

Wet vaste huurcontracten

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 voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten) (36195).**

(Zie vergadering van 11 april 2023.)

De voorzitter:

Aan de orde is het Voorstel van wet van de heren 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 voor zelfstandige woonruimten (36195). Op 23 maart vond de eerste termijn van de zijde van de Kamer plaats. Op 11 april dachten we de beraadslaging afgerond te hebben, maar de Kamer heeft in haar wijsheid besloten tot heropening van de beraadslaging door middel van een derde termijn. Ik heet de initiatiefnemers daarom nog maar eens een keertje welkom, evenals de ondersteuning — ik ga hun namen dit keer niet noemen — en natuurlijk de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Allemaal van harte welkom.

We gaan dus één termijn doen. We gaan dus eerst luisteren naar de deelnemers van de zijde van de Kamer. De heer Van Haga staat al te trappelen van ongeduld. Daarna gaan we luisteren naar beide initiatiefnemers en dan nog even naar de minister, want hij speelt een niet geringe rol in dit parlementaire drama dat wij zich vandaag hier voor ons zullen zien afspelen. Ja, zo is het; laten we het beestje maar bij de naam noemen.

De algemene beraadslaging wordt heropend.

De voorzitter:

De eerste spreker van de zijde van de Kamer is de heer Van Haga van de Groep Van Haga. Hij heeft een derde van tien minuten. Nee, u gaat niet vijf minuten praten. Ik ben niet goed in rekenen, maar een derde van tien minuten is volgens mij niet vijf minuten.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ik zal mijn best doen om zo snel mogelijk te praten.

De voorzitter:

Zo ken ik u weer.



De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Voorzitter. Voor BVNL is het eigendomsrecht een belangrijk recht dat steeds verder wordt uitgehold. Deze wetswijziging is het toonbeeld van linkse jaloezie die bevredigd moet worden, zelfs als dat minder huurwoningen oplevert, want

dat is precies wat het schrappen van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren doet. Het resultaat is dat verhuurders die wachten op een bouwvergunning, tot hun kinderen gaan studeren, op een andere huurder die voorrang heeft of op een beter moment om te verkopen, hun woning niet tijdelijk kunnen verhuren maar leeg moeten laten staan. Ik kan me niet voorstellen dat huurders blij zijn met het wetsvoorstel van de Partij van de Arbeid en de Christen-Unie. Er worden jaarlijks 45.000 tijdelijke huurovereenkomsten afgesloten. Daarvan zal een significant aantal verdwijnen. Kunnen de indieners een schatting geven van het aantal verdwijnende vierkante meters?

Voorzitter. Voor het overige is de crisis op de woningmarkt eenvoudig te verklaren: de vraag is geëxplodeerd door de bevolkingsgroei, die volledig te wijten is aan de ongecontroleerde stroom van immigranten die Nederland overspoelt, en het aanbod is ingestort door de invoering van de verhuurderheffing, de eis om minimaal 40% sociale woningen te bouwen, het splitsingsverbod, het verbod op woningdelen, de regulering van de middenhuur, de box 3-diefstal, de verhoging van de afdrachtsbelasting, de beperking van de huurverhoging en allerlei andere kostenverhogende maatregelen. Nederland kent daarom op dit moment een totaal bouwinfarct. De Partij van de Arbeid en de ChristenUnie voegen daar nu het verbod op tijdelijke huurovereenkomsten aan toe.

Voorzitter. De VVD en het CDA hebben toch nog twee amendementen ingediend om de pijn iets te verlichten. Allereerst het amendement op stuk nr. 19 (36195) waarmee een opzeggingsgrond wordt gecreëerd bij verkoop in situaties waarin iemand bijvoorbeeld een woning erft of waarin mensen gaan samenwonen. Dat is uitermate sympathiek. BVNL vindt dat een eigenaar eigenlijk altijd moet kunnen bedingen dat bij verkoop de huurder het pand moet verlaten. Het treurige van dit amendement is dat het wordt beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. Mijn vraag aan de VVD en het CDA en tevens aan de indieners is: kunnen de 800.000 ondernemers die hun pensioen gedeeltelijk via huurwoningen hebben geregeld en dus al een of meerdere huurwoningen hebben, soms niet een woning erven? Wat gebeurt er als een ondernemer die naast zijn eigen woning nog een woning verhuurt, gaat samenwonen? Ontstaat hier niet een bizarre rechtsongelijkheid? Verder wordt er geregeld dat de verhuurder een schadevergoeding moet betalen aan de huurder als achteraf blijkt dat de verhuurder de woning toch niet zelf gaat bewonen of gaat verkopen. Dit lijkt onredelijk. Wat gebeurt er als de omstandigheden wijzigen, bijvoorbeeld als de intentie is om zelf de woning te gaan bewonen, maar de eigenaar/verhuurder een baan in het buitenland krijgt of als de woning in de verkoop wordt gezet, maar Nederland in een ongekende recessie belandt? Vinden de VVD en het CDA dan dat de verhuurder bij dit soort gewijzigde omstandigheden echt ook nog eens een boete moet gaan betalen aan de vorige huurder?

Dan kom ik op het amendement op stuk nr. 22, van de VVD en het CDA, waarin tijdelijke huurovereenkomsten worden toegestaan als dat gericht is op het helpen van familie in de eerste graad. Met andere woorden, dit is een mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren als daarna de kinderen of de ouders de woning betrekken. Dit amendement stuit natuurlijk op weerstand van linkse partijen die het oneerlijk vinden als ouders hun kinderen helpen, want dat is kansenongelijkheid, omdat andere kinderen dat

voordeel niet hebben. BVNL heeft een grote afkeer van deze kansenongelijkheidsdiscussie. Als hardwerkende Nederlanders hun kinderen of hun ouders willen helpen, moet dat gewoon kunnen. Waarom gaat het alleen om de eerste graad, vraag ik aan de VVD en het CDA. Mogen opa's en oma's hun kleinkinderen niet helpen? Wat is dit voor een rare inperking? Ook hier is er weer de inperking dat deze extra mogelijkheid om over je zuurverdiende eigendom te beschikken alleen geldt voor mensen die niet meer dan één woning verhuren. Daarom stel ik dezelfde vraag aan de VVD, het CDA en de indieners: hebben ondernemers die hun pensioen via verhuurde woningen hebben geregeld, geen recht om hun kinderen of hun ouders te helpen? Hoe zien de VVD en het CDA deze naderende rechtsongelijkheid?

Voorzitter, concluderend. Dit voorstel is een marxistische ingreep in het eigendomsrecht. Het verslechtert de huurmarkt en het leidt tot minder aanbod van huurwoningen. BVNL zal dan ook tegen dit absurde wetsvoorstel stemmen. Met de twee amendementen van het CDA en de VVD wordt de pijn misschien iets verzacht, maar de beperkingen die zijn meegegeven zijn zo ontzettend slecht voor ondernemers dat ik mij afvraag hoe deze partijen zo hebben kunnen afdwalen van ondernemers in Nederland. En dan heb ik het gewoon over kleine mkb'ers die wél belasting mogen betalen, maar telkens door de VVD en het CDA worden weggezet als graaiers.

Voorzitter. Namens BVNL hoop ik van harte dat ondernemers nu eindelijk gaan inzien wat deze partijen daadwerkelijk voor schade aanrichten. Ik hoop dat de hardwerkende Nederlanders bij de volgende verkiezingen deze partijen een ongelofelijk pak slaag zullen geven in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

De voorzitter:

Een vraagje nog van de heer De Groot van de VVD.

De heer Peter de Groot (VVD):

We hebben hier in tweede termijn behoorlijk wat over gewisseld met elkaar. Toen had u ook kunnen horen dat de VVD helemaal niet zo'n voorstander is van dit initiatiefwetsvoorstel. In de situaties die u bedoelt, dus bij voorgenomen verkoop — je gaat niet bedenken dat je je woning over vijf jaar verkoopt en dat je dan die clause gaat instellen; het gaat dus niet over dat soort termijnen — is het zo dat er binnen de doelgroepenclausule natuurlijk in veranderde omstandigheden ook andere mogelijkheden zijn om gebruik van te maken. Mijn vraag aan de heer Van Haga is: komt hij zelf nog met amendementen? Hij spreekt stevige woorden, dus ik dacht: misschien komt hij na dit debat nog met amendementen die een verruiming van het initiatiefvoorstel voorstellen. Dat moeten we eigenlijk een beetje zien te voorkomen.

De voorzitter:

Ik zie een vierde termijn aankomen.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Ik geloof niet dat er nog iemand zit te wachten op een vierde termijn. Nee, dit wetsvoorstel is zo slecht dat wij gewoon

tegen dit wetsvoorstel stemmen. Ik waardeer het dat de VVD op een hele marginale manier probeert om nog iets te verbeteren. Ik verbaas me er wel over dat de VVD inderdaad geen oog heeft voor de mkb'er die misschien twee of drie woningen verhuurt. Die mag opeens zijn kinderen niet helpen en dat vind ik vreemd. Die vraag heb ik teruggelegd bij de VVD en het CDA, want dat verbaast mij wel. Voor de rest vind ik de amendementen een sympathieke poging om dit hele slechte wetsvoorstel nog iets te verbeteren.

De heer Peter de Groot (VVD):

Nog een korte reactie. Meneer Van Haga, dank dat u dat sympathiek vindt. Ik vind het aardig dat u dat zegt. Wat de VVD doet als ze met een amendement aan de slag gaat, is kijken waarvoor er draagvlak is in de Kamer. Dat is gewoon de realiteit. Dat is de realiteit, de reden waarom dit amendement behoorlijk ingeperkt is, want anders zou het flink indruisen tegen wat de initiatiefnemers vandaag proberen te regelen. Het gaat vooral over realisme en met een realistisch amendement komen.

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Dat is natuurlijk de spagaat waar de VVD de afgelopen vijftien jaar in heeft gezeten, zelfs toen ik er nog bij zat. Er moet gekozen worden of het haalbaar is en of je meedoet met de grote linkse meerderheid in de Kamer, of dat je vasthoudt aan je principes, dat je een klassiek-liberale partij bent en dat je opkomt voor de ondernemer. De keuze van de VVD is duidelijk. Nogmaals, ik waardeer de praktische insteek, maar de uitkomst is niet echt liberaal.

De heer Bushoff (PvdA):

Na het hele pleidooi van de heer Van Haga gehoord te hebben, heb ik eigenlijk een simpele vraag: wat zegt u tegen al die huurders?

De heer Van Haga (Groep Van Haga):

Tegen die huurders zeg ik dat alle frictieleegstand nu gaat verdwijnen. De frictieleegstand die werd opgelost door tijdelijke verhuur, gaat verdwijnen. Het netto-aantal verhuurbare vierkante meters gaat dus verdwijnen door dit wetsvoorstel. Dat is ontzettend jammer. Het is ook een inbreuk op het eigendomsrecht, maar het is voornamelijk een ongelofelijke domper voor alle huurders in Nederland.

De heer Bushoff (PvdA):

Daar twee dingen over. Een inbreuk op het eigendomsrecht? Het probleem is nou net dat huurders geen eigendom hebben en afhankelijk zijn van een woning van een verhuurder. Als ze tijdelijke huurcontracten hebben, is het probleem dat ze nooit de zekerheid hebben dat ze in die woning kunnen blijven wonen. Dat is het probleem. U zegt dus tegen die huurders: dat belang vind ik ondergeschikt aan het belang van mensen die geld verdienen aan huizenverhuur. Dat is één. Het tweede is dat de situatie voor 2016 niet uitwees dat de heel grote problemen er waren die de heer Van Haga schetst. Waarom zouden die zich nu dan wel voordoen?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Het probleem op de huurmarkt, op de woningmarkt is niet zozeer een kwestie van of je een tijdelijk of geen tijdelijk contract kan geven. Ik denk dat de mogelijkheid om een tijdelijk contract te geven gewoon een basaal effect is van het uitoefenen van je eigendomsrecht. Waarom hebben we een grote crisis op de woningmarkt? Dat komt doordat we vraag en aanbod niet in balans hebben gehouden. De vraag is toegenomen door een ongelofelijke instroom van asielzoekers en migranten. Het aanbod — daar heeft uw eigen partij aan bijgedragen — is verschaald. In de gemeentes waar de Partij van de Arbeid de scepter zwaait, is er een splitsingsverbod, mag je niet optoppen, duren vergunningen veel langer en is woningdelen niet meer toegestaan. Het aanbod is dus inderdaad verschaald en de vraag is geëxplodeerd. Dan krijg je een groot probleem.

De voorzitter:
Afrondend.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Afrondend concludeer ik dan dat de heer Van Haga niet opkomt voor de huurders en dat hij met een verwijtende vinger wijst naar gemeenten waar de Partij van de Arbeid de scepter zwaait. Ik constateer dat huurders daar goed beschermd worden met allerlei middelen, dat we de lijn die gemeentes trekken waar de PvdA aan zet is doortrekken, om ook hier in de Tweede Kamer ervoor te zorgen dat huurders beter beschermd zijn, en dat u daar lak aan heeft.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Nee, ik kom zeker wel op voor huurders. Een huurder is gebaat bij een goed functionerende woningmarkt. De woningmarkt is in de afgelopen vijftien jaar alleen totaal verpest. Dat is jammer. Je zou een situatie moeten hebben waarin je geen grote influx van immigranten zou hebben, je voldoende woningen hebt en er ook leegstand is, zodat je als verhuurder je best moet doen om een huurder te vinden. Dan is het voor iedere verhuurder natuurlijk van groot belang om iemand een vast contract te kunnen geven, want dan heb je geen frictieleegstand. Want iedere mutatie leidt tot schade.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Ik moet toegeven dat ik een ondernemend hart heb. Daarom luister ik altijd met belangstelling naar de argumenten van de rechterkant van de Kamer. Maar ik heb ook een sociaal hart. Daarom luister ik ook naar de linkerkant van de Kamer. En daarom sta ik over het algemeen vrij stevig in het midden. Ik snap een deel van de argumentatie van de heer Van Haga dan niet. Hij haalt het voorbeeld aan van iemand die meer dan één huis heeft, oftewel iemand die vrij vermogend is. Dan vind ik het bijna zieligdoenerij. Die ene persoon is dus vermogend, waarschijnlijk een ondernemer, en komt in de ogen van de heer Van Haga met een van die huizen in de problemen. Maar de huurder die daarin zit, wordt daar de dupe van. Waarom staat u niet voor die ene huurder, die al die huizen niet bezit maar afhankelijk is van zijn verhuurder? Daar hebben we het vandaag volgens mij over. Het gaat dus niet zozeer over de woningmarkt zelf, maar over de bescherming van de huurder, met een vast contract of een tijdelijk contract. Waarom staat u niet voor de huur-

der? U zegt zojuist letterlijk dat u dat wilt, maar ik hoor het u niet zeggen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Volgens mij haalt u nu een paar dingen door elkaar. Het gaat erom dat als bijvoorbeeld een slager die zijn eigen pensioen moet opbouwen twee woningen in eigendom heeft of iemand die, in het voorbeeld van de VVD en het CDA, een woning erft, deze tijdelijk moet kunnen verhuren. Dat wordt echter uitgesloten omdat diegene al twee woningen heeft. Waarom zou dat moeten worden uitgesloten? Ik vind juist dat je die rechtsongelijkheid moet zien te voorkomen en dat die hele bepaling dat je maar een woning mag hebben, eruit moet. Dat heeft niks met de huurder te maken. Die heeft gewoon de mogelijkheid van tijdelijke verhuur in plaats van dat die woning leeg blijft staan. Het amendement is verder prima, maar de beperking in de zin dat je maar een woning mag verhuren, is een beetje een rare.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Ik kijk daar precies andersom naar. Volgens mij gaat dit debat juist wel over de huurder die in dat huis wil wonen en over het contract dat die huurder wordt aangeboden. Het voorstel van de initiatiefnemers is om dat een vast contract te laten zijn. Daarnaast ligt er inderdaad nog een voorstel van nog een aantal andere partijen om daar nog wat aan te sleutelen. Maar in de basis gaat het om de huurder die dat contract wordt aangeboden. En wij willen graag dat dat een vast contract wordt. Dat is toch alleszins redelijk en dat is toch ook hoe we als Nederlandse politiek met onze huurders willen omgaan?

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Ja, dat klopt. BVNL is ook voor vaste contracten in een normale markt, maar in dit specifieke geval dat in deze amendementen werd aangedragen, heb je een keuze. Of je laat de woning een jaar leegstaan, bijvoorbeeld als je gaat samenwonen. Of je hebt de mogelijkheid om een contract voor bijvoorbeeld een jaar aan te bieden. Nou, dat is per saldo een toevoeging aan de huurmarkt en dat is heel goed, maar dat voorkomt u als u voor dit wetsvoorstel stemt.

De voorzitter:

Dan gaan we luisteren naar de heer Boulakjar van de fractie van D66.



De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter, dank. Ik zie hier op het klokje staan 3 minuut en 21 seconden, wat nu begint af te tellen, maar volgens mij heb ik niet eens zo heel veel tijd nodig.

Allereerst welkom natuurlijk aan mevrouw Inge van Dijk als nieuwe woordvoerder namens het CDA op dit beleids-terrein. Ik wens haar alle succes toe, ook vandaag.

Er is sprake van toenemende woononzekerheid en dat komt onder andere door de grootschalige inzet van tijdelijke huurcontracten. We hebben te maken met mensen die

hoppen van tijdelijk huurcontract naar tijdelijk huurcontract, wat enorm veel stress en woononzekerheid met zich brengt. In de voorgaande termijnen heb ik een aantal voorbeelden genoemd. Van Joris, een student in Den Bosch die in een onveilige en ongezonde woning verblijft samen met zijn huisgenoten maar die niet durft te klagen uit angst dat de verhuurder het huurcontract niet verlengt. Verder het voorbeeld van Katlijne uit Carnisse, een moeder met twee jonge kinderen, die uit huis dreigde te worden gezet omdat haar tijdelijke huurcontract eindigde en ze daardoor in een kwetsbare positie terecht zou komen. Dit zijn de voorbeelden waarom ik vind, waarom D66 vindt dat de tijdelijke huurcontracten zo min mogelijk moeten worden ingezet en het vaste huurcontract weer de norm moet worden in Nederland zoals we dat heel lang in Nederland hebben gekend.

Ik dien samen met mevrouw Beckerman een amendement in om ook mensen die in een onzelfstandige woonruimte verblijven, te laten genieten van een vast huurcontract. Want zij verdienen net zo veel huurrecht als mensen in een zelfstandige woonruimte. Ik ben dan ook blij dat dit amendement oordeel Kamer heeft gekregen.

De voorzitter:

Dat is het amendement op stuk nr. 24.

De heer Boulakjar (D66):

Ja. Er is heel veel discussie geweest, ook in de tweede termijn, maar ik hoop dat we vandaag op een waardige manier dit debat kunnen afsluiten, want ook ik heb geen zin in een vierde termijn, hoewel ik gerust kom opdraven als daar wel toe wordt besloten. Waar de mensen met een tijdelijk huurcontract naar uitkijken is zicht op een vast huurcontract. Ik hoop dan ook dat samen met D66 de andere partijen hier het initiatiefwetsvoorstel van de collega's Nijboer en Grinwis ondersteunen.

Mevrouw Beckerman (SP):

De voorzitter zei zo-even al dat dit de derde termijn is. Dat is eigenlijk een soort politiek drama, een unicum. We staan hier in derde termijn omdat er nogal destructieve amendementen zijn ingediend door VVD en CDA die de woonzekerheid voor veel huurders verder vergroten. Ik ben wel heel erg benieuwd wat de fractie van D66 daarvan vindt. Dat is immers de reden waarom we hier staan.

De heer Boulakjar (D66):

Ik ben heel helder. Fracties mogen te allen tijde, wanneer zij denken dat dat het beste moment is, voor de stemmingen met amendementen komen. Ik zie het liefst dat amendementen die raken aan de intentie van de wet, tijdens het debat zelf worden ingediend. Ik heb de amendementen gezien en gelezen. Wij zullen daar niet voor gaan stemmen. Wij willen zo min mogelijk ruimte bieden voor het inzetten van tijdelijke huurcontracten. Vaste huurcontracten moeten de norm zijn. Ja, er zijn een aantal uitzonderingen. Daar hebben wij het over gehad, daar hebben we over gedebatteerd. Daarvoor bieden wij de ruimte. Maar wij zullen niet voor de amendementen van de collega's van de VVD en het CDA stemmen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dat lijkt me goed nieuws. Ik hoop ook eigenlijk dat die amendementen worden ingetrokken, maar daar komen we later waarschijnlijk nog over te spreken. De indieners hebben ook al gezegd dat zij er wel heel erg over twijfelen of zij dit wetsvoorstel nog wel in de senaat willen verdedigen als die amendementen worden aangenomen. Het zou natuurlijk heel erg mooi zijn als er geen meerderheid voor komt. Wilt u ook die oproep doen dat dat wel heel nadelig zou kunnen uitpakken?

De heer Boulakjar (D66):

Ja, dat was inderdaad ook deels mijn oproep: dat mensen die nu een tijdelijk huurcontract hebben, naar de Tweede Kamer kijken en dat hun perspectief moet worden geboden. D66 is helder geweest, zowel in eerste als in tweede termijn. Wij zijn ook vandaag weer helder. Ik heb de nieuwe woordvoerder van het CDA warm welkom geheten. Zij zal straks hier staan met haar maidenspeech als woonwoordvoerder. Ik geef haar dus graag de ruimte om daarop te reflecteren. Maar ik doe die oproep heel graag ook namens D66 aan iedereen in dit huis.

De voorzitter:

Prima. Dan gaan we luisteren naar de volgende spreker. Dat is mevrouw Beckerman van de SP.



Mevrouw Beckerman (SP):

Voorzitter. We staan hier in derde termijn, omdat de VVD en het CDA de woonzekerheid saboteren. Op het allerlaatste moment ondergraven ze wat de wet beoogt door koop huur te laten breken met een destructief amendement. Op die manier verslechtert de situatie en verslechtert de woonzekerheid voor huurders. Waarom deze politieke streek? Waarom hebben het CDA en de VVD voor deze destructieve manier van politiek gekozen?

Eigenlijk wil ik natuurlijk de nieuwe woordvoerder van het CDA heel hartelijk welkom heten en hoop ik ook dat het "nieuwe woordvoerder, nieuwe kansen" is. Want eigenlijk vond ik het vooral heel erg teleurstellend om dit gedrag van het CDA te zien. Van de VVD kennen we natuurlijk meer voorliefde voor verhuurders, maar het CDA, met de grootse woorden, grote beloftes, zeggen dat je de volkshuisvesting in ere wil herstellen, dat het weer moet gaan over "wij"! En dan op het moment dat er een initiatief komt dat het voor huurders een klein beetje beter maakt — voor mijn partij niet genoeg, maar oké — meteen weer niet kiezen voor huurders maar voor eigenaren, dat vinden wij vrij dramatisch. Maar ik hoop echt dat we deze termijn hebben om ervoor te zorgen dat het goedkomt. De naam van de nieuwe woordvoerder staat nog niet onder de amendementen. Ik heb dat net even gecontroleerd. Ik hoop dat er ook geen nieuwe naam onder komt. Eigenlijk zouden we de nieuwe woordvoerder willen vragen om die voorstellen terug te trekken.

Voorzitter. Door deze amendementen dreigt zelfs de hele wet niet meer door te kunnen gaan. De initiatiefnemers hebben al gezegd: als dit gebeurt, dan gaan we het niet verdedigen in de Eerste Kamer. Dan vraag ik aan het CDA: is dat het u waard? Want als je dit zo graag wil, zo'n

amendement dat indruist tegen de wet, waarom maakt het CDA dan niet een eigen voorstel? Dat is toch veel eerlijker!

Voorzitter. Voor de SP is het helder. Wij zijn van het begin af aan tegen de invoering van tijdelijke huurcontracten geweest. We hebben destijds gewaarschuwd voor de gevolgen voor huurders. Die gaan van tijdelijk contract naar tijdelijk contract. Die hebben geen zekerheid en kunnen niks opbouwen. Er zijn huurders die hun leven uitstellen. Ze hebben stress als hun huurcontract weer bijna afloopt. Ik noem steeds hogere en hogere huren bij contractwisselingen, huurders die in een heel, heel zwakke positie zitten, waardoor het voor hen veel moeilijker is om intimidatie, discriminatie, onrechtmatig hoge huren, onrechtmatig hoge servicekosten en gebreken aan te vechten. Het zijn geen uitzonderingen. Terwijl ze dit allemaal weten, gooien het CDA en de VVD olie op het vuur door nog meer tijdelijkheid toe te voegen.

Voorzitter. Wat mijn partij betreft was deze initiatiefwet eigenlijk maar een kleine reparatie. Er is meer nodig. We hebben daartoe ook meerdere amendementen ingediend. Eigenlijk had deze derde termijn niet nodig hoeven zijn, zodat we hier hadden kunnen bespreken hoe we de volkshuisvesting echt in ere kunnen herstellen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan de heer Drost van de fractie van de ChristenUnie.



De heer Drost (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u voor het woord. Voor een derde maal mogen we het woord voeren over de Wet vaste huurcontracten. Dat is onverwacht, want toen ik half april de zaal verliet, had ik niet gedacht hier nog eens te moeten staan.

De voorzitter:

En wat denkt u op dit moment?

De heer Drost (ChristenUnie):

Ik sta hier altijd met veel plezier, voorzitter.

Twee schadelijke amendementen, die voor ons schijnbaar uit het niets op de wet zijn ingediend, maken het noodzakelijk om hier weer te staan. Mijn fractie en ik hebben de amendementen bestudeerd. Ik kan niet anders dan instemmen met de initiatiefnemers dat ze destructief zijn. Immers, het amendement-De Groot/Geurts rekent af met het principe dat koop geen huur breekt, waardoor in de toekomst tot wel honderdduizenden huurders elk moment op straat kunnen komen te staan als de verhuurder wenst te verkopen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik ga straks in mijn eigen termijn nog wel iets zeggen over het principe dat wordt gebezigd dat koop geen huur breekt, want daar ben ik het permanent niet mee eens, maar ik wil nu ingaan op de woorden van de heer Drost van de ChristenUnie dat het amendement uit het niets is verschenen.

Ik kan me toch nog goed herinneren — zo zal het ook in de Handelingen staan — dat we in de tweede termijn uitvoerig met elkaar hebben gewisseld over het amendement. Ik heb dat twee dagen na de tweede termijn ingediend en daarvan zou je kunnen zeggen dat het geen schoonheidsprijs verdient. Daarom hebben we deze derde termijn. We hebben het amendement ook aangekondigd in de tweede termijn. De VVD heeft zich ook al langer, zelfs al bij de schriftelijke inbreng, hard gemaakt voor deze groep. Het kan dus geen verrassing voor u zijn dat de VVD uiteindelijk met het amendement is gekomen. Ik ben het met u eens dat we een derde termijn nodig hebben om er inhoudelijk over te spreken en te kijken of het amendement versterkt en verbeterd kan worden.

De heer Drost (ChristenUnie):

Ik snap die vraag van de heer De Groot wel. Ik denk dat de onverwachtheid voor ons vooral zit in de verstrekkendheid. Je moet lezen hoe iets tot stand komt. Dan ga je nadenken over de impact ervan. Dat was voor ons onverwacht. Misschien moet ik die nuancering dan aanbrengen, want de heer De Groot heeft gelijk dat we erover hebben gedebatteerd. Maar het uiteindelijke amendement dat bij ons op tafel viel, strekte verder dan wij hadden verwacht en was daarmee destructief, zoals wij dat noemen. Zover zal ik de heer De Groot tegemoetkomen.

Voorzitter. Ik ga verder met mijn bijdrage. Het amendement-Geurts/De Groot schaft de rechterlijke afweging af bij het afbreken van huur voor huisvesting van een kind of ouder. Omdat de rechter geen belangenafweging hoeft te maken, wordt het daardoor zelfs mogelijk om trouwe huurders op straat te zetten. Dat kan zelfs als zij in lastige omstandigheden verkeren. Dat is opnieuw een forse ingreep in de huurbescherming. Wat de ChristenUnie betreft past dit niet bij het herstellen van het volkshuisvestingsbeleid, waarbij vaste contracten de norm zijn en moeten worden en onze zekerheid bij huurders wordt weggenomen. Daarom zullen wij de amendementen ook niet steunen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Heel goed. Dan de heer De Groot van de VVD.



De heer Peter de Groot (VVD):

Voorzitter. Zoals ik net al aangaf, heeft de VVD al sinds het schriftelijk overleg aandacht gevraagd voor het behoud van flexibiliteit in huurcontracten, ten bate van huurders en verhuurders. Het amendement dat wij voor een specifieke groep indienen, kan dan ook geen verrassing zijn voor de Kamer, temeer omdat we in de tweede termijn over dit amendement hebben gedebatteerd en het amendement toen is aangekondigd.

Ook weet u dat wij ons zorgen maken over het effect van het voorstel van de indieners. Daar heb ik vooral mijn eerste termijn op geënt. Het geeft wat de VVD betreft een grote kans op een afname van huurwoningen. Starters, studenten en mensen die tijdelijk willen huren voor werk of na een scheiding, maar ook statushouders en andere urgentiegroe-

pen, zitten daar niet op te wachten. Waar moeten die mensen dan gaan wonen in tijden van een tekort aan woningen?

En dan, voorzitter, waar deze derde termijn ook voor bedoeld is: nog een korte toelichting op de inhoud en de bedoeling van het amendement. Ik zou graag van de gelegenheid gebruik willen maken om van collega's te horen hoe we dit amendement kunnen verbeteren of versterken. Er zijn in Nederland zo'n beetje 140.000 particuliere verhuurders met één woning. Het amendement ziet erop toe dat bij voorgenomen verkoop de mogelijkheid nog bestaat om een tijdelijke periode te verhuren. Denk aan mensen die vanaf de andere kant van het land of vanuit het buitenland met een vooraf bekende termijn willen huren. Dit is toch een perfecte match tussen die mensen die tijdelijk willen huren en voor die verhuurders die eigenlijk al besloten hebben om te gaan verkopen en dat dus met wederzijdse instemming vooraf — daarom is het ook geen "koop breekt huur"-principe — overeengekomen zijn met elkaar voor die specifieke termijn. Het belangrijkste argument voor de VVD om uiteindelijk met dit amendement te komen is dat we graag willen voorkomen dat die specifieke groep, die wat ons betreft dus ook relatief beperkt is, de woning leeg zal laten staan en dat daardoor het aanbod van huurwoningen verder zal afnemen.

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:
Was dat uw bijdrage?

De heer Peter de Groot (VVD):
Ja.

Mevrouw Beckerman (SP):
Ik ben het eens met de heer De Groot: het is voor ons geen verrassing dat de VVD hiermee komt. Dat klopt. Dat is feitelijk juist. Het is voor ons geen verrassing dat de VVD in dit geval liever de kant kiest van het kapitaal dan die van de huurders. Wat vindt de VVD van de opmerking dat dit amendement niet alleen destructief is, maar er mogelijk zelfs toe leidt dat de initiatiefnemers het wetsvoorstel niet meer willen verdedigen in de Eerste Kamer?

De heer Peter de Groot (VVD):
Ik ben het niet eens met het eerste punt en het tweede is niet nodig wat mij betreft. Het initiatiefvoorstel van de indieners heeft een reikwijdte van meer dan 1,5 miljoen woningen, meer dan 1,5 miljoen woningen in Nederland. Daarvoor kan een tijdelijk contract van twee jaar gebruikt worden. Daar willen de initiatiefnemers een einde aan maken. Dat heeft een heel andere omvang en proportie dan het voorstel in het amendement. Dat gaat over 140.000 woningen. Het aantal gevallen waarin op dit moment de diplomatenclausule wordt toegepast is maar een percentage van die 140.000 woningen. U heeft een beeld van de VVD dat ik opkom voor het kapitaal. Nee, ik kom op voor een situatie die vaak voorkomt, waardoor straks woningen, waarvan de eigenaren zich hebben voorgenomen om die te verkopen, leeg blijven staan. Dat zal niet gaan over honderdduizenden woningen, zoals hier wordt voorgesteld. Daar is de VVD het gewoon pertinent niet mee eens. Op dit moment zijn er ook geen 1,5 miljoen tijdelijke contracten

in Nederland. Het is dus van een andere proportie. Er is een andere inzet. Het is ook echt een oprechte inzet — u mag daaraan twijfelen — om het voor deze groep te regelen.

Mevrouw Beckerman (SP):
Even terug naar de feiten. Dit was precies het verkooppraatje, niet van u, toen deze wet werd ingevoerd. Mijn partij stemde tegen, maar werd belachelijk gemaakt. Het zouden uitzonderingen zijn. Het zou ervoor zorgen dat er geen leegstand meer was. Het zou ervoor zorgen dat er meer woningen werden aangeboden. Het is allemaal niet gebeurd. Wat is er wel gebeurd? Dat heel veel mensen in een heel onzekere preciaire woonsituatie zijn beland en daar ook niet meer uit komen. Ze moeten hun toekomstplannen uitstellen. Ik heb net het hele lijstje opgenoemd. Dat ga ik niet doen. De voorzitter kijkt nu al chagrijnig en terecht.

De voorzitter:
Zo kijk ik altijd, hoor.

Mevrouw Beckerman (SP):
Ja. Ik zou toch de VVD willen vragen om zich enigszins te realiseren wat voor impact deze wet heeft gehad, ondanks alle beloftes toen hij werd ingevoerd, waar wij niet zijn ingetrapt. Bent u niet bang dat dat opnieuw gebeurt? U spreekt nu over uitzonderingen. Bent u niet bang dat die straks veel grootschaliger worden en dat heel veel huurders in die preciaire onzekere situatie blijven zitten?

De heer Peter de Groot (VVD):
Hier zijn twee dingen op te antwoorden. Bij het invoeren van deze wet is deze clausule niet besproken. Dat is dus een heel andere situatie. Zoals ik net al heb aangegeven, gaat dit over een heel specifieke groep. De heer Van Haga betoogde dat die groep veel groter moet worden. Ik probeer in deze Kamer steun te vinden voor dit voorstel om ervoor te zorgen dat die groep beperkt is. Het is niet de verwachting, ook door de clausules die opgenomen zijn, dat al die 140.000 gevallen waar wij over spreken daar ook gebruik van zullen maken. Dat is zeker niet het geval, want dat is nu ook niet aan de hand met het tweejarig contract. Zo vaak wordt de diplomatenclausule nu ook niet gebruikt. Het antwoord op de vraag van mevrouw Beckerman is dus: nee, de VVD maakt zich daar geen zorgen over. Nogmaals, het is een oprechte poging om de woningen van mensen die in dergelijke situaties overwegen hun woning te gaan verkopen, nog steeds beschikbaar te houden voor huurders die op zoek zijn naar een tijdelijke situatie.

De heer Bushoff (PvdA):
We hebben in Nederland verschillende soorten groepen die woningen verhuren: woningbouwcorporaties, institutionele beleggers en ook particuliere verhuurders. Welk van die groepen denkt u dat het meest gebruikmaakt van tijdelijke huurcontracten?

De heer Peter de Groot (VVD):
Het lijkt wel een strikvraag. Wat is dit nu voor een strikvraag? We hebben in twee termijnen gedebatteerd. Daarin hebben wij die aantallen allang gewisseld. We hebben ook

gewisseld dat we het er soms niet over eens waren over hoe vaak per jaar dergelijke contracten worden toegepast: 45.000 keer. Ook woningcorporaties passen die toe: 8.000 keer. Ook de groep particuliere huurders: tussen 22.000 en 27.000 keer. Ik zeg het nogmaals. Ik vind het eigenlijk een beetje flauw dat we nu weer een strikvraag krijgen, want er zal vast wel een vraag op volgen.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Alsof de VVD vooruit kan kijken: inderdaad volgt er nog een vraag. Het is geen strikvraag; het is naar aanleiding van het amendement dat u zelf heeft ingediend een heel relevante vraag. Het zijn immers met name de particuliere verhuurders, waar u een uitzondering voor wilt maken, die nu gebruikmaken van een tijdelijk huurcontract. Bent u dat met de PvdA eens?

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

Op dit moment zijn er, schat ik, ongeveer 850.000 woningen die verhuurd worden door particuliere verhuurders. Daar moeten we heel zuinig op zijn, want zij voegen iets toe aan de huurmarkt. Het amendement gaat over 140.000 van deze woningen, dus slechts een gedeelte daarvan. Ik wil de heer Bushoff van de PvdA meegeven dat het een vrij beperkt amendement is, dat ook beperkt toepasbaar zal zijn door de eisen die het stelt aan het gebruik van de bepalingen.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Dan constateer ik toch dat de VVD er een beetje omheen praat. Een feit is dat met name de groep waar de VVD een uitzondering voor wil maken, gebruikmaakt van tijdelijke huurcontracten. Ofwel, het amendement dat de VVD hier indient, staat wel degelijk haaks op het initiatiefwetsvoorstel. Dat wil juist een einde maken aan die tijdelijke huurcontracten. Dan kan de VVD toch gewoon eerlijk zeggen: we zijn geen fan van het beëindigen van het gebruik van tijdelijke huurcontracten; we willen die mogelijkheid het liefst voor iedereen laten bestaan en daarom proberen we dit wetsvoorstel zo goed mogelijk af te zwakken? Dat had u ook kunnen zeggen. Zeg dat dan, als dat uw intentie is.

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

Ik vind dit gewoon geen eerlijk verhaal. Ik heb in mijn eerste termijn betoogd dat wij ons überhaupt zorgen maken over de impact van het initiatiefvoorstel, maar ik betoog nu dat het amendement over een veel kleiner deel van de verhuurders gaat. Als we niet uitkijken, raken wij die allemaal kwijt. Nu gaat u mij in de mond leggen dat ik voor alle particuliere verhuurders deze mogelijkheid wil opentrekken en dat de VVD tegen al die 140.000 particuliere verhuurders zegt: gaat u maar rustig door; u mag gebruik blijven maken van tweejaarscontracten. Dat is niet zo. Dat staat ook niet in het amendement. Dat laat ik mij door de Partij van de Arbeid niet aanleunen. Wat de VVD betreft is het ook geen destructief amendement, omdat het een beperkte werking heeft. Het voorkomt de situatie dat er straks geen woningen meer zijn voor de gevallen waarin sprake is van een perfect match voor tijdelijke verhuur.

De **voorzitter**:

Ik heb u drie keer gehoord; dat is wel een beetje het maximum. "Te veel", hoor ik de heer Van Haga zeggen, maar dat zeg ik hem niet na. Ik geef u nog één keer het woord, maar dan echt kort, in twee zinnen.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Heel kort. Ten eerste maakt de VVD met dit amendement, als het zou worden aangenomen, een uitzondering voor een grote groep mensen. Dat staat haaks op het wetsvoorstel. Ten tweede waarschuwt de VVD ervoor dat we een grote groep zullen kwijtraken door het initiatiefvoorstel. Die waarschuwing slaat nergens op, want dat hebben we ook niet gezien in de situatie voor 2016.

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

Ik kan mezelf blijven herhalen, maar ...

De **voorzitter**:

Dat hoeft niet.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dat lijkt me heel verstandig van de VVD. Ik moet de VVD toch een beetje te hulp komen. Complimenten voor de aanduiding dat die 850.000 kleine ondernemers een goede bijdrage leveren aan de huurmarkt en dat het in het amendement gaat om slechts 140.000 woningen. De poging om de beperkte frictieleegstand iets op te lossen, is echt een heel kleine, marginale verandering. In ieder geval complimenten voor de poging van de VVD, want met deze vrienden aan de linkerkant kan het blijkbaar niet meer.

Ik heb nog wel een verhelderende vraag. Als er een particulier is die één woning heeft in een stichting of in box 2, telt die dan ook mee?

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

Zoals het amendement op dit moment geregeld is, is dat niet zo. Ik nodig de heer Van Haga uit om daar een eigen amendement op te maken. Eigenlijk had hij dat natuurlijk al moeten doen. Het is klip-en-klaar waar dit amendement over gaat. Het gaat over particulieren met één woning.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Nu maak ik de VVD eerst een compliment en dan word ik een beetje uitgedaagd om op dit hele slechte wetsvoorstel met een marginaal amendement nog weer te gaan amenderen. Dat ga ik allemaal niet doen.

In mijn bijdrage had ik gevraagd: bent u niet bang voor een bepaalde oneerlijkheid, een bepaalde rechtsongelijkheid, tussen die verschillende particuliere verhuurders, tussen een slager die twee woningen verhuurt en een slager die één woning verhuurt? Wat is het verschil?

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

In de praktijk zal die verhuurder zeggen: voor mij is er niet zo veel verschil. Maar in de genoemde voorbeelden is er wel degelijk een verschil. Het is de inschatting van de VVD

dat het voornemen tot verkoop van de woning vaker voorkomt bij deze groep dan bij de andere groep, zoals u die bedoelt. Zij hebben vaak meerdere woningen. Neem die slager, die slager die denkt: "Ik ga over één jaar en zes maanden met pensioen. Ik heb geïnvesteerd in die ene woning. Ik wil eigenlijk vanaf nu een huurder erin met een contract voor één jaar en zes maanden, omdat ik nu al weet dat ik ga verkopen omdat ik het geld straks ergens anders voor wil gebruiken." Daar gaat dit specifiek over.

Mijn antwoord bevat toch nog een klein stukje van de herhaling van net. Ik heb ook gekeken waar dit voorstel volledig ingaat tegen het voorstel van de initiatiefnemers. Daar moet ik het beperken. Daar komt dus ook een deel van de beperking vandaan.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dat is duidelijk. Dan concluderen we dat de VVD een stukje eigendomsrecht opoffert. Natuurlijk is het verschil tussen een slager met één woning en een slager met twee woningen marginaal. Daar zijn we het over eens. Maar om de linkerkant van de Kamer, de linkse vrienden, mee te krijgen, is dit dus wat er overblijft. Nou, ik wens u veel succes. We gaan kijken wat we gaan stemmen.

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

Dank u wel, zeg ik via de voorzitter.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Pogingen om er samen uit te komen, juich ik altijd toe. Ik denk dat ik een paar kritische vragen aan meneer De Groot heb over zijn amendement, op de inhoud. Hij geeft hier zelf ook aan dat het een kleine groep mensen betreft. Het gaat om mensen die hun huis willen verkopen. Dat is een beetje waar zijn amendement over gaat. Ik denk: als het een kleine groep is en als het gaat over de verkoop van huizen, waarom wijkt de heer De Groot dan niet gewoon uit naar instrumenten die er daarvoor zijn? Kijk bijvoorbeeld naar de Leegstandwet. Misschien moet die wat aangepast worden, maar het staat de heer De Groot vrij om daar ook voorstellen voor in te dienen. Iemand wil op termijn zijn huis verkopen en tot die tijd zijn huis te huur zetten. Volgens mij is dat precies waarvoor die wet bedoeld is. Dan hebben we het probleem van de leegstand van dat huis opgelost.

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

Ik was overigens met meerdere amendementen bezig. Het was een hele puzzel om het goede te kiezen voor het juiste doel, voor wat we hier beogen. Laten we wel zijn: de Leegstandwet kun je gebruiken — daar moet je een vergunning voor aanvragen — op het moment dat je de woning al te koop hebt gezet. Dat is natuurlijk een probleem in deze situatie. Dit gaat over voorgenomen verkoop en een vooraf overeengekomen periode. Zo zit het nou eenmaal opgesloten in de diplomatenclausule. U gaf net het voorbeeld van die slager met een periode van één jaar en zes maanden. Maar stel dat die slager na een jaar vraagt: goh, kunnen we er nog een halfjaartje aan vastplakken, want ik moet nog wat opruimwerkzaamheden voor m'n bedrijf doen en daarna ga ik weet ik veel wat doen met het geld uit de woning? Dat kan dan in deze situatie. De beste toepassing en ook de waarborgen uit de diplomatenclausule om die

groep niet te laten groeien, zitten hierin opgesloten. Dat is de reden waarom de VVD de keuze heeft gemaakt om het via deze route te doen.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Ik denk dat er in de kleine groep die de heer De Groot noemt, een heel groot deel gaat zijn dat wel degelijk in de Leegstandwet terecht zou kunnen. Zij gaan wel degelijk hun woning al te koop zetten. Dan blijft er van die kleine groep van u nog maar een heel klein groepje over. Als we dan kijken naar de risico's van het amendement dat u hier nu op de vloer heeft gelegd, op het wetsvoorstel van de collega's ... We zullen ongetwijfeld van mening verschillen over de hoogte van het risico, maar ik denk dat ook u het risico onderkent dat er misbruik gaat worden gemaakt van de opening die u biedt. Dat is namelijk het toch aanbieden van een tijdelijk contract en onder het mom van "ik ga verkopen" iemand z'n huis uit jagen. Misschien maak ik het nu een beetje populistisch, maar dat kan dan gebeuren. Moet dat risico niet zwaarder wegen dan die hele kleine groep mensen die wellicht die Leegstandwet moet gebruiken en toch de woning effectief te koop moet zetten om die tijdelijke verhuur tot stand te brengen? Mijn vraag betreft uw risico-inschatting daarvan.

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

Ik vind het een goede vraag. Dat was ook mijn idee bij deze derde termijn: kijken waar men — in dit geval is het de ChristenUnie — zich zorgen over maakt bij dit amendement. Daarom nodig ik u uit om met een voorstel te komen. Wat moeten we in dit amendement doen om het risico, dat in uw ogen groot is maar in de ogen van mij als indiener niet zo groot is, verder te beperken? Daar sta ik voor open. Dat is de reden waarom we met elkaar een derde termijn hebben in dit wetgevingstraject. Ik heb net betoogd dat het niet mijn bedoeling was — ik zie het zelf ook niet zo — om een destructief amendement in te dienen die de hele huurmarkt openzet. Maar ik wil wel dat die mogelijkheid blijft bestaan voor deze specifieke situatie. Ik nodig u uit om te komen met voorstellen om dit amendement te versterken en te verbeteren.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Die vierde termijn gaan we niet halen, hoop ik! Maar het is een mooi aanbod. Ik wil erover nadenken. Dat zullen de initiatiefnemers ook doen als ze dit horen. De risico-inschatting was voor ons een belangrijk argument. Dat heb ik u zojuist uitgelegd. Het gaat uiteindelijk om het volgende. Stel dat een huurder zijn huis wordt uitgejaagd. U zegt: dan kan die een schadevergoeding vragen. Dat is in ieder geval het effect van uw amendement. Dan moet de huurder naar de rechter. Dat is een enorme drempel. Mensen gaan niet voor hun plezier naar een rechter. Die zullen hun recht daar niet halen. Huurder zijn dus slechter af met het voorstel. Dat is ons grote bezwaar tegen uw amendement. Mijn tegenvoorstel is: laat het voor die groep mensen via de Leegstandwet verlopen. Ik zal erover nadenken. We kunnen bij dezen de initiatiefnemers vragen of er überhaupt nog ruimte is. Maar ik kan het nu niet toezeggen.

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

Ik zou u ook willen oproepen en vragen om te kijken naar het gebruik van de diplomatenclausule zoals die nu gebruikt wordt. U veronderstelt dat het recht op schadevergoeding onvoldoende is, maar de diplomatenclausule werkt op dit moment heel erg goed.

De **voorzitter**:

Ik zie de heer Bushoff met grote ogen kijken, maar ik heb hem al vier keer gehoord.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Iets triggerde mij.

De **voorzitter**:

Iets triggerde u? Kunt u in twee zinnen uw triggergebeuren poneren?

De heer **Bushoff** (PvdA):

Daar ga ik mijn best voor doen, met wellicht een enkele komma in die zin. De VVD had het over risico's. Denk aan hoe vaak gebruikgemaakt zou worden van de mogelijkheid die de VVD wil scheppen met dit amendement. Ik ben benieuwd of het volgende volgens de VVD klopt. Een woning die je wilt verkopen en waar huurders in zitten die je eruit kunt schoppen, is op het moment dat je die verkoopt veel meer waard dan een woning waar huurders in zitten die je er niet uit kunt halen.

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

Ik heb daar niet zo over nagedacht. Wat ik graag wil, is voor mensen die ik gesproken heb, regelen ... Ik kan de hele lijst geven, die overigens niet limitatief is, want er zijn nog allerlei andere voorbeelden te geven dan samenwonen of erven. Maar ik wil het juist voor die mensen niet onmogelijk maken om de woning te verhuren waardoor leegstand ontstaat.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Afrondend. Ik kan het heel kort houden. Een echte volkshuisvester zei ooit: is dit beleid of is hierover nagedacht? Het antwoord is volgens mij net gegeven door de VVD, die zei: er is niet over nagedacht.

De **voorzitter**:

Die volkshuisvester was Jan Schaefer, dacht ik.

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

Ja, zeker. Nou, dit is ook weer flauw. Ik heb heel goed nagedacht over het amendement, misschien wel te lang, want anders hadden we geen derde termijn gehad. Ik had verwacht dat wellicht vanuit de initiatiefnemers nog een voorstel zou komen in de tweede termijn. We hebben erover gedebatteerd en ze vinden het geen goed idee om met een

dergelijk amendement te komen. Even goede vrienden, zou ik zeggen. Maar ik sta wel voor dit amendement. Er is duidelijk gekeken naar de impact ervan.

De **voorzitter**:

Prima. Mevrouw Inge van Dijk van het CDA.



Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Voorzitter. Laat ik duidelijk zijn: het CDA wil dat vaste huurcontracten weer de norm worden. Een vast huurcontract geeft meer zekerheid en meer bescherming voor een huurder. Vaste huurcontracten dragen bij aan de samenhang en de leefbaarheid in wijken en dorpen. Maar het CDA is niet voor een algeheel verbod op tijdelijke huurcontracten. In een aantal gevallen vinden we dat een uitzondering moet kunnen worden gemaakt. Daarom heeft mijn voorganger twee amendementen ingediend. Het eerste amendement zorgt ervoor dat er voldoende woonruimte beschikbaar blijft voor mensen die tijdelijk ergens anders moeten wonen, zoals mensen uit de maatschappelijke opvang. De initiatiefnemers hebben aangegeven het belang hiervan in te zien, waarvoor dank.

Het tweede amendement ziet erop dat huiseigenaren die niet meer dan één woning verhuren het contract mogen beëindigen als zij de woning willen gebruiken voor hun kinderen of schoonouders. De initiatiefnemers zijn hier in de nota van wijziging op ingegaan. Ons tweede amendement zou overbodig worden als in het wetsvoorstel wordt opgenomen dat uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van bewoning door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de verhuurder. Ik ben benieuwd hoe de initiatiefnemers hiertegenover staan.

Voorzitter, tot slot. Wij willen dat deze wet de eindstreep haalt. We zijn daarom in overleg gegaan met de initiatiefnemers om te zoeken naar een middenweg om er samen uit te komen, in het belang van bestaanszekerheid van huurders. De situatie van mensen die bijvoorbeeld op latere leeftijd gaan samenwonen, vaak met kinderen en allebei met een eigen huis, weegt voor ons zwaar. Wij zouden het een waardevolle toevoeging vinden om in deze situatie eenmalig de mogelijkheid te bieden om de eigen woning tijdelijk te verhuren. We hebben hiervoor een amendement voorbereid en vertrouwen erop dat we hier met de initiatiefnemers uit kunnen komen.

Het amendement van de VVD waar wij onder staan, gaat voor de initiatiefnemers zo ver dat zij, wanneer dit wordt aangenomen, de wet zullen intrekken. Dat is niet de intentie van het CDA. Wij vertrouwen erop met ons voorstel de middenweg gevonden te hebben. Blijkt dat voor de initiatiefnemers inderdaad het geval, dan zullen we het amendement van de VVD niet meer mee indienen.

Dank u wel, voorzitter.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Toch een korte vraag. Vroeger was het CDA natuurlijk de partij van het gezin. Nu staat overal die eerste graad: ouders

mogen wel hun kinderen of hun eigen ouders helpen. Maar waarom is het CDA er niet voor dat opa's en oma's ook hun kleinkind mogen helpen via deze uitzondering?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Omdat wij vinden dat we ergens een grens moeten trekken. Wij vinden het gezin inderdaad belangrijk. Vandaar ook mijn pleidooi voor die gezinnen die vanuit een samengestelde situatie wellicht bij elkaar komen en de zekerheid die we op dat punt willen bieden. Wij hebben deze keuze gemaakt, omdat we aan alle kanten voelen dat dit kans van slagen heeft. Dat willen we graag binnenhalen voor die gezinnen.

De heer **Van Haga** (Groep Van Haga):

Dus opa's en oma's behoren niet tot het gezin?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Die horen zeker bij het gezin, maar u snapt heel goed wat ik bedoel.

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

Voor ik mijn vraag stel, heet ik mevrouw Van Dijk welkom in deze mooie "woon omgeving", waarin we het woord voeren over een belangrijk onderwerp. Ik hoor mevrouw Van Dijk net zeggen waar de prioriteiten van het CDA liggen. Ik hoorde haar ook iets zeggen over het amendement dat ik indiende en waar uw voorganger, de heer Geurts, ook onder stond. Ik heb alle respect voor de keuzes die het CDA maakt; het is een wetgevingstraject, dus daar verder geen woorden over. Maar ik wil er een ding uitlichten. Het CDA heeft namelijk ook aangegeven dat die partij iets nodig heeft van de indieners op het gebied van particuliere verhuurders om uiteindelijk voor deze wet te kunnen stemmen. Daar is het amendement dat ik heb ingediend natuurlijk voor bedoeld. Ik ben dus benieuwd wat daar eigenlijk van overgebleven is.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Als ik het uit de overlevering goed heb begrepen, heeft mijn voorganger twee amendementen ingediend die belangrijk waren. Wat betreft de ene hebben we er vertrouwen in dat het goed gaat landen. Over het tweede amendement heb ik de initiatiefnemers gevraagd of ze bereid zijn om nog een passage aan te passen. Dan zou ons amendement in principe overgenomen zijn. Het derde punt dat we graag zouden binnenhalen, heb ik net toegelicht. Ik hoop ook daarbij op een positieve grondhouding van de initiatiefnemers.

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

Ziet u bij het amendement over het recht op verkoop nog mogelijkheden voor bijvoorbeeld aanscherpingen, om ervoor te zorgen dat we toch bekijken of we in deze Kamer een meerderheid kunnen krijgen om het amendement aangenomen te krijgen? Zouden er nog beperkingen nodig zijn? Dat is de vraag.

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik zal heel eerlijk zijn. Ik heb een mooie vuurdoop gehad op dit dossier en ik ben eigenlijk alleen maar bezig geweest om te zoeken naar mogelijkheden om commitment te krijgen op dit dossier en de ruimte die er lag op te zoeken. Als het zou lukken, dan zou ik het toejuichen, maar ik denk dat dit is wat het is. Als wij dit als CDA kunnen binnenhalen, zijn wij daar voor nu tevreden mee en gaan wij voor de wet stemmen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Welkom aan mevrouw Van Dijk, nogmaals. Ik denk dat het goed is dat hier wordt gezegd: wij zijn bereid om de handtekening onder dat amendement weg te halen. Maar het is mij niet helemaal duidelijk welke groep of groepen u dan alsnog een tijdelijk huurcontract wilt geven. Om hoeveel eigenaren en huurders zou dat gaan?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Wij vinden het volgende belangrijk. Tegenwoordig heb je helaas de situatie dat steeds meer mensen ervoor kiezen om niet samen verder te gaan. Vaak zijn er ook kinderen in het spel. Het CDA kan zich dan heel goed voorstellen dat het best wel spannend is hoe de nieuwe setting gaat vallen. Kunnen de kinderen met elkaar overweg? Wat gaat er gebeuren? Het zijn ook gewoon nieuwe gezinnen en daar willen wij rust en stabiliteit voor bieden. Wij zouden het toejuichen als het mogelijk is dat een van die twee huizen tijdelijk in de verhuur kan, een beperkte tijd. Vervolgens wordt dan op een gegeven moment gezegd: nu is het oefenen klaar; u gaat uw woning verkopen of definitief verhuren. Maar het gaat erom dat er een momentum ontstaat waarin zij hun huis eventueel tijdelijk kunnen verhuren om die proefperiode mogelijk te maken, op dat punt rust te creëren, maar er ook voor te zorgen dat zo'n huis niet zo lang blijft leegstaan. Dat is eigenlijk de intentie van het amendement.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik kreeg niet helemaal antwoord op mijn vraag om hoeveel mensen het zou gaan. Het CDA zet een mooie stap om zich los te weken van de VVD, maar het lastige is dat de onzekerheid van de een wordt ingeruild voor de onzekerheid van de ander. We weten dat heel veel huurders die vastzitten aan een tijdelijk contract, heel veel van de keuzes waar mevrouw Van Dijk voor opkomt, helemaal niet meer kunnen maken. Mensen stellen het krijgen van kinderen uit omdat ze vastzitten aan een tijdelijk contract. Dat blijft ook met deze reparatiewet zo. We krijgen tijdelijke contracten voor flexwoningen. Er blijven dus nog steeds allerlei mogelijkheden bestaan voor tijdelijke contracten en daar gaat het CDA weer een mogelijkheid aan toevoegen. Deelt mevrouw Van Dijk van het CDA die angst?

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Ik deel die angst niet, maar ik deel wel de analyse dat je hiermee tijdelijk een beperking oplegt als het gaat om vaste huurcontracten. Maar op een gegeven moment moet je ook een afweging maken: wat vind je het belangrijkste? Wij vinden het belangrijk dat de wet het gaat halen, maar wij vinden het ook belangrijk dat we aan deze kant rust kunnen bieden. Vandaar dat wij ervoor gekozen hebben om dit

amendement toch in te dienen. Ik blijf daar echt achter staan. Het is waar dat de ene onzekerheid misschien wordt ingeruild voor de andere. Ik wil daar helemaal geen waardeoordeel aan verbinden, in de zin van: de ene onzekerheid is belangrijker dan de andere. Maar het is wel een feit dat die mensen allebei een huis hebben. We kunnen zeggen "laat dat huis maar leegstaan", maar we kunnen ook zeggen: er zijn mensen die tijdelijk iets zoeken, dus zorg dat ze er tijdelijk gebruik van kunnen maken. Volgens mij hoeft dat niet per definitie slecht te zijn.

Mevrouw Beckerman (SP):

Er zijn niet zo heel veel mensen die iets tijdelijks zoeken. Er zijn heel veel mensen die gedwongen worden om een tijdelijk leven te leiden. De wet is ooit ingevoerd met de belofte dat dit allemaal niet zou gaan gebeuren en dat vast de norm zou blijven. Er werd gezegd: "SP, waar heeft u het nou over? Dit zorgt juist voor meer woningen." Maar dat is allemaal niet gebeurd. Er zijn niet meer woningen gekomen en het aandeel tijdelijk is gigantisch gegroeid. Mijn partij maakt zich grote zorgen dat dit ook met deze reparatiewet zo blijft, alleen al omdat de minister een heleboel tijdelijke woningen wil toevoegen. Stel dat we de mogelijkheid die mevrouw Van Dijk nu voorstelt, er ook weer aan toevoegen. Hoe groot zou die groep dan moeten zijn? Daar heb ik nog steeds geen antwoord op gekregen. En wat zegt u tegen de mensen die in zo'n tijdelijke situatie terechtkomen? Want zij maken heel vaak geen kans meer op een vaste woning.

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Ik weet niet om welke aantallen het gaat. Ik weet alleen dat het een praktijksituatie is die regelmatig voorkomt en waarin het helaas vaak niet goed gaat, waardoor ook aan die kant verdriet en een onstabiele situatie ontstaan. Dat willen wij graag voorkomen. Maar hoe vaak het voorkomt, weet ik niet. We hebben met deze stap geprobeerd om eruit te komen met de initiatiefnemers van de wet, zodat de wet het gaat halen. Ik had eigenlijk gehoopt dat de SP dat zou toejuichen, maar dat is helaas niet zo.

De voorzitter:

Afrondend, heel kort.

Mevrouw Beckerman (SP):

U had gehoopt dat de SP het zou toejuichen dat een andere groep in onzekerheid blijft? Nee, dat wordt heel lastig. Ik vind het echt gevaarlijk dat mevrouw Van Dijk zegt: ik weet eigenlijk niet om hoeveel mensen het gaat. Dat was precies het probleem bij de invoering van de wet. We zien elke keer dat verhuurders het laagste punt opzoeken. We bieden weer mogelijkheden en escapes. Wat gaat u doen als blijkt dat dit er juist voor zorgt dat we nog meer onzekerheid hebben en dat er een groep van precarie huurders blijft bestaan die helemaal niet de mogelijkheid heeft om een leuk gezinsleven op te bouwen?

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

U zegt: het laagste punt opzoeken. Ik denk niet dat een relatiebeëindiging een reden is om een situatie te creëren. Onze intentie met dit amendement is juist het voorkomen van ellende aan de andere kant. Ik sta er echt achter dat we

gezinnen de kans geven om samen tot een stabiele en fijne nieuwe situatie te komen. Als dat onverhoopt niet lukt, dan willen we ze ook de kans geven om terug te keren naar hun huis. Daar sta ik echt achter. Dat is voor het CDA echt een voorwaarde om met deze wet akkoord te gaan en dat willen we graag. We willen er graag uit komen.

De heer Boulakjar (D66):

Ik waardeer de inzet van mevrouw Inge van Dijk om te komen tot een akkoord met de initiatiefnemers, maar er staan natuurlijk ook nog Kamerleden tegenover haar. Ook daar is nog wat werk voor nodig. Wat betreft dit amendement van mevrouw Inge van Dijk: D66 is sceptisch over ieder voorstel dat nog meer ruimte biedt voor het aanbieden van tijdelijke huurcontracten. Ik heb net naar het debatje geluisterd met mevrouw Beckerman. Ik wil iets meer toelichting op dit amendement. Hoe zit dat nou precies in elkaar? Is iemand dan afhankelijk van de ontwikkeling van iemands liefde om wel of niet te kunnen genieten van een wat vaster huurcontract? Kunt u dat iets meer toelichten?

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Ik irriteer me een beetje aan de ontwikkeling dat iemands liefde de toon zet, want het is gewoon de dagelijkse praktijk dat er nieuwe situaties en nieuwe gezinssituaties ontstaan. Er werd gesproken over een gezinspartij. Maar ook dat zijn gezinnen. Die stabiliteit willen wij graag bieden. Wij willen graag de mogelijkheid bieden om eenmalig — het gaat dus niet over mensen die iedere vijf jaar opnieuw een relatie beginnen, om een beetje in die termen te blijven — de kans te geven om een nieuwe, stabiele situatie te creëren. Mocht dat niet lukken, dan kunnen ze terugkomen naar hun huis. Mocht het wel lukken, dan gaan ze hun huis verkopen of misschien structureel verhuuren.

De heer Boulakjar (D66):

Ja, dank. Dus je komt er na acht of zeven maanden achter dat het niet goed gaat en dat iemand terug moet naar z'n eigen stekkie. Wat zegt die dan tegen de huurder?

Mevrouw Inge van Dijk (CDA):

Dan hebben ze van tevoren afspraken gemaakt over wat dat betekent voor de huurder. Volgens mij staat er in het amendement ook dat er als overbrugging een aantal maanden in zitten. Dat is dan de consequentie van de afspraak aan beide kanten.

De heer Boulakjar (D66):

Dit is echt wel iets waar wij ons als D66 over moeten beraaden. Ik ben ook benieuwd hoe de initiatiefnemers hiernaar kijken.

De voorzitter:

Heel goed. Tot zover. Dan gaan we luisteren naar de heer Bushoff, de laatste spreker van de zijde van de Kamer.



De heer **Bushoff** (PvdA):

We hebben al enige keren gedebatteerd over dit initiatiefwetsvoorstel. Het is niet mijn intentie om het hele debat opnieuw te doen, maar het is wel wetgeving. Ik ga dus iets meer tijd gebruiken dan hier voor mij op het klokje staat. Om te beginnen wil ik wederom de initiatiefnemers en de ondersteuning danken voor dit belangrijke wetsvoorstel dat vandaag voorligt om een einde te maken aan de tijdelijke huurcontracten. Die mogelijkheid werd gecreëerd in 2016, met als doel dat er meer woningen bij zouden komen en met de gedachte dat het vaste huurcontract alsnog de norm zou blijven. Uit de evaluatie blijkt dat er niet meer woningen bij zijn gekomen en dat het vaste huurcontract niet meer de norm is. Er worden namelijk veelvuldig tijdelijke huurcontracten aangeboden.

Het is nodig dat we een einde maken aan deze praktijk om drie redenen. Eén. Voor het verbeteren van de bestaanszekerheid voor huurders. Twee. Voor het versterken van het huurrecht en de huurbescherming. Drie. Voor het vergroten van de sociale cohesie in wijken en buurten.

Dit wetsvoorstel helpt in de eerste plaats bij het verbeteren van de bestaanszekerheid voor huurders doordat je de onzekerheid wegneemt over de vraag of je na twee jaar nog wel een dak boven je hoofd hebt. Dat is nu bij heel veel huurders het geval. Die onzekerheid tornt aan de bestaanszekerheid. Daarom is het goed dat we daar een einde aan maken en dat we huurders de zekerheid bieden dat ze ook na een aantal jaar gewoon nog een dak boven hun hoofd hebben.

In de tweede plaats verbetert dit wetsvoorstel de huurbescherming. We zien nu dat verhuurders vaak hoge huurprijzen kunnen vragen en misschien wel zeggen: ik heb lak aan het investeren in en het onderhouden van mijn woning. Dat gebeurt allemaal onder het motto: als het u niet belieft, dan voor u tien andere huurders, want ik kan u er zo meteen gewoon uit kicken vanwege het tijdelijke huurcontract. Ook aan die wanpraktijken maakt dit wetsvoorstel dus een einde.

In de derde en laatste plaats zien we dat dit wetsvoorstel bijdraagt aan het vergroten van de sociale cohesie in wijken en buurten. Als mensen namelijk weten dat ze nog langer in een buurt of wijk kunnen wonen, zullen ze ook investeren in het opbouwen van relaties in die wijken en buurten. Dan zullen ze van hun huis ook hun thuis maken.

Kortom, dit initiatiefwetsvoorstel verbetert de bestaanszekerheid voor huurders, het versterkt de huurbescherming en vergroot de sociale cohesie. Daarom is dit wetsvoorstel een goed idee. Natuurlijk is het zo dat dingen af en toe misschien nog wel beter kunnen. Zo zijn er hier ook collega's geweest die een aantal voorstellen hebben gedaan om het beter te maken. Volgens mij is daar serieus op gereageerd door de indieners, als je de nota van wijziging en de appreciatie leest. Je ziet ook dat er een aantal voorstellen zijn gedaan die haaks staan op het principe "koop breekt geen huur" en die indruisen tegen dit initiatiefwetsvoorstel. Natuurlijk kunnen dat soort voorstellen niet op steun rekenen van de Partij van de Arbeid.

De **voorzitter**:

Was dat uw bijdrage?

De heer **Bushoff** (PvdA):

Nee, voorzitter, nog niet helemaal, maar ik zie een aantal mensen staan. Ik dacht dus ...

De **voorzitter**:

Ja, dat is heel goed. Dan gaan we eerst even de interrupties doen.

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

Het is een gloedvol betoog. Het lijkt natuurlijk een beetje op waar we het al eerder over hebben gehad, maar ik heb wel een vraag over de sociale cohesie en de mooie buurten waar u het over heeft. Met welk voorstel gaat u komen ten aanzien van de huurwoningen die daartussen leeg zullen blijven staan omdat men niet meer gebruik kan maken van een tijdelijk contract of van de diplomatenclausule die de VVD voorstelt?

De heer **Bushoff** (PvdA):

Ten eerste is het zo dat we in de situatie van voor 2016 niet hebben geconstateerd dat dit een enorm groot probleem was. De aanname van de VVD dat dit wetsvoorstel ervoor gaat zorgen dat heel veel woningen leeg zullen komen te staan, is volgens mij dus nergens op gebaseerd. In de tweede plaats heb je andere mogelijkheden om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan, bijvoorbeeld via een leegstandsverordening, en om ervoor te zorgen dat die woningen toch nog verhuurd kunnen worden. Ik zie het probleem van de VVD dus niet. Wat we wel zien — niet alleen de PvdA, maar ook de VNG en zelfs uw eigen bestuurders op lokaal niveau zien dat — is dat de sociale cohesie in wijken en buurten onder druk staat door die tijdelijke huurcontracten.

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

Dat is de reden waarom we onlangs bijvoorbeeld het wetsvoorstel Goed verhuurderschap hebben aangenomen, maar we zijn met heel veel wetsvoorstellen bezig; laten we die hier niet allemaal opnieuw langslopen. Maar ik zou de heer Bushoff toch willen vragen om eens met mensen in de praktijk te spreken die zo'n woning hebben en hun te vragen wat ze ermee gaan doen. U kunt wel zeggen dat er niet is aangetoond dat het zo is, maar het tegendeel is ook niet aangetoond. Daarvoor geldt hetzelfde. Het aantal huurwoningen is in de periode waar u over spreekt, wel degelijk toegenomen. Er wordt gezegd dat het verband niet kan worden aangetoond, maar het tegendeel is ook niet bewezen. Dat wil ik nog wel even gezegd hebben in deze zaal, want er wordt heel mooi uiteengezet dat het allemaal wel mee zal vallen, maar ik wil het straks in de praktijk wel zien. Dat wil ik graag nog meegeven.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Er wordt mij gevraagd om even te gaan spreken met mensen in de praktijk. Ik spreek bijna elke dag met huurders, mensen die in onzekerheid zitten of ze straks nog wel een dak boven het hoofd hebben en die daardoor geen bestaan kunnen opbouwen. Die mensen kunnen misschien wel een gezin starten, maar doen dat daarom niet. Dat zijn de mensen in de praktijk. Volgens mij legt dit debatje tussen de VVD en de PvdA haarfijn bloot wat het verschil is tussen

de VVD en de PvdA: de VVD komt op voor mensen die het niet nodig hebben, voor mensen die het goed hebben, en de PvdA komt altijd op voor mensen die het wél nodig hebben.

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

De laatste noot. De VVD komt op voor het behoud van huurwoningen in de markt, zowel voor de huurders waar u het over heeft als voor de verhuurders die ervoor moeten zorgen dat die woningen er zijn. Er zit een balans bij de VVD. U heeft het alleen maar over huurders. De VVD heeft het ook over verhuurders. Laat dat even duidelijk zijn.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Als je dit debat volgt, lijkt het bijna alsof het niet meer mogelijk is om een woning te verhuren. Wat een onzin! Woningen verhuren kan nog steeds, maar wel met de zekerheid van een vast contract voor de huurders. Dat is het zoeken van de juiste balans en dat is opkomen voor huurders én voor mensen die het nodig hebben, namelijk mensen die graag een woning en een dak boven het hoofd willen hebben.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Een mooi en gloedvol betoog voor het maken van een einde aan tijdelijke huurcontracten en een meetlat met drie punten: een verbeterde bescherming van huurders, het versterken van huurbescherming en vergrote sociale cohesie. Er is net door het CDA met een nieuw amendement een voorstel gedaan voor een wijziging in de wet. Dat voorstel voldoet niet aan de drie punten in uw meetlat. Ik neem dan ook aan dat u daar niet voor zult zijn.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Er is net inderdaad een voorstel door het CDA gedaan. Als ik het goed heb beluisterd, wil het CDA eigenlijk dat deze wet het haalt. Dat is eigenlijk het belangrijkste wat ik van het CDA hoorde: het CDA wil graag dat deze wet het haalt. Dat is ook mij een heel lief ding waard, omdat deze wet het op alle drie door mij genoemde punten beter maakt: het verbeteren van de bestaanszekerheid, het vergroten van de sociale cohesie en het versterken van de huurbescherming. Het is mij net als het CDA dus een lief ding waard dat deze wet het haalt. Ik ben best benieuwd hoe de initiatiefnemers het amendement van het CDA appreciëren.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

De heer Bushoff geeft dus geen antwoord op de vraag. Stel dat ik een van die preciaire huurders ben die, zoals u net zei, ook een leven willen opbouwen en dat er zo'n woning wordt aangeboden. Er zijn ook mensen die bij wijze van proef samen willen wonen. Dan zitten we toch met mensen wier bescherming niet verbeterd is en wier bestaanszekerheid nog steeds niet goed is? Als je er na misschien wel acht maanden, een jaar of anderhalf jaar weer uit moet worden gezet, dan is dat ook niet goed voor de sociale cohesie. Dat is toch niet een einde maken aan tijdelijke huurcontracten? Dat is toch niet een PvdA die altijd opkomt voor de huurders? Dat is gewoon weer een mogelijkheid bieden om onzekerheid toe te voegen.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Dit initiatiefwetsvoorstel maakt een einde aan de praktijk van tijdelijke huurcontracten. En ja, er zijn een aantal uitzonderingen denkbaar waarin je misschien nog wel gebruik kan maken van een tijdelijk huurcontract. Die enkele uitzondering kan ook mevrouw Beckerman van de SP zich voorstellen. Volgens mij is het doel van deze wet om het vaste huurcontract weer de norm te maken en is het logisch dat er gekeken wordt of er op enkele onderwerpen misschien een kleine uitzondering nodig is. Ik vraag dus ook aan de initiatiefnemers in hoeverre dit amendement inderdaad een kleine uitzondering is die het doel van deze initiatiefwet niet onderuithaalt, maar die wel nodig zou zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Heeft de heer Bushoff dan geen eigen mening? Wat is dan de eigen mening van de heer Bushoff? Hij scandeert hier: wij staan hier altijd voor de huurders. Wat vindt u er dan van dat er weer een uitzondering wordt gemaakt? Wat is uw eigen mening?

De **voorzitter**:

Helder.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Daarover twee dingen. Eén. Toen ik net op mijn telefoon zat, heb ik het amendement uit Parlis naar me laten mailen en heb ik de toelichting heel snel enigszins kunnen screenen. Ik moet dus nog goed gaan bestuderen wat er precies in het amendement staat. Dat ga ik nog doen. Daarom vraag ik ook alvast naar de appreciatie van de indieners. Dat is één. Het tweede punt is als volgt. De opvatting van de Partij van de Arbeid is dat we graag willen dat er een einde wordt gemaakt aan tijdelijke huurcontracten. Ons doel is om dat zo goed mogelijk te doen. Daar zetten wij op in met deze initiatiefwet. Het is ons dus een lief ding waard dat deze initiatiefwet door een meerderheid van de Tweede Kamer wordt gesteund.

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

Ik heb één korte opmerking voor de heer Bushoff. Dit amendement gaat gebruikmaken van de diplomatenclausule. U heeft mij net zo'n beetje tot de grond toe afgezaagd over het feit dat de VVD hier komt met een verruiming voor al die particuliere verhuurders met het gebruik van de diplomatenclausule en dat het niet strak genoeg ingeregeld was. Dit amendement maakt gebruik van dezelfde clausule. Dat wil ik alvast aan u meegeven ter beoordeling van uw stemming, want u laat nu een beetje doorschemeren dat u het amendement toch gaat steunen, om maar steun binnen te halen voor het wetsvoorstel.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Ik kan daar best duidelijk over zijn. Wij willen graag voorkomen dat er allerlei verruimingen zijn om toch weer tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Daarom zijn wij inderdaad zo mordicus tegen het voorstel van de VVD dat huurders verschrikkelijk in de kou zou zetten. Daarom zijn wij daartegen. Ik ga nog eens goed kijken of er in het amendement van het CDA voldoende beperkingen zitten om ervoor te zorgen dat het inderdaad maar voor een enkele uitzonde-

ring geldt en niet, zoals de VVD beoogt, weer de deur openzet voor grootschalig gebruik van tijdelijke huurcontracten.

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

Nog één korte vraag. Het is de diplomatenclausule, dus alles wat u verwenst heeft met betrekking tot de deur openzetten, werkt precies hetzelfde in het amendement van het CDA.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Nee, dat is echt totaal niet waar, want je kan in dat voorstel natuurlijk alsnog heel wat beperkende maatregelen opnemen. Dat zou best kunnen. Als dat zo is, dan is dat een goede zaak, denk ik. Ik ga kijken of dat inderdaad het geval is of niet. Het is dus echt onzin om te zeggen dat het amendement op voorhand hetzelfde beoogt en hetzelfde regelt als het amendement van de VVD. Volgens mij zou dat heel verschillend kunnen zijn als je inderdaad veel beperkingen opneemt in dat amendement. Aan de hand daarvan ga ik het amendement van het CDA toetsen.

Ik vervolg mijn betoog, voorzitter.

De **voorzitter**:

U rondt af?

De heer **Bushoff** (PvdA):

Ik ga ook langzaam richting een afronding.

Voorzitter. Ik heb volgens mij opgenoemd waarom het zo belangrijk is om een einde te maken aan die tijdelijke huurcontracten en dat de initiatiefnemers volgens mij openstaan voor verbeteringen. We staan dus niet open voor voorstellen die recht ingaan tegen dit initiatiefwetsvoorstel, namelijk het voorstel van de VVD. De VVD verkoopt het met best mooie woorden en met best leuke voorbeelden. Het is een beetje als een soort cadeautje dat wordt aangeboden aan de Kamer. Maar ik zeg u: als we dat cadeautje, dat amendement, aannemen, dan worden het huurrecht en de huurbescherming nog voordat we het cadeautje hebben uitgepakt, in de fik gezet. We hebben het paard van Troje al een keer meegemaakt. Mijn oproep zou zijn: laat dat niet nog een keer gebeuren, nu met het voorstel van de VVD; laten we ervoor zorgen dat we de belangen van huurders dienen, dit wetsvoorstel aannemen, een einde maken aan tijdelijke huurcontracten en vaste huurcontracten weer de norm maken.

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Heel goed. Ik schors voor tien minuten en dan gaan we luisteren naar de initiatiefnemers.

De vergadering wordt van 15.16 uur tot 15.26 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen ... De minister is er nog niet. Ik heropen niet. Het woord is aan de heer Nijboer.



De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. U vermeldde dat dit een uniek debat is. Het is bijzonder om een initiatiefwetsvoorstel in derde termijn te mogen verdedigen.

Voorzitter. Ik heb in de eerste termijn van de verdediging gezegd dat er soms heel goede wetten met goede bedoelingen worden ingediend, maar dat die uiteindelijk een verkeerde uitwerking hebben. De Wet flexibele huurcontracten is daar een voorbeeld van. De reden dat wij deze wet hebben ingediend, die de wet van 2016 eigenlijk weer terugdraait en vaste huurcontracten tot de norm maakt, is dat er heel erg veel huurders stress ondervonden van die wet, dat er heel erg veel huurverhogingen zijn doorgevoerd en dat de flexibele huurcontracten steeds meer de norm werden, terwijl dat nooit de bedoeling is geweest van de wetgever. Dat werd echter wel de staande praktijk. Tegelijkertijd kunnen de positieve verwachte effecten van de wet, namelijk meer aanbod van huurwoningen, niet worden aangetoond. Dat is de achterliggende reden van deze wet.

Voorzitter. Er zijn twee amendementen ingediend. De heer Grinwis en ik hebben een stevige brief naar de Kamer gestuurd waarin staat waarom wij vinden dat de doelstelling van onze wet, namelijk meer zekerheid voor huurders, met die amendementen wordt doorkruist en ondergraven. Sterker nog, we zeiden: als die worden aangenomen, dan gaan wij deze wet, die beoogt de huurbescherming te verbeteren, niet meer in de Eerste Kamer verdedigen. Ik denk dat het goed is om de achtergrond daarbij te schetsen. Waarom zijn wij zo precies over uitzonderingen die op het oog sympathiek lijken voor bepaalde doelgroepen? Moeten we dit niet mogelijk maken voor een ondernemer die één woning in de verhuur heeft, die toch ook met pensioen gaat en die de woning dan goed wil kunnen verkopen? Dat lijkt op het oog heel sympathiek, maar in de praktijk haalt het de huurbescherming onderuit.

Voorzitter. Als je als verhuurder, ook als kleine verhuurder, een pand verhuurt aan een huurder met een vast contract, dan is je pand gewoon vele malen minder waard. De schatting is dat een huurwoning ongeveer 30% minder waard is. Je bent dan dus wel gek om er een huurder met een vast contract in te laten. Er wordt dus steeds gezocht naar mogelijkheden om een tijdelijk contract aan te bieden. Daar komt nog bij dat je ook meer huurverhogingen kunt doorvoeren. Dat is de staande praktijk geworden. Dat blijkt dus ook. Dat is de reden dat wij zo fel tegen het amendement van VVD en CDA gekant waren. Zij zeiden: moet je het particuliere bezitters die het niet voor hun beroep doen en die maar één woning in de verhuur hebben, niet toestaan om bij verkoop de huurder eruit te zetten?

Als je naar de getallen kijkt, zie je dat 60% tot 80% van de particuliere verhuurders maar één woning in de verhuur heeft. Afhankelijk van de cijfers — de cijfers van de minister gaan over 2021; die van ons over 2018 — gaat het over 140.000 tot 220.000 verhuurde panden, dus zeg 200.000 tot 300.000 huurders, want in panden zit soms meer dan één huurder. Hun huurbescherming haal je dan totaal onderuit, want waarom zou je als particuliere verhuurder dat verkoopbeding niet opnemen in je koopcontract? Want je gaat op den duur met pensioen en wilt het dan verkopen, maar het is dan 30% meer waard. "Koop breekt geen huur" is zo

cruciaal dat wij zeiden: dat willen wij niet. Het is precies het tegenovergestelde van wat de wet beoogt.

Het lijkt dus sympathiek om te zeggen: een ondernemer wil toch een keer met pensioen. Maar het principe van huurbescherming staat tegenover het door de heer Van Haga zo met passie beleden recht op eigendom en vrije beschikking. Die belangenafweging hoort dus ook hier in de Kamer plaats te vinden. Wat vind je uiteindelijk belangrijker? Vind je het belangrijker dat je altijd helemaal vrijelijk over je eigen vastgoed kunt beschikken en op elk willekeurig moment — in het amendement van de VVD zelfs als je het voornemen hebt tot verkoop — de huurder op straat kunt zetten? Dan heeft de huurder gewoon geen enkele bescherming meer, en daarvan afgeleid dus ook geen enkele manier meer om de verhuurder aan te spreken als die achterstallig onderhoud pleegt en de huren veel verhoogt. Je hebt dan geen poot meer om op te staan, want de verhuurder kan zeggen dat hij het voornemen heeft tot verkoop. Daarom zijn wij zo fel gekant tegen de aard van dit amendement, en verschillen wij daarover ook fundamenteel van mening met de minister.

De heer Peter de Groot (VVD):

Ik had op dit punt meer verwacht van de indieners. De heer Nijboer heeft nu tot tweemaal toe benoemd dat je de huurder er op elk moment uit kunt zetten als je je woning wilt verkopen. Maar dat is pertinent niet waar als je naar het amendement kijkt. Ga even uit van het feit dat deze wet, zeker ook gezien wat het CDA net heeft gezegd, aangenomen wordt. Dan zijn er geen tijdelijke contracten meer. Dit amendement zorgt voor die specifieke groep en die specifieke gevallen, vooraf met elkaar bepaald. Als een huurder uit een woning gaat en bijvoorbeeld een contract voor onbepaalde tijd heeft gehad, en een verhuurder op dat moment denkt de woning over anderhalf jaar te willen verkopen, dan mag de woning na die periode met wederzijdse instemming verkocht worden. In de clause in het amendement zit niet dat dit op elk moment kan. Je moet het vooraf met elkaar afspreken. Daarom is het ook zo'n beperkt amendement, en ben ik het ook niet eens met de woorden van de indieners dat het een destructief amendement is. Het gaat om een heel kleine groep. Hoe reflecteert de heer Nijboer erop dat het een beperkt amendement is over een beperkte groep, waardoor het gebruik ook procentueel lager zal zijn voor de hele groep?

De heer Nijboer (PvdA):

Daar verschillen we echt fundamenteel van mening over. De heer De Groot gaat namelijk uit van contractvrijheid tussen verhuurders en huurders. Natuurlijk zijn er huurders die tijdelijke woonruimte zoeken. Het probleem is echter dat huurders daarin geen keuze hebben. Er is een enorm tekort aan huurwoningen en ze accepteren dus elke voorwaarde van een verhuurder dat die de woning op een gegeven moment zal verkopen. Die voorwaarde accepteren ze omdat ze geen andere ruimte en geen andere keuze hebben. Daarom betalen mensen zich ook helemaal blauw aan huren. Het is niet zo dat mensen vrijwillig zulke torenhoge huren willen betalen, soms tot 40%, 50% van hun salaris, want zij hebben geen andere keuze. Onze stelling is dat je als particuliere verhuurder in het bezit van één woning bijna wel gek zou zijn om geen gebruik te maken van die clause omdat je vastgoed namelijk veel meer waard wordt, namelijk 30% meer, en omdat je veel meer

vrijheid hebt om de huur te verhogen. Dus die voorwaarde van u zullen ze allemaal opnemen in dat contract. Ze zullen wel gek zijn om dat niet te doen. En dat maakt dat die groep zo groot wordt. De wet is vooral bedoeld voor die 60% tot 80% van de particuliere verhuurders, dus om dat tegen te gaan. De heer De Groot noemde zelf wat cijfers met daarbij corporaties. Ik zei toen wat gekscherend: misschien moet je alle koopwoningen er ook nog bij nemen want dan wordt het percentage nog lager.

De heer Peter de Groot (VVD):

Aan het einde is dat nog een leuk gebbetje maar dit is wat mij betreft wel een serieuze vraag. In het eerste stuk van de tekst van de heer Nijboer zegt hij dat de deur wordt opengezet voor "koop breekt huur". Maar door de clause kan dat niet. Dat hebben we al twee keer gezegd in dit debat. Het wordt vooraf afgesproken en achteraf moet je ook verkopen. Als de heer Nijboer voorstellen ter verbetering heeft over dat achteraf moeten verkopen en dat anders de huurder erin mag blijven wonen, dan sta ik daar open voor, maar het is een oprechte inzet van de VVD om voor dit soort specifieke situaties dit wetsvoorstel aan te passen. Dan vind ik het wat moeilijk te verteren als dan teksten worden gebruikt als "de deur wordt wagenwijd opgezet voor al die particuliere verhuurders om hun woning te verkopen", want dat doet dit amendement niet.

De heer Nijboer (PvdA):

Het voorstel is in de kern "verkoop breekt huur". Dat is de kern van het amendement, namelijk: als je het voornemen tot verkopen hebt, mag je de huurder eruit zetten. En dat mag nu niet. Daarom is het zo'n verstrekkend amendement waar wij mordicus tegen zijn. En over het gebruik ervan het volgende. Bij het debat over de initiële wet kun je de inschatting maken dat het bijna niet wordt gebruikt, maar onze inschatting is dat het op grote schaal misbruikt gaat worden en dat het de huurbescherming uitholt. En daarom zijn we tegen.

De heer Peter de Groot (VVD):

Het is beperkt tot 140.000 woningen, dus die verhuurders met één woning. Kijkend naar de diplomatenclause op dit moment, zegt u dat het zal toenemen. Aan de voorkant gaat het om wederzijdse instemming terwijl je aan de achterkant moet verkopen. Wat moeten we nog meer doen om ervoor te zorgen dat er geen misbruik van gemaakt kan worden? Want ook de VVD wil geen misbruik van clauses waarover wij amendementen indienen. Dus mijn vraag aan de heer Nijboer is: hoe moet dit amendement verbeterd worden waar het gaat om uw argument dat er misbruik gemaakt zou worden van deze bepaling? Want daar ben ik toe bereid.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik wil niet dat het amendement verbeterd wordt; ik wil dat dit amendement weggestemd wordt omdat ik het een slechte zaak vind dat huurders in onzekerheid worden gelaten en afhankelijk zijn van particuliere verhuurders en hun voornemen tot verkoop. Dat vind ik ten principale niet goed. Als je er als particulier voor kiest om je woning te verhuren, dan vind ik dat daar ook rechten en plichten bij horen. Je krijgt dan huurinkomsten, best veel op dit

moment, en daar staan dan verplichtingen tegenover, zoals dat de huurder daar mag blijven wonen.

De voorzitter:
Helder.

De heer Nijboer (PvdA):

En dat is altijd zo geweest voor 2016 en daar willen wij niet aan tornen. We willen niet de deur openzetten dat dit wel gaat gebeuren.

Verder zei de heer De Groot dat in feite dezelfde diplomatenclausule wordt gebruikt in het amendement van mevrouw Van Dijk. Dat doet mij dan een beetje denken aan het veranderen van het Wetboek van Strafrecht: de boetes worden met €100 verhoogd en de doodstraf wordt ingevoerd. Dan wordt dus ook het Wetboek van Strafrecht veranderd. Er is echt een heel wezenlijk verschil tussen het amendement van mevrouw Van Dijk en het voorstel van de heer De Groot, alleen al waar het gaat om de voorwaarde dat je er voorafgaand zelf in gewoond moet hebben. Het verschil met het voorstel van de heer De Groot is ook dat het om tweede huizen gaat. Ik noem dus alleen al het basisverschil tussen het huis verhuren waar je zelf in hebt gewoond en het bezitten van een tweede huis. Zo kan ik de hele lijst wel afgaan. De heer De Groot wil de nadruk leggen op de inhoud en komt vervolgens met zo'n onzinnige vergelijking.

De heer Peter de Groot (VVD):

Dank aan de heer Nijboer voor de kwalificaties. Het ging mij om de voorwaarden die de diplomatenclausule biedt. Het ging mij niet om de inhoud van het amendement, maar over de voorwaarden. Vooraf wederzijdse instemming, achteraf schadeplichtig; daar doelde ik op. Hier wordt steeds gezegd dat dat de deur openzet voor grootschalig misbruik. Ik doelde erop dat die voorwaarden niet hard genoeg zijn. Het ging mij niet om de inhoudelijkheid van het amendement of om wat je ermee wil regelen. Het ging mij om het argument dat er misbruik van kan worden gemaakt. Daar werd ik van beticht. Er werd gezegd dat al die particuliere verhuurders hier misbruik van zouden gaan maken. Dat ontken ik overigens ten stelligste. Daar ging mijn punt over. En dan nu even zeggen: de inhoud is weer anders, dus het is een onzinnige inbreng. Het ging mij om de specifieke voorwaarden die de diplomatenclausule biedt.

De heer Nijboer (PvdA):

Ja, en het gaat mij om het volgende. De diplomatenclausule bestaat uit een aantal subs in de wetstechniek. Er is sprake van een wezenlijk verschil tussen wat de VVD nu introduceert en de diplomatenclausule. De naam "diplomatenclausule" zegt het al. Mensen gaan vaak naar het buitenland voor een paar jaar en mogen hun eigen huis dan verhuren. En als ze weer terug zijn uit het buitenland — dat hoeft trouwens niet per se het buitenland te zijn — gaan ze er zelf weer in wonen. Dat kan al en dat blijft ook mogelijk. Maar het voorstel van de VVD gaat over huizen die ze in hun bezit hebben om ze te verhuren. Dat is een heel andere discussie. Je kunt dan wel zeggen dat er vergelijkingen in de wetstechniek zijn als het gaat om het vooraf instemmen, maar dat is toch een wezenlijk verschil. Het is een heel wezenlijk

verschil of je je eigen huis tijdelijk verhuurt, waar je zelf weer in gaat wonen, of dat je een huis hebt dat bestemd is voor de verhuur. Daar heb je andere regels voor. Dat is een heel wezenlijk verschil. Dus daarom vond ik dat geen goede vergelijking.

Voorzitter. Ik had de taak op me genomen om het amendement van de VVD van commentaar te voorzien. Dat is, denk ik, genoegzaam gebeurd, als ik u zo zie.

De voorzitter:

Nou, ik begin de essentie door te krijgen.

De heer Nijboer (PvdA):

Ik heb nog een tweede taak en dat is ingaan op het door het CDA ingediende amendement. Daarna zult u het woord waarschijnlijk aan de heer Grinwis geven. Die zal ingaan op onze nota van wijziging.

Ik was al over dat amendement begonnen toen we spraken over de diplomatenclausule. We hebben daar in de afgelopen dagen intensieve discussies over gehad. Ik denk dat het goed is om te schetsen wat nu al kan. Als je nu die diplomatenclausule inzet en je gaat samenwonen, dan kan dat al. Je hebt je eigen huis. Dat kun je tijdelijk verhuren als je er zelf weer in terug wil. Dat doe je met wat voorwaarden. Die spreek je van tevoren duidelijk af. Dus dat kan nu al. Wat nu niet kan, is als het goed gaat daarna ook weer het huis verkopen. Je kunt er zelf weer in terug. Net zoals een diplomaat; die kan er zelf weer in terug. En dat maakt het amendement van mevrouw Van Dijk mogelijk. Zij zegt: er zijn steeds meer mensen die gaan samenwonen. Dat kan goed gaan en dat kan ook niet goed gaan. Die kunnen dat huis dan aanhouden. En dan gaat er niemand in als ze van plan zijn om het later te verkopen. Maar dat kan nu niet. Mevrouw Van Dijk zegt: ik wil dat wel mogelijk maken. En ik wil ook dat de mogelijkheid behouden — maar dat kan dus al — dat iemand zelf weer in dat huis kan gaan wonen als die relatie stukloopt.

Nou, dat is wat het amendement regelt. Daar zijn voor- en nadelen aan. Mevrouw Beckerman heeft voor al die doelgroepen amendementen ingediend. Die hebben we ook al besproken. Dat zal ik dus niet opnieuw doen. Ik geef haar mee om die uit te sluiten. Doelgroepen rekken natuurlijk de huurbescherming op. Dat is ook onze zorg bij een aantal andere voorstellen. Aan de andere kant is het natuurlijk wel zo dat mensen in deze concrete situatie kunnen beslissen om gewoon een jaar of anderhalf jaar even twee huizen aan te houden. En dan zit er niemand in, terwijl dit echt vooraf duidelijk is, net zoals bij de diplomatenclausule. Dus wij begrijpen dat amendement wel en wij vinden dat geen vergelijking met het eerdere amendement dat is ingediend door de heren De Groot en Geurts. Het doel stond daar wel in genoemd, en dit is heel specifiek gericht op dat doel. Het misbruik ligt hier bijvoorbeeld ook niet op de loer. Je moet er zelf in gewoond hebben, je moet gaan samenwonen en je moet er zelf uiteindelijk weer in gaan wonen dan wel het verkopen na een bepaalde tijd. Ik zou mevrouw Van Dijk nog mee willen geven dat je er ook twee jaar van zou kunnen maken, zodat er ten opzichte van nu niets verandert. Dat mag nu ook. Om daar nu een onbepaalde tijd van te maken, is wel wat lang.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Eerst maar even een technische vraag. De heer Nijboer zei net dat er lang over gediscussieerd is.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ja.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Breekt koop dan huur?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee, je maakt een tijdelijk huurcontract mogelijk voor een eenmalige periode, eenmalig in het leven. Zoals je nu tijdelijke huurcontracten hebt voor twee jaar. Dus dan breekt koop geen huur. Want je hebt een tijdelijk huurcontract, afhankelijk van of je er zelf weer in gaat zitten dan wel of je het wil verkopen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar op het moment dat je dus gaat verkopen, moet die huurder eruit. Dus die verkoop heeft wel degelijk invloed op de woonzekerheid, de bestaanszekerheid en de mogelijkheid om een eigen gezin of toekomst op te bouwen voor die huurder.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het is vergelijkbaar met wat diplomaten nu mogen. Als je naar het buitenland gaat, kun je je huis tijdelijk verhuren. Dit amendement regelt wat al kan, namelijk dat als je gaat samenwonen, je er zelf weer in terug kan en dat je het na die tijd ook mag verkopen, opdat je in de tussentijd kunt verhuren. Ik geef mevrouw Beckerman mee dat dit een verruiming is ten opzichte van ons wetsvoorstel. Dat is ook de bedoeling van het CDA. Maar als het tot twee jaar wordt beperkt, zou het nu sowieso al helemaal kunnen, want je mag al terug met de diplomatenclausule en je mag twee jaar verhuren. Als het dus tot twee jaar zou kunnen worden beperkt, grijpt deze wet verder niet in voor deze groep, want daar kon het al en daar blijft het kunnen. Het zou niet kunnen als de wet ongewijzigd wordt aangenomen.

De **voorzitter**:

Afrondend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar het is veel minder aantrekkelijk om dit te doen met een diplomatenclausule waarbij je zelf terugkeert, dan wanneer je iemand er ook uit kunt krijgen als je wilt verkopen. Mijn grote zorg, die ik in de eerste en tweede termijn heb uitgesproken en die ik nu ook uitspreek, is dat dit een reparatiewet is, maar dat door allerlei andere omstandigheden, bijvoorbeeld het toevoegen van enorme aantallen flexwoningen, het aantal tijdelijke huurcontracten groot zal blijven. Er is al een groep mensen die in hele preciaire situaties zitten. Als je deze uitzondering ook toestaat, voeg je daar dus weer een mogelijkheid aan toe.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Wij delen de zorg van mevrouw Beckerman dat er om meerdere redenen een enorme druk is voor verhuurders, een enorm financieel belang. Ze hebben een grotere machtspositie ten opzichte van de huurders, die minder zeuren omdat ze geen kant op kunnen. Ze kunnen de huren vaker verhogen. Het vastgoed is meer waard. Ze hebben meer verkoopvrijheid. Er is dus een enorme druk. Daarom zijn we ook zo beducht voor uitzonderingen. Maar het amendement is dusdanig afgebakend door het CDA dat wij niet verwachten dat het een enorm grote vlucht gaat nemen. Je moet er namelijk zelf in hebben gewoond, er is een tijdelijkheid van twee jaar en het is vooraf vastgesteld, ofwel je moet er zelf in gaan wonen en dan beslissen, ofwel je hebt gewoon al vaste huurrechten. Daar komt bij dat het alternatief aannemelijker is, namelijk dat je het gewoon aanhoudt en het niet verhuurt. Dat moet je natuurlijk ook afwegen. Dat kun je niet doen op basis van de Leegstandwet. Dat maakt dat wij voor- en nadelen zien. Ik weet ook niet hoe de PvdA-fractie gaat stemmen, want daar hebben wij het nog helemaal niet over gehad in de fractie. Maar dit is geen destructief amendement. Als dit wordt aangenomen, kunnen wij het nog wel verdedigen in de Eerste Kamer. Met het voorliggende amendement was dat niet zo.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit amendement zet nog geen beperking op de tijdsduur. Je kunt er na acht maanden uit worden gezet, na anderhalf jaar, na twee jaar, na vier jaar en na vijf jaar. Steunt u het als initiatiefnemer enkel en alleen wanneer het wordt beperkt tot een aantal jaren?

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik geef mevrouw Van Dijk de suggestie mee om het tot twee jaar te beperken, want dat is een termijn waarbinnen je in goede gemoede kunt kijken of een relatie geslaagd is. Dat is namelijk het oogmerk van het CDA. Er zijn steeds meer mensen die gaan samenwonen, soms met samengestelde gezinnen. Dan heb je twee huizen. Het is zonde om een huis dan niet te verhuren. Mensen durven dat nu niet te doen en houden het huis aan. Het CDA wil dat repareren. Ik begrijp dat. Als je het beperkt tot twee jaar, lijkt mij dat je daar redelijk uitkomt. En dat kan nu dus al, hè? Als we de wet niet aannemen, blijft dat ook kunnen. We zijn dan dus niet slechter af dan nu.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer komt lekker op stoom. Dat gun ik hem. Dat doet hij ook geweldig goed. Ik stel wel even vast dat het volgende debat om 16.00 uur dient te beginnen.

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

Ik zal dan geen vraag stellen, maar alleen een constatering doen. De heer Nijboer was aan het begin van zijn betoog nogal vurig over koop breekt huur en zei dat het allemaal verschrikkelijk is wat de VVD voorstelt. Maar het CDA stelt hetzelfde voor en nu zegt hij dat dat een goed idee is. Dat is een constatering. Het staat letterlijk in het amendement: tot verkoop van een woning wil overgaan. In dat geval breekt koop ook huur. Als de heer Nijboer met dezelfde maat meet, is dat daar ook het geval. Dat wil ik even gezegd hebben vandaag.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik vind het onzin. Mensen gaan tijdelijk samenwonen. Ze kijken of dat een succes wordt. Ze kunnen dan drie dingen doen: a de zittende huurder een vast contract geven als ze het verhuurd hebben, b er weer in gaan als het is misgelopen, zelf of de kinderen, of c het verkopen, want wat moet je er anders mee als het een succes is geworden. Dat is toch wezenlijk anders dan een tweede huis hebben en dat al dan niet verkopen. Dat is toch een wezenlijk andere situatie. Dit is toch gewoon de praktijk? Ik vind het dus echt onzin. Dat mag eenmalig in het leven. Dus ja, de heer De Groot kan spijkers op laag water gaan zoeken en nog proberen om redelijkheid te geven aan zijn amendement, maar volgens mij heb ik genoegzaam aangegeven waarom ik daar fundamenteel met hem over van mening verschil.

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

Ik heb het opgegeven dat u prettig gaat spreken over m'n amendement. Het is wel duidelijk. Ik wil dit wel genoemd hebben in het debat, want het is erg belangrijk, ook voor iedereen die zit te kijken naar hoe de wetsbehandeling eraan toe gaat. Mijn amendement stelt dezelfde voorwaarden aan de voorkant over de afspraak en aan de achterkant over wat de mogelijkheden zijn. Dat zit hem dus in dezelfde diplomatenclausule. Er zijn voorwaarden aan toegevoegd; dat ben ik met u eens. De tijdsduur is er bijvoorbeeld aan toegevoegd en om wie het gaat, maar het principe dat je kunt verkopen met aan de voorkant afgestemde perioden is in het door mij ingediende amendement precies hetzelfde. Daar heeft u andere woorden over gesproken.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Nee. Dit amendement, eenmalig in het leven, is bedoeld voor het geval je gaat samenwonen. Het kent het aantal opties dat ik zojuist noemde. Je moet het zelf bewoond hebben. Als je daarna gaat samenwonen, moet je ook aantonen dat je er samen gaat wonen, dat je een relatie hebt gekregen, dat het bestendig is of dat je een partnerschap bent aangegaan in die periode. Dit is echt heel goed afgebakend en toegesneden. De VVD wil gewoon dat particuliere verhuurders met één woning altijd hun woning kunnen verkopen in een termijn die ze vooraf met huurders zijn overeengekomen. Dat is toch een totaal wezenlijk andere benadering dan deze uitzondering die het CDA wenst en waar ik op zichzelf begrip voor heb. Ik heb nog niet gezegd dat wij er direct voor of tegen gaan stemmen. Maar als de Kamer het steunt, zal ik het wel als mede-initiatiefnemer verdedigen in de Eerste Kamer.

De **voorzitter**:

Ten slotte.

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

Zeker ten slotte. Het warme pleidooi voor de bescherming van huurders gaat hier toch een beetje onderuit. Het resultaat van deze bepaling is voor de huurder waar u het voor opneemt hetzelfde. Die huurder moet op dat moment, bij verkoop, de woning uit.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Ik laat me door de VVD niet aanleunen, na deze strijd in de Kamer, waarbij ik samen met de heer Grinwis echt probeer de positie van huurders te verbeteren, het vaste contract weer de norm te laten zijn, de stress en onzekerheid voor enorme groepen huurders veel, veel, veel te verminderen, met een paar uitzonderingsmogelijkheden die er al zijn, dat ik huurders een oor zou aannaaien. Ik denk dat niemand u gelooft.

De **voorzitter**:

Heel goed. Dan gaan we nog even kort luisteren naar de heer Grinwis.



De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Het is een genoegen hier voor de derde keer te mogen staan. Wie had gedacht dat je, bij een wetsvoorstel dat eigenlijk een einde wil maken aan tijdelijke contracten, hier eigenlijk vrij permanent mag optreden?

Dat gezegd hebbende ga ik op nog een enkel punt in. Dat is namelijk op het gewijzigde amendement-Geurts op stuk nr. 20. De wijziging is nog niet door ons geapprecieerd. Dan ga ik ook nog in op het amendement op stuk nr. 22, dan wel de vraag van collega Inge van Dijk om een aanpassing in de nota van wijziging. Die hebben we inmiddels ingediend. Die wordt op dit moment of is net rondgedeeld.

Allereerst het amendement op stuk nr. 20. Ik constateer dat er een tweetal van de door ons gedane suggesties is overgenomen. De voorhang is nu namelijk goed geregeld in het amendement en het amendement is compatibel met een ander amendement, van collega Beckerman. Die zijn beide positief geapprecieerd door de minister, heb ik gezien. Daarmee gebeuren er geen ongelukken als ze beide zouden worden aangenomen.

Een derde suggestie die wij als initiatiefnemers hebben meegegeven aan de ambtsvoorganger en de voormalig woonwoordvoerder van het CDA, de heer Geurts, namelijk om het beperkt te houden tot woningcorporaties en het nu niet van toepassing te laten zijn op particuliere verhuurders, is nog niet overgenomen. Hoewel het misschien geen halszaak is, is het toch wel belangrijk en geef ik toch nog een paar overwegingen mee aan de opvolger van de indiener om die toch nog eens te overwegen. In de eerste plaats is er toch wel een risico op misbruik. Private verhuurders zullen mogelijk naar mogelijkheden zoeken om personen onder de definitie te scharen die het amendement biedt. Dat risico zien de initiatiefnemers met name bij het fenomeen "dakloosheid", omdat dat moeilijk precies is aan te tonen. Gezien de zwakke positie en de grote woningnood zou het zomaar kunnen zijn dat huurders bereid zijn te verklaren dat zij dakloos waren en in te stemmen met een tijdelijk contract. Ik zeg niet dat het zo gaat, maar dit is wel een risico. Met het voorstel is het aan de huurder om bezwaar te maken tegen de beëindiging van de huurovereenkomst. De huurder moet dan vervolgens een rechtszaak voeren. Dat is niet zomaar een piece of cake; dat kun je niet van elke verhuurder verwachten. De VNG schrijft dan ook geen voorstander te zijn van dit aspect van het amendement. Misbruik ligt op de loer en de gemeenten zijn al druk

genoeg met het aanpakken van excessen die ze mogen en kunnen aanpakken met de Wet goed verhuurderschap.

Bovendien gold voor 2016 ook geen uitzondering voor particuliere verhuurders en was die uitzondering ook niet voorzien in het concurrerende voorstel dat er eventjes is geweest. Het ligt dus voor de hand om deze uitzondering pas te regelen op het moment dat de regels en voorwaarden voor de sociale en particuliere verhuurders goed geregeld zijn. Dat is nu nog niet het geval. Dan kan de minister zich ook buigen over de handhaving die hiermee samenhangt. Dit geven wij nog even mee aan de indiener van het amendement, dan wel de ambtsopvolger, de nieuwe woonwoordvoerder, die nu verantwoordelijkheid draagt voor dit amendement.

Dan kom ik op het tweede en laatste punt in mijn derde termijn. Dat gaat over het amendement-Geurts/de Groot op stuk nr. 19. Dat betreft een uitbreiding van de zogenaamde diplomatenclausule, de mogelijkheid om een woning door een bloed- of aanverwant te laten betrekken. De heer Nijboer, mijn kompaan, heeft al laten weten dat wij niet geporteerd waren voor dit amendement. Eigenlijk vonden we dat een slecht amendement. Ik vind het mooi om te zien dat collega Van Dijk dat heeft meegenomen in haar weging en ons heeft gevraagd: zouden jullie dan de nota van wijziging niet kunnen aanpassen, zodat het amendement overbodig wordt?

Wij hebben goed geluisterd en zojuist een tweede nota van wijziging het licht laten zien, waarin wij onze oorspronkelijke formulering wat hebben uitgebreid. Collega Inge van Dijk adviseerde dat voorafgaand zou moeten zijn vastgelegd dat zo'n transactie kan gaan plaatsvinden. Dat vonden wij een wijs advies. In de tweede nota van wijziging, die zojuist is rondgegaan, hebben wij daarom aan artikel 274g na de woorden "met de verhuurder" toegevoegd: ", indien uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van bewoning door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de verhuurder."

Het andere punt, waar wij grote moeite mee hadden, namelijk dat de rechter buitenspel werd gezet, is gehandhaafd. We hebben dat echter geregeld zoals het in algemene zin al in artikel 274c onder lid 1 al was geregeld, namelijk onder de algemene belangenafweging die de rechter sowieso heeft te doen. Die belangenafweging was in het amendement op stuk nr. 19 helemaal geschrapt.

Daarmee hebben wij de suggesties die mevrouw Van Dijk zojuist in haar derde termijn deed — beter gezegd: haar eerste termijn en onze derde termijn — geheel overgenomen. Daarmee is hopelijk dit hoofdstuk van het boek afgesloten en kan het amendement wat de initiatiefnemers betreft worden ingetrokken - maar dat is natuurlijk aan de indiener of de opvolger van de indiener. Daarmee is een obstakel voor het succesvol vervolgen van dit wetsvoorstel en het eventueel verdedigen ervan in de Eerste Kamer uit de weg geholpen.

Voorzitter. Met deze woorden zou ik mijn termijn willen afronden, onder grote dankzegging.

De voorzitter:

U dreigde even terug te komen.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Nee, ik beperk me tot mijn eigen rol. Het intrekken van het amendement is echt aan de indiener daarvan.

De voorzitter:

Dat lijkt mij ook. Daar hebben we soms fantasieën over, maar dat ligt echt bij de leden zelf. Dan geef ik graag het woord aan de minister. Over twee minuten moet het volgende debat beginnen, maar dat zal de minister ongetwijfeld lukken. Het woord is aan de minister.



Minister De Jonge:

Voorzitter. Ik ga er toch nog een paar dingen over zeggen. Ik denk dat het goed is om een derde termijn te hebben, hoe uniek ook, al is het maar omdat er eerlijk gezegd nogal grote woorden zijn gebezigd over naar mijn idee overbrugbare verschillen. De indieners zijn van mening dat vaste contracten weer de norm moeten worden. Dat is een opvatting die breed wordt gedeeld in de Kamer. Die opvatting wordt ook gedeeld door het kabinet; het is ook een opdracht in het regeerakkoord. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in eerste en tweede termijn heb ik daarom gezegd dat ik de initiatiefnemers erkentelijk ben. Ik steun hen ook in hun inzet om vaste huurcontracten weer de norm te maken en om de ongewenste effecten van tijdelijke huur tegen te gaan. Zoals bekend had het kabinet aanvankelijk een andere route voor ogen om hetzelfde te bereiken. Maar ik voel juist voor dit wetsvoorstel, voor deze vormgeving ervan, sympathie, omdat dit wetsvoorstel vanuit het oogpunt van bescherming van de huurder effectiever kan zijn.

Ik zeg "kan zijn", omdat ik ook een aantal zorgen heb genoemd wat betreft het aanbod van huurwoningen. Bij die zorgen moeten we telkens het belang van de huurder vooropstellen. Dan gaat het erom dat er door het schrappen van het kunnen aanbieden van tijdelijke huurcontracten aanbod uit de markt zou kunnen verdwijnen, dat gewoon beschikbaar zou kunnen blijven voor huurders als je er wel meer ruimte voor zou bieden. Vanuit het belang van de huurders moet je dus oog hebben voor de zorgen zoals ik die heb aangereikt en zoals die overigens ook in het debat aan de orde zijn geweest.

Ik denk dat er voor de meeste situaties via amendering of via een nota van wijziging op dit moment wel een oplossing is bedacht, maar ik denk dat het meeste springende punt het amendement op stuk nr. 19 is. Dat betreft bijvoorbeeld de situatie van mensen die gaan samenwonen en die een woning vrij laten staan, omdat ze niet helemaal zeker weten hoe dat af gaat lopen. Die woning zouden ze eigenlijk best in de verhuur kunnen doen, maar dat doen ze niet om de reden dat als er alleen nog maar vaste contracten mogelijk zijn, je daarna niet meer terug kunt, althans in de situatie waarin je de woning vervolgens zou willen verkopen. Het is niet waarschijnlijk dat in zo'n situatie een vast contract wordt aangeboden. Het is in die situatie eerder waarschijnlijk dat de huurwoning niet meer wordt aangeboden. Kortom, in dat soort situaties is er geen keuze tussen een

vast of een tijdelijk huurcontract, maar tussen wel of geen huurhuis in de aanbidding. Dat is de keuze die op dat moment voorligt. Ik denk dat je in zo'n geval die uitzondering juist wel zou moeten kiezen.

Om die reden beoordeel ik het amendement op stuk nr. 19, van de VVD en het CDA, anders. Dat heb ik ook in de brief betoogd. Ik gebruik daarvoor ook niet de woorden die de initiatiefnemers gebruiken. Ik denk namelijk dat dat niet aan de orde is. Ik denk dat De Groot gelijk heeft dat er hier sprake is van het breken met het bestaande huurrecht. "Koop breekt geen huur" zou met dit amendement onderuitgaan. Dat is volgens mij niet zo. Het is de vooraf afgesproken termijn die uiteindelijk de huur breekt, en niet het feit dat er wordt verkocht.

Ik denk dat je het ook niet als destructief amendement kunt beoordelen, omdat het maar op een heel beperkt aantal situaties betrekking heeft. Dat is echt heel beperkt ten opzichte van de totale huurmarkt, maar ook ten opzichte van de totale particuliere huurmarkt, en zelfs ten opzichte van de particuliere huurmarkt waarbij één verhuurder één huurwoning heeft. Het gaat echt over een beperkt aantal situaties. Kortom, ik deel die kwalificaties niet.

Ik deel wel de poging van mevrouw Van Dijk om te kijken of je er toch uit kunt komen. Deze wet verdient het volgens mij namelijk om het wél te halen. Als verschillen overbrugbaar zijn, dan is het zinvol om die verschillen te willen overbruggen. Dat maakt dat ik oordeel Kamer zou willen geven aan het amendement op stuk nr. 25. Dat is het amendement dat is ingediend door mevrouw Van Dijk.

Daarbij zou ik wel een aantal kanttekeningen willen maken. Allereerst betreft dat de bepaling dat de verhuurder niet eerder dan drie maanden voorafgaand aan de bij dat beding overeengekomen termijn een huwelijk of geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijk huishouden voert. Ik vind het zelf niet zo makkelijk om te doorgronden wat er nou eigenlijk in deze bepaling staat. Gaat dat er om dat dat samenwonen of dat huwelijk niet eerder dan drie maanden voorafgaand aan het ingaan, of juist het opzeggen, van zo'n huurcontract mag plaatsvinden? De meer praktische vraag is: hoe zouden we voor ons zien dat dat in een rechtszaak gematerialiseerd wordt? Hoe weet een huurder eigenlijk wanneer een samenwoningscontract precies aangegaan wordt? Kan het eigenlijk wel dat je zoiets in het Burgerlijk Wetboek regelt? En kan je op zo'n manier iets voorschrijven over het moment waarop mensen een bepaalde relatie aangaan? Dit leek mij eerlijk gezegd een niet makkelijk te materialiseren bepaling. Daarvan zou ik willen vragen: kijk daar nog even naar. Dan is "gedurende een periode van twee jaar zelf als eigenaar te hebben bewoond" wellicht erg beperkend. Misschien kan daar ook nog eventjes naar worden gekeken. Maar ik waardeer de poging om in het midden uit te komen. Nogmaals, de verschillen zijn volgens mij niet zo groot en zeker overbrugbaar. Daar waar wij kennelijk een aantal termijnen van dit debat nodig hadden om die verschillen uit te vergroten, lukt het mevrouw Van Dijk om in één termijn zo'n verschil te overbruggen. Dat is een gave waar we de komende jaren nog veel plezier van gaan hebben. Dank.

De voorzitter:

Mevrouw Van Dijk, u bent net flink geprezen. Ik zou het moment vasthouden!

Mevrouw **Inge van Dijk** (CDA):

Voor de Handelingen wil ik iets zeggen over het amendement op stuk nr. 22. De initiatiefnemers hebben onderwerpen overgenomen waarnaar ik gevraagd heb, dus dan kan dat amendement ingetrokken worden.

De voorzitter:

Het amendement-Geurts/Peter de Groot (stuk nr. 22) is ingetrokken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Dat eventjes voor de verslaglegging. Hartelijk dank.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Dank aan de initiatiefnemers en de minister. Dit was de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel, de derde termijn. Als u zegt dat er ook nog wel behoefte is aan een vierde termijn, sta ik altijd tot uw beschikking. Ga nu niet te snel weg, meneer De Jonge! Hou het nieuws bij, zou ik zeggen. Als dat allemaal niet het geval is, zullen wij dinsdag stemmen over de initiatiefwet, over de amendementen en over de drie moties die wij ook hebben gehad. Dan stemmen wij dinsdag over de initiatiefwet.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.