

Vergaderjaar 2023–2024

36 496

Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

C

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 29 maart 2024

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ hebben kennisgenomen van de brieven van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 februari 2024, waarmee de Minister het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Besluit betaalbare huur)² en het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Modernisering van het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte)³ (hierna: de ontwerpbesluiten) ter voorhang heeft aangeboden. De brieven zijn besproken in de vergadering van 13 februari 2024 van voornoemde commissie.

Naar aanleiding hiervan is op 21 februari 2024 een brief gestuurd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Minister heeft op 28 maart 2024 gereageerd, en tevens het verzoek gedaan tot voortvarende behandeling van het voorstel van de Wet betaalbare huur (o.v.v. aanvaarding door de Tweede Kamer).

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

¹ Samenstelling:

Kemperman (BBB), Lagas (BBB) (*voorzitter*), Kroon (BBB), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt (GroenLinks-PvdA), Janssen-Van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Van Gorp (GroenLinks-PvdA), Roovers (GroenLinks-PvdA), Geerdink (VVD), Van den Berg (VVD), Meijer (VVD) (*ondervoorzitter*), Doornhof (CDA), Prins (CDA), Van Toorenburg (CDA), Dittrich (D66), Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolai (PvdD), Nanninga (JA21), Janssen (SP), Talsma (CU), Dessing (FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL).

² Kamerstukken I 2023/24, 36 496, A.

³ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, B.

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 21 februari 2024

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben met belangstelling kennisgenomen van uw brieven van 6 februari 2024, waarmee u het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Besluit betaalbare huur)⁴ en het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Modernisering van het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte)⁵ (hierna: de ontwerpbesluiten) ter voorhang heeft aangeboden. Uw brieven zijn besproken in de vergadering van 13 februari 2024 van voornoemde commissie. Naar aanleiding van deze bespreking willen de leden u graag het volgende verzoeken.

De grondslag voor de voorhang van de ontwerpbesluiten is gelegen in artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Hoewel het hier een reeds bestaande wettelijke grondslag betreft, hangen de ontwerpbesluiten nauw samen met het voorstel voor de Wet betaalbare huur⁶, dat op 5 februari 2024 is ingediend bij de Tweede Kamer en aldaar ter behandeling voorligt. Voornoemde leden wensen het wetsvoorstel en de ontwerpbesluiten in samenhang te kunnen behandelen. Zij verzoeken u derhalve geen onomkeerbare stappen te zetten betreffende de ontwerpbesluiten totdat de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is afgerond. Graag ontvangen zij een bevestiging dat er geen onomkeerbare stappen zullen worden gezet.

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
I.M. Lagas MDR

⁴ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, A.

⁵ Kamerstukken I 2023/24, 36 496, B.

⁶ Kamerstukken 36 496.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 maart 2024

Met deze brief kom ik tegemoet aan het verzoek van lid Janssen (SP), die tijdens de procedurevergadering van 12 maart jl. de Griffie van de Eerste Kamer heeft gevraagd de behandeling van het voorstel voor de Wet betaalbare huur (36 496) in de Tweede Kamer te volgen. Daarnaast ga ik in op het verzoek van 21 februari jl. van de Eerste Kamerleden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Hierin werd gevraagd het wetsvoorstel betaalbare huur in samenhang te behandelen met de reeds bij uw Kamer aanhangig gemaakte ontwerpbesluiten die zien op het woningwaarderingssstel (WWS).⁷ Daarbij verzochten de leden om geen onomkeerbare stappen te zetten betreffende de ontwerpbesluiten totdat de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is afgerond.

Ik kan u inmiddels melden dat de beantwoording van de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer is aangeboden. Ik heb de Tweede Kamer verzocht het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk te behandelen. Hierbij wil ik ook op uw Kamer een beroep doen dit voorstel zo snel mogelijk te behandelen, indien de Tweede Kamer het wetsvoorstel aanvaardt. Dit biedt duidelijkheid aan huurders, verhuurders en andere stakeholders die rekening houden met een inwerkingtreding van 1 juli 2024. Het belang van een snelle behandeling wordt naast Woonbond, Aedes en de VNG ook door partijen als IVBN en NEPROM onderschreven. De problemen in de volkshuisvesting en specifiek de huursector zijn groot: mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, stellen belangrijke levenskeuzes uit omdat ze geen geschikte woning hebben en kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt. De cijfers liegen er niet om: het dure huursegment is de laatste jaren alleen maar gegroeid en steeds meer huurders zijn meer dan veertig procent van hun inkomen kwijt aan huur. In grote steden betalen nieuwe huurders gemiddeld 160 euro per maand meer huur dan de vertrekkende huurder. Bij de woningen waar de huurprijbsbescherming nu al geldt, het zogeheten lage segment, zien we dat mensen alsnog veel te hoge huren betalen. Ongeveer de helft van de private huurwoningen in het lage segment wordt te duur verhuurd. Dit gaat gemiddeld om 150 euro huur te veel per maand. Door de krapte zitten huurders in een steeds kwetsbaardere positie en halen zij hun recht niet. Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. De te hoge huren van vandaag vragen om een oplossing die niet kan wachten. Die oplossing ligt voor met het wetsvoorstel betaalbare huur. Niet alleen voor huurders is het belangrijk dat het wetsvoorstel snel behandeld wordt, ook investeerders hebben behoefte aan duidelijkheid en stabiliteit. Onzekerheid over hoe de regels precies uitwerken maakt dat investeerders terughoudender zijn om te investeren in nieuwe midden-huurwoningen. Het wetsvoorstel betaalbare huur scheidt daarin juist

⁷ Zijnde het ontwerpbesluit betaalbare huur en het ontwerpbesluit modernisering van het waarderingssstelsel voor onzelfstandige woonruimte die 6 februari jl. aan uw Kamer zijn aangeboden.

duidelijkheid en zekerheid: het speelveld voor de middenhuur is dan bekend voor de komende jaren.

De voorhangtermijn van de ontwerpbesluiten is op 19 maart jl. afgelopen. In verband met het hiervoor geschetste belang van inwerkingtreding van de wet en de onderliggende besluiten per 1 juli 2024, ben ik voornemens deze ontwerpbesluiten op korte termijn voor advies voor te leggen aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Ik realiseer mij dat uw Kamer de ontwerpbesluiten tegelijk met de behandeling van het wetsvoorstel wenst te bespreken. Mocht daartoe aanleiding zijn, kunnen opmerkingen van uw Kamer ook na het advies van de Raad van State verwerkt worden in de finale versie van de besluiten voor de inwerkingtreding, waarbij uiteraard geldt dat de ontwerpbesluiten opnieuw aan de Afdeling advisering van de Raad van State worden voorgelegd indien het substantiële wijzigingen betreft. Op deze manier beoog ik enerzijds tegemoet te komen aan het verzoek van uw Kamer om geen onomkeerbare stappen te nemen en anderzijds zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden aan huurders, verhuurders en stakeholders die rekening houden met een inwerkingtreding van het gehele pakket per 1 juli 2024.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge