik overigens op tempo doen, want ik heb in ieder geval van de minister begrepen dat de Wet betaalbare huur en de AMvB niet op elkaar wachten. Dat is volgens mij wel nodig. Na de toelichting die gegeven is, kan ik ook de amendementen, van Inge van Dijk, vanuit de Tweede Kamer beter plaatsen. Met de AMvB en wat ik tot nu toe heel snel met collega's heb kunnen lezen, wordt het langzaam steeds duidelijker.

Dat betekent ook dat er op een aantal punten ten opzichte van de situatie van voor dit initiatiefvoorstel gewoon niets verandert. Ik wil een toezegging hebben voor de studenten. De studentenhuisvestingsregisseur twijfelt in de zin dat hij denkt dat er wel wat verandert. De initiatiefnemers zeiden dat dit niet zo is. Ik wil daar klip-en-klare duidelijkheid over. Met andere woorden: gebeurt dat met een doelgroepcontract? Is er juridisch en materieel geen verschil voor en na deze initiatiefwet?

De initiatiefnemers en de minister zijn ingegaan op de hospitaregeling. Daarbij spelen diverse zaken. Collega's hebben dat ook aangereikt. Ik heb het punt van de banken, van de hypotheekverstrekkers, genoemd. Om duiding te geven aan de hospitaregeling heb ik een motie in gedachten en die wil ik graag delen voordat ik afrond. De Eerste Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 2023, motie van het lid Rietkerk, voorgesteld op 7 november 2023.

De **voorzitter**:
Door het lid Rietkerk wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat met de afschaffing van generieke tijdelijke huurcontracten er mogelijk belemmeringen ontstaan voor hospitaverhuur;

overwegende dat we in deze tijd van woningnood juist ook hospitaverhuur dienen te stimuleren;

verzoekt de regering te bezien hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur kunnen worden verruimd, en de Kamer daarover in het voorjaar van 2024 te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt letter E (36195).

Dank u wel, meneer Rietkerk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Voorzitter. De laatste twee zinnen. Concluderend komen de CDA-fractie en de 50PLUS-fractie tot een nadere integrale afweging, ook een belangenafweging. Daarbij zullen we de AMvB en het debat dat we hier gevoerd hebben, betrekken. Ook gaat er vanuit de initiatiefnemers nog een aantal antwoorden komen op de vragen en over de duiding. De beide fracties zullen kijken of de toezeggingen die we gevraagd hebben ook gegeven kunnen worden.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Rietkerk. Dan is het woord aan mevrouw Perin-Gopie, namens Volt.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Dank u wel, voorzitter. Dank ook voor de heldere beantwoording door de initiatiefnemers en de minister. De antwoorden hebben mij meer comfort bij deze wet gegeven. Ik neem aan dat mijn fractie dat ook zal vinden, maar die is er niet om mee te overleggen. Het mooie van deze wet is natuurlijk dat die de schrijnende situatie van onzekerheid voor huurders oplost en dat mensen niet meer bang hoeven te zijn dat ze hun woning verliezen, weer moeten verhuizen of zelfs dakloos worden. Mijn fractie had bij aanvang van dit debat grote zorgen over de negatieve impact van de wet op de verduurzamingsopgave, maar ik begrijp van de heer Griswin en de minister dat vastgoedinvesteerders die woningen grondig gaan renoveren tijdelijke huurcontracten mogen aanbieden.

De **voorzitter**:
Grinwis. Ja, ik moet consequent zijn. Hij heet niet Griswin, maar Grinwis, mevrouw Perin-Gopie.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Excuus. Nu ben ik helemaal van slag! Waar was ik gebleven? Even kijken, hoor.

De **voorzitter**:
Gaat u rustig verder.

Mevrouw **Perin-Gopie** (Volt):
Investeerders mogen tijdelijke contracten aanbieden om de tijd te overbruggen tot het moment dat de bouwvergunning onherroepelijk is en de huurders dus de woning moeten verlaten. Ter verduidelijking check ik nog even bij de initiatiefnemers en de minister of dat ook geldt voor de situatie waarbij een investeerder een woning dermate grondig renoveert dat de huurder ook niet terug kán komen, omdat het een ander type woning wordt of omdat het pand meer woningen zal hebben dan daarvoor, waardoor de bestaande woning totaal anders wordt dan de woning waar diegene in zat.

Ik heb ook nog de vraag of deze verhuurder dan dus ook alleen maar tijdelijke huurcontracten mag aanbieden aan de uitgezonderde groepen zoals die in de AMvB staan. Of is het zo dat iedereen hierbij een tijdelijk huurcontract mag afsluiten, omdat op voorhand al duidelijk is dat het echt om een tijdelijke woning gaat?

Ik ben aan het einde van mijn inbreng. Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mevrouw Perin-Gopie. Dan geef ik het woord aan de heer Van Meenen namens D66.

☐

De heer **Van Meenen** (D66):
Voorzitter. Dit debat gaat over bestaanszekerheid. Dat woord is ook veel gevallen. Als ik in het verleden over bestaanszekerheid sprak, had ik het vaak over onderwijs als bodem onder het bestaan en als springplank naar een goed bestaan. Maar we zien juist op het dossier wonen dat dat een essentieel onderdeel van bestaanszekerheid is geworden. Dan kan je in deze tijd niet aan de ene kant in je programma gewoon opschrijven, meneer Kemperman, dat je bestaanszekerheid wilt versterken, dat je de positie van huurders wilt versterken en dat mensen recht hebben op een woning, en het dan gewoon niet doen.

Er is hierbij geen tussenweg. Een huurder en een verhuurder hebben een contract met elkaar. Als je de positie van de een versterkt, verzwak je automatisch die van de ander. Daarbij is er geen keuze. Ik zei het ook al in een interruptie: uiteindelijk staan we hier dus voor de keuze of we dan ook echt voor een versterking van bestaanszekerheid gaan. Die is veruit het meest in het geding bij de huurders. Daarom denk ik dat wij als Kamer dit initiatiefwetsvoorstel moeten steunen en moeten zeggen: wij willen echt waar maken wat we zeggen over bestaanszekerheid, dus wij gaan dit doen. Juist voor de kwetsbare verhuurder is er die hele waslijst aan uitzonderingen. Die maakt het ook echt mogelijk om dit te doen. Maar als we aan het eind van de dag moeten kiezen tussen de huurders, die nu in een uitermate zwakke positie zitten, en anderen, de verhuurders, die over het algemeen een veel sterkere positie hebben, dan zeg ik: laten we dat doen.

Ik dank de initiatiefnemers voor hun zorgvuldige en bevlogen verdediging, en ook voor hun initiatief. Dat zeg ik ook tegen de minister, die zo ruiterlijk en ridderlijk was om hier gewoon een positief oordeel over te geven. Ik zeg uit ervaring: dat gebeurt niet altijd in deze Kamer.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Van Meenen.

De heer **Van Meenen** (D66):
Ik dank u, voorzitter. Het was precies één minuut.

De **voorzitter**:
Ik dank u ook, meneer Van Meenen. Dan geef ik het woord aan de heer Talsma namens ChristenUnie, SP en Partij voor de Dieren.

☐

De heer **Talsma** (ChristenUnie):
Dank u zeer, voorzitter, zeg ik dan maar weer op mijn beurt, mede namens de SP en de Partij voor de Dieren. Dank zeg ik ook aan de beide verdedigers. U bent die titel ook waard, want u hebt met verve dit wetsvoorstel verdedigd bij de beantwoording in deze Kamer. Ik dank u daar zeer voor. Ik zeg ook dank aan de minister, niet alleen voor het feit dat hij zichzelf drastisch heeft weten in te perken — daar heb ik het grootste respect voor — maar vooral ook vanwege de ruiterlijke wijze, zoals collega Van Meenen het noemde, waarop hij geschetst heeft hoe het kabinet als adviseur van neutraal naar positief is gegaan. Dat verdient oprecht waardering. Die spreek ik namens al die fracties dus graag van harte uit.

Voorzitter. Het effect van de eerdere wet, zoals die gold tussen pakweg 2016 en de huidige dag, leverde onzekerheid op voor huurders. Daar hebben we het volop over gehad. Ik denk dat de heer Nijboer in zijn openingszinnen prachtig verwoordde waar dat toe leidde. Hij heeft dat mooi geformuleerd.

Als dit wetsvoorstel wordt aanvaard, blijft het vaste huurcontract weer het uitgangspunt. Dat blijft dan weer de norm. Of eigenlijk zou je moeten zeggen: dat wordt dan weer de norm. Ooit was het zo bedoeld. De bedoeling was er misschien altijd wel, maar die is een beetje uit beeld geraakt. De fracties namens welke ik mag spreken, steunen dat voornemen enorm.

Ik ben blij dat Parentshouse daadwerkelijk genoemd wordt. Ik geef graag collega Meijer de eer dat het zijn tekst is die onmiddellijk verwerkt is in de AMvB, maar ik ben blij dat het er zo mooi in komt te staan. Ik hoop dat ook andere initiatieven — ik noemde bijvoorbeeld Kamers met Aandacht, Kamers met Kansen en soortgelijke echt belangwekkende initiatieven — de kans krijgen om door te gaan.

Ik zeg de minister dank voor de toezegging om contact te leggen met de Wadden. Ik denk dat ze dat contact zeer zullen waarderen, want er zijn inderdaad heel concrete zorgen. Ik ben ervan overtuigd dat ze die bij de minister voor het voetlicht weten te brengen. Dank dat de minister toezegt om dat contact op te pakken.

Eén ding zit de fracties van de SP, de Partij voor de Dieren en de ChristenUnie toch nog wel dwars. Het zal de heer Nijboer niet verbazen, maar het gaat over dat — ik zal niet zeggen "vermaledijde" maar toch wel "enigszins ingewikkelde" — artikel 7:274 en dan dat vreselijke onderdeel over de proefsamenwoning. Ik proef de worsteling als ik de heer Nijboer hoor zeggen: wat mij betreft mag drie maanden ook wel een maandje meer of minder zijn. Maar dat staat straks niet in de wet. Ik proef de worsteling als ik de heer Nijboer hoor zeggen: trouwen, partnerschap; het mag misschien ook wel een samenlevingscontract zijn. Maar dat staat straks niet in de wet. En wat er in de wet staat, dat is uiteindelijk natuurlijk wel waar het over gaat.

Ik kwam verderop in de wet, of eigenlijk in een artikel eerder, een prachtig voorbeeld tegen waarbij het ging over het verhuren aan een groot gezin. Daar staat dan bij: acht personen of meer. Ja, dan zegt de wet "acht personen of meer". Dus ben je met z'n zevenen, dan val je er niet onder. Dat geldt hier ook. Drie maanden is drie maanden, en geen dag meer of minder. Daar zit voor onze fracties echt wel een probleem, niet zozeer om de wet wel of niet te kunnen steunen, maar wel als het gaat om de uitwerking. Ik dring er bij de verdedigers op aan om daar toch nog even op te reflecteren. Deze wet is het gevolg van een evaluatie. Misschien is dit een prachtig punt om zo spoedig mogelijk te evalueren en te kijken of het in orde kan worden gemaakt.

Ideaal op elk detail? Nee dus. Maar de fracties namens welke ik mag spreken, vinden het wel een hele nadrukkelijke stap in de enige goede richting, die zal zorgen voor meer bescherming van huurders maar ook voor een zekere positie van verhuurders. Die discussie hebben we vandaag gevoerd. Ik denk dat er ook voor verhuurders echt voordelen aan dit wetsvoorstel zitten. De fractie van de ChristenUnie zal het wetsvoorstel van harte steunen. Ik vermoed zomaar dat dit voor de SP en de Partij voor de Dieren ook zal gelden.

Ik dank u zeer.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Talsma. Wenst een van de leden in de tweede termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Meneer Nijboer, meneer Grinwis en meneer de minister, bent u in de gelegenheid om direct te reageren op de vragen van Kamer? Ik hoor dat er behoefte is aan vijf minuten schorsing. Dan schors ik tot 21.55 uur.

De vergadering wordt van 21.48 uur tot 21.55 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de heer Nijboer.

☐

De heer **Nijboer**:
Dank u wel, voorzitter. Wij zullen ingaan op de gestelde vragen en nog terugkomen op een enkel punt dat bij de eerste termijn is blijven liggen.

Allereerst had de heer Kemperman nog één concrete vraag, namelijk: wat gebeurt er met de huidige tijdelijke contracten, en haalt deze wet die niet overhoop, zeker als de minister hem invoert als de zware voorhang van de AMvB is afgerond? Overigens hebben wij als initiatiefnemers geen enkel probleem met die zware voorhang, maar het is aan de minister om te zorgen dat die ook bij de Eerste Kamer wordt voorgelegd, zeker gezien uw goede betrokkenheid. Het antwoord op uw vraag is: dat loopt gewoon uit de tijd. Je hebt nu een mogelijkheid voor tweejarige tijdelijke contracten. Daar gebeurt niks aan als die zijn afgesloten, maar na twee jaar geldt dan de nieuwe wet. Er is verder dus geen overgangsrecht voor nodig, want de wet geldt voor de contracten die vanaf dan ingaan. De lopende contracten lopen dan door.

Ik zou nog één opmerking willen maken. Ik dank de heer Kemperman voor zijn uitgebreide inbrengen, maar u snapt ook dat wij met de inhoud wel ... Nou ja, we voelden ons een beetje weggezet. "Duizenddingendoekje voor de Woningwet": alsof onze initiatiefwet dat zou zijn, alsof wij dat beweerd zouden hebben. Dat vinden we eigenlijk geen recht doen aan het werk dat wij hebben gedaan en eerlijk gezegd ook niet aan de inhoud van dit debat vandaag. We kunnen van mening verschillen. BBB verschilt zelfs in de Eerste en de Tweede Kamer. Dat kan. Maar de wet wegzetten als "duizenddingendoekje" en "dit lost helemaal niks op" doet geen recht aan de kwaliteit van het debat dat we vanavond met elkaar hebben gehad.

Ik heb een antwoord beloofd aan de heer Rietkerk, maar de heer Talsma besloot zijn termijn er ook mee. Dat is het amendement-Van Dijk en het "proefsamenwonen", zoals ik het zou willen noemen in de termen van de indieners. Ik heb u omstandig uiteengezet wat de reden was van dat amendement. Mevrouw Van Dijk wou het aan de ene kant mogelijk maken om weer terug te keren in je eigen huis — dat was al mogelijk — maar ook om het huis nog te kunnen verkopen als het een succes wordt; misschien heb ik dat niet duidelijk genoeg gemaakt. Verkoop breekt huur is een heel principieel punt in de wet. Daarom is dat zo heel stringent in die wet vastgelegd. U vroeg mij: mag het met samenwonen ook? Van mij persoonlijk mag dat wel, maar er is voor gekozen om dat heel stringent vast te leggen. De heer Talsma heeft natuurlijk gelijk: die drie maanden én die voorwaarden staan nu hard in de wet. Dat is dan ook gewoon de wet. Zo is het. Tegelijkertijd zien wij uw ongemak daarmee. Wij zijn natuurlijk best bereid om dat te evalueren. Daar is de minister ook toe bereid. Daar hebben we het al over gehad. Misschien ziet de minister ook nog andere mogelijkheden om daar nog eens naar te kijken zonder dat we hier een novelle willen toezeggen en de hele wet on hold komt te staan; ik denk ook niet dat u dat vroeg. Daar zijn wij graag toe bereid. We hebben het er met de minister zojuist ook even over gehad.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Nou was ik positief gestemd over de eerste termijn van de initiatiefnemers, namelijk dat naar de geest van de wet gehandeld zou worden.

De heer **Nijboer**:
Zeker.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Mijn hele concrete vraag was of een samenlevingscontract, dat dan bij de notaris belegd is, naast trouwen en geregistreerd partnerschap toegevoegd kan worden, en op welke wijze we dat dan zouden kunnen doen. Ik voelde ontvankelijkheid en ik voel nu een soort afwijzing.

De heer **Nijboer**:
Nee, nee, nee. U behoort ontvankelijkheid te voelen. Daar zijn wij zeer toe bereid, en de minister ook, denk ik. Alleen zoeken wij even naar een vorm, zodat niet de hele wet opnieuw door beide Kamers zou moeten. Via een novelle zou alles én heel lang duren — u wil ook snelheid — én helemaal van begin af aan, van voren af aan, weer in beide Kamers moeten worden verdedigd. Dat vinden we gezien dit punt, de specifieke gevallen en de uitbreiding die het dan ziet, misschien wel een heel zwaar middel. Misschien zijn er ook andere middelen om de inhoud en de geest zover te krijgen als de door u, de heer Talsma en ik denk breder gewenste, en ook door ons gewenste richting, zonder dat we een novelle hoeven toe te passen.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Betekent dat dan dat de minister het echte antwoord gaat geven?

De heer **Nijboer**:
Ja. Dat kan ik niet geven, want ik ben slechts verdediger van een initiatiefwetsvoorstel inclusief alle amendementen, die ik hier van harte verdedig. Er waren ook amendementen die ik niet van harte had verdedigd.

Voorzitter. Er zijn nog vragen gesteld over de last voor de rechterlijke macht. Die is naar verwachting niet heel anders dan voor 2016. Het is niet zo dat bij de rechterlijke macht bij voortduring de hele dag huurzaken voorkomen. Het is wel zo dat het af en toe een keer voorkomt, bijvoorbeeld bij dringend eigen gebruik en bijvoorbeeld bij renovatie en verbouwing. Daarom is al vrij precies gedefinieerd in de wet, mede door de jurisprudentie: wanneer is het een verbouwing, wanneer is het een renovatie en wanneer is het regulier onderhoud? Daar geldt echt een andere benadering voor. Dat slaat ook op deze wet, maar daar gaat deze wet natuurlijk niet over. Het slaat op heel veel huurbeschermingsonderdelen in onze wet, bijvoorbeeld compensatie voor huurverlaging. Die zijn allemaal gedefinieerd in de wet en daar werken wij hier verder mee. Wij verwachten daar dus geen enorme impact op.

Dan zijn er opmerkingen gemaakt over de effecten op de leefbaarheid: heeft deze wet daar nou impact op? Natuurlijk is het niet zo dat als deze wet wordt aangenomen, de leefbaarheid op orde is en dat als deze wet niet wordt aangenomen, het allemaal pet wordt, maar het draagt er wel aan bij. Als je steeds maar weer wisselende huurders hebt, als je geen vaste buren hebt, als je buurtbewoners hebt die, zelfs als ze zouden willen, niet eens een binding met de wijk kunnen opbouwen omdat ze alweer weg moeten, dan draagt dat niet bij aan de leefbaarheid. Dat is geen bewering, maar het blijkt gewoon uit de evaluatie van de wet zoals die in 2016 is ingediend. Een van de conclusies van het onderzoek van Companen is dat de leefbaarheid in de wijken waar dit veel voorkomt onder druk is komen te staan.

Voorzitter. De vragen over de voorhang hebben wij beantwoord. De overige vragen die zijn gesteld, die voornamelijk zien op de studenten en de duurzaamheid, worden beantwoord door collega Grinwis.

Ik dank u heel hartelijk voor het inhoudelijke en mooie debat dat wij vandaag mochten voeren. En ik dank de minister in het bijzonder voor zijn beantwoording en voor zijn steun voor ons initiatiefwetsvoorstel. Ik hoop dat u, gehoord de beraadslaging, volgende week ook in de Eerste Kamer in meerderheid zult beslissen, gegeven het uitgangspunt dat breed wordt gedeeld dat het vaste huurcontract de norm moet zijn en ook gehoord alle verbetersuggesties in Tweede en Eerste Kamer en de algemene maatregel van bestuur, die u nog verder gaat bestuderen maar waar ook heel zorgvuldig naar is gekeken, en dat er recht wordt gedaan aan een betere bescherming van de huurder, maar ook aan de mogelijkheden om nog tijdelijk te kunnen verhuren in de situaties waarin dat passend is. Ik hoop dan ook op een positief oordeel van de meerderheid van uw Kamer.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Nijboer. Dan is het woord aan de heer Grinwis.

□

De heer **Grinwis**:
Voorzitter, dank u wel. Er resteren voor mij nog enkele vragen. Eerst wil ik aansluiten bij de laatste woorden van de heer Nijboer, ook in de richting van de heer Kemperman, die in positieve zin een aantal keren, tot twee, drie keer toe, professor Boelhouwer van de TU Delft aanhaalde. Die heeft zich nog niet zo lang geleden heel positief over dit initiatiefwetsvoorstel uitgesproken. Misschien wil de heer Kemperman niet alleen de andere adviezen van de heer Boelhouwer ter harte nemen, maar ook dit. Maar dit is een gratis overweging, een gratis tip.

Voorzitter. Dan nog in de richting van de heer Meijer. In het coalitieakkoord was ook heel duidelijk het zinnetje over vaste huurcontracten als de norm opgenomen. Ik kan mij de gesprekken met Daniel Koerhuis nog levendig herinneren, ook over dit zinnetje. De initiatiefnemers menen dat er zeker in combinatie met de AMvB een alleszins redelijke uitwerking ligt van ook dat zinnetje uit het ook door de heer Meijer geprezen regeer- dan wel coalitieakkoord. Verder ben ik hoopvol-realistisch gestemd over wat hij meeneemt naar zijn fractie na vanavond.

Voorzitter. Dan ligt er nog een enkele vraag, allereerst over de hospita. De minister is daar al op ingegaan, maar ik had toegezegd daar nog even iets over te zeggen. Er is een duidelijk verschil tussen een hospitaverhuurcontract en een

doelgroepencontract. Het is dus een van de twee; het kan niet allebei. Wat betreft de situatie inzake de financiering, heb je een proeftijd van negen maanden die je kunt gebruiken. Daarnaast kun je je bij een hospitaverhuurcontract beroepen op de hospitaregeling. Daarnaast kun je je beroepen op dringend eigen gebruik. Je kunt je ook beroepen op een aparte opzeggingsgrond voor het opzeggen van onzelfstandige verhuur, waaronder dus de hospita, wanneer het belang van de verhuurder zwaarder is. Ook vóór 2016 was de situatie zoals zojuist beschreven en uit die tijd zijn er geen grote financieringsproblemen bekend. Tegelijkertijd is er terecht aan de Kamer en de minister, en daarmee ook aan ons, in overweging gegeven om de mogelijkheden voor hospitaverhuur te verruimen. Dat hebben wij in de eerste termijn ook in overweging gegeven en daar is ook een duidelijke motie over ingediend door de heer Rietkerk. Wij gaan volgende week zien wat die bij de stemmingen gaat opleveren, maar wij kunnen dat goed meemaken.

Dan kom ik op het punt van de renovatie. Als je een woning zelf pas na verbouwing wilt gaan bewonen, maar je de woning wel al goed genoeg acht om te verhuren, dan kun je dat doen op basis van een diplomatenclausule. Je kunt de woning dan alsnog na verbouwing betrekken als eigenaar. De vraag is wel hoe de verbouwing zich verhoudt tot de bewoning door de huurder, maar het is dus denkbaar. Voor mensen die zelf ergens niet willen wonen, geldt dat veel verduurzaming in goed overleg kan met de huurder. Een beter energielabel is, naast redenen van duurzaamheid, immers ook heel gunstig voor de huurder, zeker met de energieprijzen die we in de afgelopen jaren hebben gezien. Daar zit dus een gemeenschappelijk belang voor verhuurder en huurder.

Bij grote verbouwingen en renovaties zijn er al veel mogelijkheden voor verhuurders, waarbij er met wisselwoningen of een verhuisvergoeding kan worden gewerkt. Daarmee hebben verhuurders de kans om woningen te verhuren, maar daar gaat dit wetsvoorstel helemaal niet over en dat ligt dus vanavond ook niet voor. Maar zo is het wel geregeld. Daarvoor is geen vaste termijn: je moet een renovatievoorstel indienen bij de huurder en dat voorstel moet natuurlijk redelijk zijn. De ene verbouwing duurt langer dan de andere en in de tussentijd dek je als verhuurder de kosten of je stelt een wisselwoning ter beschikking. Bij heel grondige renovaties kan het dus zelfs reden zijn tot opzegging van het contract.

Dan kom ik op de studenten. Ik heb in de eerste termijn al gezegd dat het campuscontract blijft bestaan. Een huisvester die opeenvolgend aan studenten verhuurt, kan dat blijven doen. De motie van de heer Rietkerk, van het CDA, biedt, denk ik, een mooie gelegenheid om de mogelijkheden voor studenten te verruimen.

Dan is er nog een vraag gesteld over de mkb en de pensioenvoorziening. Met dit initiatiefwetsvoorstel wordt als het ware weer een dikke streep gezet onder de zin "vaste huurcontracten blijven de norm", want met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is dat in de afgelopen jaren onbedoeld minder geworden. Maar nog steeds veruit de meeste mensen die een huis hebben dat niet alleen bedoeld is om te verhuren en een ander van woonruimte te voorzien, maar ook als belegging, gebruiken daarvoor een vast contract. Daarin verandert in die zin niet zoveel. Je ziet alleen sinds 2016, vooral in de afgelopen paar jaar, een enorme versnelling in de toename van het aantal tijdelijke contracten. De heer Van Meenen zei het al: 29% van de huurcontracten in de vrije sector van de afgelopen twee jaar is tijdelijk. In de grote steden gaat dat naar 40% à 50%, maar nog steeds zijn het grosso modo vooral vaste contracten. In wezen verandert er dus niet zoveel voor de pensioenbelegger, zou je kunnen zeggen.

Als er al veranderingen zijn, dan is de impact van box 3 veel groter; de minister heeft het allemaal genoemd: rente en regulering et cetera. Dat zijn andere debatten, die hier zeker samenhang mee hebben, zoals wij al hebben aangestipt, denk ik. Maar die komen nog uitgebreid aan de orde, zowel bij het Belastingplan, dat volgens mij ook vandaag hier in behandeling is, als de komende tijd wanneer er nog wetten naar deze Kamer komen. Als een pensioenbelegger uiteindelijk niet tevreden is met de belegging, dan bestaat natuurlijk altijd de mogelijkheid om na afloop van het contract het huis uit te ponden, te verkopen en een andere belegging te zoeken. Niemand verbiedt een pensioenbelegger om uiteindelijk afscheid te nemen van zijn huis. Dat kan eraan liggen dat je moet overstappen van een tijdelijk contract naar een vast contract, maar gezien de praktijk van de afgelopen decennia ligt dat niet voor de hand. Andere redenen lijken meer voor de hand te liggen als doorslaggevende reden om over te stappen van een huis als belegging naar een aandeel, of weet ik wat voor belegging je kunt bedenken. Dat is denk ik nog een antwoord op die vraag. Daarmee heb ik volgens mij alle resterende vragen gehad.

De heer **Rietkerk** (CDA):
De studenten.

De heer **Grinwis**:
Studenten? Die vraag heb ik behandeld, bij mijn weten.

De **voorzitter**:
Daarmee bent u aan het einde van uw beantwoording, meneer Grinwis?

De heer **Grinwis**:
Nou ja, ik hoorde in mijn rechteroor dus nog even "de studenten" ...

De **voorzitter**:
Ik hoorde ook iets.

De heer **Grinwis**:
... maar volgens mij heb ik de studenten alle eer bewezen zojuist.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan de heer Rietkerk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Ik had gevraagd of voor de studenten, al dan niet via doelgroepcontracten, de situatie van voor het initiatiefvoorstel juridisch en materieel hetzelfde is als die na het initiatiefvoorstel. Landelijk studentenhuisvestingsregisseur Ardin

Mourik heeft daar zorgen over. Want dan heb je 47% van de particuliere sector te pakken als het gaat om studentenhuisvesting. Dus gewoon een antwoord: ja of nee.

De **voorzitter**:
Als u meer tijd nodig heeft, meneer Grinwis, kunnen we ook eerst de minister zijn beantwoording laten doen. Meneer Grinwis hoort nu niet wat ik zeg.

De heer **Grinwis**:
Mogelijk komen we er zo meteen op terug, maar volgens mij ben ik erop ingegaan. Ik zei: het enige wat blijft, zijn de campuscontracten. Die blijven bestaan. Dat zijn ook heel vaak particuliere woningen. Daar kun je opeenvolgend blijven verhuren aan studenten met tijdelijke contracten. Maar ik kon net niet helemaal goed horen wat de heer Nijboer daarop nog aan te vullen had. Volgens mij had hij een aanvulling, want hij had het antwoord op deze vraag van de heer Rietkerk scherp.

Voorzitter, rest mij u te bedanken. Als u het toestaat, geef ik graag collega Nijboer de gelegenheid om nog iets toe te voegen.

De **voorzitter**:
Ik denk dat ik dat ga doen, tenzij u natuurlijk graag hier wil zitten, meneer Grinwis, maar ik zit niet graag op uw plaats! Ik geef nu het woord aan de heer Nijboer.

□

De heer **Nijboer**:
Dank u wel, voorzitter. De doelgroepencontracten blijven mogelijk. De campuscontracten waar veel studenten gebruik van maken, blijven mogelijk. Voor internationale studenten blijven tijdelijke contracten ook mogelijk. Er is wel een amendement aangenomen over onzelfstandige woonruimten, die ook onder dit wetsvoorstel vallen. De standaard wordt een standaardcontract voor onbepaalde tijd, ook voor studenten. Dat is het antwoord op uw vraag. Verandert er voor alle studentenverhuurders dus helemaal niets? Het antwoord is nee.

De **voorzitter**:
Ik wacht even om te zien wat de heer Rietkerk doet. Die gaat nu zitten, maar de heer Kemperman staat op en komt naar de microfoon.

De heer **Kemperman** (BBB):
Allereerst wil ik de heer Nijboer een compliment maken voor zijn inzet en wat hij voor de woningsector heeft gedaan. Dat is niet flauw bedoeld. Als u de indruk krijgt dat ik het afdoe als een duizenddingendoekje omdat ik dat soort woorden gebruik, dan wil ik dat terugnemen. Dat vind ik geen recht doen aan uw inspanningen voor de sector. Ik zie ook dat u echt hele goede dingen doet. Ik maak alleen specifiek bezwaar tegen een aantal punten. Dat wil ik even gezegd hebben in deze Kamer.

Ik wil wel duidelijkheid, net als meneer Rietkerk, over de studenten. Uw duidelijke antwoord van net stelt mij niet gerust. Zijn studentencontracten nu wel of niet onderhevig aan de verplichting dat ze in principe voor onbepaalde tijd moeten zijn?

De heer **Nijboer**:
Onzelfstandige woonruimten, dus ook voor studenten, vallen in principe onder deze wet. De standaard is een vast huurcontract, ook voor studenten. Voor internationale studenten zijn er mogelijkheden om wel tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Dat is een behoorlijk deel van de studenten; daar is veel discussie over. De tweede aparte categorie betreft het doelgroepencontract. Dat zijn studenten die omdat ze student zijn in een doelgroepwoning wonen. Denk aan campuscontracten en anderszins. Daar blijven ze voor mogelijk, maar de standaard wordt een vast contract, ook voor studenten.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Hoor ik de initiatiefnemers zeggen dat er voor de studenten materieel en juridisch niets verandert als het gaat om campuscontracten en doelgroepcontracten? Mijn vraag zou dan zijn voor hoeveel procent van de studenten het dan wel verandert. Dat mag u ook schriftelijk doen. Want dat was het debat op 2 november en daar is onduidelijkheid over. Als u zegt "onzelfstandige woonruimten", dan bent u daar helder in, maar dan zou ik willen weten om hoeveel studenten het gaat en wat dat vervolgens betekent.

De heer **Nijboer**:
De minister heeft een heel departement dat meekijkt. Die vraag geef ik dus graag door aan de minister. Maar volgens mij is het antwoord in de wetsbeantwoording helder. Ik dank ook de heer Kemperman voor zijn woorden en terugname van zojuist. Die waardeer ik zeer. Dat past bij uw Kamer. Het past de Tweede Kamer overigens ook, maar het past zeker de Eerste Kamer.

De heer **Kemperman** (BBB):
Nu we toch weer langzaam on speaking terms beginnen te raken ...

De heer **Nijboer**:
We houden niet meer op!

De heer **Kemperman** (BBB):
... heb ik toch de behoefte om een beetje te sonderen en te informeren naar een kleine verruiming. Zou het niet eerlijker zijn als we het verruimen naar alle studenten, dus niet alleen de mensen met campuscontracten en de onzelfstandigen, maar ook de zelfstandigen? Een student is een student en elke student heeft recht op diezelfde rechtszekerheid. Dan maakt het niet uit of je toevallig op de universiteitscampus Utrecht woont, in een onzelfstandige woonruimte in een complex, of dat je met medestudenten in een pand in de binnenstad woont. Zouden jullie kunnen kijken ...

De **voorzitter**:
Nee, nee. We spreken de indieners niet aan met "jullie". Het is echt "u". We vousvoyeren hier.

De heer **Kemperman** (BBB):
Neemt u mij niet kwalijk, voorzitter. Zouden de initiatiefnemers kunnen onderzoeken of er tussen de verschillende studentengroeperingen toch een vorm van gelijkwaardigheid kan ontstaan?

De heer **Nijboer**:
Ik zie de heer Rietkerk ook heel erg knikken. Hier wordt precies geschetst wat de minister in zijn eerste termijn ook aangaf. In de Tweede Kamer zeiden heel veel partijen, sterker nog, de overgrote meerderheid namelijk: u laat te veel uitzonderingen bestaan en voegt er zelfs nog een aantal aan toe of bent daartoe bereid. De parental houses zijn daar een voorbeeld van. Maar hier in de Eerste Kamer is meer de neiging om het wat te verruimen. We hebben geprobeerd om ... Het is, eerlijk gezegd, mooi om het einde van mijn politieke carrière hier ook ... Ik vind vaak dat wetgeving door argumenten van verschillende partijen beter wordt, omdat in alles wel wat zit. In alles zitten voor- en nadelen. Er zit een voordeel aan om het te verruimen naar alle studenten. Er zit het nadeel aan dat er steeds meer studenten, die ook nergens meer terechtkunnen, met een tijdelijk contract zitten en weer op straat belanden of weer bij hun ouders moeten logeren, omdat ze met de woningnood niet in hun kamer kunnen blijven. Dus aan elke verruiming kleven ook weer nadelen.

In dat evenwicht hebben wij de Kamer vrij neutraal geadviseerd. De Kamer heeft bepaald dat dit eruit kwam. Wij kunnen er wel goed mee leven. Ik vind dat er aan het verruimen naar alle studenten ook wel veel nadelen zitten. Bijvoorbeeld bij studenten die vijf jaar ergens wonen, maar vervolgens nergens een woonruimte kunnen vinden of €1.000 moeten betalen, terwijl ze nog maar net een baantje hebben. Maar we vinden het wel begrijpelijk dat je weg moet als je op een campus zit, die bedoeld is en ingericht is voor studenten. Voor internationale studenten, die hier tijdelijk zijn, vinden we het ook begrijpelijk. Dat is de uitkomst geweest van precies hetzelfde debat in de Tweede Kamer. Ik proef hier — de verhoudingen zijn hier ook wat anders — ook de andere argumenten. Die zijn ook valide. Maar in die afweging heeft de Tweede Kamer dit besloten. Dat steunen wij ook en dat kan ik hier niet met een toezegging terugdraaien. Dat zou een hele wetswijziging ... Dat is nogal wat anders dan een amendement met drie of vier maanden en een samenlevingscontract, zal ik maar zeggen. Dus dit leggen we aan u voor.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Dank aan de initiatiefnemers voor het inhoudelijke antwoord. Het is een aangelegen punt voor de fracties van het CDA en 50PLUS. We zien graag de brief tegemoet die u net heeft toegezegd, of waar de minister misschien nog op ingaat.

De heer **Nijboer**:
Ik heb niks meer toegezegd. Ik heb de minister informatie...

De **voorzitter**:
Het woord is even aan de heer Rietkerk.

De heer **Nijboer**:
Ja, u heeft gelijk.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Wij willen daar graag nadere informatie over op schrift. We zullen dat ook zeer nadrukkelijk betrekken bij onze eindafweging. Daarmee zeg ik, denk ik, genoeg.

De heer **Nijboer**:
Ik dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dat moet dan wel voor de stemmingen.

De heer **Nijboer**:
Voorzitter, ik heb geen brief meer toegezegd. Ik heb verwezen naar de minister en die heeft de heer Rietkerk ook goed gehoord.

De **voorzitter**:
De brief waar om gevraagd wordt, zou dan dus voor de stemmingen binnen moeten zijn, voeg ik maar even toe. Ik denk althans dat de bedoeling is.

Dan is nu het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

□

De Jonge:
Voorzitter, dank. Ik loop de inbrengen maar eens na. Allereerst zou ik graag in de richting van de heer Kemperman willen benadrukken dat ik zijn inbreng eigenlijk vooral heb gehoord als een zoektocht naar het goede evenwicht: natuurlijk wél de bescherming van de huurder, maar op zo'n manier dat het voor beleggers uit kan en voor verhuurders nog de moeite waard blijft om verhuurder te blijven. Ik begrijp die zoektocht naar dat evenwicht. Ik heb hem ook het volgende horen zeggen. In het politieke of maatschappelijke debat worden verhuurders al te vaak en masse weggezet als lui die niet deugen en hun huurders zouden willen uitroken. Zo moeten we niet over verhuurders willen spreken. De meeste verhuurders zijn namelijk gewoon bonafide verhuurders die gewoon doen wat mag, en niet alleen dat, maar ook doen wat maatschappelijk belangrijk is. Dat moet je ook als een belangrijke maatschappelijke activiteit willen waarderen. Ook beleggers hebben we gewoon nodig bij alle taken waarvoor we staan. Ik deel dat. En ik deel ook de behoefte aan die nuance. We zullen die nuance straks ook nodig hebben bij de behandeling van die Wet betaalbare huur, waarvan ik in het verkiezingsprogramma van BBB heb gelezen dat men met name wil onderzoeken of dat niet te belemmerend zou kunnen zijn voor de woningbouw. Maar ik zie ook in datzelfde program de noodzaak om de huurder te willen beschermen. Zo wil ik ook graag met u het debat aangaan, en dat wil ik ook op korte termijn doen. Dat brengt mij bij de vraag van de heer Rietkerk, namelijk: houden we het tempo er een beetje in met die Wet betaalbare huur? Het antwoord is: ja. Ik kom nog deze week met een brief over een aantal aanpassingen in die Wet betaalbare huur die echt ten goede moeten

komen aan de wil van beleggers en de mogelijkheden van beleggers om te kunnen blijven investeren. Dat is één. Twee: ik verwacht op korte termijn het advies van de Raad van State. Dat zal een doorwrocht advies zijn, dus we zullen er echt eventjes op moeten studeren hoe we dat kunnen verwerken in het wetsvoorstel. Maar zodra we daarmee gereed zijn, zullen we dat aan de Kamers aanbieden. Ik verwacht dat dat uiterlijk in januari zal zijn. Als het nog lukt voor de kerst, doe ik dat. Vervolgens — dat sprak ik net al uit — is mijn verwachting dat de Kamer niet zal wachten tot na de formatie om dat wetsvoorstel te gaan behandelen. Dit wetsvoorstel moet namelijk juist een deel van de onzekerheden wegnemen. IVBN en NEPROM dringen daar ook op aan. Dus ik ga er echt van uit dat dit wetsvoorstel, dat dat nu niet controversieel is verklaard, ook straks niet controversieel zal worden verklaard, maar gewoon behandeld zal worden, omdat iedereen er nog wel wat over te wensen heeft, maar iedereen vooral de wens heeft om snel duidelijkheid te krijgen.

Dan de studenten. Ik zeg toe om daarover even met een briefje te zullen komen, omdat ik denk dat het helder moet zijn wat dit wetsvoorstel wél verandert, namelijk de generieke mogelijkheid om voor studenten een tijdelijk contract aan te bieden. Die komt met dit wetsvoorstel te vervallen. Alleen, er zijn natuurlijk nog wel degelijk mogelijkheden voor studenten. Allereerst via doelgroepencontract: er zijn toch heel veel studenten die echt een campuscontract hebben. Maar ook in de uitzondering in de AMvB, die voor de internationale student geldt. Ik zal daarover een brief schrijven. Dat moet dan voor de stemming inderdaad binnen zijn. Dat is dan voor volgende week dinsdag.

De **voorzitter**:
Uiterlijk vrijdag.

De Jonge:
Uiterlijk vrijdag zelfs. Nou, kijk eens: bij verstek veroordeeld tot het schrijven van een brief uiterlijk vrijdag. Bij dezen.

Dan de voorhang. Dat moet een zware voorhang zijn in de Tweede Kamer, maar ook in de Eerste Kamer. Zo is het ook in de wet ingeregeld. Wij gaan daarover gewoon het debat hebben. Daarbij zal ik het evenwicht moeten betrachten tussen een restrictieve Tweede Kamer en een liberale Eerste Kamer. Ik denk dat ik het zo maar zie. Ik weet niet of u zich daar gelukkig bij voelt, zeg ik in de richting van de heer Talsma, maar het is toch echt zo.

Volgens mij heeft mevrouw Perin-Gopie haar vragen beantwoord gekregen vanwege de initiatiefnemers. Ik denk dat ik daar niets meer aan toe te voegen heb.

Dan heb ik alleen nog de vraag van de heer Talsma te beantwoorden. Die ziet op de proefhokkers. Hij heeft eigenlijk gezegd: "Je hebt het huwelijk of het geregistreerd partnerschap, dat hier nu is toegevoegd, maar dat geeft wel een hele restrictieve benadering van deze uitzonderingsgrond. Zou je daar niet toch nog een keer naar moeten kijken? Zijn er ook niet andere samenlevingsvormen mogelijk?" Wat ik zou willen doen — maar dat moet u goedvinden, ook staatsrechtelijk gezien — is dat ik daarnaar kijk. Als ik een praktische verandering in de wet zou willen aanbrengen, betekent dit een wijziging van de wet. Dat kan of een apart veegwetje zijn of ik neem het mee in de Wet betaalbare huur. Dat laatste heeft eigenlijk mijn voorkeur. Maar dat moet u staatsrechtelijk niet gaan zien als het recht op amendement in de Eerste Kamer. De novelle mocht geen recht op amendement heten van de grootvader van Piet Hein Donner, maar een veegwetje toezeggen teneinde tegemoet te komen aan een wens in de Eerste Kamer mag natuurlijk ook geen recht van amendement worden. Want ja, dan zijn de rapen gaar, zou Piet Hein Donner waarschijnlijk hebben gezegd. Dus zo mag u het dan niet lezen, maar ik zeg dat dan wel graag toe omdat dit de meest praktische manier is om hieraan tegemoet te komen. Volgens mij is het een breed gedeelde wens in de Eerste Kamer om daar iets bij te vijlen aan de wet zoals die is ingediend, zonder de stemming over het wetsvoorstel als geheel daarmee te vertragen. Want dat willen we denk ik allemaal niet. De Wet betaalbare huur en deze wet gaan ongeveer gelijktijdig in, dus ik denk dat de correctie daarin heel prima is aan te brengen. We hoeven dus ook niet op een evaluatie te wachten. Ik denk dat dit goed is. Ik kom natuurlijk uit een hervormd nest. De naam Talsma was bij ons thuis toch de naam van een predikantengeslacht uit orthodox-hervormde kring, uit orthodox-protestantse kring. Daarmee is dus niet gezegd dat de heer Talsma alle samenlevingsvormen daarmee zomaar goed zou keuren. Dat kan natuurlijk nooit, hè, dat hem dát verwijt gemaakt zou kunnen worden. Er is natuurlijk maar één samenlevingsvorm die uiteindelijk goedgekeurd kan worden.

Voorzitter. Dat brengt mij aan het einde van de beantwoording.

De **voorzitter**:
Dank u wel, minister.

De Jonge:
Dan heb ik nog twee moties te behandelen.

De **voorzitter**:
O. Nou, eerst de vraag van meneer Van Hattem.

De heer **Van Hattem** (PVV):
Ik had nog een onbeantwoorde vraag. Ik heb in mijn tweede termijn nog de vraag aan de minister gesteld over de ontwerp-AMvB, waarin wordt gesproken over de uitwerking van het doelgroepencontract voor arbeidsmigranten. In hoeverre worden daarin de Roemernorm onverkort meegenomen?

De Jonge:
Excuus. Die zat zeker in de stapel. Ik werk nu aan een apart doelgroepencontract voor arbeidsmigranten. Daarbij krijgen arbeidsmigranten dus meer huurprijsbescherming. Ik wil dus niet terug naar de generieke tijdelijke contracten voor arbeidsmigranten, maar naar een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten. Voor het einde van het jaar informeer ik de Kamer hierover. Eigenlijk is dat juist om een onderdeeltje van de Roemeragenda uit te voeren. Dit geeft meer rechtszekerheid voor arbeidsmigranten.

Voorzitter. Dan kom ik bij de motie of eigenlijk de moties van het lid Rietkerk. De motie met letter E verzoekt de

regering te bezien hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur kunnen worden verruimd en de Kamer daarover in het voorjaar van 2024 te rapporteren. Ik laat hierover het oordeel aan de Kamer. Laten we inderdaad kijken of we belemmeringen voor hospitaverhuur kunnen wegnemen. Eigenlijk is het onderdeel van de bredere agenda om ook de bestaande woningvoorraad beter te benutten. We hebben het heel vaak over de nieuwbouw. Dat moet ook. Maar ja, we hebben ruim 8 miljoen woningen en we voegen er hooguit 100.000 per jaar toe. Als we ook de bestaande woningvoorraad beter weten te benutten, kunnen we echt sneller voorzien in een oplossing voor de woningnood die er is. Dus ik laat hierover echt graag het oordeel aan de Kamer.

De **voorzitter**:
U had het over twee moties. We zijn heel benieuwd naar die andere.

De Jonge:
Ja, naar wie die andere zou kunnen hebben ingediend. Ik zie dat ik de motie hier gewoon in tweevoud voor me heb liggen; het is inderdaad dezelfde motie. Niet te geloven.

De heer **Rietkerk** (CDA):
Enige emotie bij één motie. Toch proef ik bij de initiatiefnemers wat meer optimisme en positivisme dan bij de minister, die oordeel Kamer geeft. Heeft u ook gezegd dat u er inhoudelijk graag mee aan de slag gaat en dat het wellicht om oplossingen zou gaan?

De Jonge:
Ja. We kennen elkaar nog niet zo lang, maar dit is mijn uiting van enthousiasme.

(Hilariteit)

De Jonge:
Echt waar. Ik ben er zeer enthousiast over, omdat ik juist zeg: we hebben de bestaande woningvoorraad echt beter te benutten dan we tot op heden doen. De aloude hospita van stal halen is daarbij echt een heel erg goed idee, dus ik ben daar hartstochtelijk voor.

Voorzitter, nog één zin. Initiatiefwetten zijn altijd indrukwekkend, maar initiatiefwetten over héle moeilijk onderwerpen zijn nog iets indrukwekkender. Dit is echt een heel moeilijk onderwerp. Er zijn zo ongelofelijk veel variaties op vormen van tijdelijke verhuur. Iedere ingreep heeft ook weer zoveel implicaties op hoe de huurmarkt werkt. Daarom ben ik echt zeer onder de indruk van de kennis en de vaardigheid van de initiatiefnemers, waardoor ze daarin kunnen opereren en ook de juiste keuzes kunnen maken. Ik wil dat hier echt gezegd hebben. Dit is een heel moeilijk initiatiefwetgevingstraject. Dus in de richting van de initiatiefnemers en hun ondersteuning — ik weet dat er bij enkele medewerkers die hier heel hard aan hebben gewerkt ook een indrukwekkende hoeveelheid kennis zit — wil ik echt mijn grote waardering uitspreken.

Ik voeg daar graag aan toe dat ik grote waardering heb voor Henk Nijboer, want dit is echt zijn allerlaatste act. We hebben een soort afscheidstournee gehad. Ik heb al drie, vier of vijf keer hartstochtelijk afscheid genomen van de heer Nijboer. Ik dacht namelijk telkens weer dat ik aanwezig was bij zijn aller-, aller-, allerlaatste debat. Maar nu is het volgens mij dan echt het aller-, aller-, allerlaatste debat. Volgende week nog één stemming en das war es dann. Zeer veel dank. Het is echt indrukwekkend wat jij, in het domein van de volkshuisvesting alleen al, maar ook breder, hebt gedaan in de Kamer. Dus zeer veel dank.

(Geroffel op de bankjes)

De **voorzitter**:
Dank u wel, minister. Ik dacht dat u lid was van dezelfde partij als de heer Rietkerk, maar het is toch goed dat u elkaar nu heeft ontmoet.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik kom tot afhandeling van het wetsvoorstel. Zoals te doen gebruikelijk bij een initiatiefvoorstel wordt er volgende week over het wetsvoorstel gestemd. Er is een brief van de minister toegezegd. Die komt voor het weekend. Ik stel voor om ook dan, volgende week, over de ingediende motie te stemmen. Hiermee zijn we aan het einde gekomen van de vergadering. Ik dank alle leden, de minister, de initiatiefnemers, de medewerkers die deze vergadering mogelijk hebben gemaakt en de aanwezigen op de publieke tribune voor hun komst naar de Kamer.