

## 10

# Wet vaste huurcontracten

Voorzitter: Van der Lee

Wet vaste huurcontracten

Aan de orde is de behandeling van:

- **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 ).**

De voorzitter:

Aan de orde is 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. Ik heet allereerst de initiatiefnemers van harte welkom. Zij worden in vak-K ondersteund door Jan Ravensbergen en Jan Daenen, beiden beleidsmedewerker van de PvdA-fractie, en door Vincent Bos, beleidsmedewerker van de ChristenUnie-fractie. Tevens heet ik van harte welkom de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hij was hier al eerder vandaag, maar hij is nu ook aanwezig. Hij zal in zijn rol als adviseur aanwezig zijn bij de behandeling van dit initiatiefwetsvoorstel. Verder ook welkom aan het publiek, al dan niet fysiek aanwezig. Zo dadelijk zal ik starten met de eerste termijn van de zijde van de Kamer. Er hebben zich een aantal sprekers ingeschreven, negen om precies te zijn.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

De eerste spreker van de zijde van de Kamer in de eerste termijn — dat zal overigens de enige termijn zijn die vandaag gaat plaatsvinden — zal de heer Van Haga zijn, die namens de Groep Van Haga het woord voert. Hij mag beginnen.

□

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

Voorzitter. De overheid heeft in de afgelopen decennia de woningmarkt grondig verstoord. Zowel huurders als verhuurders zijn daarvan de dupe. Bijna ieder overheidsingrijpen, hoe goedbedoeld ook, leidt tot onbalans in de markt. Het gevolg daarvan is dat er onregelmatigheden optreden in de marktwerking. In een ideale kapitalistische wereld zou de markt gewoon functioneren en zouden er ruim voldoende en betaalbare woningen zijn voor iedereen. Sterker nog, er zou sprake zijn van een bepaald percentage leegstand, waardoor de machtsverhouding niet automatisch in het voordeel van de eigenaar zou zijn. Als er leegstand is, dan gaan de prijzen omlaag en moeten verhuurders moeite doen om huurders te krijgen. De in de memorie van toelichting gesuggereerde machtsverhouding, die altijd in het voordeel van de verhuurder zou zijn, klopt dan ook alleen in een situatie waarin de overheid de markt verstoort, zoals in Nederland nu het geval is. Daarbij moet worden aangekend dat de meeste huurders in Nederland gewoon een

contract voor onbepaalde tijd hebben, dat alleen eindigt door opzegging door of overlijden van de huurder. In dat geval ligt de macht toch echt bij de huurder. De overheid zou klein en efficiënt moeten zijn en niet telkens weer als een soort dominante socialistische olifant door de poreusleinkast moeten denderen. Dan zou de markt vanzelf vraag en aanbod reguleren en dan zou ook de machtsverhouding in balans zijn.

Voorzitter. Doordat onze overheid al een jaar of twaalf volkomen stuurloos is, hebben we te maken met crises op bijna ieder dossier. We hebben een stikstofcrisis, een energiecrisis, een crisis in de jeugdzorg, een crisis in de ouderenzorg, een klimaatcrisis, een asielcrisis en een veiligheidscrisis, omdat dit kabinet onze schaarse wapens weggeeft aan Oekraïne. Ook de woningmarkt is verworpen tot een grote crisis.

Voorzitter. De oorzaken zijn simpel. De vraag naar woningen is geëxplodeerd door het ongelimiteerd binnenlaten van asielzoekers en migranten. Vorig jaar bedroeg het netto immigratiesaldo maar liefst 228.000 mensen, die allemaal aanspraak maken op een woning. Nederland kent een krimpende bevolking. Zonder deze influx van extra mensen zouden er meer dan genoeg woningen zijn en zouden de de huren en kooprijzen omlaaggaan.

Voorzitter. Tegelijkertijd is het aanbod verschaald, doordat de almachtige overheid het steeds moeilijker heeft gemaakt om woningen te bouwen. De invoering van de verhuurderheffing heeft ertoe geleid dat corporaties acuut stopten met bouwen. De eis in veel linkse gemeentes om minimaal 40% sociale woningen te bouwen had tot gevolg dat projectontwikkelaars massaal afhaakten. Het splitsingsverbod had tot gevolg dat er geen grote woningen in kleinere woningen konden worden opgedeeld. Het verbod op woningdelen leidde tot een exodus van studenten en werkende jongeren uit de grote steden. Daarnaast kwamen er nog allerlei kostenverhogende maatregelen bij, zoals het zinloze gasloos bouwen en de verplichting om onrendabele warmtepompen te plaatsen. De onbetrouwbare overheid, aangevoerd door onze huidige minister voor Wonen, kwam onlangs nog met een pakket aan maatregelen, waaronder de regulering van de middenhuur, waardoor de particuliere markt is uitgeweken naar het buitenland. In Nederland is de facto sprake van een totaal bouwinfarct. Niemand bouwt voor verlies. Een overheid die dat niet begrijpt, zorgt niet goed voor haar mensen. Al deze overheidsmaatregelen hebben geleid tot minder vierkante meters, minder woningen en hogere huren.

Voorzitter. Op 1 juli 2016 trad de Wet doorstroming huurmarkt in werking, als gevolg van een slimme minister voor Wonen, die doorhad dat meer flexibiliteit meer woningen, meer huurwoningen zou opleveren. Omdat het verkrijgen van vergunningen voor het verbeteren of verduurzamen van woningen door onze steeds trager wordende overheid vaak jaren duurt, was de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren een uitkomst. Een verhuurder hoefde de woning niet leeg te laten staan terwijl ambtenaren de vergunningaanvraag van het ene naar het andere bureau schoven, maar kon in de tussentijd gewoon de woning verhuren. En ook in het geval van voorgenomen verkoop van een woning kon de woning door middel van een tijdelijke huurovereenkomst toch verhuurd worden.

Door deze maatregel is een ongelofelijke hoeveelheid leegstand opgelost en vonden veel huurders zodoende sneller een woning. Natuurlijk zitten er ook nadelen aan die mogelijkheid. De huurder heeft niet meer de macht van een contract voor onbepaalde tijd, maar dat is ook niet nodig als de woningmarkt normaal functioneert. Een huurder wil natuurlijk niet telkens verhuizen; dat is evident. Maar in tegenstelling tot wat de indieners van deze wetswijziging suggereren, wil een verhuurder dat ook helemaal niet. Een verhuurder wil gewoon een stabiele huurder die een redelijke prijs betaalt, want iedere mutatie kost geld; een of meerdere maanden frictieleegstand, schoonmaak- en reparatiekosten en courtage voor de makelaar om weer een nieuwe, goede huurder te vinden. Een verhuurder heeft dus baat bij een langdurig huurcontract en zal bij voorkeur van een tijdelijke huurovereenkomst gebruikmaken als dat leegstand voorkomt.

Voorzitter. Ik hoop dat andere partijen zich realiseren dat dit zo niet werkt en dat ze niet meegaan in de contraproductieve suggesties die in de memorie van toelichting zijn beschreven. De onderbouwing die de indieners bij dit wetsvoorstel geven, belicht slechts de door de overheid gecreëerde positie van een groep huurders. Deze positie is niet gecreëerd door de verhuurders, die door de indieners worden weggezet als macht- en geldbeluste monsters. Het beeld dat op deze manier wordt geschetst, is absurd, eenzijdig en sluit ook niet aan bij de realiteit. In een gezonde kapitalistische samenleving is het geen enkel probleem dat ondernemers die hard werken en sober leven, hun pensioen opbouwen door middel van investeringen in huurwoningen. Dat is zowel goed voor verhuurders als voor de huurders.

Voorzitter. De inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder is juridisch pas gerechtvaardigd als aan vier voorwaarden is voldaan. Ten eerste moet de maatregel bij wet voorzien zijn. Daar kan uiteraard aan voldaan worden als een meerderheid van de Tweede Kamer hiermee instemt. Maar ten tweede moet de beperking noodzakelijk zijn in het algemeen belang. De noodzaak van deze contraproductieve wetswijziging zie ik niet. Ik hoor graag van de indieners wat volgens hen de noodzaak is om minder huurwoningen op de markt te krijgen. Ten derde moet er sprake zijn van een fair balance tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Ik hoor graag van de indieners hoe het algemeen belang gediend wordt terwijl er door deze wetswijziging juist minder huurwoningen beschikbaar komen.

De indieners zijn van mening dat hun voorstellen bijdragen aan een eerlijkere verhouding tussen verhuurder en huurder, zonder dat verder wordt getornd aan het kunnen verhuren van en investeren in woningen. Hieruit blijkt dat de indieners werkelijk geen idee hebben van wat er in de praktijk gebeurt. Wat is eerlijk? Waarom bepalen socialistische partijen tegenwoordig wat eerlijk is? Uiteindelijk zal het een rechter zijn die zal bepalen of er sprake is van een fair balance, en gelukkig niet de Partij van de Arbeid of de ChristenUnie, hoezeer ik het ook waardeer dat zij hier dit wetsvoorstel doen, want dat behoeft toch een compliment.

Bij het bepalen van een fair balance dient rekening te worden gehouden met tegengestelde belangen. Deze belangen dienen beide te worden belicht en te worden beargumenteerd. Indieners maken zich er in het voorstel wel heel erg makkelijk vanaf door te beweren dat er niet verder wordt getornd aan de positie van verhuurders. In een rechtbank

zal deze slecht beargumenteerde stelling hopelijk geen standhouden.

Ten vierde moeten er toereikende procedurele waarborgen bestaan voor betrokkenen. Een gang naar de rechter wordt hier heel kort benoemd als een waarborg, maar dat kan toch met de beste wil van de wereld niet als een waarborg voor het vervallen van een tijdelijke huurovereenkomst worden gezien?

Voorzitter. Dit is de zoveelste misplaatste en contraproductieve aanval op het eigendomsrecht. De socialistische heilstaat is in aantocht; you will own nothing and you will be happy. BVNL zal blijven strijden tegen dit wetsvoorstel en voor een gezonde woningmarkt, in het belang van Nederland.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank, maar u krijgt nog een interruptie van de heer Bushoff, die ik het woord geef.

**De heer Bushoff (PvdA):**

Kijk, dat de Partij van de Arbeid, die opkomt voor huurders, misschien mijlenver af ligt van BVNL, dat vooral de winsten van verhuurders verdedigt, is misschien niet zo gek. Maar ik denk wel dat het goed is om zo'n debat een beetje op feiten te baseren. In 2016 is de maatregel inzake tijdelijke huurcontracten ingevoerd, maar er kwamen niet meer woonruimtes bij. Is er dan aanleiding om te denken dat er minder woonruimtes bij komen doordat het vaste contract als norm wordt heringevoerd? Dat staat nergens en dat is ook nergens op gebaseerd. Waar baseert u die stelling op, zou ik willen vragen.

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

Ik heb ook gelezen dat wordt gesteld dat er door deze maatregel niet meer huurwoningen bij zijn gekomen. Ja, de logica wint het van deze stelling. Als je een woning hebt die je pas over twee jaar kunt verbouwen omdat je dan pas een vergunning krijgt, is het evident dat je die niet voor onbepaalde tijd kan gaan verhuren. Die vierkante meters zijn op dat moment dus extra op de markt. Dat die niet gemeten worden in dat onderzoek van u, ja, dat is dan maar zo. Maar dat geldt ook als je een woning wilt verkopen. Als je in de tussentijd een tijdelijke huurovereenkomst kan sluiten, dan heb je natuurlijk een extra verhuurmogelijkheid. Dat is goed voor huurders en goed voor verhuurders. Ik verzeker u: de logica gebiedt te zeggen dat minder vierkante meters te huur worden aangeboden als dit wordt afgeschaft.

**De heer Bushoff (PvdA):**

Elk onderzoek wees uit dat er na 2016 door deze maatregel niet meer woonruimtes zijn bij gekomen. Dan is er ook geen aanleiding om te denken dat er door het afschaffen van deze maatregel minder woonruimtes bij komen. Dat zijn de feiten. U baseert zich op empirisch onderzoek, uw eigen logica. Mijn vraag zou dan zijn: bent u dan zelf bereid om heel veel huizen te verkopen? Is dat dan wat u ziet? Denkt u daarom dat door deze maatregel meer huizen worden verkocht en er minder huizen bij komen?

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

Ik had die discussie net ook even. Ik denk niet dat er meer huizen verkocht gaan worden. Ik denk alleen dat er gewoon meer leegstand komt, omdat er geen mogelijkheid is om tijdelijk te verhuren. Op de een of andere manier is dat niet meegenomen in dat onderzoek. Maar de wetten van de logica kan je niet tarten.

De **voorzitter**:

Afrondend, meneer Bushoff.

De heer **Bushoff** (PvdA):

Ja, afrondend dan, voorzitter. Gelukkig kan iedereen wel een eigen mening hebben, maar hebben we ook nog gewoon feiten. En feit is dat elk onderzoek uitwijst dat deze maatregel niet effectief is geweest in het creëren van meer woonruimtes en er ook niet voor zal zorgen dat er straks minder woonruimtes zijn. Volgens mij is het punt dat de heer Van Haga maakt, vooral gebaseerd op zijn eigen overweging om wellicht zelf huizen van de hand te doen als deze maatregel wordt ingevoerd. Ik weet het niet, maar het is in ieder geval niet gebaseerd op feiten.

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

Dit heeft werkelijk helemaal niets met mijn eigen situatie te maken. Ik heb dat onderzoek overigens niet uitgepluisd. Ik kan me voorstellen dat er geen extra woonruimte is bij gekomen in de vorm van extra gebouwen, maar ook dat in de gebouwen wel extra vierkante meters verhuurd kunnen worden als je dat tijdelijk kan doen. En die mogelijkheid verdwijnt. Zo simpel is het. Dat is een heel logische insteek.

De **voorzitter**:

U wacht, maar ik geloof niet dat er een interruptie is.

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

O, nee. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Ik dank u voor uw inbreng en voor het feit dat u binnen de door u opgegeven spreektijd bent gebleven.

De volgende spreker meldt zich al. Dat is de heer Boulakjar, die namens D66 het woord gaat voeren. Gaat uw gang.

□

De heer **Boulakjar** (D66):

Voorzitter, dank. Allereerst zeg ik natuurlijk dank aan de indieners en hun gevolg, hun ondersteuning. Het is altijd goed om collega's in dat vak te zien.

Voorzitter. Zicht op een fijn thuis en een vaste plek moet in Nederland weer een vanzelfsprekendheid zijn. Daar gaat dit debat over. Het gaat over woonzekerheid, over bestaanszekerheid. De afgelopen jaren zagen we het fenomeen van tijdelijke huurcontracten groeien en groeien. Het werd de norm in steden als Amsterdam. Al bijna de helft van de aangeboden huurcontracten is tijdelijk. Daarom hebben de coalitiepartijen in 2021 in het regeerakkoord

vastgelegd dat vaste contracten weer de norm moeten zijn. Waarom? Dat wil ik uitleggen aan de hand van een aantal voorbeelden.

Het allereerste voorbeeld. Een aantal weken geleden was ik bij Joris in Den Bosch. Joris is een jonge student. Ik was op bezoek bij hem en zijn huisgenoten in hun slecht onderhouden en slecht geïsoleerde woning. Er was schimmel en er zaten gaten in het plafond. Het was er letterlijk vochtig en tochtig. Toen ik dat zag, schrok ik. Ik ben meteen in actie gekomen en heb een campagne gestart om jonge huurders, in dit geval studenten, te helpen met het schrijven van een brief naar hun huisbaas om die op te dragen hun woning snel te isoleren of heel snel te verbeteren. Want heel veel huurders durven dit niet, uit angst voor die huisbaas. Ze willen niet te veel klagen, uit angst dat een boze verhuurder dan gaat beslissen dat hun huurcontract niet wordt verlengd. Dat moet natuurlijk niet het geval zijn.

Een ander voorbeeld is Katlijne uit de wijk Carnisse in Rotterdam. Katlijne is nu een dolgelukkige jonge moeder, die woont in Carnisse met haar twee jonge kinderen. Maar Katlijne komt uit een hele lastige periode. Een periode waarin ze het moeilijk had, gescheiden, met twee jonge dochters, en waarin vervolgens haar verhuurder richting het eind van het huurcontract aangaf: ik verleng het huurcontract niet meer. Toen ik dat hoorde, en Katlijne zag met haar jonge kinderen, ging mij dat door merg en been. Gelukkig was er in Rotterdam een woningcorporatie die verantwoordelijkheid nam en Katlijne en haar kinderen een uitzonderlijke urgentie aanbood, waardoor Katlijne nu fijn kan wonen in haar knusse flatje. Maar niet iedereen heeft het geluk dat er een woningcorporatie opstaat en verantwoordelijkheid neemt en je helpt. Voorbeelden als Joris en Katlijne zijn er wat mij betreft veel te veel, en dat moeten we aanpakken.

Een ander belangrijk argument waarom D66 wil dat vaste huurcontracten weer de norm worden in Nederland, weer normaal worden, is leefbaarheid en veiligheid in wijken. Ik heb er persoonlijk hard voor gestreden om in het regeerakkoord 600 miljoen euro vrij te spelen om te kunnen investeren in heel veel kwetsbare wijken in Nederland. Wijken waarin we weer kunnen investeren in meer onderwijs voor kinderen, meer groen; waar sociale cohesie en buurtbetrokkenheid dan weer hoogtij viert. En juist in die wijken zie je dat tijdelijke huurcontracten de norm zijn. Tijdelijke huurcontracten, huurders die komen en gaan, terwijl kinderen vriendjes willen maken, terwijl burens een relatie willen aangaan. Dat is vaak niet het geval.

Dus concluderend, voorzitter. Wat D66 betreft, wat mij betreft, worden vaste huurcontracten in Nederland heel snel de norm. Hoe eerder, hoe beter. Juist voor studenten die in de klem zitten en tegenover een slechte verhuurder staan, of voor moeders zoals Katlijne, die in een kwetsbare positie uit haar huis dreigt te worden gezet. Want het gaat om die bestaanszekerheid, het gaat om die woonzekerheid. En uiteindelijk gaat het om zicht op een fijn thuis, dat dat een vanzelfsprekendheid is in Nederland. Dus ik zal mijn fractie — dat geef ik nu al aan — adviseren om voor dit wetsvoorstel van collega's Grinwis en Nijboer te stemmen.

De **voorzitter**:

Dank voor uw inbreng.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik heb nog een aantal vragen aan de indieners, en ook aan de minister, als het kan, voorzitter. Want ik begreep uit hun voorstel dat studenten uitgesloten lijken te zijn van deze wet. Dat vind ik nog wel een aparte zaak. Daar wil ik nog wel een goede reflectie op, want het kan niet zo zijn dat studenten minder bescherming hebben dan andere mensen. Dat moet niet het geval zijn, dus ik maak me daar wel zorgen over. Ik verwacht daar een stevige reflectie op van de indieners.

En aan de minister wil ik dit vragen. Ik zag dat hij afgelopen maandag of dinsdag — dat weet ik niet meer — een eigen wet ter consultatie heeft ingebracht. Daarin geldt vooral een verbod op tijdelijke huurcontracten in bepaalde wijken. Het regeerakkoord zij geprijsd ... Nee, hoe zegt de minister dat altijd? Het zij gelooft en geprezen. Daarin staat dat vaste huurcontracten weer de norm zijn. Daar staat niet "vaste huurcontracten worden de norm, alleen in kwetsbare wijken". Dus daar wil ik een reflectie en een reactie op van deze minister. Ja, we zien allemaal de risico's, of in ieder geval de risico's van het misschien verdwijnen van huuraanbod. Wil hij vanaf dag een goed monitoren, blijven kijken naar, scherp zijn op, wat dit doet met het huuraanbod?

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank. Dan is er nog een interruptie van mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Het was een mooie inbreng van de heer Boulakjar. Daar ben ik het geheel mee eens. Hij gaf ook mooie voorbeelden en precies daarover heb ik vragen. De heer Boulakjar haalde twee voorbeelden aan, namelijk over een jongere die een slechte verhuurder heeft, maar ook zorgen door het flexibele contract, en een jong gezin. De tijdelijke huurcontracten van grote gezinnen en jongeren blijven met deze wet bestaan. Is de heer Boulakjar ook van mening dat ook voor die groepen vast de norm zou moeten zijn?

De heer **Boulakjar** (D66):

Principieel vind ik dat vaste huurcontracten weer zo veel mogelijk de norm moeten zijn in Nederland. De indieners hebben een aantal uitzonderingsgroepen aangegeven. Ik heb ook gezegd dat ik specifiek op de groep studenten, die het al heel lastig hebben, nog een brede, sterke, ferme reflectie wil van de indieners. We moeten er wel voor oppassen dat we te veel uitzonderingsgroepen gaan bestempelen. Ik weet niet of mevrouw Beckerman dat bedoelt. Misschien kan zij daar nog even een toelichting op geven. Ik heb de amendementen die ze heeft ingediend nog niet helemaal uitgeplozen, maar ik ben wel bereid om daar heel goed naar te kijken, zeker als het gaat over jonge huurders. Dus ik reik mevrouw Beckerman hierbij de hand.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mooi. Ik denk dat wij goed kunnen samenwerken. Het probleem is volgens mij dat we de afgelopen jaren hebben gezien op wonen en met de invoering van de tijdelijke contracten — daar heeft de SP natuurlijk ook voor gewaar-

schuwd — dat er gelooft werd dat het zou zorgen voor meer woonruimte en dat vaste contracten heus wel de norm zouden blijven. Het tegenovergestelde was waar. Wij zijn bang dat, omdat er nu uitzonderingsmogelijkheden zijn, er toch juist weer veel dat soort contracten worden gegeven, ook bijvoorbeeld omdat het kabinet voornemens is om heel veel flexwoningen te gaan toevoegen. Bij flexwoningen is een flexcontract nu ook de norm. Kan de heer Boulakjar ons ook de hand reiken, of kunnen we hem de hand reiken, om juist te zorgen dat ook bij een flexwoning, waar wij overigens geen voorstander van zijn, vast de norm wordt?

De heer **Boulakjar** (D66):

Er zijn een aantal uitzonderingen aangegeven in het wetsvoorstel van de indieners. Die begrijp ik ook wel. Ik begrijp het als een woningbouwcorporatie zegt: deze woningen zijn we van plan te gaan slopen, maar om leefbaarheid in de wijk in stand te houden, gaan we die tijdelijk verhuren. Zo zijn er een aantal uitzonderingen waarmee ik kan leven. Wat betreft de flexwoningen insinueert mevrouw Beckerman, misschien niet bewust, dat flexwoningen meteen een verhuurcontract van een of twee jaar hebben. Flexwoningen zijn vaak voor acht jaar of zelfs veel langer. Tijdelijke woningen zijn niet altijd voor één jaar, maar vaak voor langer dan vijf, zes, zeven of acht jaar. Maar als het zo is dat er juist bij flexwoningen vaak automatisch een tijdelijk huurcontract aan gekoppeld is, dan sla ik de handen ineen met mevrouw Beckerman. Dan wil ik daar heel goed naar kijken.

De **voorzitter**:

De heer De Groot wil ook nog interrumpen. Gaat uw gang.

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

Ik heb een tweetal vragen aan de heer Boulakjar van D66. De eerste gaat over Joris. Ja, Joris was het volgens mij. Die kwamen we van de week ook al een keer tegen in een ander debat. Nee, maar het zijn de goede verhalen waar we naar moeten kijken met elkaar over hoe we omgaan, ook vanavond, met het wetsvoorstel dat voorligt. Ik heb nog zo'n voorbeeld, van Arvid. Hij heeft een tijdelijk huurcontract, is blij dat hij een woning heeft en weet ook dat het tijdelijk is. Hij maakt zich heel veel zorgen omdat we dat willen gaan afschaffen. Hij zegt: "Ik ben er eigenlijk heel blij mee. Vervolgens betekent het gewoon dat de woning waar ik nu woon, gaat verdwijnen. Dat weet ik zeker. Ik ken namelijk de verhuurder. Ik ken de partij die het verhuurt. Zij gaan niet in onzekerheid zitten dat ze dit tot in lengte van dagen moeten aanhouden." Hoe kijkt de heer Boulakjar tegen die situatie aan? Het is net al gememoreerd door de Partij van de Arbeid. Wie zegt dat de woningen onttrokken gaan worden? Maar je kunt er wel van op aan dat het ook gaat gebeuren.

De heer **Boulakjar** (D66):

Twee dingen. Allereerst de praktische vraag, de pragmatische vraag. Peter de Groot zegt altijd: ik ben een man van de praktijk. Dat waardeer ik enorm aan hem. Tegelijkertijd speelt hier ook een principiële vraag. Voor D66 staat de vraag of vaste huurcontracten de norm moeten zijn, zoals we die samen hebben vastgelegd in het regeerakkoord, bovenaan. Woononzekerheid, hopen van huurcontract

naar huurcontract en onzekerheid voor die jonge moeder en voor die student zijn voor ons hier essentieel. Tegelijkertijd maken we ons ook zorgen over het huuraanbod. Daarvoor zitten we de minister wekelijks samen op de hielen, op het gebied van bouwen of op het gebied van al die nutteloze kantoorruimte. We hebben 3,5 miljoen vierkante kilometer aan nutteloze kantoorruimte, die leegstaat. Waarom wordt die niet ingezet voor studentenwoningen, voor tijdelijke woningen? Daar schreeuwen wij samen al heel lang om. Ik zie ze nog niet massaal opgeleverd worden, langs kansrijke spoorzones of langs die veldjes in verschillende gemeentes. We kunnen ze wel aanwijzen. Deels beantwoord ik de vraag van de heer Peter de Groot dus principieel. Ik vind gewoon dat woonzekerheid, bestaanszekerheid, essentieel is. Daarnaast vraag ik de minister, als het gaat over het huuraanbod, al vanaf dag één om te monitoren wat er gebeurt met het aandeel huur. Daar knokken we samen voor. Volgende week hebben we weer een mooi debat, waar we vast wel weer wat voorstellen te berde zullen brengen.

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

Ik ben het helemaal met de heer Boulakjar eens dat we met elkaar vechten voor het vergroten van het aanbod en voor bouwen, maar door de principiële discussie die u inbrengt, accepteert u ook gewoon dat de huurwoning wellicht zou kunnen verdwijnen.

Mijn tweede vraag gaat over het andere voorbeeld dat u vanavond gaf. Wat de VVD betreft zijn vaste contracten de norm. De minister heeft het wetsvoorstel deze week gepresenteerd. U gaf het voorbeeld van Rotterdam, van de leefbaarheid daar. Dat gaat u ook aan het hart; dat heeft u gezegd. Dat is nou precies wat je met het voorstel van de minister regelt. Ik zou dus toch een reflectie van de heer Boulakjar willen: waarom schuift hij dat zomaar terzijde en waarom gaat hij zomaar voor het voorstel van de initiatiefnemers?

**De heer Boulakjar (D66):**

Ook hier is het weer: principe versus praktijk. Ik heb al aangegeven wat ik vind van het principe; dat zal ik niet herhalen. Ten aanzien van de praktijk: ja, ik knok voor de leefbaarheid in kwetsbare wijken, waar tijdelijke huurcontracten de overhand hebben, waardoor de wijk achteruitkacht. Het gevaar bestaat dat je straks als huurder in wijk X beter beschermd bent dan als huurder in wijk Y, in die kwetsbare wijk. Verhuurders zijn ondernemers. Die zoeken naar de kansen die er zijn, die hun geboden worden, en gaan dan waarschijnlijk in andere wijken zitten. Je krijgt waarschijnlijk dus ook het risico van een waterbedeffect. Ik noemde twee voorbeelden. Joris en zijn huisgenoten woonden niet in een kwetsbare wijk. Katlijn woonde niet in Carnisse, maar ergens anders, maar de woningcorporatie bood haar een woning in Carnisse in. Beide voorbeelden die ik noemde, zijn dus juist niet van kwetsbare wijken. Vandaar dat dat argument voor mij niet heel zwaar telt.

**De voorzitter:**

Helder. Dank voor uw inbreng. De derde spreker van de zijde van de Kamer is mevrouw Beckerman, die namens de Socialistische Partij het woord gaat voeren.

□

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Goedenavond, voorzitter. Voor ik begin wil ik de indieners en hun medewerkers heel erg bedanken voor hun inzet. We zijn hier vandaag om te praten over de afschaffing van één vorm van tijdelijke contracten. Sinds de introductie van deze tijdelijke contracten in de kabinetsperiode-Rutte I heeft de SP zich altijd tegen deze onzekere contracten verzet. Daarom steunt de SP dit wetsvoorstel uiteraard van harte.

Voorzitter. Daarom dus complimenten aan de indieners, maar niet aan de minister, die ineens maandag zijn eigen wet indiende, die veel slapper is dan het voorstel dat voorligt. Inhoudelijk gezien zijn wij het daarmee oneens. Dit helpt huurders niet. Maar wat is dit voor uitermate treurige manier van doen? Kamerleden hebben werk gestopt in een voorstel en ineens, net voor het debat, komt de minister met een slap aftreksel van die wet. Waarom wil hij huurders niet beschermen? Waarom wordt dit op zo'n sneue manier, om het maar gewoon zo te zeggen, aangepakt?

Dat gezegd hebbende, zeg ik dat wij blij zijn met deze wet. Maar de afschaffing van tijdelijke contracten voor een periode van maximaal twee jaar is op de keper beschouwd een reparatie van wetgeving uit het verleden. De SP zou nog verder willen gaan, want dit doet weliswaar iets aan dit type tijdelijke contracten, maar omdat er allerlei vormen van tijdelijke contracten blijven bestaan, zijn we bang dat verhuurders daar straks voor gaan kiezen en dat huurders dan alsnog geen woonzekerheid hebben. Flexcontracten voor jongeren, voor grote gezinnen, voor ouderen, voor mensen met een beperking, voor mensen die kamers of een flexwoning moeten huren en contracten voor vijf jaar blijven allemaal bestaan met deze wet. Zien de indieners het gevaar ook dat er straks nog steeds veel tijdelijke contracten zullen zijn? Zo ja, wat willen zij hieraan dan doen?

De SP heeft een aantal amendementen ingediend over juist dit soort contracten. Laat ik beginnen met de flexwoningen. Daar was net al een interruptiedebatje over. Het aantal flexwoningen gaat met de plannen van minister Hugo de Jonge toenemen, tot spijt van de SP. De bewoners van deze woningen hebben nu bijna standaard een flexcontract. De Bond Precaire Woonvormen liet onlangs weten dat zij een enorme toename verwachten van mensen die onzeker wonen als gevolg van deze flexwoningen. Als de minister deze flexwoningen gelijkstelt aan sociale huurwoningen, zou ik de minister, en natuurlijk de indieners, graag willen uitdagen om ervoor te zorgen dat ook hier de vaste contracten de norm zijn. Anders hebben deze huurders niet alleen een minder veilige en kwalitatief minder goede woning, maar laat het kabinet deze mensen ook nog in grotere onzekerheid zitten.

Dan grote gezinnen. Ik vond het heel opmerkelijk, en ik kijk een klein beetje naar de heer De Groot, want dat was onze medestander in Amsterdam. Ik kijk natuurlijk ook een klein beetje naar de heer Grinwis. In Amsterdam was er ophef ontstaan. De wethouder van GroenLinks kwam met een plan voor grote gezinnen: "Als hun kinderen het huis uitgaan, moeten we ze soms zelfs met dwang wel uit hun woning jagen." Mijn partij is echt tegenstander van verplichte doorstroming. Een woning is echt meer dan vier muren en een dak. Het is een plek waar je je thuis voelt, en je je gezin hebt opgevoed in dit geval. Die stoelendans leidt

tot onnodig veel stress en veel gezondheidsklachten. Daarom heb ik hierover een amendement ingediend.

De heer **Geurts** (CDA):

Mevrouw Beckerman liet het woord "flexwoningen" vallen. Ik denk: laten we het daar vanavond ook eens over hebben. Ik zie een perceptieverschil. Zoals u het brengt, lijkt het wel een stalen zeecontainer met een paar ramen en een deur, en daar wonen een paar mensen in. Maar als je ziet hoe flexwoningen heden ten dage gebouwd worden, ook in woonwijken, dan zijn dat gewoon echt volwaardige huizen. Ik zie het in mijn eigen omgeving. Het is dat ik weet dat het een flexwoning is, maar als je het niet weet, zie je het amper of zie je het helemaal niet. Misschien kunnen we wat vriendelijker worden over flexwoningen, want dat schrikt ook mensen in de samenleving af: "Ja, er wordt ons een flexwoning aangeboden." Dit zijn volwaardige woningen, die tegenwoordig nieuw geplaatst worden. Ik hoop dat mevrouw Beckerman zich wat positiever wil gaan uitlaten over flexwoningen. Dat is de concrete vraag.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik kan daar ongelofelijk veel over zeggen, maar laat ik beginnen met dat eerste. Mijn partij staat voor trotse volkshuisvesting. In de diepste economische crisis van de vorige eeuw konden we fantastische volkswijken bouwen, die er nu nog staan en die vaak monumentaal zijn. Dan vinden we het treurig wat we nu zien. Want het CDA weet het ook: een deel van die woningen zijn gewoon wél dat soort containerwoningen. Ik geloof dat het mogelijk is dat we weer bouwen aan trotse volkshuisvesting, met de beste architecten van het land, en dat we zorgen dat we niet alleen bouwen aan woningen, maar ook aan gemeenschappen. Zijn er dan ook goede woningen uit fabrieken? Ja, voorzitter, uiteraard kunnen we steeds meer. Een woning uit een fabriek hoeft niet altijd een flexwoning te zijn. Waar we hier in dit debat voor pleiten, is ervoor zorgen dat de mensen die in die woningen wonen, recht krijgen op een permanent huurcontract. Daar hebben we een amendement voor ingediend.

We hebben natuurlijk samen in een commissie gezeten om onderzoek te doen naar dit type woningen. Misschien kunnen we er wel samen uitkomen. Eigenlijk bleek het best wel ingewikkeld. De heer Geurts zegt "het zijn best goede woningen", maar ik zeg: ja, wacht eens even, we zien ook heel veel problemen met die woningen. Maar het bleek helemaal niet zo makkelijk in kaart te brengen, want er wordt helemaal geen onderscheid gemaakt. Mijn partij heeft al vaker gezegd: laten we nou laten zien hoeveel woningen van welk type er zijn. Daarom hebben we samen dat onderzoek laten doen. Wat bleek uit dat onderzoek? Als je een permanente woning bouwt, voor 30 of 40 jaar, zijn de kosten vaak lager dan die voor een tijdelijke woning. Dat vind ik heel relevant en dat zou de heer Geurts misschien aan het denken moeten zetten. Op dat punt werd het rapport interessant, want wat bleek? Om de exploitatie — een lelijk woord — rond te rekenen, gingen gemeenten zorggeld in die tijdelijke woningen stoppen. Dus dan gaat geld dat bedoeld is voor zorg naar dit soort woningen. Mijn vraag is: is het niet beter om permanente woningen te bouwen? Wat mij betreft laten we de beste architecten weer bouwen aan trotse volkshuisvesting. Als je het zo wilt bezien, is het financieel ook nog een keer slimmer om permanent te bouwen. Volgens mij is dit een lang antwoord, en ik weet

ook niet of we hier helemaal uitkomen. Maar ik hoop toch dat het CDA ook voor trotse volkshuisvesting is.

De **voorzitter**:

Ja, het was een lang antwoord.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik weet ook niet of we er helemaal uitkomen. Maar ik hoop toch dat het CDA ook voor trotse volkshuisvesting is.

De heer **Geurts** (CDA):

Er is geen enkele twijfel over dat wij voor trotse volkshuisvesting zijn. Wij zijn pleitbezorger, samen met de PvdA, van het terughalen van een minister voor Volkshuisvesting. Laat daar geen onduidelijkheid over bestaan.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Bij anderen blijktbaar ...

De heer **Geurts** (CDA):

Maar het ging over flexwoningen. Ik was het best wel eens met het betoog van mevrouw Beckerman, totdat zij begon over zorggelden, doorsluizen en zo. Toen haakte ik een beetje af. Maar dat moet zij mij nog maar eens uitleggen op een ander moment. Het ging mij even om die flexwoningen. Ik ben het met mevrouw Beckerman eens: als je kijkt op bepaalde plekken in Amsterdam, met een kneiterlinks college, dan zie je dat daar zeecontainers neergezet zijn en dat daar gevaarlijke situaties zijn ontstaan. We zijn het er samen over eens dat dat niet de bedoeling is. Maar als je ziet wat er tegenwoordig gebouwd wordt, op plekken waar je eigenlijk niet kunt bouwen, maar waar wel even tijdelijk, voor tien jaar hooguit, woningen worden neergezet. Statushouders zijn daar heel blij mee, starters zijn daar heel blij mee, en noem alle groepen maar op die daar ook kunnen gaan wonen. Mijn hoofdoproep aan mevrouw Beckerman is: wees niet zo negatief over het woord "flexwoning". Zij brengt steeds heel sterk naar buiten dat een flexwoning eigenlijk niks is. Dat ontvang ik althans bij hetgeen zij uitzendt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dit betoog van de heer Geurts klopt ergens niet. Hij zegt: ik ben voor trotse volkshuisvesting, ik ben voor vaste contracten als norm en ik ben voor goede wijken waarin mensen ook kunnen wortelen. Dat wringt met het idee van die tijdelijke woningen. Dat staat op gespannen voet daarmee. De heer Geurts haalt allemaal groepen aan die blij zouden moeten zijn met een tijdelijke woning. Maar waarom is niet de norm dat we ook voor deze groepen zorgen voor een permanente woning?

De minister heeft een wetsvoorstel ingediend. Hij zegt: er zijn kwetsbare wijken in Nederland. Hoe komen we daarvan af? Hoe zorgen we ervoor dat elke wijk een trotse wijk wordt? Een wijk wordt een trotse wijk als mensen zich daar thuis voelen en daar niet na een aantal jaren weer weg moeten.

De heer Geurts zegt: ik weet niet hoe het zit met dat zorggeld. Dan wijs ik hem nogmaals op het rapport waar wij samen tijd aan hebben besteed om dat te laten maken, waar dat gewoon helder in staat. Dat is niet zo lang geleden. Ten tweede zegt de heer Geurts: het gaat helemaal niet over containers. Maar dan wil ik dat onderscheid weleens zien. Wij mogen niet al te veel vragen meer stellen aan de minister, maar wij hebben dat toch best wel vaak gevraagd. Daar kan geen onderscheid gemaakt worden. Dus dan zou ik dat wel willen zien.

**De voorzitter:**

Voordat ik de heer Geurts het woord geef, wil ik nog even zeggen dat de minister voor zover ik weet geen wetsvoorstel heeft ingediend, maar een wetsvoorstel in consultatie heeft genomen. Ik wil voorkomen dat daar misverstanden over ontstaan.

**De heer Geurts (CDA):**

Dat is een terechte conclusie. Ik heb hier weleens opgemerkt dat wij te veel over consultaties aan het praten zijn, terwijl de wet hier nog niet eens bekend is in de Kamer. Maar dit terzijde.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Die begint wel bekend te worden.

**De heer Geurts (CDA):**

Het CDA pleit voor en-en. Ik zie dat de SP eigenlijk niet over de brug wil komen met die tweede en. Natuurlijk moet je volkshuisvesting en permanente woningen in woonwijken goed organiseren. Maar als er nou ruimte is, tijdelijk, om woningen neer te zetten op bepaalde vlekken in een woonwijk, dan moeten we dat toch gewoon doen, gelet op de opdracht die we hebben om zo veel mogelijk mensen een dak boven het hoofd te bieden? Nogmaals, het is en-en, maar ik merk dat de SP nog niet over de brug komt met die tweede en.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik zou bijna willen zeggen: leer ook van het verleden. Dit is eigenlijk precies het debat dat onze voorgangers hier hadden toen de wet werd ingevoerd. De mensen zeiden: tijdelijke contracten kunnen een mooie aanvulling zijn voor de plekken waar niet permanent verhuurd kan worden. Dat zou fantastisch zijn, want dan zouden meer mensen geholpen zijn. De SP stemde toen tegen. En wat bleek na een paar jaar? Tijdelijke contracten waren voor heel veel mensen de norm geworden. Die tijdelijke contracten hadden gezorgd voor meer onzekerheid, voor grote stress en problemen voor huurders en voor enorme huurstijgingen. Toen pas gingen we dat inzien — of eigenlijk nu pas, want na de evaluatie ging het gewoon door — en nu pas repareren we het. Dat ging over flexcontracten, maar precies die zorg hebben wij ook met flexwoningen. Wij vinden dat als het in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw kon, we het nu ook moeten kunnen. Eigenlijk zou ik willen zeggen: dan kunnen we het nu beter. Nederland heeft architecten die internationaal, wereldwijd, bekroond worden en die over de hele wereld ook fantastische sociale huur bouwen.

Dat moeten wij hier ook doen! Laat de beste architecten weer de mooiste sociale huurwoningen bouwen.

Voorzitter, ik ga verder met de jongeren als dat mag.

**De voorzitter:**

U vervolgt uw betoog.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

De heer Boulakjar had het er ook over: wat doen we onze jongeren aan? Eerst zadelen we hen op met een enorme schuldenberg en vervolgens krijgen jongeren onzekere contracten, alsof de financiële stress niet genoeg is. Het is en wordt tijd dat we jongeren als reguliere woningzoekenden gaan zien. Als je kijkt naar de cijfers, zie je dat het aantal woningen voor jongeren schrikbarend gedaald is en dat in tien jaar tijd het aantal dakloze jongeren verdriedubbeld is. Het is daarna iets gedaald, maar in het laatste jaar is het met maar liefst 50% gestegen. Het werkelijke aantal kennen we niet. Dat lossen we niet alleen met vaste contracten voor jongeren op, maar het is wel een belangrijk onderdeel.

Voorzitter. Ook de groepen ouderen en mensen met een beperking kunnen een tijdelijk contract krijgen. De minister erkent dat deze groepen moeilijk een passende woning kunnen vinden. Vanmiddag is er ook al een groot debat geweest over ouderenwoningen. Ik zal er daarom nu niet al te veel over zeggen, maar in deze setting is het wat ons betreft wel belangrijk om ook voor deze groep die onzekere situatie weg te nemen.

We vonden het daarom heel opmerkelijk dat in het wetsvoorstel die contracten voor vijf jaar staan. De Wet doorstroming huurmarkt introduceert de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden voor onzelfstandige woonruimte voor een maximale duur van vijf jaar. In de toelichting op dat oude wetsvoorstel staat dat daarvoor is gekozen vanwege de asielinstroom. In 2015 vroegen gemeenten expliciet om die bepaling, maar de bijbehorende subsidie-regeling liep al op 1 januari 2021 af. In de reactie op het vandaag voorliggende wetsvoorstel lees ik dat de VNG aangeeft dat deze bepaling eigenlijk niet nodig is. Dus ja, als de gemeentes het niet meer willen en het voor huurders nadelig is, dan zou je zeggen dat het logisch is om ook die tijdelijke contracten voor vijf jaar af te schaffen.

Voorzitter. Eigenlijk raakt dat een klein beetje aan het interruptiedebatje dat ik net had met de heer Geurts over monitoring. Soms lijkt het alsof we praten over twee verschillende dingen. Nou ging dit over flexwonen, maar wij wilden het eigenlijk hebben over de flexcontracten. Op dit moment weten we eigenlijk niet hoeveel contracten er van welk type zijn. Mijn partij heeft ooit een motie ingediend om tijdelijke contracten goed te monitoren en om goed te kijken hoeveel het er zijn, welk soort tijdelijke contracten er zijn en welke mensen of doelgroepen erbij horen. Maar die monitor liep tot 2018, want die is daarna stopgezet. Daarom wil ik daarover eigenlijk graag een motie indienen, maar als de indieners daar iets beters voor weten, dan mag dat ook. Maar wat ons betreft moeten we echt gaan kijken of er straks niet allerlei nieuwe typen tijdelijke contracten veel gaan voorkomen.

Voorzitter, helemaal tot slot. Woonzekerheid moet de norm zijn en daarom moeten we tijdelijke contracten zo veel mogelijk afschaffen. We danken de indieners nogmaals voor hun noeste arbeid. Wij willen echter verder gaan en als we nu weer mogelijkheden openlaten, zien we straks mogelijk weer een stijging van een ander type tijdelijke contracten. En twee dingen zijn zeker: tijdelijke contracten dragen niet bij aan het welzijn van huurders en ook niet aan de leefbaarheid van de omgeving. We hebben vandaag, eigenlijk nu, de kans om het goed te regelen en dat zouden wij heel graag doen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank voor uw inbreng. De volgende spreker is de heer Drost. Hij zal namens de ChristenUnie het woord gaan voeren.



**De heer Drost (ChristenUnie):**

Dank u wel, voorzitter. Allereerst wil ik de indieners, Henk Nijboer en Pieter Grinwis, feliciteren met hun initiatiefwet. Het is altijd goed om te zien dat de wetgevende bevoegdheid van dit huis gebruikt wordt. En natuurlijk bedank ik ook de ambtelijke ondersteuning van beide heren: Jan Daenen, Jan Ravensbergen en Vincent Bos. Ook op inhoudelijke gronden is de ChristenUnie verheugd met dit voorstel. De beloften die gepaard gingen met het creëren van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten zijn namelijk geen waarheid geworden: het vaste contract zou de norm blijven, terwijl er meer woningaanbod zou komen. Andere vormen van tijdelijke verhuur, de zogenaamde "verhuur naar zijn aard van korte duur" zou teruggedrongen worden.

De evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, waar het tijdelijke huurcontract onderdeel van was, is helder: 74% van de particuliere verhuurders geeft inmiddels aan tijdelijke huurcontracten te gebruiken. Dat percentage zal inmiddels nog hoger liggen, omdat de onderzoekers verwachten dat de inzet van tijdelijke huurcontracten door verhuurders blijft groeien. Daarmee is tijdelijke verhuur dus feitelijk de norm in de particuliere sector geworden.

De evaluatie geeft ook aan, geen bewijs te vinden voor een groter woningaanbod. Sterker nog, door het toegenomen aantal verhuizingen per woning staan woningen vaker een tijdje leeg, waardoor het woningbestand minder efficiënt wordt gebruikt. Dat zou dus zelfs een achteruitgang in de bezetting van woningen kunnen betekenen.

Ten slotte is het gebruik van andere vormen van tijdelijke verhuur niet afgenomen. De zogenaamde shortstayhousing in onzelfstandige woonruimte van internationale studenten is bijvoorbeeld toegenomen. Na een beperkte huurperiode wordt de woonruimte verhuurd aan een andere internationale student.

De doelen die beoogd werden met maatregel van het tijdelijke huurcontract zijn dus niet behaald. Sterker nog, er is ook een groot ongewenst effect ontstaan met de constante huurverhogingen. Er is een verdienmodel ontstaan door bewoners vaak te wisselen. Waar de jaarlijkse huurverhoging voor de vrije sector in 2021 maximaal 2,4% kon zijn,

was de huurstijging bij bewonerswisseling minimaal 7,2% in 2021, volgens CBS-getallen. Dit percentage zal in de vrije sector ongetwijfeld nog hoger hebben gelegen. De huurverhoging met wisselen is dus een factor 3 hoger dan we hebben toegestaan bij reguliere huurders. Tel daarbij op dat de rechtspositie van huurders ernstig is verzwakt door deze tijdelijke contracten en dat angst voor het opzeggen van de huur ervoor zorgt dat huurders veel minder snel naar de Huurcommissie stappen.

Ik som op wat Companen al concludeerde: een negatief effect op de leefbaarheid in buurten en wijken door minder sociale cohesie, mentale druk op huurders omdat zij vervolghuisvesting moeten zoeken en minder ervaren rechtszekerheid, hogere huurprijzen, hogere tijdelijke leegstand en een onnodige proeftijd voor huurders die uitgaat van wantrouwen. Wat de ChristenUniefractie betreft is de conclusie dan ook logisch: de tijdelijke huurcontracten moeten van tafel. De belangen van huurders, namelijk een betaalbaar huis met voldoende huurbescherming, worden te ernstig geschaad.

Voorzitter. Daarbij moet een voorbehoud geplaatst worden. Er zijn namelijk gevallen waarin een tijdelijk huurcontract wel op z'n plaats is, de groepen zoals beschreven in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Dan betreft het wisselwoningen in geval van sloop of renovatie van woningen, tweedekanscontracten of weeskinderen. Voor deze groepen is een tijdelijk huurcontract gerechtvaardigd. Dit wetsvoorstel maakt het echter onmogelijk om voor deze doelgroepen een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Op dit punt heeft de heer Geurts een amendement aangekondigd dat ik met interesse beschouw. De indieners geven in het verslag aan dit punt aan de Kamer te willen laten en geven geen eigen appreciatie. Wat vinden zij nu van een tijdelijk huurcontract in deze gevallen? Ik hoor graag een reactie.

Voorzitter. Ik eindig met enkele vragen ook aan de minister. Als een wet niet aan de beoogde doelen heeft voldaan, maar tot een waslijst aan negatieve effecten leidt, dan moet die wet toch gewoon ingetrokken worden? Hoe kan de minister voor Volkshuisvesting dit tolereren? En waarom hecht de minister toch zo veel waarde aan tijdelijke huurcontracten? En waarom dient hij nota bene deze week een zwakkere wet in om lokale verboden op tijdelijke huurcontracten in te kunnen stellen? Die wetstekst "ging in consultatie", was geloof ik de nette bewoording.

**De voorzitter:**

Zo is het.

**De heer Drost (ChristenUnie):**

Bij dezen. Het effect is een beetje hetzelfde, maar niet in formele zin. Waarom zou je immers in de ene wijk wél recht op huurbescherming hebben en in de andere wijk niet? Kortom, waarom omhelst de minister het wetsvoorstel van de heren Nijboer en Grinwis niet? Dat had wellicht ook nog eens wat inzet van ambtenaren bespaard.

Voorzitter. Ik rond af. Als een middel niet doet wat het moet doen, dan moet je ermee stoppen. Wij steunen dit voorstel van harte. Dank u.



Mevrouw **Beckerman** (SP):

Mooi betoog. Ik was benieuwd wat de ChristenUnie vindt van een contract specifiek voor grote gezinnen. In Amsterdam is recentelijk veel ophef geweest over een voorstel dat mensen zo goed als gedwongen moeten verhuizen als hun kinderen volwassen worden en het huis uitgaan. Ik ben erg benieuwd wat de ChristenUnie daarvan vindt, omdat wij een wetswijziging hebben ingediend om dat type contract te schrappen.

De heer **Drost** (ChristenUnie):

Fijn dat er vanuit de SP een warm betoog komt voor goed gezinsbeleid; laat ik daarmee beginnen. Maar ik wil de appreciatie van uw amendement — dat is feitelijk wat u van mij vraagt — eerst overlaten aan de indieners van het wetsvoorstel. Ik ben benieuwd wat zij van uw amendement vinden. De appreciatie van de ChristenUnie kan ik dan in de tweede termijn van deze behandeling aan u voorleggen. Het zou geen recht doen aan het werk van mevrouw Beckerman als ik er nu uit de losse pols op zou reageren. Ik heb namelijk niet helemaal scherp voor ogen wat het effect van uw amendement op dit wetsvoorstel is.

De **voorzitter**:

Helder. Dank voor uw inbreng. Volgens mij heeft de heer Kops geen interruptie, maar bereidt hij zich voor op zijn eigen termijn. Dat is het geval, dus ik had het goed ingeschat. De volgende spreker is de heer Kops. Hij gaat namens de PVV het woord voeren. Gaat uw gang.

□

De heer **Kops** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst mijn complimenten aan de initiatiefnemers, want initiatiefwetten zijn natuurlijk altijd een goede zaak.

Voorzitter. In 2016 werd de Wet doorstroming huurmarkt aangenomen. De PVV stemde toen tegen, maar de PvdA en de ChristenUnie, de partijen van deze initiatiefnemers, stemden voor. Even een kleine sneer terzijde, want het is wel die wet die tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar überhaupt mogelijk heeft gemaakt.

Die tijdelijke huurcontracten willen de initiatiefnemers nu dus weer gaan afschaffen, om de huurders zo meer zekerheid te bieden. Het doel van de Wet doorstroming huurmarkt was: "De flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen, de prijs-kwaliteitsverhouding verbeteren en daarmee een impuls geven aan een betere doorstroming." De vraag is of dat gelukt is. Naar aanleiding van een evaluatie formuleerde de minister het zelf wat voorzichtig: "Of de wet heeft gezorgd voor meer beschikbare woningen en een positief effect heeft gehad op de doorstroming, is niet eenduidig vast te stellen."

Om het gewoon even concreet te maken, zeg ik: nee, dat is niet gelukt. Tijdelijke huurcontracten hebben de huurders niet meer flexibiliteit en doorstroming gebracht. Integendeel, een huurder van wie het tijdelijke contract tegen zijn wens in wordt beëindigd, kan gezien de krapte op de woningmarkt feitelijk geen kant op. Hij heeft geen keuze, geen alternatief en komt dan praktisch op straat te staan. Zoals uit de evaluatie van de wet al blijkt, kan deze huurder

maar moeilijk aan een vaste huurwoning komen en wordt hij dus feitelijk van tijdelijke woning naar tijdelijke woning gedwongen.

Voorzitter. Dan wat de huurprijzen betreft. Die zijn de afgelopen jaren gestegen en gestegen. Een paar jaar geleden bleek uit een analyse van de Woonbond al dat de huren in de corporatiesector 26% en in de particuliere sector 44% omhoog zijn gegaan in tien jaar tijd. In 2020 volgde dan ook nog de grootste huurstijging in zes jaar tijd.

In de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt staat dat tijdelijke huurcontracten hebben bijgedragen aan die huurstijgingen. De vraag blijft wel hoeveel precies, want daar hebben de initiatiefnemers nog geen antwoord op gegeven. Dat hoor ik dus graag alsnog. In diezelfde evaluatie staat bovendien dat sinds de inwerkingtreding van de wet tot een derde van de afgesloten huurcontracten in de particuliere sector tijdelijk is. Maar de initiatiefnemers schrijven dat ruwweg de helft van de nieuwe huurcontracten tijdelijk is. Wat is het nu precies? Graag een reactie.

Voorzitter. Feit is en blijft dat tijdelijke huurcontracten ten koste gaan van de zekerheid van de huurders. Ze leven continu met de gedachte dat ze misschien wel hun huis uit moeten en vragen zich af waarheen. De Woonbond noemt enkele schrijnende voorbeelden. "Ik moet over vier maanden mijn huis uit. Ik zie geen enkel perspectief." En: "Net verhuisd, over twee jaar moet ik weer." En: "Ik kan nergens terecht; ik ben dus gewoon dakloos."

Voorzitter. Laten we eerlijk zijn. In de eerste plaats heeft de overheid natuurlijk keihard gefaald door niet voor voldoende woongelegenheden te zorgen, terwijl dat letterlijk in artikel 22 van de Grondwet staat. Volgens VVD-minister Blok was de woningmarkt af, maar in werkelijkheid is het tekort aan woningen alleen maar toegenomen. De verhalen van woningzoekenden die letterlijk in hun auto slapen of die van camping naar camping trekken, zijn hartverscheurend. Had de overheid wel voor voldoende woningen gezorgd, dan waren die huurders niet gedwongen tot het aangaan van een tijdelijk huurcontract omdat zij geen alternatief hebben en dan hadden ook malafide verhuurders geen misbruik kunnen maken van die krapte op de woningmarkt.

Natuurlijk niet zijn niet alle verhuurders malafide. Integendeel. Daar heb ik ook een aantal vragen over. In bepaalde gevallen blijven die tijdelijke huurcontracten mogelijk, zoals doelgroepencontracten van maximaal vijf jaar. Schriftelijk heeft de PVV daar al vragen over gesteld, maar de beantwoording was nogal een rommeltje. In de memorie van toelichting staat dat doelgroepencontracten mogelijk blijven voor jongeren, studenten, promovendi, ouderen en gehandicapten, maar in de nota naar aanleiding van het verslag schrijven de initiatiefnemers dan: "Dit is onjuist. De maximale duur van vijf jaar geldt niet voor ouderen en gehandicapten." Meer staat er niet. Betekent dat dan dat ouderen en gehandicapten alleen huurcontracten voor onbepaalde tijd aangeboden kunnen worden en betekent dat dan dat die tijdelijke contracten van maximaal vijf jaar wel nog mogelijk blijven voor jongeren, studenten en promovendi? Graag een reactie. Waarom wordt hier zo expliciet een onderscheid gemaakt tussen jongeren en studenten? Want studenten zijn ook jongeren. Hoe zit het?

Ook heeft de PVV schriftelijk al gevraagd of initiatiefnemers niet denken dat verhuurders om het principe van huurcontracten voor onbepaalde tijd te omzeilen voornamelijk doelgroepencontracten van maximaal vijf jaar zullen gaan aanbieden. Het antwoord van de initiatiefnemers was toen: nee, want bij verhuur aan bijvoorbeeld jongeren, promovendi of studenten moet bepaald zijn dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst aan een persoon uit dezelfde doelgroep zal worden verhuurd. Einde citaat. Dat begrijp ik niet helemaal. Betekent dit dan dat wanneer een verhuurder eenmaal besloten heeft om tijdelijk te gaan verhuren aan jongeren, promovendi of studenten, hij praktisch nooit meer aan andere doelgroepen kan gaan verhuren? Ik zie de heer Nijboer al een beetje knikken. Hoe zit dit dan? Graag een uitleg van de initiatiefnemers.

Voorzitter, conclusie. Mijn fractie staat positief tegenover dit wetsvoorstel, het principe van vaste huurcontracten en een dak boven je hoofd. Malafide verhuurders aanpakken, prima. Ik heb wel nog een paar vragen aan de initiatiefnemers over de welwillende verhuurders. Neem bijvoorbeeld iemand van middelbare leeftijd met één huurwoning. Stel dat hij over een paar jaar een familielid of een vriend in die woning wil laten wonen, maar in de tussentijd die woning aan iemand anders wil gaan verhuren. Mag dat dan niet? Dat zou toch onredelijk zijn? Of neem een ouder iemand, die ook één huurwoning heeft. Stel dat hij over enkele jaren met pensioen wil gaan en dan de woning wil gaan verkopen, maar in de tussentijd, voor een paar jaar dus, de woning nog even wil verhuren. Mag dat dan niet? Komt hij dan praktisch nooit meer van die verhuurder af, terwijl hij die woning dus wil gaan verkopen? Zo ja, als dat zo is, zou dat toch onredelijk zijn? Hier maakt de PVV zich dan wel zorgen over. Wat hebben de initiatiefnemers voor deze welwillende verhuurders met gewoon één huurwoning geregeld? Dus vaste huurcontracten, meer zekerheid voor de huurders, malafide verhuurders tegengaan: allemaal prima. Maar hier graag een helder antwoord op van de initiatiefnemers.

Ik dank u.

**De voorzitter:**

Dank voor uw inbreng. De heer De Groot wil u nog een vraag stellen. Gaat uw gang.

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

Voorzitter, dank u wel. Door de laatste vragen van de heer Kops van de PVV werd ik eigenlijk in verwarring gebracht. In zijn hele betoog schoot hij de hele Wet doorstroming huurmarkt af en net aan het eind stelde hij een paar vragen over tijdelijke contracten die we nodig hebben in situaties waarin doorstroom gewenst is. De VVD-fractie vraagt zich dus eigenlijk af: wat is het nou? Wat wil de heer Kops nou? Wil hij nou nog de mogelijkheid voor tijdelijke contracten houden, in gunstige gevallen, en wil hij, net als de VVD, eigenlijk alleen maar zorgen dat de excessen niet plaatsvinden?

**De heer Kops (PVV):**

Wij zijn over het algemeen voorstander van vaste huurcontracten. Dat is in het belang van de huurder. Ik heb het gehad over het wetsvoorstel dat nu voorligt. Daarin worden mogelijkheden opgesomd om toch nog tijdelijke huurcon-

tracten aan te bieden. Daar heb ik vragen over gesteld. Ik stel ook vragen over de welwillende verhuurders die niet 50, 100 of nog meer woningen aanbieden, maar gewoon 1 huurwoning hebben die ze willen verhuren, als een soort pensioen. Mijn vraag aan de initiatiefnemers is: als er eenmaal een huurder in zit, komt die verhuurder daar dan ooit nog wel vanaf? Stel dat hij andere plannen heeft met die woning. Misschien wil hij de woning verkopen voor zijn pensioen of wil hij iemand anders in die woning laten wonen. Het is en blijft natuurlijk wel zijn woning. Hoe zit dat dan in de praktijk? Dat zijn belangrijke vragen, waar ik antwoord op wil.

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

De vraag aan de heer Kops is: dat zijn toch de particuliere verhuurders waar we over spreken? Die maken op dit moment ook gebruik van de mogelijkheid om hun woning tijdelijk te verhuren. We praten toch juist over die doelgroep? Hiervoor zei u in uw inbreng: "Wacht eens even, het gebruik van tijdelijke contracten is enorm toegenomen. Dat moeten we niet willen. Ik wil daar vanaf." Maar nu vraagt u de indieners: hoe gaan we dat toch mogelijk maken? Dat is toch een enorme tegenstrijdigheid? Dat kan toch niet samen op deze wereld bestaan?

**De heer Kops (PVV):**

Nee, dat is het helemaal niet. Wij zijn voorstander van het principe van vaste huurcontracten. Vaste huurcontracten moeten weer de norm worden. Als dat eenmaal het geval is, worden er dus hoofdzakelijk huurcontracten voor onbepaalde tijd aangeboden. Maar in de specifieke situaties die ik net heb genoemd, namelijk als verhuurders gewoon één huurwoning hebben en een tijdelijk contract aan willen bieden, moet een tijdelijk contract wel mogelijk zijn. De huurder is dan op voorhand op de hoogte van die tijdelijkheid en heeft dan, juist met de wet die hier voorligt, de zekerheid van een vast huurcontract elders, als dat eenmaal de norm is geworden.

**De voorzitter:**

De heer Van Haga wil ook nog een vraag aan u stellen.

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

De heer Kops is duidelijk: de PVV staat voor vaste huurcontracten. Maar aan het einde van zijn betoog zei hij: "Het is toch wel een beetje gek. Als iemand één huurwoning heeft, met pensioen wil en wil verkopen, is het toch wel een beetje raar dat je dat eigendomsrecht zo gaat inperken. Voor iemand met één huurwoning zou dat dan anders moeten zijn." Kan de heer Kops mij uitleggen wat het verschil is tussen iemand met één huurwoning en iemand met twee of drie huurwoningen?

**De heer Kops (PVV):**

Het verschil dat ik hier bedoel, is dat met de verhuurders die heel veel huurwoningen aanbieden en massaal tijdelijke huurcontracten inzetten. Waarom doen ze dat? Daar heb ik het over gehad: omdat ze dan na maximaal twee jaar de huurder eruit kunnen zetten, vervolgens de huur fors kunnen verhogen en dan een nieuwe huurder aan kunnen trekken. Het gaat mij om de verhuurders die de tijdelijke

huurcontracten niet inzetten waar die oorspronkelijk voor zijn bedoeld, zoals in de Wet doorstroming huurmarkt, maar puur om te profiteren van de krapte op de woningmarkt. Daar gaat het mij om. Tegelijkertijd zeg ik dat niet iedere verhuurder kwaadwillend is. Als een ouder iemand bijvoorbeeld één huurwoning heeft en die gewoon netjes wil verhuren, maar daar uiteindelijk iets anders mee wil, bijvoorbeeld verkopen, dan moet dat natuurlijk wel kunnen. Dan kan die huurder daar niet voor eeuwig in blijven zitten, zeker niet als de huurder bij voorbaat van die tijdelijkheid op de hoogte is gesteld. Daar heb ik gewoon vragen over gesteld.

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

Dat begrijp ik, maar mijn vraag wordt niet helemaal beantwoord. Er vindt een inbreuk op het eigendomsrecht plaats. Ik ben het overigens niet met de heer Kops eens dat verhuurders die een grotere portefeuille hebben meer tijdelijke huurovereenkomsten zouden sluiten, want het kost gewoon geld. Je hebt frictielegstand, je moet het weer schoonmaken, je moet het opknappen, je moet courtage aan de makelaar betalen. Niemand wil dit. Je bent gebaat bij een stabiele huurder. Maar ik wil graag van de heer Kops horen wat het verschil in inbreuk op het eigendomsrecht is tussen iemand die één huurwoning heeft en iemand die er twee of drie heeft. Als de heer Kops het met mij eens is dat het best redelijk is om die faciliteit te laten bestaan voor iemand met één huurwoning, dan moet het toch ook voor iemand met twee of drie huurwoningen kunnen gelden? Dan moeten we inderdaad de excessen aanpakken, dat ben ik helemaal met de heer Kops eens. Maar de inbreuk op het eigendomsrecht kan voor iemand die één huurwoning heeft niet anders zijn dan voor iemand die twee huurwoningen heeft.

**De heer Kops (PVV):**

Ik draai het dus juist om. Ik zeg in de eerste plaats dat die vaste huurcontracten de norm moeten worden. Daar gaat het om. Vervolgens zegt de heer Van Haga: we moeten wat doen aan excessen. Ik zou dan zeggen: nee, vaste huurcontracten zijn de norm en vervolgens gaan we kijken of de wet zoals die hier voorligt niet te strikt is en daarmee de welwillende verhuurders te hard raakt. Zou je daar mogelijk uitzonderingen moeten maken, zoals voor die oudere die één huurwoning heeft en deze uiteindelijk wil gaan verkopen? Daar heb ik vragen over gesteld. De heer Van Haga zei net, overigens ook in zijn eigen betoog, dat een verhuurder gebaat is bij stabiliteit. Oké, maar dat zou er dan juist voor pleiten om die vaste huurcontracten weer te gaan invoeren, want dat gaat juist die leegstand tegen waar de heer Van Haga het over heeft. Ik ben niet van de partijen van de heren daar in vak-K, dus het is ook niet aan mij om dit wetsvoorstel heel erg te gaan verdedigen, maar in de stukken staat gewoon dat tijdelijke huurcontracten nog wel degelijk mogelijk blijven om die leegstand tegen te gaan.

**De voorzitter:**

Afrondend de heer Van Haga.

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

Ik heb groot respect voor de heer Kops, maar ik krijg nu voor de derde keer geen antwoord op mijn vraag. Het verschil tussen één huurwoning en twee huurwoningen wordt

immers niet uitgelegd. Maar ik begrijp dat de heer Kops kanttekeningen plaatst bij dit wetsvoorstel en in ieder geval oog heeft voor het feit dat het wel moet blijven bestaan in bepaalde situaties.

**De heer Kops (PVV):**

Ja, dat is het.

**De voorzitter:**

Dank nogmaals voor uw inbreng. De volgende spreker is de heer De Groot. Hij gaat namens de VVD het woord voeren. Gaat uw gang.



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

Dank u wel, voorzitter. Vandaag spreken we over het initiatiefvoorstel Wet vaste huurcontracten, of anders gezegd: het afschaffen van generieke tijdelijke contracten voor zelfstandige woningen. Allereerst wil ik natuurlijk mijn waardering uitspreken in de richting van de collega's voor het verzette werk. Dat geldt uiteraard ook voor de ondersteuning.

Volgens mij strijden de initiatiefnemers samen met de VVD voor meer beschikbare woningen en tegen excessen die optreden in een krappe huurmarkt. Dat is iets waar huurders, maar ook verhuurders mee te maken krijgen. Kijk alleen al naar het aannemen van de Wet goed verhuurderschap, de afgelopen week in de twee Kamers. Dat is een goede zaak, want huurders moeten kunnen wonen in een veilige en fijne wijk. Waar de VVD elke dag werk van wil maken, is ervoor zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en ga zo maar door. De doorstroming moet weer op gang komen. Zoals gezegd moeten excessen worden uitgebannen.

De wet waar we vandaag over spreken, de Wet doorstroming op de huurmarkt, is in 2021 geëvalueerd. Dat is vanavond al een paar keer benoemd. Waar praten we dan eigenlijk over? Tussen de 1% à 2% per jaar van de 3,5 miljoen huurcontracten in Nederland is tijdelijk. Ik ben in Leiden geweest bij een verhuurder. Die verhuurder is kenmerkend voor dit percentage. Deze verhuurder heeft 5.500 woningen in bezit, waarvan 91 in Leiden, die worden verhuurd met tijdelijke contracten. Daar is een goede reden voor, want deze verhuurder is al langer in gesprek met de gemeente over de toekomst van de betreffende locatie en wat er gaat gebeuren met het betreffende complex uit de jaren zeventig. Ik snap vanuit het perspectief van deze verhuurder heel erg goed dat hij gebruikmaakt van deze tijdelijke contracten. Anders zal deze verhuurder óf de woningen leeg laten staan óf wel verhuren en totaal niet investeren, terwijl bewoners op deze locatie blij zijn dat die woonruimte toch beschikbaar is. Ik hoor dan collega Nijboer met zo'n klein stemmetje in mijn hoofd zeggen: nou lekker dan, dan heb je eindelijk een woning en dan word je er na twee jaar weer uitgezet. Dat is natuurlijk precies het punt waar we hier vanavond over praten.

Daarom heb ik twee vragen aan de initiatiefnemers.

Waarom kiest u er niet voor om de termijn van flexcontracten — kijk daarbij naar het voorbeeld van Leiden — niet te

verlengen naar een langere termijn? Je kunt bijvoorbeeld nog een keer een periode van twee jaar mogelijk maken, of een periode van drie jaar, vier jaar of vijf jaar. Zegt u het maar. Want de grootste vrees die de VVD heeft, is dat door het afschaffen van de tijdelijke contracten, het aanbod zal dalen. Daarom gelijk mijn tweede vraag: zijn de initiatiefnemers hier niet ook bang voor? Dat is namelijk het tegenovergestelde van wat we moeten bieden aan de mensen thuis die op dit moment een huis zoeken. Ondanks dat het aan de hand van de evaluatie niet met zekerheid te zeggen is of het komt door de flexibele contracten, is in de periode na 2018 het aantal huurwoningen toch met 40.000 gegroeid. De VVD wil die woningen liever niet kwijt.

Zijn we het dan totaal oneens met de ideeën van de initiatiefnemers? Nee, helemaal niet. De VVD deelt de opvatting dat vaste huurcontracten de norm moeten blijven. We moeten oneigenlijk gebruik en negatieve effecten van tijdelijke contracten, zoals ook uit de evaluatie blijkt, wegnemen. Denk dan aan het gebruik van tijdelijke contracten om tussentijds de huurprijs te verhogen of, zoals collega Boulakjar van D66 al zei, aan de onder druk staande leefbaarheid van wijken. Ook moeten we het aantal slecht onderhouden huurwoningen verminderen. De vraag is echter of we daarvoor deze wet nodig hebben, want zoals gezegd, we hebben net de Wet goed verhuurderschap aangenomen en daar bovenop komt nog het voornemen van het kabinet voor het reguleren van de middenhuur. Hiermee wordt het bij het grootste deel van de huurwoningen onmogelijk om die tussentijdse verhoging bij mutatie door te voeren. En dan komt ook nog het aanpassen van de Huisvestingswet naar de Kamer toe. Het kabinet is voornemens om de voorrang voor specifieke doelgroepen uit te breiden. Het gaat dan bijvoorbeeld om leerkrachten, zorgmedewerkers en misschien wel militairen, die met voorrang een woning kunnen krijgen binnen de gemeente waar ze tewerkgesteld worden of al werken. Het is natuurlijk onwenselijk dat een dergelijke voorrang ervoor zorgt dat de woning met een vast huurcontract bezet blijft, want dan kan je ook niks meer toewijzen aan nieuwe gevallen. Hebben de initiatiefnemers daar ook naar gekeken?

Het voorstel-Nijboer/Grinwis is dus een verdere stapeling bij een toch al behoorlijk gereguleerde huurmarkt en de voorstellen van het kabinet die aansluiten bij de doelstelling van het voorstel van de initiatiefnemers. Welke relatie zien zij tussen hun eigen voorstel en de voorstellen van het kabinet? De Afdeling advisering van de Raad van State wijst hier ook op. De VVD kan de impact van het totaal aan wetsvoorstellen ook slecht overzien op dit moment, maar wij hebben het gevoel dat het er zeker voor kan zorgen dat het aanbod een knauw krijgt, en daar helpen we niemand mee.

Ten slotte, voorzitter. Ik zie dat de initiatiefnemers en de VVD strijden voor veelal dezelfde doelen: meer huurwoningen, sociaal en voor middengroepen. Ik heb het al gezegd: de zorg voor meer zekerheid van woningen en het beschikbaar hebben van een woning voor ieder die dat wil. Ik kijk uit naar de beantwoording van de initiatiefnemers van een aantal van mijn vragen. Voor de VVD is de grootste angst bij dit voorstel een afname van het aanbod van huurwoningen door de stapeling van maatregelen. Wij zien juist een toename van woningen als het beste middel tegen de huidige kwaal.

**De voorzitter:**

Dank u voor uw inbreng. De heer Kops heeft een vraag aan u. Gaat uw gang.

**De heer Kops (PVV):**

De heer De Groot heeft het meerdere keren over "het aanbod". Hij wil niet dat het aanbod gaat afnemen; het aanbod huurwoningen mag niet afnemen van hem. Hij doet het voorkomen alsof die woningen opeens verdwijnen, alsof die woningen er niet meer zijn. Stel dat inderdaad verhuurders besluiten om huurwoningen te verkopen, dan blijven die woningen wel bestaan, maar dat worden dan koopwoningen. Dat is toch niet per se slecht, zou je zeggen. De VVD is er toch ook voorstander van dat mensen een koopwoning kunnen krijgen? Als dat gaat gebeuren, biedt dat dan niet juist mogelijkheden dat Nederlandse gezinnen makkelijker, eerder aan een koopwoning kunnen komen?

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

In mijn voorbeeld van Leiden zouden die woningen aan de woningmarkt onttrokken worden. Die 91 woningen in Leiden zouden leeg komen te staan. Dat appartementencomplex zou voor langere tijd leeg blijven staan. Daarover was ik het wel eens met de inbreng van de heer Van Haga. Het is eigenlijk moeilijk te voorspellen, als je kijkt naar wat deze wet gedaan heeft aan de leegstand die er al was. Het zijn geen nieuwe woningen. Die woningen waren er al, maar die stonden alleen leeg. De evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt geeft eigenlijk geen antwoord op de vraag hoeveel woningen er toegevoegd zijn. Ik ben bang dat die woningen dan gewoon leeg komen te staan.

Dat is een deel van mijn antwoord op de vraag van de heer Kops. Ik zal gelijk het tweede deel van het antwoord geven. Het is ook maar de vraag of de mensen die op dat moment in die huurwoning wonen, die woning wel gaan kopen voor de prijs waarvoor die verkocht wordt. Dan ga ik helemaal mee met de heer Kops, die in zijn inbreng zei dat die mensen dan ineens op straat staan. In dat geval staan die mensen ook ineens op straat. Om die reden vraag ik ook aan de initiatiefnemers waarom ze niet werken met een verlenging van de termijn. Waarom zegt u niet: nog een keer twee jaar, of een verlenging naar drie, vier, vijf jaar? Waarom behoort dat niet tot de mogelijkheden? Als we zo hard ingrijpen, zorgt dat ervoor dat die woningen wellicht van de markt verdwijnen. Ik kan het niet voorspellen, maar ik denk toch dat die 91 woningen in het voorbeeld van Leiden niet meer beschikbaar zijn.

**De heer Kops (PVV):**

Ik denk dat de heer De Groot niet het hele verhaal vertelt. Hij heeft het over leegstand, maar tijdelijke verhuur blijft mogelijk om juist die leegstand tegen te gaan. Dat blijft mogelijk.

Ik wil toch wel graag in herinnering roepen dat het de VVD-minister Blok is geweest die eigenlijk onze hele huurmarkt in de uitverkoop heeft gedaan, die massaal huurwoningen heeft verkocht aan buitenlandse beleggers, soms voor een prikkie. Sociale huurwoningen zijn voor een ton verkocht aan buitenlandse beleggers. Diezelfde huurwoningen worden hier nu voor torenhoge huurprijzen verhuurd. Ik stel mijn vraag daarom nogmaals. Als verhuurders besluiten

om die huurwoningen van de hand te doen, dan biedt dat mensen juist een kans om aan een koopwoning te komen. Zou dat niet een mooie ontwikkeling zijn?

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

U zou het misschien niet verwachten van de VVD: natuurlijk zijn wij voor voldoende aanbod van koopwoningen en vooral van betaalbare koopwoningen. Vandaar dat in het coalitieakkoord de afspraak staat dat we twee derde betaalbaar moeten bouwen, dus ook voor de middeninkomens. Daar zijn we heel erg voor. Voornamelijk voor een goed functionerende woningmarkt hebben we ook middenhuurwoningen nodig. Die markt is al niet zo groot. Die is al vrij klein. We gaan al veel wetsvoorstellen indienen die ervoor zorgen dat de huurmarkt een knauw gaat krijgen. Dat zien we nu al. Ik zou daar niet graag wat bovenop willen leggen. Ik heb dat zojuist ook betoogd. Dat doet helemaal niets af aan het feit dat de VVD ook voor koopwoningen staat, en zeker ook voor betaalbare koopwoningen. Maar wat u betoogt, namelijk dat die woningen zomaar een-op-een over kunnen en dat degenen die daarin wonen die woning dan ook kunnen kopen, zie ik niet zo.

De **voorzitter**:

De heer Boulakjar was iets eerder dan de heer Van Haga. De heer Boulakjar.

De heer **Boulakjar** (D66):

Zoals ik al aangaf: de heer Peter de Groot is een man van de praktijk. En hij redeneert inderdaad vanuit de praktijk. Politiek gaat ook over een principiële vraagstelling. Ik noemde in mijn betoog twee voorbeelden, dat van een jonge moeder en dat van Joris, de student. Beiden hebben het heel zwaar. Dan hebben we het over "afgehaakt Nederland", over mensen die zich zorgen maken en zeggen "is de overheid er wel voor mij; staat de overheid wel naast me als ik bescherming nodig heb?" Dit klinkt nu een beetje ChristenUnie-achtig, maar het zijn toch echt de woorden van een sociaalliberaal. Moeten we niet juist naast die mensen staan in plaats van alleen te redeneren vanuit de praktijk: wat betekent dit voor verhuurders?

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

Ik denk dat ik de heer Boulakjar wat dat betreft een hand kan geven, want ik denk dat we met elkaar naast die mensen gaan staan als we ervoor zorgen dat we voldoende woningen hebben. Wij gaan hier een heel principiële discussie voeren, overigens ook op basis van voorbeelden uit de praktijk, over de vraag of die woning straks nou nog wel of niet beschikbaar is. Ik geloof, de VVD gelooft, dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat het aantal huurwoningen gaat afnemen als je de heel tijdelijke huurcontracten afschaft. En welke persoon die een woning zoekt, is daar nou bij gebaat? Dan staan we er ook niet naast. Dat is wat u betoogt: dan kunnen we er niet naast staan. Maar dan staat diegene ook op straat. Ja, dan staan we er op straat naast, hè? Volgens mij moeten we dat niet willen. Waar gaat het om? Een: we moeten er vooral voor zorgen dat er meer gebouwd wordt. Dat is, denk ik, waar wij elkaar raken. En twee: voor al die mensen die op korte termijn in de knel komen, moeten we gaan bekijken of we die termijn niet kunnen verlengen. Dat is de opening die de VVD hier biedt.

Is dat niet binnen die tijdelijke contracten een oplossing om ervoor te zorgen dat die mensen op deze krappe markt niet direct op straat staan?

De heer **Boulakjar** (D66):

Dat begrijp ik, maar ik heb het in mijn betoog gehad over bestaanszekerheid, over woonzekerheid, over niet van contract naar contract moeten hopen. De heer Peter de Groot doet nu de suggestie om de contracttermijn te verlengen. Wat hij daarmee eigenlijk zegt is: we verlengen die woononzekerheid, we verlengen die bestaansonzekerheid. Misschien is de intentie van de heer Peter de Groot wel goed, maar de uitwerking ervan is dat mensen met nog meer onzekerheid te maken krijgen.

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

Ik kan daar gewoon kort antwoord op geven. Als de heer Boulakjar alles steunt wat ervoor zorgt dat we sneller en meer kunnen bouwen, dan neem je die onzekerheid weg. Dan hebben we meer tijd. Want als wij ervoor gezorgd hebben dat er op een woningmarkt of bij een volkshuisvestingsprincipe voldoende aanbod is op de woningmarkt, als wij er vanuit de overdracht voor zorgen dat er voldoende woningen zijn — dat is echt ook een taak die we hebben opgepakt — dan hebben wij deze discussie niet. Dan is er tijd genoeg.

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

Ik had de heer De Groot willen vragen waar de afname van het aantal huurwoningen nou vandaan komt, maar dat heeft hij zelf net prima uitgelegd. Ik ben blij dat ik hier weer een realistische VVD zie die wél onderkent dat hierin een enorm risico zit, dat we waarschijnlijk juist minder aanbod van huurwoningen krijgen als we dit doorvoeren, dat we taak moeten vergroten en gewoon meer moeten bouwen en dat daar de oplossing in ligt.

Dan toch nog een vraag. Allereerst een compliment voor dit heldere inzicht, dat overigens hetzelfde was als mijn inzicht. De vraag is natuurlijk: als we die termijn gaan verlengen, moeten we dan niet gewoon nadenken over het feit of het wel in verhouding is met het eigendomsrecht of een contract voor het leven van een huurder moet worden afgesloten, of dat er niet gewoon altijd een opzegtermijn moet kunnen zijn van bijvoorbeeld vijf jaar of tien jaar? Dus dat je dan in ieder geval altijd de mogelijkheid hebt om iets weer leeg te krijgen?

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

Als ik eerlijk ben, heb ik over die suggestie eigenlijk nog niet zo nagedacht. Dus ik neem uw suggesties graag ter harte, om er ook echt over na te denken wat voor impact dit heeft. Want ik kan dit niet zo goed overzien. Ik kan niet zo goed doordenken wat voor impact dat zou hebben. Ik heb meer nagedacht over het volgende. Op het moment dat je een tijdelijk huurcontract aangaat, weet je voor welke periode dat is. En dat is eigenlijk heel helder, zowel voor de verhuurder als voor de huurder. Maar op het moment dat je noodgedwongen in die woning komt met een tijdelijk huurcontract, en je moet daarna door maar je hebt niks anders ... Dat is wel de realiteit waar we op dit moment mee te maken hebben. En dat zou ook kunnen optreden in

het geval dat een verhuurder zekerheid wil — die verhuurders zijn er ook — maar er onzekerheid optreedt doordat een huurder zomaar kan opzeggen. Dat zou in een markt zijn waar heel veel aanbod is. Dat is nu niet zo, maar daar zou dat misschien niet zo goed werken. Dat is de eerste reactie die ik daarop heb.

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

Tot slot. Het is heel aardig dat de heer De Groot dit zegt, want in een normale markt wil je juist als verhuurder bijvoorbeeld zeggen: je krijgt een contract voor onbepaalde tijd, maar je mag in de eerste drie jaar niet opzeggen, want ik wil die zekerheid. Dat zou de normale situatie zijn, in een functionerende markt. Maar laten we hopen dat het kabinet, waar uw partij deel van uitmaakt, zo'n markt creëert die weer in balans is.

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

Eén reactie daarop. Ik denk dat we het erover eens zijn hoe het zou moeten werken. Maar de realiteit is wel dat we de komende jaren geen ideale markt hebben. Daar heeft de heer Van Haga in zijn bijdrage ook al genoeg over gezegd, over hoe hij daartegen aankijkt. De bouw moet veel harder gaan. Het tekort is heel groot, en loopt zelfs op. Dus wat dat aangaat, praten we de komende jaren niet over de ideale situatie met elkaar, over hoe die in de praktijk is. Dus we moeten ook vanuit de praktijk kijken naar wat er nu nodig is, en daarom kom ik met een mogelijke verlenging van nog een keer twee jaar, of andere termijncontracten.

**De heer Drost** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik ben niet de vaste woordvoerder Volkshuisvesting voor de ChristenUnie, dus ik bekijk dit probleem vrij hoog over. Dan zie ik dat wij in 2016 een wet aannemen, en dat wij daarbij met misschien wel wat wensdenken zeggen dat dan in ieder geval het aanbod van huurwoningen ook wat groter gaat worden. Nou, dat blijkt niet zo te zijn. Maar een van de belangrijke pijlers was ook dat het vaste contract de norm moet blijven. Dat hoor ik de heer De Groot ook zeggen. En uit de evaluatie die wij hebben, blijkt dat dat nu juist niet meer het geval is. Het is eigenlijk juist omgedraaid: het tijdelijke contract dreigt de norm te worden, of is dat. U komt hier met een aantal suggesties voor de initiatiefnemers van deze wet. Nou, dat waardeer ik; dat maakt dit debat mooi inhoudelijk. Alleen, in al die suggesties die u geeft, heb ik er volgens mij nog geen een gehoord die van dat vaste contract weer de norm maken, ondersteunt. Dus hoe gaat u weer — en dat is mijn vraag, voorzitter, aan de heer De Groot en aan de VVD — terug naar het uitgangspunt dat het vaste contract de norm moet zijn?

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

Nou ja, wij verschillen van mening over wanneer je kunt zeggen in een markt met 3,5 miljoen woningen, wat de norm is. Als meer dan 90% of 95% van de contracten — want dat is in de praktijk zo — vaste contracten zijn, is dat dan een norm of geen norm? Dus daarover kunnen we verschillen. Ik heb het hier gewoon meegenomen. U citeert daar ook uit: effecten op het woningaanbod plus 38.000. Daar staat alleen bij, en dat heb ik net ook gezegd: is het een causaal verband; is het te herleiden naar het maken

van een wet die de doorstroming faciliteert? Dat staat er netjes bij. Andersom kunnen we het ook niet bewijzen. Maar dat het huuraanbod is toegenomen, dat staat vast; dat zijn feiten. Want er werd net ook al betoogd hier in de Kamer dat dat niet waar is, maar dat zijn de feiten, en daar baseer ik me op.

**De voorzitter:**

Wel graag via de voorzitter. De heer Drost.

**De heer Drost** (ChristenUnie):

Volgens mij krijg ik geen antwoord op mijn vraag. Ik bedoel, ik ben het voor een groot deel met u eens. Ik snap dan niets van de cijfers, maar in de cijfers die wij krijgen, u ook en ik ook, lees ik dus dat het tijdelijke contract de norm dreigt te worden of begint te worden. 74% van de verhuurders zet inmiddels dat middel in. Nou, dat is een heel groot gedeelte. En de mensen die van de analyses weten, of de adviezen daarover sturen, zeggen ook: tijdelijke huurcontracten gaan de norm worden of zijn de norm aan het worden. Dat zijn dan nu misschien nog effectief weinig woningen, maar dat gaat dus groeien de komende jaren. Daarmee ben je een trend aan het inzetten. En dat wil je niet. Daarom ligt er volgens mij een initiatiefwet van de heren die in vak-K zitten. Ik heb volgens mij ook in het regeerakkoord gelezen: we gaan opnieuw inzetten op de vaste contracten. Door de suggestie van de heer De Groot om er een tijdelijk contract aan vast te plakken, hebben we nog steeds een tijdelijk contract. Dat duurt alleen wat langer, maar het blijft een tijdelijk contract. Nogmaals, hoe gaan we bij die vaste contracten komen? Hoe gaan we die trendbreuk weer inzetten?

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

Zeker via u, voorzitter. Ik hoor al dat wij het vanavond niet eens worden over de cijfers. In het coalitieakkoord staat dat vaste contracten de norm blijven. Dat zegt iets over waar we vandaan komen en waar we staan. "Blijven" betekent dat het er al is en dat het zo moet blijven. Dat is de exacte verwoording zoals het in het coalitieakkoord is opgenomen. Waarom? Omdat het niet 73% van de contracten is die flexibel zijn. Als je naar de 3,5 miljoen huurwoningen in Nederland kijkt, waar corporatiewoningen ook in zitten, dan zijn de contracten die in Nederland toegepast worden — ik ga helemaal niet meer met getallen gooien, want dat heeft niet zo veel zin — ruimschoots gewoon vaste contracten. Dat zou ik graag willen teruggeven.

**De voorzitter:**

Heel goed. Dank voor uw inbreng. De heer Geurts gaat nu het woord voeren namens het CDA.

□

**De heer Geurts** (CDA):

Dank, voorzitter. Ook dank aan de initiatiefnemers, Nijboer en Grinwis, en hun medewerkers, die veelal ook veel werk op hun schouders nemen om dit neer te zetten, voor het opstellen van deze initiatiefwet.

Voorzitter. Voor het CDA is woonzekerheid een elementair onderdeel van bestaanszekerheid. Deze woonzekerheid

ontbreekt bij veel mensen met een tijdelijk huurcontract. Onzekerheid leidt tot uitstel van belangrijke levenskeuzes, zoals het krijgen van een kind. Daarnaast is er continu de spanning van de zoektocht naar een volgende woning. Deze huurders hebben veelal slapeloze nachten als het einde van hun huurcontract in zicht komt. Velen van hen hebben helaas geen andere keuze. Ze zijn veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en woningen met vaste huurcontracten zijn veelal duur, dus ze nemen noodgedwongen de tijdelijke woning.

Voorzitter. Naast het persoonlijke aspect grijpen tijdelijke huurcontracten ook in op de leefbaarheid en de samenhang van een wijk. We beschreven dit ook uitgebreid in ons rapport Voor heel Nederland. Het CDA is de partij van de gemeenschap, de sociale samenhang en het omkijken naar elkaar. In ons visiestuk met het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA hebben we betaalbaarheid, sociale samenhang en de leefbaarheid van wijken als uitgangsnormen genomen voor ons woonbeleid. Het wijdverspreide gebruik van tijdelijke huurcontracten staat dit alles in de weg. Uit onderzoek van Companen blijkt dat de leefbaarheid en sociale cohesie in bepaalde wijken onder druk staan door de snelle doorstroming. Huurders met een tijdelijk huurcontract investeren in sociaal opzicht logischerwijs minder in de wijk als zij de verwachting hebben dat ze er niet zo lang zullen wonen. De lagere betrokkenheid van tijdelijke huurders zet de leefbaarheid onder druk, zeker in wijken en buurten waar relatief veel huurwoningen zijn die met een tijdelijk contract worden aangeboden.

Voor het CDA staat vanwege het persoonlijke en het gemeenschappelijke aspect daarom vast dat vaste huurcontracten weer de norm moeten worden. Het grootschalige en groeiende gebruik van tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren is ook het CDA een doorn in het oog. Het gebruik van deze contracten moet aan banden worden gelegd.

Ik heb een aantal vragen aan de minister. Deelt hij deze analyse? Waarom ligt er nog geen wetsvoorstel in de Kamer waarmee invulling wordt gegeven aan de passage in het regeerakkoord die stelt dat vaste huurcontracten de norm moeten blijven? Welke plannen heeft hij nog meer liggen omtrent dit onderwerp? In hoeverre kan hij het wetsvoorstel van de initiatiefnemers steunen?

Voorzitter. Ik kan de beweegredenen van de initiatiefnemers van de wet in grote lijnen volgen. Ik denk dat we ook dezelfde analyse maken. De vraag is echter hoe we de oplossing vorm gaan geven. Daar heb ik bij dit wetsvoorstel nog vraagtekens bij. Er zijn namelijk ook tijdelijke huurcontracten die naar mijn mening wel wenselijk zijn.

**De voorzitter:**

Ik ga u toch even onderbreken, omdat u vragen gaat stellen aan de initiatiefnemers. Dat mag u zo doen, maar de heer De Groot wil volgens mij even interrumperen op wat u daarvoor zei. Gaat uw gang, meneer De Groot.

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

De heer Geurts van het CDA stelde een vraag aan de minister over de vaste huurcontracten: wanneer komt dat initiatief, zodat vaste huurcontracten de norm blijven? Daarmee zegt hij eigenlijk dat dat al de norm is. De heer Geurts vraagt om een initiatief van de minister. Overigens heeft de minister een initiatief gelanceerd, om het zo maar even te zeggen. Ik ben er ook wel benieuwd naar wat u daarvan vindt, maar u vraagt zelf: hoe zorgt u ervoor dat het zo blijft? In dezelfde adem zegt u dat we de flexibele contracten moeten afschaffen. Dat is eigenlijk een stap verder. Hoe zit dat nu eigenlijk?

**De heer Geurts (CDA):**

Volgens mij is het vrij helder. Het CDA staat voor vaste huurcontracten. Deze initiatiefwet snijdt heel veel doelgroepcontracten weg. Met mijn amendement — daar kom ik zo nog even op — probeer ik die doelgroepen weer in de wet te krijgen, want dat vind ik heel belangrijk. Daarbovenop is er in het coalitieakkoord, in het regeerakkoord, wel een afspraak gemaakt over de vaste huurcontracten. Daarom vraag ik de minister hoe dat proces loopt en heeft gelopen, vooruitlopend op het laatste deel van uw vraag: hoe kijkt u aan tegen die consultatie? Nou, het voorstel is in consultatie en ligt nog niet in de Kamer.

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

Sorry. Ik kreeg niet helemaal een antwoord op mijn vraag. Het CDA vindt dat het zo moet blijven, maar vindt het oké als we de tijdelijke huurcontracten afschaffen. Dat is eigenlijk een stap verder. Hoe kan dat? Daar krijg ik niet echt een antwoord op. Dat ligt toch echt uit elkaar. U zegt dat het zo moet blijven, maar gaat toch een stap verder. Dat is niet met elkaar te vereenzelvigen, zou ik zeggen. Dat is mijn vraag aan de heer Geurts.

**De heer Geurts (CDA):**

Dit is een beetje een babylonische spraakverwarring. Ik herhaalde de zin die in het coalitieakkoord staat. De minister is bezig met de uitvoering daarvan: het is in consultatie. Ik dacht dat de vraag was waarom dat nu nog niet in de Kamer ligt, gezien hetgeen hier nu voorligt. Ik wil gewoon even van de minister weten hoe dat in de planning is gelopen.

Ik was bezig met de tijdelijke huurcontracten. Er zijn namelijk ook tijdelijke huurcontracten die naar mijn mening wel wenselijk zijn. Met de huidige formulering in het initiatiefwetsvoorstel lijken gerechtvaardigde uitzonderingen te sneuvelen, terwijl het CDA die graag wil behouden. Het is wenselijk dat het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten beperkt wordt tot die situaties waarin het niet anders kan. Daarom heb ik ook een amendement ingediend, zodat tijdelijke huurcontracten bij een gerechtvaardigd belang mogelijk blijven. Denk hierbij aan short stay, verhuur aan studenten en docenten — dat haalde D66 net ook al aan — laatstekanscontracten, noodopvang, verhuur aan weeskinderen en wisselwoningen, zowel door corporaties als door particuliere verhuurders. Zodoende creëren we volgens mij voldoende aanbod voor de mensen die het het hardst nodig hebben. Zien de initiatiefnemers het belang van ons CDA-amendement? Kunnen zij dit amendement steunen? Het aannemen van mijn amendement is wel een belangrijke

voorwaarde voor de CDA-fractie om het initiatiefwetsvoorstel te kunnen steunen, geef ik maar vast aan.

Voorzitter. Het is mij niet ontgaan dat de minister een wetsvoorstel in consultatie heeft gebracht dat gaat over opkoopbescherming en tijdelijke verhuur. Mijn verzoek aan de indieners en aan de minister is om met elkaar in gesprek te gaan. Uit de toelichting bij de consultatie begrijp ik dat de minister geen dwingende maatregelen wil opleggen, maar huurders en verhuurders slechts meer opties wil geven om de huurovereenkomst vorm te geven. Ik zou daarop graag een reactie willen van de initiatiefnemers en de minister als ze dat gesprek samen hebben gehad. Ik hoop dat ze dat gesprek gaan voeren en dat in hun termijn aan de Kamer wordt toegelicht wat daarvan de uitkomsten zijn. Misschien kunnen we dan zien dat er dingen bij elkaar komen.

Tot zover, voorzitter.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank voor uw inbreng, maar er is nog een vraag voor u van de heer Drost.

**De heer Drost (ChristenUnie):**

Ik heb een vraag aan de heer Geurts over het amendement dat hij heeft ingediend. Daar heb ik in mijn termijn iets over gezegd. Hij gaf zojuist aan: dat is een belangrijke voorwaarde voor mij om het wetsvoorstel te steunen. Mijn vraag aan de heer Geurts is eigenlijk heel simpel: heeft hij nog meer belangrijke voorwaarden om dit wetsvoorstel te kunnen steunen?

**De heer Geurts (CDA):**

Ja, nou ... Wat wilt u allemaal horen? Ik vind een heleboel dingen belangrijk om te regelen, bijvoorbeeld met de PvdA, maar dat terzijde.

Nou ben ik even van mijn à propos. Wat heeft het CDA nog meer voor voorwaarden? Ik heb aangegeven dat we een zeer positieve grondhouding hebben over dit initiatiefwetsvoorstel. Dat is één. Twee: we hebben een amendement ingediend over de doelgroepen. Daarvan heb ik er een aantal genoemd. Wij vinden het van wezenlijk belang dat daar ruimte voor blijft om voor deze doelgroepen de kansen in de samenleving te bevorderen. Dan het derde punt. Ik heb heel snel een aantal amendementen gescand van collega's, met name van de SP. Die had er volgens mij drie. Daar zit een aantal elementen in die het initiatiefwetsvoorstel nog minder doelgroepmogelijkheden geven. Dat zie ik nog niet helemaal gloren. Als dat een meerderheid haalt, wordt het onderdeel van de wet en dan wordt het voor het CDA moeilijk om voor de wet te stemmen.

**De heer Drost (ChristenUnie):**

Volgens mij is de positie van meneer Geurts helder. Ik denk dat wij daar de komende tijd over in gesprek zullen zijn, of hij met de initiatiefnemers.

**De voorzitter:**

Het antwoord van de heer Geurts roept wel een vraag op bij mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik voel me natuurlijk wel aangesproken. Ik ben benieuwd op welke amendementen de heer Geurts doelt. Ik heb bijvoorbeeld een amendement ingediend over de grote gezinnen. Is dat een van de amendementen die niet mogen worden aangenomen? Is het CDA er voorstander van dat grote gezinnen een tijdelijk contract krijgen, zodat ze in onzekerheid zitten?

**De heer Geurts (CDA):**

Ik heb de amendementen helaas niet uitgedraaid, maar er zat er een bij waarbij ik het gevoel kreeg dat die contrair is aan mijn amendement, voor de doelgroepen die ik genoemd heb. Maar goed, de komende tijd moeten we dat even naast elkaar leggen. Misschien heb ik het in de snelheid van het scannen van het amendement niet goed gezien. U refereert aan grote gezinnen. Ik vind het ook van belang dat grote gezinnen woonruimte hebben. U gaf net in uw betoog volgens mij aan dat mensen, als ze op enig moment die ruimte niet meer nodig hebben, er wel graag willen blijven wonen. Ik denk dat we er serieus over moeten nadenken om ouders die samen overblijven als de kinderen zijn uitgevlogen een plek te geven, en het mogelijk te maken dat die woning met zo veel kamers weer beschikbaar komt voor een groot gezin.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Daar moeten we serieus over nadenken. Het is natuurlijk niet voor niks dat vanmiddag op initiatief van de SP is gedebatteerd over de vraag hoe je bijvoorbeeld ervoor kunt zorgen dat je ook voor ouderen betaalbare woningen hebt. Maar heel vaak is die plek er niet. Dit gaat erover of je mensen in onzekerheid wil laten met een tijdelijk contract. Ik vind het wel wonderlijk. Er werd net heel stellig gezegd: nou, als die amendementen van de SP worden aangenomen, twijfelen wij eraan of wij voor de wet zullen stemmen. Vervolgens stel ik een vraag en dan blijkt de heer Geurts eigenlijk helemaal niet te weten wat de SP precies heeft ingediend. Volgens mij zijn het vrij redelijke verzoeken. Het gaat over jongeren. We zien dat het aantal dakloze jongeren stijgt, dat het aantal woningen voor jongeren afneemt en dat jongeren in heel veel onzekerheid zitten, vaak ook nog met studieschuld. We hebben het over grote gezinnen. We hebben het over de vijfjaarcontracten, die ooit zijn ingevoerd tijdens een asielcrisis. Die zijn daarvoor niet meer nodig. Die subsidieregeling bestaat niet meer. Dat zijn de voorstellen die wij onder andere doen. Ik snap niet goed waar het CDA zo ongelofelijk bang voor is.

**De heer Geurts (CDA):**

Nou, daar ga ik een reactie op geven. De ChristenUnie vroeg gewoon heel helder: zijn er nog meer voorwaarden voor het CDA? Dan kan ik mijn mond houden, maar ik heb de amendementen van de SP snel beschouwd, alleen heb ik ze even niet bij me. Volgens mij stelt de SP ook voor dat er geen tijdelijke contracten meer aan studenten gegeven mogen worden. Volgens mij is dat het gevolg van een van de amendementen. Dat gevolg ga ik niet steunen. Op het moment dat een student klaar is met de studie, zou een



volgende student op die plek terecht kunnen. Ik heb in alle oprechtheid uit het amendement van de SP gehaald dat ze die mogelijkheid willen wegstrepen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké, dus het amendement over de jongerencontracten is zo ongelofelijk pijnlijk voor het CDA.

De heer **Geurts** (CDA):

Nee, dat het ongelofelijk pijnlijk is, maakt u er nu van. Dat heb ik helemaal niet gezegd. U gaat mij nu woorden in de mond leggen die ik niet heb uitgesproken.

De **voorzitter**:

Graag via de voorzitter spreken.

De heer **Geurts** (CDA):

Voorzitter, ik zeg via u tegen mevrouw Beckerman dat mij woorden in de mond worden gelegd die ik zelf niet heb gezegd. Ik zeg: uit de amendementen van mevrouw Beckerman haal ik dat zij tijdelijke contracten voor studenten onmogelijk wil maken. Daar heb ik moeite mee. Dat zeg ik.

De **voorzitter**:

Afrondend, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké. We hebben inderdaad een amendement ingediend over de jongeren. Daar ging het over. D66 heeft gesproken over de studenten. Dat is natuurlijk een groep jongeren, maar we hebben gezien dat in de afgelopen tien jaar het aantal jongeren dat dakloos is geraakt enorm is gestegen. Vervolgens is het ietsje gedaald, maar het laatste jaar is het weer verdubbeld. Jongeren met tijdelijke contracten hebben heel veel kans om op straat te belanden. Ik denk dat het CDA en de SP helemaal niet zo ver uit elkaar liggen: als je in een studentenhuus hebt gewoond, is het heel vaak prettig als je daarna, om welke reden dan ook, naar een starterswoning gaat, of dat nu huur of koop is. Daar zit niet zo veel licht tussen. Het probleem is dat die onzekerheid en die tijdelijkheid, en vaak ook nog de hoge huurlasten, drukken boven op de studieschuld die er vaak ook al is. Daar zit onze zorg. Dat hebben wij in een amendement willen vatten.

De heer **Geurts** (CDA):

Ik denk dat het verstandig is dat we toch even de koppen bij elkaar steken over het amendement, want ik lees het wat anders. Ik lees dat voor studenten tijdelijke contracten niet meer mogelijk zouden zijn. Dat lees ik eruit. Ik heb aangegeven dat ik het daar niet mee eens ben. Daar moeten we dus over praten.

De **voorzitter**:

Helder. Dank voor uw inbreng en de antwoorden op de interrupties. Als laatste spreker van de zijde van de Kamer is het woord aan de heer Bushoff, die namens de PvdA het woord gaat voeren.

□

De heer **Bushoff** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik voer vanavond ook het woord namens GroenLinks.

Allereerst natuurlijk hartelijk dank aan de indieners van het initiatiefwetsvoorstel, de heer Nijboer en de heer Grinwis, en aan de ondersteuning, de beide Jannen van de PvdA, de heren Ravensbergen en Daenen, en de heer Bos van de ChristenUnie. Er ligt immers best wel een belangrijk initiatiefwetsvoorstel voor, namelijk het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. De mogelijkheid van het aanbieden van tijdelijke huurcontracten werd in 2016 geïntroduceerd. Daarmee zou de doorstroming op de woningmarkt verbeteren en zou er meer woonruimte beschikbaar komen. Daarnaast zou een vast huurcontract de norm blijven.

Wat blijkt uit de evaluatie? Er is niet meer woonruimte bij gekomen en het vaste huurcontract is niet langer echt de norm. Dus het doel van de tijdelijke huurcontracten is volkomen niet gehaald. Het doel is gewoon totaal niet gehaald. De vraag die je dan natuurlijk moet stellen, is of je zo'n wet, zo'n mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten, in stand wil houden. Als je jezelf die vraag stelt, dan is het belangrijk om die vraag te beantwoorden door de bril van gewone mensen, van gewone huurders.

Ik denk dat er drie redenen zijn waarom het belangrijk is om de tijdelijke huurcontracten af te schaffen. In de eerste plaats voor het vergroten van de bestaanszekerheid. In de tweede plaats voor het versterken van de huurbescherming. En in de derde plaats voor het vergroten van de sociale cohesie in wijken en buurten.

In de eerste plaats is er het vergroten van de bestaanszekerheid. Bestaanszekerheid betekent gewoon dat je een fatsoenlijk inkomen hebt waarvan je je rekeningen kunt betalen, en dat je een dak boven je hoofd hebt. Juist over dat laatste bestaat veel onzekerheid als je te maken hebt met een tijdelijk contract. Stel je maar eens voor dat je een tijdelijk contract hebt. Dan weet je niet of je over twee jaar nog wel een ruimte hebt, laat staan dat je weet waar je woont. Dus naast de onzekerheid die je hebt, de stress of je over een aantal jaren nog wel een woning hebt, heb je ook niet de mogelijkheid om je leven echt op te bouwen. Als je niet weet of je over twee jaar nog wel dezelfde woning hebt, of nog in dezelfde wijk of überhaupt nog in dezelfde stad woont, ga je dan wel beginnen aan bijvoorbeeld het starten van een gezin en het krijgen van kinderen?

Kortom, tijdelijke huurcontracten zorgen ervoor dat de bestaanszekerheid van heel veel mensen onder druk staat, omdat je niet zeker bent van een woonruimte en een dak boven je hoofd. Daarnaast zorgt een tijdelijk huurcontract ervoor dat je van je huis niet echt een thuis kunt maken. Daarom is het nodig dat we de tijdelijke huurcontracten afschaffen.

In de tweede plaats is dat nodig omdat we daarmee de huurbescherming kunnen versterken. Met tijdelijke huurcontracten is het immers voor een verhuurder makkelijker om hoge huurprijzen te vragen. Hij zou ook kunnen zeggen: ik heb lak aan het onderhouden van mijn woning. Je zal makkelijker zien dat verhuurders er allerlei wanpraktijken op na houden, simpelweg omdat ze altijd tegen jou kunnen zeggen: "U wilt niet in deze woning? Voor u tien anderen."

Dus ook daarom is het cruciaal dat we de tijdelijke huurcontracten afschaffen en dat het vaste huurcontract weer de norm wordt, omdat we daarmee de huurbescherming voor de huurders echt vergroten en versterken.

Voorzitter. Tot slot is het ook nodig om die tijdelijke huurcontracten af te schaffen, omdat dat ten goede komt aan de sociale cohesie in wijken en buurten. We zien nu dat door die tijdelijke huurcontracten mensen geen relaties opbouwen in de wijken en buurten en niet investeren in de wijken en de buurten, omdat ze heel vaak snel weer weg zijn uit die wijk en uit die buurt of omdat ze niet zeker weten of ze daar überhaupt kunnen blijven wonen. En ook dat is eigenlijk onwenselijk, want je wil juist wel dat mensen investeren in de wijk en de buurt waar ze wonen. Je wil juist wel dat mensen zich misschien mengen in het sociale leven in die wijk en buurt. En dan helpt het dus als je de zekerheid hebt dat je gewoon de komende jaren in die wijk kan blijven wonen en dat je niet de onzekerheid boven je hoofd hebt hangen dat je over een aantal jaar, na twee jaar, weg moet uit die wijk. En ook daarom is het dus goed dat we die tijdelijke huurcontracten gaan afschaffen.

Kortom, voorzitter, het doel van die tijdelijke huurcontracten om meer woonruimtes te creëren en om ervoor te zorgen dat het vaste huurcontract alsnog de norm blijft, is niet gehaald. Daarom is het verstandig om die tijdelijke huurcontracten af te schaffen. Daarmee vergroten we de bestaanszekerheid van mensen, versterken we de huurbescherming en verbeteren we ook nog eens de sociale cohesie in heel veel wijken en buurten.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dat roept nog een interruptie op bij de heer Geurts. Gaat uw gang.

**De heer Geurts (CDA):**

Ik ga de heer Bushoff even misbruiken om via hem een vraag aan de minister te stellen.

**De voorzitter:**

Dat sta ik toe.

**De heer Geurts (CDA):**

Het gaat om het amendement op stuk nr. 10 van mevrouw Beckerman, het lid Beckerman. In de toelichting staat: dit amendement regelt dat het tijdelijk verhuren van onzelfstandige woonruimten wordt afgeschaft. Ik koppelde dat aan studenten. Is de heer Bushoff het met mij eens dat het een goede vraag is om aan de minister en aan de initiatiefnemers te stellen: hoe werkt dat dat nou in de praktijk uit?

**De heer Bushoff (PvdA):**

Twee dingen daarover. In de eerste plaats hoor je op dit moment natuurlijk heel veel stemmen opgaan om ook die tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimtes af te schaffen. Ik ben naast Kamerlid ook nog student. Ik ben niet heel veel in de collegebanken te vinden, maar de jongeren om mij heen die ik spreek, hebben af en toe best wel pech met die tijdelijke huurcontracten. Die zouden

misschien ook wel wat meer huurbescherming en wat meer zekerheid willen. Dus ik snap op zich die oproep wel om misschien ook eens te kijken naar het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimtes. Dus ik denk dat het een verstandige vraag is om aan de minister te stellen, maar misschien is het nog wel beter om die aan de initiatiefnemers te stellen, want hoe kijken zij daartegen aan?

**De heer Geurts (CDA):**

Wat een ontboezeming. We hebben een scheefwoner in ons midden! Maar dat even terzijde.

**De heer Bushoff (PvdA):**

Nou, ik woon in een onzelfstandige woonruimte. Maar ...

**De heer Geurts (CDA):**

Laten we maar niet verdergaan, want dan wordt het steeds gekker. Ik ben blij dat u de vraag wilde doorgeleiden naar het kabinet en de initiatiefnemers.

**De voorzitter:**

Meneer Bushoff, dank voor uw inbreng. Ik dank alle leden voor hun inbreng. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

Ik wens de initiatiefnemers en hun ondersteuning veel succes bij de voorbereiding op de volgende ronde in dit debat, namelijk de eerste termijn van de zijde van de initiatiefnemers. Dat geldt trouwens ook voor de minister, die ook de nodige vragen heeft gekregen. Ik heb in ieder geval een van de fracties aan de minister en de initiatiefnemers horen vragen om nog even onderling in overleg te treden. Dat laat ik aan hen over.

Op een nader te bepalen moment gaan we dit debat verder vervolgen. Voor vandaag sluit ik de vergadering.