

---

### 3

## Wet betaalbare huur

Wet betaalbare huur

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur) (36496).**

(Zie vergadering van 18 juni 2024.)

**De voorzitter:**

Dan is aan de orde een derde termijn van het debat over de Wet betaalbare huur (36496). Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt heropend.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Van Rooijen.

**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Voorzitter. Na de aanloop waar u mij zojuist om vroeg, kan ik eigenlijk onmiddellijk de motie indienen.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de Wet betaalbare huur is opgenomen dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag zendt over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk;

overwegende dat er zorgen zijn over de gevolgen van de wet voor de woningmarkt;

verzoekt de regering zulk een verslag binnen drie jaar aan de Staten-Generaal te zenden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Rooijen.

Zij krijgt letter T (36496).

Daarmee bent u aan het einde van uw derde termijn, meneer Van Rooijen. Dank u wel. Ik zie dat er een vraag aan u is vanuit de CDA-fractie.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Ik heb eigenlijk twee korte vragen via de voorzitter, aan de indiener van de motie van zojuist, maar ook aan de heer Kemperman. Die motie is namelijk ook genoemd door de heer Van Rooijen. De vraag aan de heer Van Rooijen is de volgende. In het dictum van de motie staat "binnen drie jaar". Dat is een ruimte interpretatie. Bedoelt hij daarmee over drie jaar, dus dat het ook één dag binnen die drie jaar kan zijn? Want binnen drie jaar is ook morgen. Dat is eigenlijk mijn vraag. Kan hij dat duiden?

**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Dat is dezelfde duiding als artikel VI van de Wet betaalbare huur. Daarin staat: uiterlijk binnen vijf jaar. Dat wordt dan drie jaar. Maar dat zegt verder niets over hoe vroeg of hoe laat binnen die termijn.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Dan zou ik via de voorzitter een vraag aan de heer Kemperman willen stellen over zijn motie. Ik heb het verslag erop nagelezen. Het evaluatieonderdeeltje — zo noem ik dat — in de motie van de heer Kemperman en de mede-indieners gaf lopende het debat in ieder geval bij onze fractie ruis. Kan de heer Kemperman aangeven of hij bij zijn oorspronkelijke tekst blijft, en kan hij die dan duiden, zodat onze fractie in ieder geval weet hoe ze gaat stemmen?

**De voorzitter:**

Meneer Kemperman, als u wenst te reageren, kan dat bij de interruptiemicrofoon.

**De heer Kemperman (BBB):**

Dank u wel, meneer Rietkerk voor uw vraag om verduidelijking. Ik herinner me inderdaad de verwarring die 's avonds laat ontstond. De motie die ik heb ingediend, ziet zuiver en alleen, sec, toe op het monitoren van de aantallen huurwoningen die uit het middensegment voor de huur verdwijnen naar de koop. Het is geen complete beleidsevaluatie. Het is dat punt, de kern van het debat, waar onze zorgen zitten. Daar zou ik graag een analyse van willen. Noem het een evaluatie; het is semantiek. Maar ik zou heel graag willen dat de opvolger van deze minister daar scherp op toeziet, zodat we de middenhuur kunnen monitoren. Het is niet meer dan dat. Het is geen complete beleidsevaluatie. We zijn ook blij met het verzoek van meneer Van Rooijen om het van vijf naar drie jaar te brengen. Zo valt alles, denken wij, bij zo'n complexe wet- en stelselwijziging mooi op z'n plek.

**De voorzitter:**

De heer Rietkerk, tot slot.

**De heer Rietkerk (CDA):**

Dan zijn we wat ons betreft weer bij de oorspronkelijke tekst. Dan is het ook interessant om de minister te vragen welk oordeel hij deze motie geeft, omdat het nu weer terug is bij de basis.

**De voorzitter:**

Dan de heer Nicolai, namens de Partij voor de Dieren.

De heer **Nicolai** (PvdD):

Er staat een overweging in. Als we wel of niet voor de motie moeten stemmen, dan stemmen we eigenlijk ook in met de overweging. Ik wou eigenlijk vragen aan de heer Van Rooijen: als je als fractie nou geen zorgen hebt, kan je dan voor die motie stemmen of niet?

(Hilariteit)

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Mijn fractie heeft wel zorgen.

De heer **Nicolai** (PvdD):

Maar als onze fractie geen zorgen heeft, kan ze dan voor de motie stemmen?

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Dat raad ik u wel aan.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Ik heb eigenlijk een vervolgvraag aan de heer Kemperman. Ik had dat in de derde termijn willen doen, maar nu gaat het een beetje zo, dus doe ik het toch maar zo. Meneer Kemperman, er was inderdaad ruis over het woord "evaluatie". Nu zegt u: monitoring en daar conclusies uit trekken vind ik ook prima. Bent u bereid om dan de tekst van die motie aan te passen? Want ik vond er zo veel ruis in zitten dat ik ook wel graag zou willen dat u die tekst gewoon aanpast en het woord "evaluatie" verandert in "monitoring en analyse".

De **voorzitter**:

Meneer Kemperman, als u wenst te reageren, kan dat bij de interruptiemicrofoon.

De heer **Kemperman** (BBB):

Ik ben van harte bereid om dat te doen. Het gaat mij om de inhoud, niet om de semantiek van een woordje of hoe we dat met elkaar uitleggen. Daar hebben we wat mij betreft al veel te veel tijd aan besteed. Ik denk dat het voor iedereen duidelijk is wat mijn fractie hiermee bedoelt, dus als u daarmee tevreden kunt zijn en dan voor mijn motie kunt stemmen, ben ik van harte bereid om deze tekstuele aanpassing te doen. Ik weet even niet, zeg ik tegen de Griffie, hoe dat dan precies gaat. Geen idee. Ik heb u niks toe te zeggen, maar ik ben het met u eens.

Mevrouw **Janssen-van Helvoort** (GroenLinks-PvdA):

Dan is het misschien een beetje een vraag aan de voorzitter van dit gezelschap of dat op deze manier gewijzigd kan worden of niet.

De **voorzitter**:

Dat ben ik. Ik zal zo meteen vragen of een van de andere leden nog het woord wenst in de derde termijn. Als de heer Kemperman dan het woord wenst, zal ik hem het woord geven. Aan het spreekgestoelte kan hij desgewenst op dat moment zijn motie wijzigen. De heer Talsma namens de ChristenUnie.

De heer **Talsma** (ChristenUnie):

Nu laat collega Kemperman mij toch wel in enige verbijstering achter. Dat noopt mij om naar voren te komen. We hebben hier vorige week, neigend naar middernacht, uitgebreid met elkaar gesproken over evaluatie, monitoring et cetera. De minister, die ongetwijfeld voor zichzelf kan spreken, heeft toen bij herhaling toegezegd dat hij niet alleen jaarlijks, maar kwartaalijks zo'n monitoring wil gaan doen. Dan vraag ik me in gemoede af waarom we nu toch nog weer die motie krijgen die nu gewijzigd gaat worden. Mag ik collega Kemperman dus de vraag stellen om nog eens te heroverwegen die motie misschien in te trekken?

De **voorzitter**:

Hij krijgt straks het woord als hij dat wenst. De minister krijgt in de derde termijn ook nog het woord. Daar wijs ik voor de goede orde op. Gaat uw gang, Forum voor Democratie.

De heer **Dessing** (FVD):

Heel kort, voorzitter. Als mede-indiener van de genoemde motie-Kemperman kan ik mij vinden in het aanpassen van de motie. Dat wil ik voor de Handelingen vastgelegd hebben.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dank u wel, meneer Van Rooijen.

De heer **Van Rooijen** (50PLUS):

Voorzitter. Dat geldt ook voor mijn fractie. Ik sluit mij aan bij collega Dessing.

De **voorzitter**:

Nou, dank u wel, meneer Van Rooijen. U kunt gaan zitten.

Wenst een van de andere leden in de derde termijn nog het woord? Ik kijk even naar links. Ik kijk naar rechts. De heer Kemperman. Ik geef het woord aan de heer Kemperman namens de fractie van BBB.

De heer **Kemperman** (BBB):

Dank u wel, voorzitter. Ik houd het kort, want ik vraag me werkelijk af waar we hier met elkaar mee bezig zijn. Maar oké. Op verzoek van collega Janssen wil ik graag het woord "evaluatie" in mijn motie aanpassen naar "monitoring". Daarmee wil ik deze motie onverkort en zoals die dan luidt, in stand houden en in stemming brengen. Het gaat om de motie met letter K (36496). Excuus, dat had ik nog moeten noemen.

De **voorzitter**:

De motie-Kemperman c.s. (36496, letter K) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de gevolgen van de Wet betaalbare huur gebaseerd zijn op aannames en verwachtingen;

constaterende dat de eerste signalen duiden op een verkoopgolp van huurwoningen in het middensegment;

overwegende dat het middensegment in de huurmarkt een belangrijk aanbod vervult voor woningzoekenden die niet kunnen of willen kopen of niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;

verzoekt de minister om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van deze wet met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter U, was letter K (36496).

**De heer Kemperman (BBB):**

Nu ik hier toch sta. De motie met letter L (36496) houd ik aan en de motie met letter M (36496), over het alternatieve wetsvoorstel, trek ik in.

**De voorzitter:**

Op verzoek van de heer Kemperman stel ik voor zijn motie (36496, letter L) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

**De voorzitter:**

Aangezien de motie-Kemperman (36496, letter M) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Dan geef ik het woord aan de heer Van Hattem.

**De heer Van Hattem (PVV):**

Dank, voorzitter. Als mede-indiener van de oorspronkelijke motie kan ik hierbij ook aangeven dat ik eveneens mede-indiener ben van de motie in gewijzigde vorm. Daarbij houd ik onverminderd vast aan de toezegging van de minister om ook kwartaalijks de zaak te monitoren.

**De heer Kemperman (BBB):**

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Kemperman. Wenst een van de andere leden in de derde termijn nog het woord? Dat is niet het geval. Dan geef ik het woord aan de minister van Binnenlandse Zaken.

**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Voorzitter.

**De voorzitter:**

Nee, ik heb net het woord gegeven aan de minister van Binnenlandse Zaken, dus u heeft nu het woord niet, meneer Van Rooijen. De minister heeft nu het woord.

**Minister De Jonge:**

Voorzitter, dank u wel. Een derde termijn, wie had dat nog durven hopen? Alles wat fijn is en goed gaat en zo, mag lekker lang duren. Helemaal geen punt.

De motie-Van Rooijen met letter T verzoekt de regering "zulk een verslag binnen drie jaar aan de Staten-Generaal te zenden". We hebben het vorige week best heel uitgebreid gehad over wat er mogelijk is op het terrein van monitoring en evaluatie. Ik laat het oordeel hierover aan de Kamer. Ik maak daar wel een kanttekening bij, namelijk dat het effect van deze wet, of überhaupt het effect van wetten, zich natuurlijk pas na een tijdje manifesteert. Voor deze wet heel specifiek geldt dat de regulering van de middenhuur pas ingaat bij een mutatie. Als er een mutatie plaatsvindt, geldt de regulering van de middenhuur. Dus als je over drie jaar zou willen evalueren, dan hangt het er wel van af hoeveel van die woningen daadwerkelijk met een nieuw contract zijn ingegaan als middenhuurwoningen onder het nieuwe woningwoningwaarderingssysteem. Het dwingend maken van het WWS voor onterecht geliberaliseerde contracten in de sociale sector gaat natuurlijk pas in na een jaar. Een deel van de effecten van deze wet zul je dus echt pas na een tijdje zien. Die kanttekening moeten we er eerlijkheidshalve wel bij maken, maar het is mogelijk om een evaluatie te doen. Je moet alleen een beetje voorzichtig zijn met de conclusies die je op dat moment trekt en dan is het mogelijk om zo'n evaluatie te doen. Ik wil het oordeel over deze motie dus graag aan de Kamer laten.

Dan de gewijzigde motie-Kemperman, de motie met letter U. We hebben vorige week inderdaad een schriftgeleerden-debat gehad over het woord "evaluatie" dan wel het woord "monitoring", maar uw herinterpretatie, en al helemaal met de tekstuele wijziging, maakt dat ik ook hierover het oordeel aan de Kamer kan laten. Dit kunnen we namelijk gewoon doen. Je kunt de effecten op het aanbod monitoren. Het enige wat je dan niet kunt doen, is de conclusie trekken dat dat komt door de wet, maar je kunt wel degelijk het aanbod gewoon blijven monitoren. Dat doen we dus ook en dat moeten we ook heel intensief blijven doen. Ook hierover kan ik het oordeel dus aan de Kamer laten.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, minister. Ik sluit de beraadslaging, maar niet dan nadat ik de heer Van Rooijen het woord heb gegeven voor een interruptie op de minister.

**De heer Van Rooijen (50PLUS):**

Voorzitter. In de eerste plaats wilde ik mij aansluiten bij de gewijzigde motie-Kemperman. De oorspronkelijke motie had ik medeondertekend, dus nu ook de gewijzigde. Ik moet kennelijk nog wat harder gaan lopen in deze zaal.

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn reactie op de motie en het geven van oordeel Kamer.

Ik wil tot slot nog iets zeggen, voorzitter. De minister van Binnenlandse Zaken is een verwoed racefietser. Sybrand Buma was de politiek leider van het CDA en vroeg hem destijds om minister van Volksgezondheid te worden. Sybrand Buma is ook een racefietser, net als ik, en net als destijds wijlen premier Van Agt. Wij zijn beiden lid van DOF, Door Oefening Flink. Graag nodig ik u uit om een keer met ons mee te fietsen als gast. Maar minister, wij vertrekken gelijk en komen ook tegelijk aan. Er is nooit een winnaar.

(Hilariteit)

**De voorzitter:**  
Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**  
Wij gaan zo dadelijk stemmen over het wetsvoorstel en de ingediende moties.