

Wet toekomstbestendige huurcommissie

Wet toekomstbestendige huurcommissie

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie) (36791).**

De **voorzitter**:

Ik kijk even rond in de zaal en ik zie dat vrijwel alle woordvoerders voor dit debat aanwezig zijn. Ik zou de minister en de Kamerleden dus willen voorstellen dat we gewoon gaan beginnen. Aan de orde is het wetsvoorstel Toekomstbestendige huurcommissie. De minister nogmaals welkom heten zou een beetje overbodig zijn, want zij is welkom, zoals ze weet.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:

Ik geef in de eerste termijn van deze wetsbehandeling het woord aan de eerste spreker, de heer Grinwis, voor zijn inbreng namens de ChristenUnie.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Het hebben van een thuis, een plek om te wonen, is geen vanzelfsprekendheid meer. Zeker als je geen huis kunt kopen, heb je het in deze tijd van woningnood niet voor het kiezen. Sterker nog, je zal elke strohalm moeten aangrijpen om überhaupt een kans te maken op een huurhuis. Dat debat, over bouwen en beschikbaarheid, voeren we veelvuldig. Maar de woningnood maakt ook de verhouding tussen huurder en verhuurder extra precair. Wie afhankelijk is van een woning staat vaak met lege handen tegenover een verhuurder, die de sleutel, het contract en de voorwaarden bepaalt. Juist omdat die verhouding zo precair is, hebben we de afgelopen jaren al een aantal wetten met elkaar behandeld en aangenomen. Ik noem de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Vandaag behandelen we deze wet, over de Huurcommissie. Want juist om die precaire verhouding, dat precaire evenwicht, tussen huurder en verhuurder te bewaken en de huurder te beschermen, is er de Huurcommissie. De Huurcommissie moet werken voor alle huurders. Daarom moet iedere huurder ook toegang hebben tot dit instituut. Mensen ervaren een drempel om op te staan tegen hun verhuurder. Deze drempel moet zo laag mogelijk zijn. Met deze wet wordt een stap gezet om het functioneren van de Huurcommissie te verbeteren en beter aan te laten sluiten bij de praktijk. Het doel moet zijn dat geschillen eerlijk en zorgvuldig worden behandeld, zodat huurders daadwerkelijk hun recht kunnen halen en verhuurders weten waar ze aan toe zijn. Alleen dan kan de Huurcommissie haar rol vervullen zoals bedoeld: als correctiemechanisme in een ongelijk speelveld. De Huurcommissie geeft mensen zo het idee dat er ook naar hun verhaal wordt geluisterd en dat zij hun recht kunnen halen.

In dat licht wil ik het eerst hebben over de praktijk van de voorzittersuitspraken. Het totale aantal aanvragen bij de Huurcommissie is de afgelopen jaren flink gestegen. Ik snap dat niet al die aanvragen op een zitting kunnen komen. Het instrument van een voorzittersuitspraak kan, als het goed wordt ingezet, tijd en geld besparen en de procedure voor iedereen

vergemakkelijken. Ik heb echter ook zorgen. Op dit moment wordt ongeveer 85% van de zaken afgedaan met een voorzittersuitspraak. Dat percentage is hoog. Ik vraag me af of het in al die gevallen echt zo evident is. In veel zaken blijkt de realiteit genuanceerder dan de papieren werkelijkheid. Ook ligt het gevaar op de loer dat de Huurcommissie steeds meer een machine wordt, terwijl die juist is opgericht om recht te doen. Als mensen alleen al hun verhaal kunnen doen, kan dat hen helpen om zich gehoord te voelen en om het idee te krijgen dat er een overheid is die naar hen luistert. Op dit punt hoor ik graag een reflectie van de minister.

Het baart mij op dit punt ook zorgen dat in de wet de klachtenprocedure bij de Huurcommissie wordt afgeschaft. Is bij dit voorstel voldoende stilgestaan bij de positie van huurders, van commerciële verhuurders en huurders in de vrije sector? Voor veel van deze huurders bestaat er geen interne klachtenprocedure zoals die bij veel woningcorporaties wel is ingericht. Juist voor hen vormt de klachtenprocedure bij de Huurcommissie vaak het enige laagdrempelige loket waar ze terecht kunnen als ze structureel slecht worden behandeld. Ik denk dan aan situaties waarin verhuurders stelselmatig niet reageren op verzoeken van huurders, huurders van het kastje naar de muur sturen of afspraken niet nakomen. Dat zijn geen incidenten die meteen om handhaving vragen, maar het zijn wel vormen van gedrag waar huurders last van hebben en waarvoor zij gehoord moeten kunnen worden. Waar kunnen huurders in de private sector dan terecht met hun klachten? Ik hoor graag van de minister hoe zij deze zorgen beoordeelt en of zij bereid is om te bekijken hoe de positie van deze huurders beter kan worden geborgd.

Zoals ik zei, moet de Huurcommissie toegankelijk zijn voor iedereen. Het is daarom ook goed dat in veel gemeenten huurteams actief zijn die de stap naar de Huurcommissie kunnen stimuleren en makkelijker kunnen maken. In steden waar een huurteam actief is, weten veel mensen de gang naar de Huurcommissie beter te vinden, met dank aan het huurteam. Op veel plekken, in veel gemeenten, is zo'n huurteam niet actief. Is de minister bereid om de uitbreiding van het aantal huurteams te stimuleren? Hoe zorgt de minister ervoor dat de stap om naar de Huurcommissie toe te stappen niet te groot wordt gemaakt?

Dan wil ik het vandaag ook hebben over de uitwerking van een amendement dat ik twee jaar geleden heb ingediend samen met oud-collega Vedder van het CDA. Dat amendement had een duidelijke bedoeling: de Huurcommissie de mogelijkheid geven om kostendekkende leges op te leggen aan verhuurders die zeer regelmatig in het ongelijk worden gesteld, omdat zij structureel geen verbetering laten zien in hun handelen. Wie stelselmatig regels overtreedt, wie uitspraken naast zich neerlegt en wie geen lering trekt uit eerdere oordelen van de Huurcommissie, mag daar ook financieel op worden aangesproken; die mag op de blaren zitten.

Voorzitter. We zien in de praktijk dat dit amendement een verduidelijking behoeft, omdat niet alleen de slecht presterende verhuurders worden geraakt, maar met name de grote verhuurders, in het bijzonder woningcorporaties met een omvangrijk woningbestand. Dat beeld wordt bevestigd door de Huurcommissie zelf, onder meer in de Stand van de Uitvoering Huurcommissie 2025. De grootste tien corporaties krijgen het vaakst te maken met maximale kostendekkende leges, niet omdat zij moedwillig de regels overtreden, maar omdat ze simpelweg veel woningen verhuren. Wie veel woningen verhuurt, krijgt vaker te maken met verzoeken bij de Huurcommissie en wordt in absolute zin dus ook vaker in het ongelijk gesteld, terwijl dit relatief gezien absoluut niet het geval is.

Het huidige wetsvoorstel leidt er vervolgens toe dat de Huurcommissie na vier keer verlies verplicht is om het maximale legestartief op te leggen, zonder onderscheid naar aard of ernst van de zaak, zonder te kijken of het om vergelijkbare situaties gaat en zonder ruimte om te beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van hardnekkige verwijtbare nalatigheid. Dat schuurt, want tegelijkertijd zien we dat corporaties in verhouding tot hun totale

woningbestand maar een zeer gering aantal klachten tegen zich hebben lopen. Uit concrete voorbeelden, bijvoorbeeld van Ymere, blijkt dat deze corporaties procentueel gewoon goed presteren, maar desondanks financieel stevig worden getroffen. Dat staat niet in verhouding tot de bedoeling van het amendement. De minister heeft aangegeven dat er binnen de huidige wet ruimte is voor evenwichtig uitvoeringsbeleid, maar de Huurcommissie zelf geeft heel duidelijk aan dat die ruimte juridisch niet als zodanig wordt ervaren. De hardheidsclausule in artikel 7 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is bedoeld voor incidentele uitzonderingen, niet voor structureel maatwerk. Daarmee wordt deze scheefgroei niet opgelost.

Voorzitter. De ChristenUniefractie vindt deze uitwerking niet rechtvaardig voor woningcorporaties, die hun verantwoordelijkheid nemen. Het is ook niet wat we met het amendement voor ogen hadden, namelijk het aanpakken van structureel slecht gedrag, in plaats van het bestraffen van schaalgrootte. Daarom hebben collega Steen en ik vanochtend een amendement ingediend, het amendement op stuk nr. 10, om de Huurcommissie wel de ruimte te geven om kostendekkende leges op te leggen, maar haar ook de mogelijkheid te geven om daarin zelf differentiatie aan te brengen, naar de aard van het geval. In lagere regelgeving worden in samenwerking met de Huurcommissie vervolgens richtlijnen opgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met de soort en de aard van de zaak, en de mate waarin de verhuurder verweten kan worden niet van een eerdere uitspraak geleerd te hebben. Zo wordt dit alsnog een rechtvaardig instrument.

Voorzitter. Dat is het enige amendement dat ik heb ingediend, dat dus toelichting behoeft. Dit was ook mijn eerste termijn. Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel. Een interruptie van de heer De Hoop. Ik maximeer niet, maar ik stel de leden wel voor het in maximaal drievoud te doen en om het kort en bondig te houden.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik zal mijn best doen, voorzitter. De Huurcommissie heeft ook een verhuurdersbijdrage. Op dit moment wordt die slechts betaald door de corporaties en niet door andere verhuurders. Ik ben benieuwd hoe de heer Grinwis daarnaar kijkt.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Dat vind ik vreemd. Ik denk dat dat ook de achtergrond is van de interruptie van collega De Hoop. Ik meen dat elke verhuurder netjes naar rato zijn bijdrage moet leveren.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik ben blij met dat antwoord en ik deel dat met de heer Grinwis. De reden daarvoor is, denk ik — ik hoor dat ook graag van de minister — dat er momenteel geen huurregister is voor particuliere verhuurders. Is de heer Grinwis het met mij eens dat we er voor moeten zorgen dat iedereen een bijdrage levert aan de Huurcommissie en dat het überhaupt misschien verstandig is om snel met een huurregister te komen?

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Sterker nog, samen met de ambtsvoorganger van collega De Hoop, de heer Nijboer, heb ik eerder de ambtsvoorganger van deze minister opgeroepen om met een huurregister te komen. Sterker, dat voorstel is breed aangenomen door de Kamer. Het is ook toegezegd. Volgens mij zou in het eerste kwartaal van 2026 zo'n huurregister moeten worden opgeleverd. We leven in april, dus het eerste kwartaal is voorbij. Maar deze minister zit nog in de wittebroodsweken, dus wie weet komt het in het tweede kwartaal.

De voorzitter:

Afrondend.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dan stel ik vast dat vandaag misschien het uitgelezen moment is om dit met elkaar te regelen. Laten we ernaar kijken.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Als de heer De Hoop met een voorstel komt, doe ik opnieuw graag met hem mee.

De heer **Nobel** (VVD):

Meestal legt de heer Grinwis goed de vinger op de zere plek, maar ik denk dat nu het halve verhaal wordt verteld. De heer Grinwis weet ook dat een huurregister voor allerlei extra administratievelastendruk zorgt. We zien dat het op dit moment al heel lastig gaat in de private huur. Het klinkt dus mooi, maar tegelijkertijd zorgt het er waarschijnlijk nog meer voor dat de private sector niet gaat investeren in Nederland. Kunt u daar ook een reflectie op geven? Hoe gaat de administratievelastendruk zich verhouden tot de investeringen die nu niet worden gedaan?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De VVD-fractie moet nu niet doorslaan in haar antiregelfetisjisme. Je moet het verschil blijven zien tussen goede regels en overbodige regels. Ik ben weleens bang dat collega Nobel zo aan het strijden is tegen regels dat hij de waarde van goede regels niet meer wil inzien. Een huurregister, een verhuurdersregister, is juist bij uitstek een goede regel. Sterker, het biedt ook de gelegenheid om andere regels of regelingen die we hebben, te verbeteren. Denk aan de huurtoeslag.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik zal namens de VVD zeker strijden tegen het toevoegen van meer regels, want op dit moment is de woningmarkt echt overgereguleerd, dus u zult me zeker vaker bij de interruptiemicrofoon treffen als het daarom gaat. De reden dat ik hierop hamer, is dat u ook weet dat er in de private sector heel veel gegevens niet beschikbaar zijn. Dan kunnen we wel zeggen dat er een huurregister moet komen, maar op het moment dat die gegevens niet of slecht voorhanden zijn, betekent dat dat de administratievelastendruk er wel is, maar dat het positieve effect dat u met het huurregister wilt bereiken er niet is. Bent u dat met me eens?

De **voorzitter**:

Ik wil niks bereiken, maar u doelt waarschijnlijk op de heer Grinwis.

De heer **Nobel** (VVD):

Uiteraard, voorzitter.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De voorzitter heeft inderdaad al het een en ander bereikt. Mijn antwoord aan de heer Nobel is dat ik dat op voorhand niet zie. Natuurlijk kan het zo zijn dat je bepaalde gegevens van huurders misschien niet zomaar hebt, maar ik zou dan wel van de minister willen horen wat verhuurders dan in de weg staat om tot een huurregister te komen. Ik zie die bezwaren niet op voorhand, maar als de heer Nobel met overtuigende argumenten komt om duidelijk te maken waarom zo'n huurregister echt niet kan en waarom dat heel slecht is ... Ik zie ze nog niet. Sterker, tot nu toe ben ik erg doordrongen van het feit dat het heel veel toegevoegde waarde heeft om zo'n huurregister te hebben, want we lopen er iedere keer, bij tal van beleidsinspanningen, tegenaan dat we niet zo'n goed functionerend register hebben. Dat is ook andermaal door de Kamer uitgesproken, niet alleen met de motie van de heer Nijboer en mij, maar ook door bijvoorbeeld voormalig collega Welzijn. Iedere keer viel een grote Kamermeerderheid deze moties bij, dus dit zou ik ook willen teruggeven aan collega Nobel.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik zou zeggen: liever geen extra regels, extra bureaucratie en extra lastendruk. Als dat betekent dat er straks een slecht huurregister is, dan hoop ik dat de heer Grinwis samen met de VVD liever geen huurregister wil.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De ChristenUniefractie pleit nooit voor een slecht huurregister. Wij pleiten alleen voor goede dingen. Die moeten ook goed worden uitgevoerd. Ik reken op steun van de VVD voor goede regels en niet voor overbodige regels.

Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Grinwis. Het woord is aan de heer De Hoop voor zijn inbreng namens GroenLinks-Partij van de Arbeid.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dank, voorzitter. Meer dan 100 jaar geleden maakte de regering het instellen van lokale huurcommissies mogelijk. Het was het begin van de twintigste eeuw. De levensomstandigheden van te veel gewone mensen, die in volgepakte krottenwijken woonden, waren gewoon dramatisch. Het was oorlog. Er werd niet gebouwd en door het huizentekort rezen de huren de pan uit. Vooral in de grote steden zagen huisjesmelkers hun kans schoon om torenhoge huren te vragen. De regering moest wat doen. Er werden huurcommissies ingesteld om al die huurexplosies te beteugelen en ervoor te zorgen dat niet alleen de allerrijksten zich een fijne woning konden veroorloven, maar dat het echt een recht voor iedereen was. Dat was eerst bedoeld als een soort tijdelijke voorziening, maar de Huurcommissie is tot op de dag van vandaag blijven bestaan; gelukkig maar, want ook vandaag de dag zien we eigenlijk vergelijkbare problemen. Ze zijn niet zo extreem als toen, maar de problemen zijn er nog steeds. Er zijn nog steeds profiteurs die de hoofdprijs durven te vragen en er zijn huurders die kampen met ernstige gebreken, zoals asbest maar bijvoorbeeld ook schimmel. Het is dus belangrijker dan ooit dat we met elkaar een goede Huurcommissie hebben waarmee geschillen tussen verhuurder en huurder over de hoogte van de huur, de servicekosten en gebreken op een fatsoenlijke manier kunnen worden beslecht. Vandaag vragen we ons af: hoe kunnen we de Huurcommissie zo moderniseren dat die over 100 jaar nog steeds meekan? We kijken in principe dan ook positief naar de voorstellen die het kabinet doet om de Huurcommissie goed te laten functioneren, bijvoorbeeld het toevoegen van een flexibele schil rond de voorzitter om deze te ontlasten. We hebben echter ook een aantal zorgen en verbeterpunten. Die hebben vooral te maken met de toegankelijkheid van de Huurcommissie voor huurders en met het gegeven dat huurders gehoord moeten blijven worden.

Ten eerste de verlenging van termijnen. Meer tijd betekent meer zorgvuldigheid, en dat is belangrijk. Maar langere wachttijden betekenen ook dat huurders langer in onzekerheid zouden kunnen zitten, of zelfs in een hele onwenselijke woonsituatie. Waarom kiest de minister niet voor versterking van de Huurcommissie zodat die huidige termijnen gehaald kunnen worden, vraag ik haar. Ten tweede zien we dat het wetsvoorstel verplicht dat gebreken schriftelijk gemeld worden. Op dit moment kan huurverlaging op grond van gebreken ook als een gebrek mondeling aan een verhuurder is gemeld, plaatsvinden. Nu wordt geëist dat een gebrekenmelding schriftelijk wordt gedaan. Ik vraag de minister echter wat dat betekent voor de ongeveer 2,5 tot 3 miljoen volwassenen in Nederland die moeite hebben met lezen en schrijven. Kan de minister uitleggen of er bij het doen van dit voorstel ook aan hen is gedacht?

Ook op andere manieren zien we op dit onderwerp een verdergaande verschriftelijking. We zien regelmatig dat verzoeken op formele gronden worden afgewezen, zonder dat er echt

een blik op de zaak is geworpen. Dat zet de huurder in de kou. Ook wordt een toenemend aantal zaken bij de Huurcommissie puur schriftelijk afgedaan, zonder dat de huurder ook letterlijk gehoord is. Kan de minister ook op deze punten aangeven hoe alle huurders, ook mensen die de taal minder machtig zijn, hun recht kunnen halen?

Voorzitter. Dan kom ik op ons derde punt. Dat is het schrappen van de klachtenprocedure. Op dit moment kunnen huurders bij de Huurcommissie een klacht indienen over het gedrag van hun verhuurder. Het wetsvoorstel schrapt die mogelijkheid omdat deze procedure volgens de regering onduidelijk en overbodig zou zijn. Laat ik daarop eerst zeggen: als de procedure onduidelijk is of niet gebruikt wordt, investeer dan in het beter informeren en begeleiden van huurders bij die procedure, in plaats van dat je die direct schrapt. Waarom heeft de minister daar bijvoorbeeld niet voor gekozen? Die procedure is namelijk niet overbodig. De regering zegt dat dat wel zo is, omdat er al twee alternatieve routes zouden zijn, via gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap of via een interne klachtenprocedure bij corporaties. Huurders in de private sector hebben dus niet een dergelijke interne klachtenprocedure, terwijl zij juist vaak misstanden ervaren. Is er wel aan hen gedacht, minister, bij het doen van dit voorstel? Zij zouden de toegang tot hun klachtenmechanisme verliezen.

De Wet goed verhuurderschap dekt alleen de echt ernstige misstanden, zoals intimidatie en discriminatie. Maar wat als jouw verhuurder zich niet houdt aan afspraken, je negeert of je niet serieus neemt als je een kleiner gebrek meldt, of als die een gebrek niet oplost? Wat dan, vraag ik de minister. Vorige maand verscheen er een nieuwe rapportage van de Woonbond. Daaruit blijkt dat slecht gedrag van verhuurders het meest gemelde probleem is. Dat is het meest gemelde probleem. Dat gaat om 50% van alle meldingen. Die ervaringen lopen heel erg uiteen. Misschien zijn die altijd net niet extreem genoeg om op te treden met de Wet goed verhuurderschap, maar dat betekent niet dat die klachten niet gegrond zijn en dat daar niet naar gehandeld moet worden. Voor al dat soort slecht gedrag blijft wat mijn fractie betreft een loket nodig. Wat betreft mijn fractie, en dus ook die van de SP, moet de bestaande procedure bij de Huurcommissie gehandhaafd worden. Daarom dien ik met mevrouw Beckerman een amendement in om die klachtenprocedure te behouden.

Voorzitter. Ons vierde verbeterpunt betreft het toevoegen van de mogelijkheid om servicekosten collectief af te rekenen voor alle bewoners, om zo met één procedure vele honderden individ... Ik ga een slok water nemen, want ik loop een beetje vast. Dat heeft iedereen weleens. Individuele, zou ik zeggen. Dat is om individuele zaken te vervangen. Met mevrouw Beckerman doe ik vandaag voorstellen om dat te regelen. Dat lijkt ons veel handiger.

Voorzitter. Ons vijfde en laatste punt is dat momenteel alleen woningbouwcorporaties meebetalen aan de Huurcommissie. Private verhuurders doen dat niet, omdat we geen zicht hebben op die bezitsinformatie. Met de invoering van een huurregister zou er wel zicht ontstaan. Al in 2023 vroeg de Kamer hierom met de motie-Nijboer/Grinwis. Daarover had ik net een interruptiedebat met collega Grinwis. Ziet de minister de meerwaarde van een huurregister? Dat vraag ik ook omdat dat zou helpen bij het terugdringen van illegale verhuur, leegstand, discriminatie en andere malafide verhuurpraktijken.

Voorzitter, ik rond af. Al 100 jaar is de Huurcommissie ontzettend belangrijk voor het beslechten van geschillen tussen huurders en verhuurders. Voor mijn fractie is het ontzettend belangrijk dat we de Huurcommissie niet alleen toekomstbestendig maken, maar die ook toegankelijk blijven houden voor alle huurders.

Dan rest mij alleen nog collega Van Leijen succes te wensen met zijn maidenspeech. Alvast de felicitatie van mijn fractie.

Dank.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Ik dacht op enig moment even dat u over zou gaan op het Fries.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Daag mij niet uit, voorzitter.

De voorzitter:

Er is nog een tweede termijn. Dank u wel.

We zijn bij een bijzonder heugelijk moment aangekomen. Dat is de maidenspeech van de heer Van Leijen. Die zal hij uitspreken namens de fractie van D66. Zoals we weten is het gebruikelijk dat we niet interrumperen, maar slechts feliciteren bij maidenspeeches. Gaat uw gang, meneer Van Leijen.

De heer Van Leijen (D66):

Dank u, voorzitter. Het was zo'n avond. De dag was lang geweest, mijn benen waren zwaar en mijn oogleden mogelijk nog zwaarder. Terwijl mijn lieve kinderen zich klaarmaakten voor hun bed, was mijn hoofd al bij dat ene lekkere plekje op de bank. "Papa," vroeg mijn zoontje Jesse, "jij gelooft toch niet in God?" "Nee lieverd", zei ik op een bijna automatische toon. We hadden het hier vaker over gehad en dat ene plekje op mijn bank ligt echt heel lekker en daar wilde ik gewoon heel graag naartoe. "Maar papa," ging Jesse verder, "waar geloof jij dan wel in?" Plots was ik er weer helemaal bij. Het was zo'n vraag die op een toon gesteld wordt waardoor je als vader weet: dit moment doet ertoe; nu moet ik wat zinnigs gaan zeggen. "Ik geloof in jou en in je lieve zusje Evi", zei ik. Ik zag tevreden knikjes en tevreden blikjes en ik dacht: mooi, vaderschaptest overleefd. Toch bleven de vraag en het antwoord dat ik mijn kinderen écht verschuldigd was door mijn hoofd spoken. Het is ook een relevante vraag, want waar geloof je eigenlijk in als je niet gelooft? Gelukkig hoefde ik niet ver te zoeken voor het antwoord. Ik geloof in de vrijheid om te geloven, of dat je nu niet-gelovig, christen, moslim, hindoe, boeddhist of iets anders maakt. Ik geloof dat dit op geen enkele manier tussen ons in hoeft te staan.

Voorzitter. Ik geloof in vrijheid. Als ik dan ergens heilig in moet geloven, laat dat dan in het recht zijn om over je eigen leven te beschikken, je eigen keuzes te maken en te zijn wie je bent. "De enige vrijheid die deze naam waard is, is de vrijheid ons eigen goed na te streven, op onze eigen manier, zolang we niet proberen anderen te beroven van het hunne of hen dwarsbomen in hun pogingen het te bereiken", zei John Stuart Mill. Ik geloof dat hij gelijk had. De vrijheid waar Mill het over had, dus om je eigen geluk te kunnen nastreven zonder dat je anderen daarbij schaadt, ontstaat helaas niet uit zichzelf. Daar is iets voor nodig. Daar moeten we wat voor doen. Dat vraagt wat van ons als politici.

Terwijl ik die woorden uitspreek, denk ik aan het verhaal van de Ierse Katriona O'Sullivan — geen familie van, overigens. Tijdens een toespraak vertelde ze hoe geweldig haar leven was: academica, best-selling auteur, getrouwd, mooie kinderen. Ze sloot het rijtje af met een mooi staaltje zelfinzicht: "I'm fucking amazing." Voorzitter, vergeef mij deze woorden in deze zaal. Ik herhaal enkel een quote. Het is niet mijn eigen woordkeuze. Toen nam zij ons mee in hoe haar leven eruitzag toen ze 15 was: dakloos, drugsverslaafd, misbruikt en zwanger. Het zegt wat over de enorme wilskracht van deze vrouw dat zij haar leven zo enorm heeft weten om te gooien.

Voorzitter. Er is meer. Ze vertelde dat er in haar leven een paar dingen waren die haar leven veranderden. Zo vertelde zij dat zij als jonge moeder dankzij publieke huisvesting de basis

kreeg om na te denken over de vraag: wat voor moeder wil ik eigenlijk zijn en wat voor leven wil ik voor mijn kind? Zij vertelde dat er een huisgenoot was die haar aanspoorde om zich aan te melden voor een speciaal toegangsprogramma van het Ierse Trinity College. Aan dezelfde universiteit behaalde ze jaren later haar PhD.

Voorzitter. Katriona O'Sullivan heeft met ongelofelijk veel kracht haar leven een andere richting gegeven. Dat vind ik echt bewonderenswaardig. Dat kon ze echter niet alleen. Er was een basis die haar hielp om die stap te zetten. Die basis begon bij iets heel eenvoudigs maar heel belangrijks, namelijk een plek om te wonen. Een fijn thuis is de basis voor alles. Als je écht vrij wil zijn en je eigen keuzes wil maken, heb je eerst een veilige plek nodig om te wonen. Zolang mensen hun huur niet kunnen betalen, in slechte woningen leven of zelfs helemaal geen dak boven hun hoofd hebben, voelt die vrijheid gewoon heel ver weg.

Voorzitter. Helaas overdrijf ik niet als ik zeg dat voor honderdduizenden Nederlanders op dit moment het leven op pauze staat omdat ze simpelweg geen passende woning kunnen vinden. Dat is precies waarom ik hier vandaag sta. Ik wil keihard aan de bak om die thuisbasis voor iedereen voor elkaar te krijgen, zodat iedereen vrij is om zijn leven zelf in te richten. Hier ga ik voor knokken, door in te zetten op tempo, op versnellen, op het weghalen van de stroperigheid uit de woningbouw, en door beter benutten mogelijk te maken, door in te zetten op het versimpelen van woningdelen en door als een ware mister middenhuur ervoor te zorgen dat de nieuwe Europese regels op dat gebied tot heel veel meer woningen gaan leiden.

Voorzitter. We staan hier vanochtend om te debatteren over de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Al meer dan 100 jaar beschermt de Huurcommissie als onpartijdige scheidsrechter onze huursector. Plannen om die organisatie klaar te maken voor de toekomst, kunnen rekenen op steun van mijn fractie.

Ik heb nog wel enkele vragen aan de minister. Die vragen moet ik even zoeken. Gevonden! Kan zij aangeven wat de impact is van de lessorheffing op de woningcorporaties, die meer klachten ontvangen omdat zij simpelweg grotere aantallen woningen verhuren? Twee. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de invoering van een huurregister, zodat alle verhuurders hun eerlijke deel kunnen bijdragen aan het in stand houden van de Huurcommissie? Ik heb nog een laatste vraag om duidelijkheid te scheppen voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie zelf. Op welke termijn is invoering van deze wet voorzien, ook gezien de gewenste voorbereidingstijd voor de Huurcommissie? Mijn fractie werkt graag met andere partijen in deze Kamer aan een Huurcommissie die klaar is voor de toekomst, zodat huurders en verhuurders zekerheid kunnen blijven krijgen, omdat een woning de basis is om je leven in vrijheid vorm te kunnen geven.

Dus lieve Jesse, dus lieve Evi, zeg ik via de voorzitter ... Sorry. Ik ben een enorme softie als het op mijn kinderen aankomt; dat geef ik ook toe. Je vader gelooft ergens in. Hij gelooft in jullie. Daar was geen woord aan gelogen. Hij gelooft bovendien in vrijheid, in een land waarin mensen de kans krijgen om hun eigen leven vorm te geven. Hij gelooft dat politici zich keihard moeten inzetten om die vrijheid mogelijk te maken. En hij gelooft dat het begint bij een goede basis: bij een fijne plek om te wonen. Daar, voorzitter, zet ik mij elke dag voor in.

Dank u wel.

(Geroffel op bankjes)

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Van Leijen, voor hoe u uit uw hart sprak. Zo hoort dat eigenlijk te zijn in de politiek. Ik heb het genoeg om u als eerste te feliciteren met uw maidenspeech. Ik nodig u uit om felicitaties voor het rostrum in ontvangst te nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen de vergadering en ik geef het woord aan mevrouw Steen voor haar inbreng in de eerste termijn namens de fractie van het CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Voorzitter. Wie huurt, moet erop kunnen vertrouwen dat regels duidelijk zijn en dat geschillen eerlijk worden opgelost. Dat klinkt vanzelfsprekend, maar in de praktijk ontstaan er dagelijks conflicten over huurprijzen, servicekosten en onderhoud. Juist daar vervult de Huurcommissie haar rol als onafhankelijke arbiter, die voorkomt dat een verschil van inzicht uitgroeit tot een langdurig probleem voor huurder en verhuurder. De Huurcommissie is geen nieuw orgaan; ze bestaat al sinds 1975 en heeft sindsdien een belangrijke maatschappelijke functie vervuld. Meer dan 45 jaar ervaring hebben laten zien dat de Huurcommissie een cruciaal instrument is om duidelijkheid, rechtszekerheid en balans in de huurmarkt te brengen.

Toch staat die rol onder druk. De samenleving verandert sneller dan de regels kunnen bijhouden. Er ligt een grote woningbouwopgave voor ons, de Wet betaalbare huur betekende nieuwe verantwoordelijkheden voor de Huurcommissie, en er zijn allerlei nieuwe manieren van wonen. Daarom steunt het CDA de wet die de Huurcommissie toekomstbestendig maakt, met een sterkere governance, meer continuïteit en duidelijkere verantwoordelijkheden. Maar "toekomstbestendig" betekent voor ons meer dan alleen efficiëntie. Het betekent toegankelijk en mensgericht, digitaal waar het kan en persoonlijk waar het moet, zodat mensen hun verhaal kunnen doen en beslissingen eerlijk en snel genomen worden. De aanpassingen die nu voorliggen, zijn gebaseerd op de dagelijkse praktijk en laten de inzet en het werk van de commissie meebewegen met het type klachten en vragen. Dat is belangrijk, omdat we willen dat het werk van de commissie voor iedereen makkelijk, toegankelijk en uitvoerbaar is.

Het is dus goed dat deze wet er is. Toch heeft het CDA nog een aantal vragen en aandachtspunten, en valt er ook nog wel wat te verbeteren. Onder dit wetsvoorstel zit eigenlijk een grotere vraag, niet alleen over hoe we de procedures organiseren, maar ook over wat voor instelling de Huurcommissie eigenlijk is en moet zijn. Dit is geen gewone uitvoeringsorganisatie. Dit is voor mensen de plek waar je naartoe gaat als het echt misgaat. Dan moet je weten: hier krijg ik een onafhankelijk en eerlijk oordeel. Voor het CDA is dat ook het uitgangspunt. De Huurcommissie moet geen uitvoeringsloket worden van het ministerie, maar ook geen losstaande club zonder duidelijke plek in het publieke bestel. We zoeken een positie in balans voor de Huurcommissie, onafhankelijk in oordeel, maar wel stevig ingebed in de publieke ordening, met gezag, en herkenbaar voor mensen. Daarom vraag ik de minister: deelt zij de opvatting dat de Huurcommissie een zelfstandige geschillenbeslechter moet zijn met eigen gezag? Zo ja, wanneer komt zij dan met een heldere visie op de governance, zoals ook de Raad van State is gevraagd? En wanneer komt deze visie naar de Kamer?

Voorzitter. Hierbij is ook het huurregister van belang. Ook dit biedt transparantie en rechtsbescherming. Het register helpt gemeenten bijvoorbeeld bij het toezicht en de handhaving van huurrechten. Het moet gemakkelijker worden om slechte verhuurders op te sporen en aan te pakken. Ook moet het controleerbaar maken of huizen in de middenhuur niet te duur worden verhuurd. De vorige minister gaf aan dat het voorstel voor het huurregister in juli in consultatie gaat. Het CDA gaat ervan uit dat de onderhavige wet en het voorstel voor het huurregister op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken. Kan de minister iets zeggen over de samenhang en de wijze waarop deze twee zich tot elkaar verhouden?

Voorzitter. Dan de toegang en de bureaucratie. Het wetsvoorstel voorziet in de eis om

gebreken aan een huurwoning eerst schriftelijk te melden aan de commissie voordat de klacht inhoudelijk wordt behandeld. De reden daarvoor is dat de afhandeling beter kan worden gevolgd als er een overzicht is van wat er is gemeld en wanneer dat is gemeld. Dat is in het kader van rechtszekerheid en gelijke behandeling zeker belangrijk, maar hoe zorgen we er nu voor dat hiermee geen nieuwe beklemmende bureaucratie wordt opgetuigd? Het CDA begrijpt de noodzaak om de procesmatige afhandeling van gebreken en klachten te objectiveren, maar we weten ook dat de verhouding tussen huurder en verhuurder toch vaak ongelijksoortig is. Vooral bij gebreken in een woning en de balans tussen prijs en ervaren of noodzakelijk wooncomfort, zit er soms ook iets wat je minder makkelijk kunt rationaliseren. Daar komt bij dat lang niet alle huurders schriftelijk of digitaal vaardig zijn. Hoe wordt dus voorkomen dat het proces bij de Huurcommissie een soort van weberiaanse ijzeren kooi wordt, dat huurders en verhuurders opsluit in een systeem van regels en procedures? Hoe zorgen we ervoor dat bijvoorbeeld het klantcontactcentrum, dat nu al een tijdje best prima draait, persoonlijk blijft en geen kastje-naar-de-muurloket wordt? Hoe houden we daar grip op?

Voorzitter. Dan het evenwicht. De Huurcommissie is er voor huurders maar ook voor verhuurders. Als dat evenwicht niet zichtbaar is, dan verdwijnt het vertrouwen aan één kant. Voor het CDA is dat een cruciaal punt. Het gaat om een sterke bescherming van huurders maar ook om een eerlijke en betrouwbare behandeling van verhuurders. Precies daaraan raakt de discussie over pariteit. Dat is voor ons geen technisch detail, maar een manier om dat evenwicht zichtbaar te maken. Tegelijkertijd zien we dat de Huurcommissie juridischer wordt. De vraag is dus niet simpelweg of we pariteit houden of niet, maar hoe we ervoor zorgen dat het evenwicht goed overeind blijft in een moderne organisatie. Deelt de minister de opvatting dat het gezag van de Huurcommissie staat of valt met het vertrouwen van beide kanten? Is zij bereid om in die brede visie ook expliciet in te gaan op de toekomst van pariteit en hoe die eruit moet zien, passend bij de rol van de Huurcommissie van de toekomst?

Voorzitter. Dit brengt mij bij de leges. Het oorspronkelijke amendement van de heer Grinwis en onze fractie had een heel duidelijk doel: verhuurders die keer op keer de fout ingaan en hun gedrag niet aanpassen, moeten dat voelen. Juist die hardleerse gevallen wil je raken. Dat uitgangspunt staat voor ons nog steeds recht overeind. Ook partijen die dagelijks een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen, zien dat belang en handelen ernaar dat misstanden moeten worden aangepakt. Maar in de praktijk zien we dat dit nu anders uitpakt. Het heeft onbedoelde bijeffecten, met name bij woningbouwcorporaties, niet omdat zij structureel de regels overtreden maar gewoonweg omdat zij veel woningen hebben. Daardoor komen zij simpelweg vaker bij de Huurcommissie terecht. Dan worden uitspraken bij elkaar opgeteld en volgen al snel maximale leges, terwijl het naar verhouding om slechts een heel klein deel van hun verhuur gaat. Daarbij speelt dat de Huurcommissie zelf aangeeft dat zij nu eigenlijk te weinig ruimte heeft om daar verstandig mee om te gaan. Daarom hebben wij samen met de heer Grinwis een reparatieamendement ingediend om dit onbedoelde effect te repareren en om de Huurcommissie juist wel de ruimte te geven om te differentiëren in de zin van: gaat het hier nu om structureel verwijtbaar gedrag of niet? Mijn vraag aan de minister is dan ook of zij de mening deelt dat we moeten vasthouden aan het oorspronkelijke doel, namelijk het aanpakken van hardleers gedrag, maar dat de uitwerking nu geen goed onderscheid maakt. Is zij ervan overtuigd dat deze aanpassing ervoor zorgt dat juist de verhuurders die écht overtredingen blijven begaan, worden geraakt en niet degenen die hun werk in de kern gewoon goed doen?

Tot zover, voorzitter.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik kan me aansluiten bij een heel groot deel van de bijdrage van het CDA, waaronder de punten over de toegankelijkheid. Ik miste alleen één onderdeel, namelijk de klachtenprocedure. Daar wil ik nog een vraag over stellen richting mevrouw Steen. Zij

schetste in haar bijdrage dat het ontzettend belangrijk is dat je de geschillenbeslechting goed inricht met elkaar. Toch wordt de klachtenprocedure nu geschrapt. Daar heeft mijn fractie zorgen over. We hebben daar ook een amendement over ingediend. Ik was benieuwd hoe het CDA daarnaar kijkt.

Mevrouw **Steen** (CDA):

We hebben in de beantwoording van het kabinet gezien dat de klachtenprocedure heel goed is bedoeld, maar eigenlijk niet goed werkt. Hij is niet doelmatig. De vraag is: bied je dan echt rechtsbescherming of is het een papieren werkelijkheid? Het CDA is ervan overtuigd dat het, zoals hij nu is ingericht, een papieren werkelijkheid is. Op andere plekken kunnen we de klachtenprocedure goed inrichten. Dan kan de Huurcommissie blijven doen waar ze goed in is en wat ze moet doen.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Daar heb ik toch twee vragen over. Mijn zorg is namelijk dat het misschien toch niet helemaal goed ingericht is. Binnen corporaties wordt het bijvoorbeeld intern ingericht. Ik kan me voorstellen dat het voor een huurder prettig is als zo'n klachtenprocedure ook buiten de corporatie ingericht kan worden, bijvoorbeeld bij de Huurcommissie. Dat allereerst. Bij private verhuurders moet je echt leunen op de Wet goed verhuurderschap. Als je dan geen zware misstanden hebt, heb je weinig om op terug te vallen. Ziet het CDA dat ook?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Toch zie ik dat die instanties er zijn. Ik heb heel veel vertrouwen in de woningbouwcorporaties. Ik zie ook dat het best wel goed gaat. Daar hebben we het eigenlijk helemaal niet voor nodig. Wat betreft het deel over private huurders: je kunt voor heel veel nog wél terecht bij de Huurcommissie. Het is dus niet zo dat er helemaal niks meer bij de Huurcommissie terechtkomt. Uiteindelijk is er dus altijd wel iemand die er onafhankelijk naar kan kijken. Ook bij de private verhuurders gaat het best goed. Ik heb er dus vertrouwen in dat het goed komt. We hebben er vooral baat bij om ondoelmatige klachtenprocedures niet in stand te houden. We geven huurders het gevoel dat ze ergens rechtsbescherming kunnen halen, maar die krijgen ze eigenlijk niet.

De **voorzitter**:

Tot slot.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Dat is dan een verschil van inzicht. Dat kan. Ik hoorde mevrouw Steen wel heel duidelijk schetsen dat het heel belangrijk is dat het huurregister op korte termijn goed ingericht wordt. Ik zag dat ook echt als een oproep richting de minister. Ik ben dus in ieder geval blij dat het CDA die oproep vandaag gedaan heeft.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Goed zo. Dat heeft u goed gehoord.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik ben heel benieuwd hoe de minister straks gaat reageren op het huurregister. Ik hoop wel dat het CDA, net als de VVD, kritisch wil kijken. Stel dat het huurregister wordt opgetuigd, maar niet functioneert en voor allerlei administratievelastendruk zorgt bij de kleine particuliere belegger. Die wil nu toch al niet investeren, omdat het fiscale klimaat onaantrekkelijk is. Gaat het CDA dan kijken of het dat dan nog wil?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Ik denk dat de VVD het CDA in meerdere debatten over volkshuisvesting heeft horen pleiten voor geen bureaucratie. Sterker nog, dat heb ik net ook al gedaan. Maar ik ben niet tegen slimme regels. Als de regels slim worden ingezet en zo'n register gaat helpen om een goede

huurmarkt in balans te houden, dan moeten we dat gewoon doen. Daarom ben ik ook benieuwd naar de visie van de minister op het huurregister. Ik ben benieuwd hoe het in verhouding staat tot wat we vandaag bespreken. Maar ook als het gaat om studentenkamers is dit enorm van belang. Ik ben dus echt benieuwd waar de minister mee komt. Ik ben ook erg benieuwd naar het moment dat het in consultatie gaat. Dan gaan we ongetwijfeld nog een keer met elkaar debatteren over de effecten ervan.

De heer **Nobel** (VVD):

Misschien tot slot. Stel dat er uiteindelijk toch zo'n huurregister komt. Namens de VVD hoop ik dat het er niet komt, omdat ik er echt heel veel administratieve lastendruk achter vandaan zie komen. Dan maak ik me ook zorgen over de uitvoering. Uiteindelijk zullen gemeenten waarschijnlijk moeten gaan handhaven. Mevrouw Steen weet ook dat er heel veel taken op het bordje van de gemeente liggen. Hoe kijkt mevrouw Steen daarnaar?

Mevrouw **Steen** (CDA):

Over de bevoegdheden en taken van gemeenten komen we ongetwijfeld ook nog wel te spreken. Het is ook niet zo dat gemeenten zeggen het niet te willen doen. Gemeenten zeggen vooral: geef me de goede instrumenten om het goed te kunnen doen. Dan heb je een heel ander gesprek. Op dit moment hebben gemeenten al bevoegdheden, of sterker nog, verantwoordelijkheden, om ervoor te zorgen dat misstanden tegengegaan worden. Op het moment dat een huurregister daarbij kan helpen — dat gaan we vervolgens straks ook zien — dan geeft dat hun een instrument in handen om dat op een goede manier te doen. Ik zie daar op dit moment op voorhand dus nog helemaal geen bezwaar in, maar laten we vooral kijken hoe het er straks uit komt te zien. Dan gaan we daar ongetwijfeld nog met elkaar over spreken.

De **voorzitter**:

Afrondend.

De heer **Nobel** (VVD):

Voor de VVD is het middel eigenlijk zwaarder dan de kwaal. Ik hoop dat het CDA dat uiteindelijk ook gaat inzien, maar ik ben in ieder geval blij dat ze nog niet volledig om zijn en dat ze ook de reactie van de minister willen afwachten.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Uiteraard.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Steen. Het woord is aan mevrouw Beckerman voor haar inbreng namens de Socialistische Partij in eerste termijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goeiemorgen. Felicitaties aan de heer Van Leijen voor zijn maidenspeech.

Voorzitter. Vandaag bespreken we de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Onze belangrijkste vraag is natuurlijk: helpt deze wet bij het versterken van de positie van huurders die onrecht wordt aangedaan? Laten we het dan ook maar direct heel concreet maken: schimmel. Dat wordt een steeds groter probleem in huurwoningen. Mensen worden letterlijk ziek van hun eigen huis. Het meest pijnlijke nieuwsbericht vond ik dat het Jeugdeducatiefonds meer aanvragen krijgt voor nieuwe matrasjes en dekentjes voor kinderen omdat ze door schimmel aangetast worden. Laat dat even tot je doordringen: beschimmelde dekens en kindermatrasjes. Is dat hoe we kinderen in dit land laten opgroeien? Ik vraag de minister of zij weleens in zo'n woning geweest is. Je krijgt het echt direct benauwd.

Het treurigste is dat er misschien wel een nieuw matrasje komt, maar dat de oorzaak heel vaak niet wordt weggenomen. Longartsen zien inmiddels bijna dagelijks kinderen die ziek zijn doordat ze in een schimmelhuis wonen. Het probleem wordt groter en groter. Een op de vijf woningen in Nederland heeft schimmel. Het gaat om 29% van de corporatiewoningen in 2024. Dat was in 2021 nog 24%.

Het halen van je recht is dan een groot probleem. De Huurcommissie krijgt steeds vaker klachten over slecht onderhouden huurwoningen. In 2024 spande een recordaantal huurders een zaak aan vanwege schimmel, lekkages of tocht. Dat gebeurde ruim 5.800 keer, 30% meer dan het jaar ervoor. De vraag is natuurlijk: helpt deze wet die we vandaag bespreken nou om dit grote nationale probleem aan te pakken? Wat de SP betreft gebeurt dat echt onvoldoende. Huurders moeten met deze wet het probleem schriftelijk melden bij de verhuurder, moeten dan zes weken wachten en kunnen dan naar de Huurcommissie, maar met deze wet maken we het mogelijk dat de wachttijden bij de Huurcommissie ook nog langer worden. Als je dan gelijk krijgt van de Huurcommissie, is er nog geen garantie dat die schimmel daadwerkelijk wordt aangepakt, want de Huurcommissie kan alleen maar huurverlaging opleggen. Dan word je dus nog steeds ziek van je eigen huis.

Voorzitter. Ik vind het heel hoopvol dat ze het in Engeland anders doen, hoewel daar een hele, hele, hele trieste aanleiding voor was, namelijk het overlijden van het peutertje Awaab. Hij is overleden na langdurige blootstelling aan schimmel in zijn sociale huurwoning. Nu is er in zijn naam een wet. Wat doet die wet? Noodreparaties binnen 24 uur, binnen tien werkdagen moet een verhuurder onderzoek doen na klachten over schimmel, waar een geschreven verslag van moet komen, en als er een direct gevaar wordt gevonden, moet er binnen vijf dagen worden ingegrepen en moet er binnen twaalf weken worden gestart met groter onderhoud. Doet de verhuurder dat niet, dan volgen er sancties. Deze wet geldt nu alleen voor de sociale huur in Engeland, maar gaat ook gelden voor de vrije sector. Bovendien wordt die wet ook nog verder uitgebreid naar constructieve gebreken, brandveiligheid en sanitair.

Wat een verschil, minister. Hier moeten huurders met ziekmakende schimmel nog een lange strijd voeren, waarbij er geen zekerheid is dat het probleem daadwerkelijk wordt aangepakt. In Engeland kun je nu een aanpak binnen enkele dagen afdwingen. Ik ben eigenlijk benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Zou dit type wetgeving niet helpen om ziekmakende en gevaarlijke schimmels veel effectiever aan te pakken, aangezien de problematiek met schimmel ook hier niet afneemt maar toeneemt? We komen met een motie in de tweede termijn.

Voorzitter. Met de wet die vandaag voorligt, is op zichzelf niet heel veel mis, maar de vraag is wel wat deze wet materieel echt gaat verbeteren. Daarom doe ik samen met de heer De Hoop ook nog twee grote voorstellen middels amendementen om de wet te verbeteren, allereerst op het punt van collectieve zaken. Voor veel huurders is de stap naar de Huurcommissie groot. Hoewel je burens allemaal hetzelfde probleem hebben, moet je bijna altijd allemaal individueel een eigen zaak aanspannen. Dat vergroot ook nog eens de werklast van de Huurcommissie. Daarom pleit de SP al lange tijd voor meer collectieve zaken van huurders, of het nou gaat over gebreken zoals schimmel, de hoogte van de huur of iets anders. Vandaag dienen we een amendement in dat specifiek gaat over collectieve zaken, over servicekosten. Eigenlijk is dit een heel logisch amendement. Het is eigenlijk gek dat dit nog niet helemaal goed geregeld is, want in grote woongebouwen worden servicekosten eerst collectief berekend en vervolgens omgeslagen naar alle bewoners. Huurders die bezwaar maken, moeten dat nu eigenlijk allemaal individueel doen. We zeggen daarom: maak het simpel en laat een vertegenwoordiging van de huurders met een collectieve rekening een zaak starten. Dat voorkomt een hele hoop zaken en maakt het voor huurders makkelijker om hun recht te halen. Graag een reactie.

Ons tweede amendement is al vaker genoemd en gaat over de klachtenprocedure. Deze procedure wordt in de voorliggende wet geschrapt. Wij willen deze graag behouden. De minister wijst erop dat er alternatieven zijn die huurders zouden helpen bij het indienen van een klacht, maar zoals eerdere sprekers ook al aangaven, zijn die alternatieven er voor heel veel huurders niet en als ze er zijn, zijn ze ook nog onvoldoende. De Wet goed verhuurderschap, waar de minister naar verwijst, geldt bijvoorbeeld niet voor corporaties. Een interne klachtenprocedure bij de corporatie is niet voldoende en is er niet voor huurders in de commerciële sector. Daarom is het voorstel eigenlijk heel simpel: behoud de klachtenprocedure. Toegang tot een onafhankelijke klachteninstantie is gewoon een wezenlijk onderdeel van de rechtsbescherming van huurders. Zolang niet is gewaarborgd dat alle huurders terecht kunnen bij een gelijkwaardig alternatief, dient de bestaande procedure bij de Huurcommissie te worden gehandhaafd. Als de minister zegt dat veel huurders überhaupt niet weten dat deze procedure mogelijk is, is het zaak dat huurders beter geïnformeerd worden, zodat ze hun recht kunnen halen. Ik sluit daarmee ook aan bij de bredere oproep van de heer Grinwis, namelijk: maak die huurteams overal in Nederland beschikbaar, want huurteams helpen huurders daadwerkelijk om hun recht te halen, terwijl we in deze wet zien dat er ook nieuwe drempels worden opgeworpen, zoals dat schriftelijk verslag, terwijl we weten dat dat niet voor iedereen mogelijk is.

Voorzitter. We kunnen beter. Iedereen verdient een goed, gezond en betaalbaar huis. Er zijn te veel misstanden: ziekmakende schimmelwoningen, te hoge huren, peperdure servicekosten. Ja, wij steunen deze wet, maar volgens de SP is het ook tijd om verder te kijken. In Engeland doen ze het wel: goed en snel ingrijpen wanneer er schimmel in een woning zit. Daar was daar een heel tragisch incident voor nodig. Laten wij daar niet op wachten en hier nu werk van maken.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. We zijn aanbeland bij een tweede heugelijk moment. Dat betreft de maidenspeech van de heer Nobel. Die zal hij uitspreken namens de fractie van de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie. U heeft het woord, meneer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

Dank u, voorzitter. Mijn eerste politieke debat voerde ik aan de keukentafel in Hoofddorp. Ik groeide op in een rood nest, waar het vaak over politiek ging. Mijn vader was namens de Partij van de Arbeid wethouder en later burgemeester. De Volkskrant lag op tafel en programma's als NOVA hoorden erbij, maar het ging bij ons thuis niet alleen over politiek. Ik groeide ook op met de verhalen van mijn grootouders. Zij woonden nog bij hun ouders toen hun eerste kind werd geboren. Er was woningnood, net als nu, maar ze hadden geluk, want door de geboorte van hun eerste kind kwamen zij in aanmerking voor een sociale huurwoning. Vandaag zouden we dat "urgentie" noemen. Ze konden terecht in de Amsterdamse Tuinsteden, die toen werden gebouwd. En ja, ze betaalden bijna de helft van hun inkomen aan huur. Dat geeft ook perspectief op vandaag, want betaalbaarheid is nog steeds een groot probleem. Maar voor veel mensen is het inmiddels nog fundamenteler: er is simpelweg geen huis.

Aan die keukentafel luisterde ik vooral. Soms mengde ik me in de discussie, tot 6 mei 2002, de dag waarop Fortuyn werd vermoord. Ook bij ons thuis werd er stevig over hem gediscussieerd, en niet altijd positief. Maar hoe fel die gesprekken ook waren, het was ondenkbaar dat iemand daarom van het leven beroofd zou worden. En toch gebeurde dat. Niet alleen de moord maar ook de stilte erna aan de keukentafel maakte diepe indruk op mij. Voor het eerst voelde ik: dit gaat ergens over, en hier moet je zelf positie kiezen. In de jaren daarna ben ik mij verder erin gaan verdiepen: ik las zijn boeken en schreef een profielwerkstuk over Fortuyn. Langzaam werd duidelijk waar ik stond: niet bij de PvdA,

maar bij een stroming die ruimte geeft aan mensen die vooruit willen en een overheid die dat mogelijk maakt.

Mijn moeder wees mij op de oprichting van een lokale JOVD-afdeling in Haarlemmermeer. En ze vroeg: is dat niet iets voor jou? Dat was het ook. Ik werd lid van de JOVD en niet veel later van de VVD. Als raadslid en later als wethouder mocht ik mij inzetten voor de inwoners van Haarlemmermeer, voor onderwerpen als Schiphol, financiën en wonen. Als jongen uit de polder groeide ik op onder de rook van Schiphol, onze economische motor. Als wethouder zag ik ook de spanning die daarbij hoort, want waar gevlogen wordt daar wordt niet gebouwd. Juist dan moet je keuzes maken. In Haarlemmermeer hebben we daarom geluidsadaptief bouwen mogelijk gemaakt, zodat er op plekken waar gevlogen wordt toch, zij het beperkt, ook gebouwd kan worden. Niet afwachten, maar mogelijk maken. Niet blokkeren, maar bouwen. Als wethouder had ik daarbij één simpel credo: we moeten stenen stapelen en geen regels. Want uiteindelijk gaat het om mensen, niet om procedures maar om perspectief, om de sleutel van je eerste woning, een plek om een leven op te bouwen. Gelukkig is de Haarlemmermeerpolder groot en konden we bouwen. Het allermooiste moment was wanneer oud-klasgenoten of mensen van de sportclub voor het eerst de sleutel kregen van hun eigen woning, hun eigen plek, hun eigen toekomst.

Voorzitter. Ruim twintig jaar na de dood van Fortuyn sta ik hier zelf. Eerst als bewindspersoon en vandaag als Kamerlid, met wonen en migratie in mijn portefeuille. Dat zijn onderwerpen die, net als vroeger bij ons thuis, veel aan de keukentafels worden besproken. Maar er is één belangrijk verschil: ik mag daar nu zelf verantwoordelijkheid voor dragen. Wonen, een dak boven je hoofd: het is een basisbehoefte, maar het is ook iets wat we in Nederland weer bereikbaar moeten maken, voor starters, voor gezinnen, voor mensen die willen bouwen aan hun toekomst en ook voor mijn eigen kinderen. Dat vraagt om een overheid die niet in de weg staat maar ruimte geeft, die regels durft te vereenvoudigen en ervoor zorgt dat er gebouwd kan worden. Wie vooruit wil, moet ook vooruit kunnen.

Voorzitter. Dan de wet die we vandaag behandelen, de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Dat is een wet die de Huurcommissie efficiënter, toegankelijker en ook toekomstbestendig moet maken. Dat is wat de VVD betreft een belangrijk streven, want in een woningmarkt die onder druk staat moeten procedures duidelijk, snel en effectief zijn, zowel voor huurders als voor verhuurders. Tegelijkertijd blijf ik kritisch. Eenvoud en effectiviteit moeten altijd hand in hand gaan met rechtsbescherming en een goed functionerend systeem. De VVD steunt dan ook het schrappen van de klachtenprocedure over gedragingen van verhuurders. De evaluatie op dit punt is glashelder: 74% van de verzoeken wordt niet-ontvankelijk verklaard, er is geen duidelijk toetsingskader, er zijn geen sanctiemogelijkheden en de procedures dragen zelden bij aan een betere relatie tussen huurder en verhuurder. Dit soort overbodige procedures moeten wat de VVD betreft dus zo snel mogelijk geschrapt worden.

Tegelijkertijd roept dit besluit wel een fundamentele vraag op. Met het schrappen van deze procedure erkent de minister impliciet ook een probleem: er is op dit moment namelijk geen alternatief. De Wet goed verhuurderschap is niet van toepassing op woningcorporaties. Handhaving loopt via de Autoriteit woningcorporaties, maar die behandelt geen individuele geschillen. De VVD heeft daarbij een bredere zorg: het stelsel van huurdersbescherming wordt steeds complexer, met parallelle routes via de Huurcommissie, de gemeente, de rechter en straks mogelijk ook via corporatieklachtencommissies, zonder dat er duidelijke regie op samenhang is. Ik zou de minister willen vragen of zij de Kamer kan informeren over een alternatief, waarbij wordt aangegeven wat de minimale kwaliteitseisen zijn waar dat alternatief aan moet voldoen, voordat de klachtenprocedure bij de Huurcommissie daadwerkelijk vervalt.

De VVD staat ook kritisch tegenover ontwikkelingen die de private verhuur moeilijk maken,

en zo ook tegenover de suggestie dat private verhuurders in de toekomst mogelijk dienen te voldoen aan een verhuurdersbijdrage. Van verhuurders in de private sector is geen actuele bezitsinformatie beschikbaar en daarmee kunnen zij niet verplicht worden om bij te dragen. De VVD is er dan ook absoluut geen voorstander van dat private verhuurders moeten bijdragen aan de verhuurdersbijdrage. We hebben investeerders en bouwers op dit moment door de hoeveelheid regels en het fiscale klimaat al behoorlijk weggejaagd. Dus we moeten stenen stapelen en geen regels. Een huurregister zorgt ervoor dat er nog meer regels en nog meer administratieve lasten bij komen in een huurmarkt die toch al kapot gereguleerd is. Wat de VVD betreft moeten we er juist voor zorgen dat het aantrekkelijker wordt om huurwoningen, met name in het middensegment, toe te voegen.

Voorzitter. Ik ben opgegroeid aan een keukentafel waar het soms hard tegen hard ging, maar uiteindelijk bleef er altijd ruimte voor een verschil van mening. Die houding neem ik hier mee. Ik doel dan op doen wat nodig is en verantwoordelijkheid nemen in de keuzes die we maken, maar altijd met het oog op de mensen om wie het gaat. We moeten problemen benoemen en niet weggijken, maar aanpakken, ook als dat soms schuurt, want uiteindelijk is dat waar het om draait. Het gaat niet om systemen en niet om regels, maar om mensen die vooruit willen. Als wij ons werk hier goed doen, krijgen mensen die vooruit willen ook die kans. We moeten in dit land weer doen wat nodig is: stenen stapelen en geen onnodige regels.

Dank u wel.

(Geroffel op bankjes)

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Nobel. Het is mooi hoe u ons deelgenoot heeft gemaakt van uw persoonlijke politieke vorming. Ik schors kort voor felicitaties, die u voor het rostrum in ontvangst mag nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

Ik heropen de vergadering. Ik geef het woord aan de heer Mooiman als laatste spreker van de zijde van de Kamer in de eerste termijn. Dat doet hij namens de fractie van de PVV. Gaat uw gang.

De heer Mooiman (PVV):

Dank u wel, voorzitter. De Huurcommissie speelt een belangrijke rol in het oplossen van geschillen ten aanzien van huurprijzen. Het werk van de commissie zorgt ervoor dat rechten en plichten beter worden geborgd. Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen en huren die ook consequenties voor de Huurcommissie hebben gehad. Denk hierbij aan de verdere toename van het woningtekort, dat inmiddels de 410.000 is gepasseerd en excessen verder in de hand werkt. Maar denk ook aan nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren in werking is getreden.

Daarnaast zijn er verschillende onderzoeken geweest naar het functioneren van de Huurcommissie. Zo heeft onderzoeksbureau USBO in 2021 een evaluatieonderzoek gedaan, waaruit naar voren kwam dat procedures van de Huurcommissie op belangrijke onderdelen nog niet voldoende zijn, onder andere op het gebied van de toegankelijkheid, de informatievoorziening en de tijd die nodig is om zaken af te handelen.

Ook is de instroom van het aantal zaken fors gestegen. Terwijl de instroom tot 2020 onder de 10.000 zaken op jaarbasis lag, steeg deze in de jaren erna daarbovenuit. In 2023 was er sprake van meer dan 15.000 zaken en in 2024 zelfs van 18.500 zaken. In de memorie van

toelichting valt ook te lezen dat het de verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder zal stijgen, onder andere vanwege de Wet betaalbare huur.

Het kabinet stelt daarom een reeks wijzigingen voor om de Huurcommissie en haar taken beter af te stemmen op de huidige praktijk. Onze fractie heeft begrip voor de meeste wijzigingen die worden voorgesteld, maar er zijn ook een aantal zaken waarvan wij denken dat verbetering of aanpassing nodig is.

Zo wil het kabinet er met de wet voor zorgen dat de verplichting die de Huurcommissie nu heeft om leges terug te betalen aan huurders wordt geschrapt. Dit gaat om de gevallen waarin huurders hun verzoek intrekken. De reden zou zijn dat dit de administratieve lasten voor de Huurcommissie zou doen verminderen. Tegelijkertijd zijn er juist veel mensen met een smalle beurs die de Huurcommissie opzoeken en voor wie die leges wel degelijk een verschil maken. Daarnaast kan het wat ons betreft niet zo zijn dat we de huurders straffen voor een gebrek aan gestroomlijnde procedures bij de Huurcommissie. Daarom hebben we inmiddels een amendement ingediend om de huidige terugbetalingsregeling te handhaven.

Ook heeft mijn fractie moeite met het besluit om de klachtenprocedure ten aanzien van gedragingen van de verhuurder te schrappen. Dit is eerder in dit debat ook al genoemd. In het wetsvoorstel staat opgenomen dat dit wordt voorgesteld omdat de klachtenprocedure zelf voor onduidelijkheid zorgt, maar tegelijkertijd is deze procedure natuurlijk wel ooit opgenomen met een bepaalde bedoeling, namelijk dat men ergens terecht kan. Is volledig schrappen dan wel de juiste keuze?

De heer **Nobel** (VVD):

Ik vraag me het volgende af. Ik ken de PVV als een partij die onnodige regels en procedures niet steunt, en van deze procedure weten we gewoon dat daarin 75% van de gevallen niet-ontvankelijk wordt verklaard. Daarbij schetst u zelf ook nog het beeld dat de procedure negen van de tien keer voor onduidelijkheid zorgt. Ik zou dus eigenlijk verwachten dat de PVV hier zou zeggen dat het goed is dat de minister deze procedure schrapt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Uiteindelijk is deze procedure ooit ingevoerd met daarachter het idee om huurders beter te kunnen beschermen. Dat idee is een heel goed idee, denk ik. Daarom vraag ik ook aan de minister waarom er nu voor wordt gekozen om deze procedure in zijn geheel te schrappen. Had er niet op een andere manier naar deze procedure gekeken kunnen worden? Had niet gekeken kunnen worden hoe je die anders kunt vormgeven en er betere waarborgen aan kunt toevoegen? Dan gooi je niet gelijk die huurdersbescherming overboord, maar kijk je wel naar goede regels.

De heer **Nobel** (VVD):

Tot slot dan. De PVV is het hopelijk wel met de VVD eens dat de procedure zoals die op dit moment is, gewoon een papieren tijger is.

De heer **Mooiman** (PVV):

Wat ons betreft behoeft de procedure zeker verbetering, want het percentage niet-ontvankelijkverklaringen is ontzettend hoog. Ik zie wel dat er nog steeds behoefte is aan bescherming van de huurder op dit gebied, dus daar zullen we zeker wat mee moeten. Een collega heeft daar ook een voorstel voor gedaan. In de tweede termijn kom ik zelf nog met enkele voorstellen hieromtrent. Ik denk dat we dan verder de discussie met elkaar kunnen voeren.

De **voorzitter**:

U vervolgt.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank, voorzitter. Zoals ik zojuist in het interruptiedebatje met de heer Nobel heb gezegd, vraag ik me af waarom de minister er niet in samenspraak met de Huurcommissie voor heeft gekozen om deze procedure anders vorm te geven of om indieners van klachten van tevoren beter erop attent te maken waarvoor deze specifieke procedure nou echt bedoeld is.

Voorzitter. Ten aanzien van de algemene relatie tussen huurder en verhuurder heeft mijn fractie ook nog zorgen. We zien toch met enige regelmaat situaties waarin huurders een zaak beginnen bij de Huurcommissie, waarna vervolgens de verhouding tussen huurder en verhuurder op scherp komt te staan. Hoe denkt de minister dat een goede of op zijn minst zakelijke onderlinge verhouding beter geborgd kan worden in de processen bij de Huurcommissie? Ik vraag dit juist ook in relatie tot hetgeen waar we het net over hadden, namelijk de geschrapte klachtenprocedure.

Voorzitter. Ik wil het ook nog hebben over de uitvoering van uitspraken van de Huurcommissie. Wanneer een uitspraak over terugbetaling of het herstel van gebreken aan een woning wordt gedaan, is niet altijd duidelijk of, in welke mate en binnen welke termijn een oplossing wordt geboden. Het lijkt me goed als het kabinet daar wel zicht op heeft. De wet en de regels die we hier met elkaar vaststellen, hebben natuurlijk allerlei goede bedoelingen, maar in de praktijk moeten ze natuurlijk ook wel iets betekenen. Waar het gaat om de taken die gemeenten hebben gekregen vanuit de Wet goed verhuurderschap, vragen wij ons af of er momenteel voldoende capaciteit is om te handhaven waar nodig. We zouden willen dat gemeenten die bijvoorbeeld nog geen huurteams hebben op z'n minst capaciteit voor handhaving realiseren. Ook zouden we gemeenten aan willen moedigen om onderling van elkaar te leren.

Tot slot, voorzitter. Voor onze fractie is het van belang dat de Huurcommissie in de toekomst haar belangrijke werk kan voortzetten en wel op een betere wijze. Dat moet echter niet betekenen dat we de eisen aan de kwaliteit van de Huurcommissie laten vallen en dat de positie van de huurder potentieel verslechtert. We zullen daarom naast het ingediende amendement ook in de tweede termijn nog een aantal voorstellen doen om dit goed te borgen.

Tot zover, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer bij deze wetsbehandeling.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

Ik schors de vergadering tot 12.40 uur, waarna het kabinet zal aanvangen met de beantwoording van de gestelde vragen.

De vergadering wordt van 11.53 uur tot 12.40 uur geschorst.

Wet toekomstbestendige huurcommissie (36791)

Wet toekomstbestendige huurcommissie (36791)

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie) (36791).**

De **voorzitter**:

Dan zijn we aanbeland bij de voortzetting van de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie. Voor de lunchschorsing heeft de Kamer in eerste termijn haar inbreng geleverd.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**:

Dan geef ik nu het woord aan de minister voor de beantwoording in eerste termijn van de zijde van het kabinet. Het woord is aan u.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dank u wel, voorzitter. Laat ik beginnen met nogmaals mijn felicitaties te geven aan de heer Van Leijen en de heer Nobel. Het is mooi om een keer live aanwezig te mogen zijn bij dergelijke maidenspeeches en ook te horen wat de motivatie is om hier te zijn, want volgens mij delen we die in de kern. Het doet me vooral goed om te horen dat we tijdens dit debat best wel overeenstemming hebben over de Huurcommissie, namelijk dat het een goed instrument is dat al lang werkt. Gezien de ontwikkelingen moeten we er ook voor zorgen dat het goed blijft werken.

Ik kijk wel altijd of datgene wat we opschrijven, ook uitvoerbaar is. Het moet doelmatig en doeltreffend zijn, maar het moet ook toegankelijk en mensgericht zijn. Op die manier willen we invulling geven aan deze aanpassingen. Dank u wel dus. Ook dank aan de Kamer voor de vragen die in de eerste termijn zijn gesteld.

Ik ben blij vandaag met u te kunnen debatteren over het wetsvoorstel Toekomstbestendige huurcommissie, want, zoals al eerder gememoreerd, sinds 1917 is de Huurcommissie een onafhankelijke en onpartijdige geschilbeslechter op het gebied van huurrecht. Ik ben blij om te kunnen constateren dat de Huurcommissie uitstekend in staat is gebleken de tand des tijds te doorstaan. Zo is er al jaren een stijging zichtbaar in het aantal huurders en verhuurders die de Huurcommissie weten te vinden met een geschil. In 2025 waren dit 16.500 mensen. De website en het laagdrempelige klantcontactcentrum van de Huurcommissie bieden steeds meer mensen informatie en ondersteuning bij het starten van een procedure. In 2025 waren er meer dan 1 miljoen unieke websitebezoekers en 85.000 telefoontjes. Daarnaast zoekt de Huurcommissie steeds meer de samenwerking met andere partijen in het veld op, zoals gemeenten, de rechtspraak, andere geschilbeslechters en het Juridisch Loket. Daarmee is de Huurcommissie een belangrijke partner voor mijn ministerie in de vormgeving en de uitvoering van wet- en regelgeving op het gebied van huren.

Ik hecht veel waarde aan het werk van de Huurcommissie. Er zijn veel situaties waarin zij een groot verschil maakt in het leven van individuele huurders en verhuurders. Ik heb dit laatst met eigen ogen kunnen zien toen ik de commissie bezocht. Ik was en ben onder de indruk van de enorme inzet die zij toont om huurders en verhuurders op een klantvriendelijke en toegankelijke manier informatie te bieden en bij te staan. Het is hét laagdrempelige loket voor huurders en verhuurders om zonder dure advocaten of ingewikkelde procedures snel tot een oplossing te komen, en dat al meer dan 100 jaar.

De afgelopen jaren is er een hoop veranderd op het gebied van wonen en huren, zo memoreerde u ook al. Deze veranderingen hebben vaak ook gevolgen gehad voor het werk

van de Huurcommissie. Denk hierbij aan de grote schaarste op de woningmarkt, die excessen in de hand werkt en het belang van de Huurcommissie alleen maar verder onderstreept, maar denk ook aan de nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren op de Huurcommissie is afgekomen. Er wordt steeds meer van de Huurcommissie verwacht. Daarom is het van groot belang dat de Huurcommissie haar werk optimaal kan blijven doen. Dit wetsvoorstel gaat de Huurcommissie daar nadrukkelijk bij helpen.

Dit wetsvoorstel heeft twee aanleidingen. Verschillende aspecten van de werking van de Huurcommissie zijn de afgelopen jaren geëvalueerd en onderzocht, zoals het besturingsmodel en aspecten van haar geschilbeslechting. Deze onderzoeken hebben geleid tot verschillende aanbevelingen om de Huurcommissie te versterken. In aanvulling hierop heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren zelf geïnventariseerd tegen welke knelpunten in wet- en regelgeving zij in haar dagelijkse praktijk aan loopt. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt opvolging gegeven aan die verschillende verbeterpunten, zowel de aanbevelingen uit evaluatieonderzoeken als die uit de eigen analyse van de uitvoeringspraktijk van de commissie zelf. Daarmee zet ik in op het vereenvoudigen van de soms moeilijke huurregelgeving.

Voorzitter. Concreet bevat dit wetsvoorstel verschillende wijzigingen die de Huurcommissie nog beter in staat zullen stellen om haar taken doeltreffend en doelmatig uit te voeren. Het gaat om wijzigingen in de governance, wijzigingen in de algemene procedureregels van de Huurcommissie en wijzigingen in het toetsingskader ten aanzien van een aantal specifieke geschilprocedures bij de Huurcommissie.

Voorzitter. Met dit wetsvoorstel wordt de Huurcommissie nog beter in staat gesteld om huurders en verhuurders nu en in de toekomst van dienst te zijn. Ik hoop daarom ook op de steun van uw Kamer voor dit wetsvoorstel.

Ik heb vier verschillende blokjes. Eén heet de werking van de Huurcommissie, één is de algehele rechtsbescherming, één gaat over de verhuurderbijdrage en het huurregister, en er is een mapje overig. Dan wil ik graag beginnen met de werking van de Huurcommissie.

Ik begin met de vraag van mevrouw Steen over de governance. Ze vraagt of ik het inzicht deel dat de Huurcommissie een zelfstandige geschilbeslechter met eigen gezag moet zijn. Voorop moet worden gesteld dat de Huurcommissie een zelfstandig bestuursorgaan is, dat op eigen gezag onpartijdige en onafhankelijke uitspraken doet in prijsgeschillen. De governance van de Huurcommissie functioneert inderdaad naar behoren, ook in de huidige hybride vorm. Dat volgt uit diverse evaluaties en onderzoeken. Toch vraagt de huidige tijdgeest om nader onderzoek naar een optimale en toekomstbestendige governance van deze Huurcommissie. Ik ben dat dus ook met u eens, want het landschap is veranderd en we moeten altijd zorgen dat instrumenten passend blijven bij het landschap. Daarom zullen we samen met de Huurcommissie een onderzoek gaan doen naar de governance. Op basis van dat onderzoek volgt een reflectie op de bestuurlijke inrichting gezien vanuit de vier kerntaken van de Huurcommissie. De hybride organisatiestructuur krijgt ook een plek in de evaluatie. Wanneer deze reflectie leidt tot belangrijke inzichten ga ik uw Kamer daar uiteraard over informeren.

De voorzitter:

Is het een groot blokje, zou ik de minister willen vragen om even in te schatten hoe we de interrupties doen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik denk iets van tien, twaalf vragen.

De voorzitter:

Een korte vraag van mevrouw Steen. Ik wil kijken of we zo veel mogelijk de interrupties kunnen doen na de beëindiging van dit onderdeel van de beantwoording, maar u staat er nu toch, dus ik geef u voor nu de gelegenheid.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Dank u wel voor uw coulance, voorzitter. Dank ook aan de minister dat zij dit onderzoek gaat doen. Fijn dat ze dat ook samen met de Huurcommissie doet. Mijn vraag is alleen wanneer die visie dan naar de Kamer komt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Dat is natuurlijk een terechte vraag. Die evaluatie gaan we dit jaar nog doen, dus voor het einde van het jaar kunnen we de reflectie met u delen.

De voorzitter:

U vervolgt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan:**

Dan de vraag van mevrouw Steen over de bureaucratie. Laagdrempeligheid is een van de belangrijkste kernwaarden van de Huurcommissie. Ik vind het dan ook van groot belang dat huurders en verhuurders goed hun weg weten te vinden binnen de procedures van de Huurcommissie. De Huurcommissie is een erkende instantie voor alternatieve geschilbeslechting en moet zich daarom houden aan de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten. In deze wet zijn expliciete waarborgen neergelegd voor de laagdrempeligheid van de procedures. Deze wet bepaalt dat procedures makkelijk toegankelijk moeten zijn voor beide partijen en dat het mogelijk moet zijn om een procedure zonder tussenkomst van een advocaat of juridisch adviseur te voeren. Daar zijn wij doorlopend mee bezig. De Huurcommissie kijkt dan ook naar het gebruik van toegankelijk taalgebruik, modeldocumenten en tools zoals de Huurprijscheck en de Gebrekencheck, om het zo eenvoudig mogelijk te maken. Er is ook het klantcontactcentrum, waar huurders en verhuurders terecht kunnen met al hun vragen.

Dan de vraag van mevrouw Steen over pariteit. Ik zie de paritaire samenstelling van de Huurcommissie als een groot goed. Pariteit is van grote meerwaarde voor de werking van en het draagvlak voor de Huurcommissie. Met dit wetsvoorstel stel ik daarom wijzigingen voor die de pariteit binnen de Huurcommissie juist bestendigen en op onderdelen zelfs versterken. Dit jaar stel ik samen met de Huurcommissie een reflectie op de bestuurlijke inrichting op, zoals eerder aangegeven. Indien er vanuit de Huurcommissie wensen of behoeften zijn ten aanzien van de pariteit, dan kunnen die in dit traject worden geadresseerd. Als dat het geval is, dan kom ik daarop bij u terug.

Dan de vraag van de heer Hoop over de verlenging van de termijnen. Ik verleng de termijnen voor het doen van een voorzittersuitspraak van vier naar zes weken. Dit is nodig om een zorgvuldige behandeling van geschillen beter mogelijk te maken. Ik begrijp uw punt dat als het iets langer duurt, mensen ook langer in onzekerheid zitten totdat ze een uitspraak krijgen. Uit de gesprekken met zowel de huurders als de verhuurders is echter naar voren gekomen dat zij liever deze extra tijd hebben, zodat zij zelf ook in de gelegenheid zijn om extra informatie aan te leveren of om nog te kijken naar informatie die hun is aangeboden via de andere partij. Op basis van hun eigen wens zou ik hier dus graag aan vasthouden. Natuurlijk werken we aan het versterken van de Huurcommissie. Dan duurt het niet langer omdat er geen capaciteit is, maar omdat mensen gewoon meer tijd nodig hebben.

Dan de vraag van mevrouw Steen over het klantcontactcentrum. Dat was de kastje-muurvraag. Het klantcontactcentrum is een belangrijke manier om in contact te komen. Zoals ik in mijn inleidende tekst al zei, hebben ze 85.000 telefoontjes beantwoord in 2025. Ik ben

het met u eens dat het belangrijk is dat zowel huurders als verhuurders in deze contacten niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. Misschien is het N=1, maar toen ik bij ze op bezoek was en heb mogen meedraaien in hun cyclus, heb ik gezien hoe ongelooflijk klantvriendelijk en laagdrempelig ze handelen. Er werd eigenlijk niemand doorverwezen naar een ander. Via hun systemen konden ze vaak al zien wat er eerder tegen deze mensen is gezegd. Het kastje blijft bij de kast, en de muur bij de muur. Ook werkt de Huurcommissie aan een routekaart voor doorverwijzen, zodat het voorspelbaar en inzichtelijk is als er doorverwezen wordt.

Dan de vraag van de heer Hoop over de laaggeletterden. Uiteraard is dat een zorg. We moeten kijken naar manieren om het zo makkelijk mogelijk te maken voor mensen die laaggeletterd zijn of die de taal niet machtig zijn. Ik vroeg of ze gewoon via een appje inzichtelijk kunnen maken wat de problemen zijn, of het ook ingesproken mag worden, en of er alternatieve manieren zijn om het voor mensen heel makkelijk te maken om hun klachten door te geven. Op al mijn vragen kreeg ik het antwoord ja. Het gaat er alleen om dat er iets van een brondocument ligt. Dat kan dus ook een ingesproken appje zijn dat wordt omgezet in woorden. Dat kan voor hen genoeg zijn om hun zaak daarop aan te passen.

Dan had u nog een vraag over de laaggeletterden. Die combineer ik nu. Die vraag ging over toegankelijke taal bij uitingen wat betreft brieven en uitspraken. Dat doen we aan de hand van onze procedures via de website en de beleidsboeken. Alle procedures kunnen ook via de niet-digitale weg gevoerd worden. Er is dus een toegang via de digitale weg, die zeer vereenvoudigt, en er is een route via de niet-digitale weg. Dit jaar doet de Huurcommissie een marktonderzoek om nog beter in beeld te krijgen hoe de gang naar de Huurcommissie eenvoudiger kan worden gemaakt voor rechtzoekenden die die gang nu nog niet weten te vinden. Welke interventies we daarvoor kunnen verzinnen is afhankelijk van dat marktonderzoek.

Dan de vraag van de heer Van Leijen en mevrouw Steen over de gedifferentieerde leges. Gedifferentieerde leges hebben als doel om voor verhuurders een prikkel toe te voegen om zich aan de regels te houden en om geschillen te voorkomen voordat de Huurcommissie om een uitspraak wordt gevraagd. Dit zorgt voor professionalisering van de huursector en een vroegtijdige oplossing voor huurders. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar het soort verhuurder of de omvang van de algehele portefeuille. Van alle verhuurders wordt hetzelfde verwacht, namelijk dat de regels worden gevolgd. Verwacht mag worden dat verhuurders met een groot aantal woningen hier even goed toe in staat zijn als kleine verhuurders. Om deze reden is het aantal woningen van de verhuurder in de legesregeling geen onderscheidend criterium. Desalniettemin vind ik het belangrijk om er zeker van te zijn dat de systematiek geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor bepaalde verhuurders, zoals corporaties. Ik ben daarom momenteel in gesprek met de Huurcommissie over de legessystematiek. Dit maakt deel uit van dat gesprek.

Dan de vraag van de ChristenUnie over de voorzittersuitspraken. U gaf aan dat er in 85% van de gevallen een voorzittersuitspraak volgde. Dat beeld herken ik niet. Ongeveer 50% van de inhoudelijk behandelde zaken wordt met een voorzittersuitspraak afgedaan, volgens de cijfers die ik van de Huurcommissie heb gezien. Als wij naar andere cijfers kijken, dan zou ik graag uw cijfers zien. De wet schrijft voor dat de Huurcommissie zaken waarin de uitkomst op voorhand al duidelijk is, schriftelijk af moet doen met een voorzittersuitspraak. Kennelijke voorzittersuitspraken zorgen ervoor dat partijen in geval van evidente zaken snel duidelijkheid hebben over hun geschil. Als een partij het niet eens is met een voorzittersuitspraak, wordt de zaak alsnog kosteloos op zitting behandeld in aanwezigheid van alle partijen.

De laatste vraag in dit blokje is die van de heer Mooiman over de uitvoering van de uitspraken. Een uitspraak van de Huurcommissie heeft de status van een fictieve

wilsovereenstemming tussen partijen. Dit betekent dat de uitspraak van de Huurcommissie wordt geacht door partijen te zijn overeengekomen. De uitspraak is dus een nieuwe afspraak tussen partijen. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. Toch kan het zo zijn dat een verhuurder zich niet houdt aan deze uitspraak. De Huurcommissie start in de zomer met het bellen naar partijen. Hierbij vraagt zij aan huurders en verhuurders hoe zij de uitspraak beleven, of de uitspraak daadwerkelijk is opgevolgd en of de gebreken zijn hersteld.

Dat was dit blokje, voorzitter.

De **voorzitter**:

U vervolgt de beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dan vervolg ik met het blokje algehele rechtsbescherming. Ik start met de vraag van de heer Grinwis, de heer Hoop, mevrouw Beckerman, de heer Nobel en meneer Mooiman over het schrappen van de klachtenprocedure gedragingen verhuurder. Het doel van de procedure is om te zorgen dat verhuurders hun gedrag aanpassen en bijvoorbeeld op verzoeken van huurders reageren. Uit de evaluatie van de klachtenprocedure blijkt dat deze in de praktijk niet goed werkt. De procedure is verwarrend, arbeidsintensief en ondoelmatig. Een groot aantal zaken wordt niet-ontvankelijk verklaard. Uit de evaluatie volgt bovendien dat de relatie tussen de huurder en verhuurder zelden verbetert door de procedure. Dit hangt mogelijk samen met het feit dat de procedure geen sanctie kent. Wanneer een klacht door de Huurcommissie gegrond wordt verklaard, kan zij de verhuurder niet straffen. Zij kan enkel aangeven of een huurder wel of geen gelijk heeft. Deze procedure voegt daarmee niets toe ten opzichte van de mogelijkheden die de huurders al hebben. Zo kunnen huurders nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures met betrekking tot specifieke problemen, zoals de huurprijs, de servicekosten of het niet-verhelpen van gebreken. Ook kunnen huurders terecht bij het gemeentelijk meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag, bij de interne klachtencommissie van hun wooncorporatie, bij de Geschillencommissie voor Consumentenzaken of bij de kantonrechter. Het mooie is dat gemeenten wel kunnen handhaven. Zij zijn hier dan ook beter voor geëquipeerd.

In samenspraak met Aedes bezie ik of de klachtenprocedure van interne klachtencommissies bij woningcorporaties kan worden verbeterd. Ik ben het met u eens dat er een plek moet zijn waar huurders terechtkunnen met klachten over de gedragingen van de verhuurders. Ik vind alleen wel dat als we iets met elkaar opschrijven, dat dan wel daadwerkelijk moet bijdragen aan het doel. Als de enige uitkomst van de Huurcommissie is dat iemand gelijk of ongelijk heeft en daar niet op gehandhaafd of gestuurd kan worden, dan is het een papieren tijger zonder tanden geworden. Dan denk ik dat we beter kunnen kijken of we datgene wat er op andere plekken al is beter en toegankelijker kunnen maken, dan dat we iets in stand houden wat geen doorzettingmacht kent.

Dan de vraag van de heer Mooiman over de klachtenprocedure en een goede of zakelijke onderlinge verhouding. De Huurcommissie spant zich doorlopend in om haar procedures zo in te richten dat deze bijdragen aan het oplossen van de geschillen in plaats van alleen aan het beslechten daarvan. Denk hierbij aan het aanreiken van objectieve informatie op haar website, maar bijvoorbeeld ook via haar onafhankelijke onderzoeksrapporten. Deze dragen bij aan het vermogen van partijen om het geschil samen op te lossen. Als uw oproep was dat er vooral veel samen moet worden opgelost, dan ben ik dat natuurlijk hartgrondig met u eens.

De heer Mooiman vroeg naar de taken die de gemeente heeft gekregen vanuit de Wgv-handhaving. In 2025 zijn de gemeentelijke taken die volgen uit de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, in samenhang financieel geëvalueerd. Hieruit kwam

naar voren dat de financiële middelen die gemeenten van het Rijk ontvangen voor de uitvoering van de taken die uit de genoemde wetten voortvloeien vooralsnog toereikend zijn. In de Kamerbrief diverse ontwikkelingen in het woonbeleid van 11 december 2025, door mijn ambtsvoorganger verstuurd, is uw Kamer hierover geïnformeerd. In de zomer van dit jaar vindt een wettelijke evaluatie van de Wet goed verhuurderschap plaats, waarna een verslag over de doeltreffendheid en praktijkwerking van de wet aan beide Kamers wordt toegezonden.

Een vraag van de heer Grinwis over de huurteams. Ik ben het met u eens dat het heel belangrijk is dat huurders hulp krijgen bij huurmisstanden. Gemeenten zijn met de Wet goed verhuurderschap verantwoordelijk geworden voor het toezicht en de handhaving op huurmisstanden. Hiertoe moet elke gemeente een laagdrempelig meldpunt hebben waar huurders en andere belanghebbenden terecht kunnen. In elke gemeente is dus al een basisvoorziening aanwezig voor de bescherming en ondersteuning van huurders. Zij kunnen via het meldpunt zelf worden geholpen of worden doorverwezen naar een bevoegde instantie. Het is aan de gemeenten voorbehouden om dit naar eigen inzicht in te richten, bijvoorbeeld door het opzetten van een huurteam. Het stimuleren van een uitbreiding van het aantal huurteams acht ik dus niet nodig.

De voorzitter:

Ik zou willen voorstellen dat de minister haar beantwoording nog even afrondt voordat we naar de interrupties gaan.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Nog één laatste vraag in dit blokje. Die is van GroenLinks-Partij van de Arbeid, van de heer Hoop, en mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

De afgevaardigde heet de heer "De Hoop".

Minister Boekholt-O'Sullivan:

De Hoop. Mijn excuses. Dan beantwoord ik nu de vraag van de heer De Hoop en mevrouw Beckerman. Ik deel dat het belangrijk is om collectief een zaak te kunnen starten bij de Huurcommissie over servicekosten. Dit is al mogelijk. Met de Wet modernisering servicekosten, die per 1 januari 2027 in werking treedt, worden de drempels voor collectieve procedures verlaagd. Daarmee worden collectieve zaken dus makkelijker om aan te spannen. Daarmee is het doel van mevrouw Beckerman, denk ik, al bereikt, maar natuurlijk ben ik graag bereid om te kijken hoe ik het voor huurdersorganisaties makkelijker kan maken om een dergelijke zaak te starten.

De voorzitter:

Ik zag eerder al een interruptie van mevrouw Beckerman en later van de heer Grinwis.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik heb een vraag over die klachtenprocedure. Ik blijf het antwoord eigenlijk nog te mager vinden. De minister zegt: uit de evaluatie blijkt dat die niet voldoende werkt; daarom gaan we het op andere plekken opzetten. Je zou toch ook kunnen argumenteren dat als het onvoldoende werkt, je het ook kunt verbeteren. Want dit is wel heel belangrijk. Waarom is er niet voor gekozen om deze procedure te verbeteren?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Goede vraag. Die vraag heb ik zelf ook gesteld: kunnen we niet zorgen dat de procedure wél gaat werken? Dat lukt alleen als je aan deze procedure ook een bepaalde mate van tanden toevoegt. Als dat niet georganiseerd is, en daar wordt nu niet in voorzien, dan blijft het een papieren tijger zonder tanden. Er staat nu een onderdeel in de wet dat niet werkt en niet

uitvoerbaar is, en dat er vooral niet voor zorgt dat het probleem voor de huurder en de verhuurder wordt opgelost. Aangezien dat op andere plekken wél is ingericht, richt ik mij liever op het beter maken van de plekken waar dit al is ingericht, dan dat ik me erop richt dat toe te voegen aan een wet waar geen toezichthouder, waar geen maatregelen en waar geen instrumenten aan vastzitten.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Maar dat is een raar antwoord, want die plekken zijn er niet voor iedereen. Eigenlijk is het probleem in de kern: er zitten geen sancties aan de huidige regeling. Dat is een belangrijk punt. Ik heb er ook bij andere zaken ten aanzien van de Huurcommissie een punt van gemaakt dat de sancties te beperkt zijn. Dat is hier ook het geval. Het is toch juist heel logisch dat je een centrale plek hebt, die al 100 jaar bestaat, waar je terechtkunt en waar inderdaad ook sancties kunnen worden opgelegd bij misstanden. Dus ik snap het antwoord niet. De minister zegt "we kunnen het verbeteren maar we doen het niet en we gaan het op andere plekken inrichten", terwijl die andere plekken er niet voor alle huurders zijn. Dat is een vreemd antwoord.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dan hebben we denk ik een verschil van inzicht over dat er geen andere plek is. Mijn beeld is namelijk dat er voor elke huurder een plek is om met klachten terecht te kunnen. Dat is dus niet in deze wet goed te organiseren. Dat blijkt ook uit de evaluatie. Er zijn andere plekken waar het wel kan, dus zet ik erop in om er vooral voor te zorgen dat die plekken waar het wel kan, toegankelijk zijn en goed werken, en wil ik eraan vasthouden dat deze wordt geschrapd.

De **voorzitter**:

Afrondend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Oké, laten we het dan heel concreet maken. Je bent een huurder bij een corporatie en hebt een klacht. Dan moet je dus naar de interne klachtenprocedure. Daar geldt dus hetzelfde probleem als wat de minister schetst met deze wet, namelijk dat er geen sancties zijn, omdat dit een hele onlogische plek is, zeker als je ook nog een andere zaak hebt lopen die de relatie op scherp zet. Dat zien we natuurlijk ook gebeuren. Dan is de Huurcommissie toch de juiste plek? Dat is een onafhankelijke plek waar je terechtkunt met allerlei bezwaren over de hoogte van de huur, over gebreken maar dus ook over het gedrag van je verhuurder, zeker als dat nog op scherp wordt gezet op het moment dat je zo'n andere zaak hebt lopen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik denk dat we hetzelfde willen, namelijk dat de huurder, in dit geval van een corporatie, ergens terecht kan met zijn of haar klacht. Die plek is er. Dat is binnen de woningcorporaties. En zoals ik eerder al tegen de Kamer zei, gaan we met de woningcorporaties in gesprek om te kijken hoe we dat beter kunnen maken, want dat moeten we uiteindelijk doen: op de plek waar het al geregeld is, zorgen dat dat werkt in plaats van nieuwe plekken toevoegen.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Ik ben toch wat verrast over het antwoord over de huurteams. Als je kijkt hoe makkelijk het is voor een huurder om naar de Huurcommissie te stappen, dan is dat best wel een drempel. Je ziet dat in gemeenten, vaak grotere steden maar ook middelgrote gemeenten, waar een huurteam aanwezig is, huurders veel makkelijker en sneller naar de Huurcommissie stappen, omdat het huurteam hen faciliteert en inzicht geeft in bijvoorbeeld of de prijs correct is. Alleen maar een loket ergens werkt toch minder goed. Heel veel middelgrote gemeenten hebben nog niet zo'n huurteam. Waarom zou de minister in overleg met gemeenten met een grote huurvoorraad niet aanraden om ook eens bij de bureaus te kijken en ook een huurteam in te stellen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Volgens mij was mijn antwoord als volgt opgebouwd: ik ga het niet opleggen, maar dat wil niet zeggen dat ik niet zal stimuleren om goede voorbeelden van andere gemeentes te gebruiken en zich daar ook op in te richten. Ze hebben ook financiële middelen gekregen om daar verstandige dingen mee te doen. Dus ik zal zeker met de verschillende gemeentes die hierin een rolmodel kunnen zijn voor anderen, zorgen dat die kennis ruimhartig wordt gedeeld.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Heel graag. Dan had ik de minister anders verstaan. Ik wou de minister ook voorhouden dat er al diverse moties zijn aangenomen. Ik noem de motie van mijn voorganger Dik-Faber uit 2021 en de motie uit 2023 van collega Van der Plas om het instellen van huurteams te stimuleren. Inderdaad, het gaat niet om opleggen; het gaat er niet om dat wij als Rijk erover gaan. Maar het zou voor gemeentes zoals Gouda, Purmerend, Oss of Roosendaal, middelgrote gemeentes die nu geen huurteam hebben maar wel degelijk een stevige huurvoorraad, best weleens het overwegen waard zijn. Ik geef dat graag aan de minister mee. Maar dank aan de minister voor dit antwoord.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik wil graag verdergaan op het punt van mevrouw Beckerman. Ik denk dat zij terecht schetste hoe het binnen corporaties werkt, maar ook in private verhuur zie ik voor me dat mensen toch tegen problemen aan lopen. Ik zou een voorbeeld tegen de minister aan willen houden. Stel je voor dat je een huurder in de private sector bent. Je hebt een gebrek dat net niet erg genoeg is om met de Wet goed verhuurderschap bij de gemeente aan de slag te kunnen. Waar kun je dan nog naartoe, vraag ik de minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Nou, met het gebrek kun je naar de Huurcommissie. U heeft het over een individuele huurder in de particuliere sector, meneer De Hoop. Met een gebrek kun je daar gewoon naartoe. Daar gaat deze intrekking ook niet over. Dit gaat over het schrappen van de klachtenprocedure over de gedragingen van de verhuurder.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik hoor het graag als ik het verkeerd begrepen heb, maar volgens mij is het zo dat het bij een corporatie wel kan, maar dat je bij een private verhuurder niet naar de Huurcommissie kan. Dat klopt toch?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Daar kom ik dan in de tweede termijn op terug.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Heel graag. Dit is natuurlijk best een fundamenteel punt omtrent de huurbescherming in de private sector. Ook daar zijn helaas af en toe misstanden. Als je net geen bescherming geniet binnen de Wet goed verhuurderschap, kun je eigenlijk geen kant meer op. Ik zou dan zeggen: gooi niet het kind met het badwater weg en houd de klachtenprocedure. Daarom maken mevrouw Beckerman en ik hier zo'n punt van. We kunnen deze afweging over een of twee jaar, als de Wet goed verhuurderschap breder wordt ingericht of als we hem langer hebben en er meer huurteams zijn, altijd nog maken. Dan zou ik het misschien nog niet verstandig vinden, maar ik vind het nu te vroeg. Je schrapt een behoorlijke waarborg. Ik zou de minister dus toch willen vragen om hier nog even goed over na te denken.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik wil graag in de tweede termijn terugkomen met een uiteenzetting over wat de Wet goed verhuurderschap doet, welke rol de Huurcommissie daarin speelt en hoe dat zich verhoudt tot de huurder uit de particuliere sector. Ik kom daar dus in de tweede termijn op terug.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ga toch ook nog even door op de sociale huurder. De minister zegt dat de klachtenprocedure voor sociale huurders niet goed genoeg werkt bij de Huurcommissie. Prima, tot je dienst. Die kun je verbeteren. De minister zegt: "Nee, dat ga ik niet doen. Ze moeten intern bij de corporatie klagen". Vervolgens vraag ik daarop door. Dan zegt de minister dat het daar nu eigenlijk ook nog niet werkt. Waarom zou je dan gaan werken aan het verbeteren dáár, terwijl het voor alle huurders nu al op een logische plek kan, namelijk bij de Huurcommissie? Waarom zou je niet gewoon die regeling verbeteren?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Het gaat niet over of iets kan. Heel veel kan. Het gaat erom of het vervolgens ook effectief is. We zien dat deze klachtenprocedure binnen de Huurcommissie niet leidt tot effectieve sturing als het niet wordt nageleefd. Het is dus blijkbaar niet de goede plek ervoor. Er zijn namelijk geen instrumenten om erop te kunnen toezien of om het te kunnen naleven. Het gaat dus om het volgende. Er is een plek bij de corporaties waar mensen erover kunnen praten. Ik heb gezegd dat we in gesprek gaan met de corporaties om te kijken of we iets met de klachtenprocedure kunnen doen. Dat gesprek moet plaatsvinden. Ik maak dus liever beter wat er is op de plekken waar het nu zit dan dat ik het in deze wet hou. Daarin zijn gewoon geen instrumenten om erop te kunnen handhaven.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Alsof je niet zelf een wet maakt! Maar goed. Welke sancties zijn er dan bij de corporatie zelf? De minister zegt dat het probleem is dat er in deze wet geen sancties zijn. Die zou je er dus in kunnen schrijven. De minister zegt: nee, hoor, ga maar naar je eigen verhuurder, want dat is beter. Welke sancties zijn er daar dan?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Daarover voeren we gesprekken met de corporaties. Zij zijn namelijk zelf verantwoordelijk voor hun eigen voorraad aan huizen, appartementen of woningen, zo u wil. Dat is de manier waarop zij er met elkaar invulling aan kunnen geven. Dat doet namelijk een beroep op het eigenaarschap en de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie ten opzichte van de huurder.

De **voorzitter**:

Afrondend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Met alle respect, maar dit slaat toch nergens op? Er zijn geen sancties. Als je klaagt, moet je gaan klagen bij degene over wie je een klacht hebt, die zichzelf vervolgens niet-bestaande sancties moet gaan opleggen, die dus niet bestaan. Dit is precies waarom de Huurcommissie bedacht is: omdat je soms een onafhankelijke commissie nodig hebt om ergens uit te komen. Je kunt niet tegen de huurders zeggen: jammer dan, ik ga de wet niet aanpassen; ik ga deze mogelijkheid schrappen en ga daarna met degenen die zich mogelijk niet goed gedragen in gesprek om te vragen of ze zich in de toekomst goed willen gedragen. Dit is toch geen oplossing voor een geconstateerd probleem, namelijk dat te veel huurders in een slechte positie zitten?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik denk dat mevrouw Beckerman heel goed weet dat er ook nog een geschillencommissie is, dat er nog een kantonrechter is en dat er dus voldoende mogelijkheden zijn waar gebruik van gemaakt kan worden in het bestaande stelsel.

De heer **Nobel** (VVD):

Ik ben heel erg blij dat de minister hier gewoon heel duidelijk over is. Met procedures die niet werken, zoals die klachtenprocedure, moeten we gewoon stoppen. Het is gewoon een

papieren tijger. Wat dat betreft wil ik de minister bijvallen. Richting de tweede termijn gaf de minister zojuist zelf al het antwoord, denk ik. Ook in de private sector kunnen mensen gewoon naar de rechter stappen.

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik heb eerst even een korte opmerking, als u het toelaat: de klachtencommissies van woningcorporaties zijn natuurlijk onafhankelijk. Het is niet zo dat je klaagt bij degene over wie je een klacht hebt. Het zijn onafhankelijke klachtencommissies. Dat is gewoon even een punt.

Mijn vraag gaat ergens anders over. Het gaat nu heel veel over de sancties, maar ik lees in de memorie van toelichting ook dat 74% van alle klachten ongegrond is. Zou de minister daarop kunnen reflecteren? Hoe komt het dat dat systeem dus eigenlijk niet werkt? Want een groot gedeelte van de klachten die bij de Huurcommissie terechtkomen, is dus niet gegrond en levert blijkbaar niet zo veel op.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Deze neem ik mee in de tweede termijn. Dan maak ik daar één blokje met antwoorden.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

Ik heb nog één vraag om mee te nemen in de beantwoording in de tweede termijn. Een zorg die wij bijvoorbeeld ook hebben, is waar je als huurder naartoe moet als een verhuurder zich niet gedraagt. Je kunt het hebben over gebreken, over de hoogte van huren, maar je hebt natuurlijk ook gedrag. Sommige verhuurders gedragen zich helaas gewoon niet goed genoeg. Waar moet je dan naartoe? Mijn beeld is dat die mogelijkheid nu ook vervalst. Ik zou daar graag in de tweede termijn ook een antwoord van de minister op willen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat neem ik mee.

De **voorzitter**:

De minister vervolgt haar beantwoording.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat doe ik met het volgende mapje. Dat heet: de verhuurderbijdrage en het huurregister. Er was een vraag van de heer Grinwis en de heer Dé Hoop. Op dit moment betalen alleen woningcorporaties mee aan de verhuurderbijdrage. Dit komt doordat er geen actuele bezitsinformatie van de private verhuurders beschikbaar is. Met een huurregister ontstaat mogelijk zicht op de actuele bezitsinformatie van deze private verhuurders, wat nodig is om hen te laten bijdragen aan de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie. Zoals ik eerder heb toegezegd, worden verschillende contouren voor het huurregister uitgewerkt, waarin de kosten en baten over en weer tegen elkaar worden afgewogen. Deze contouren worden binnenkort in openbare consultatie gegeven.

Ik doe de volgende vraag er gelijk achteraan. De heer De Hoop, de heer Grinwis en de heer Van Leijen vroegen wanneer het voorstel verwacht mag worden. Ik deel de urgentie. Ik heb die vandaag ook goed van u allen gehoord. We zijn hard bezig met het uitwerken van de contouren van een voorstel voor een mogelijk huurregister. Daarom start ik deze maand nog een openbare internetconsultatie hierover. In deze contouren schets ik wat een register kan inhouden, welke doelen het zou kunnen dienen en hoe het in de praktijk zou kunnen gaan werken. Daarbij betrek ik ook de vraag hoe het register mogelijk kan maken dat de verhuurderbijdrage op alle verhuurders wordt toegepast.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u dit onderdeel van uw beantwoording gewoon even afrondt. Daarna sta ik interrupties toe.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik heb 'm afgerond.

De voorzitter:

Dan geef ik ruimte voor een interruptie van de heer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

In mijn bijdrage was ik erg kritisch over het huurregister, met name ook voor het private deel van de sector. Ik hoor de minister eigenlijk helemaal niets zeggen over administratievelastendruk, over de problemen in de uitvoerbaarheid, om nog maar te zwijgen over de kosten die dit met zich meebrengt. Ik vraag me af waarom je een wet in consultatie zou laten gaan als je die nog niet eens gedekt hebt. Kan de minister daar antwoord op geven?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ja, zeker. Ik heb uw kritische noten ook gehoord. Vandaar dat ik zojuist in mijn antwoord heb aangegeven dat we gaan kijken welke doelen dit zou kunnen dienen, hoe het in de praktijk zou kunnen werken en wat de consequenties zijn die we hierbij moeten aanvaarden. Hiervoor is binnen mijn begroting geld gereserveerd op basis van eerder aangenomen moties. Er is dus een bedrag beschikbaar om hier invulling aan te kunnen geven. Natuurlijk moeten we eerst de internetconsultatie afwachten en kijken wat voor soort vorm het zou kunnen krijgen. Op basis daarvan moeten we met elkaar het gesprek hebben over de vraag of dat genoeg is binnen de financiële kaders die er zijn. Ik ben nadrukkelijk niet op zoek naar nog meer bureaucratie, nog meer lasten en nog meer administratie, maar tegelijkertijd moeten we hier ook niet voor weggijken als dit nodig is en als het een goed doel dient.

De heer Nobel (VVD):

Wat de VVD betreft is het middel veel zwaarder dan de kwaal. We weten eigenlijk al dat er een administratievelastendruk achter vandaan komt en dat dit er in de uitvoering voor gaat zorgen dat particuliere beleggers nog minder snel die stap naar de woningmarkt zullen zetten. En dan hebben we al een stapeling van allerlei regulering achter de kiezen. Ik vraag me werkelijk af waarom de minister deze middelen bijvoorbeeld niet liever inzet om te kijken naar een fiscaal aantrekkelijk klimaat.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik kijk met heel veel plezier óók naar een fiscaal gunstig klimaat. De bedragen waar we hier over spreken, zijn niet te vergelijken met wat er nodig is voor een fiscaal klimaat. Maar er zijn meerdere aangenomen moties over dit onderwerp. Daar geven we dus invulling aan. Dat traject is ook al enige tijd geleden ingezet. Deze maand komen we met een internetconsultatie. Vervolgens moeten we het gesprek hebben over de vraag of we vinden dat dit genoeg kan opleveren en of dit iets is waarvan we met z'n allen zeggen dat het een verstandig instrument is.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Ik heb een aantal korte vragen op dit punt. Ik zou eigenlijk zeggen dat dit een geschikt moment was geweest om dit gelijk te trekken met deze wetsbehandeling, omdat die natuurlijk ook raakt aan dat huurregister. Waarom is daar vanuit het ministerie niet voor gekozen, vraag ik de minister.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Wij bekijken alles in samenhang. Tegelijkertijd zit dit huurregister in een andere fase dan

waar we nu zijn met de evaluatie van de Huurcommissie en de doorontwikkeling van deze wet, want zoals ik net zei, bieden we dit deze maand voor internetconsultatie aan. Daar komt dan nog een heel proces achter weg, maar ik kan u beloven dat we vanuit het departement heel goed kijken naar hoe het een zich tot het ander verhoudt.

De heer **De Hoop** (GroenLinks-PvdA):

De minister schetst het in haar beantwoording zo alsof het heel snel zal gaan en dat het deze maand komt, maar haar voorganger zei in december dat we het al in het eerste kwartaal zouden hebben. Dat is niet gehaald. Er is al in 2023 een motie door de Kamer aangenomen en er zijn ook meerdere andere moties aangenomen. Ook in 2023 lag er al een rapport van PwC van 124 pagina's met allemaal scenario's en consequenties op het punt van een huurregister, maar we hebben het nog niet liggen. Ik hoop wel dat de minister echt de urgentie ziet om hier snel stappen in te zetten. Ik ben blij dat die contouren geschetst worden en dat dit in internetconsultatie gaat, maar de Kamer wil al drie jaar gewoon een wet. Ik hoop dat de minister begrijpt dat het daar wel bijna tijd voor is.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat begrijp ik heel goed. Dat is ook de reden waarom ik al deze maand, na zes weken, ervoor zorg dat dit in internetconsultatie gaat, omdat ik het belangrijk vind dat we met elkaar een beeld hebben: is dit een oplossing voor een probleem dat er al sinds 2023 ligt?

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

De minister bracht nog wat neutraal hoe zijzelf tegenover het huurregister staat. Ze zet wel deze stappen, maar ze houdt in die zin nog een beetje het midden tussen de fans in deze Kamer en de heer Nobel, die niet zo'n fan is. Maar wat vindt de minister van de andere beleidsdoelstellingen die ook achter het huurregister schuilgaan, niet alleen het aanpakken van malafide praktijken, maar ook het mogelijk maken van huurtoeslagrecht voor onzelfstandige studentenwoningen? Wij zien op dit moment immers met leedwezen dat studentenkamers met een gemeenschappelijke iets te vieze keuken, die we heel graag in het straatbeeld willen behouden, langzamerhand het loodje leggen en dat het steeds meer vereenzamingstudio's worden. Ziet de minister ook dat voordeel van het huurregister?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ben inderdaad voor vieze keukens in het straatbeeld als het gaat om studenten, maar ik ben er ook voor dat hun ouders af en toe langskomen om te zeggen: moet dit nou zo? U raakt aan een aantal dingen. Ik zal eerst uw vraag over mijn persoonlijke opvatting beantwoorden. Mijn persoonlijke opvatting is: er zijn te weinig huizen. We moeten sturen op beter gebruikmaken van de gebouwde reeds bestaande omgeving en we hebben nieuwbouw nodig. Dat geldt voor iedereen, zowel voor studenten en starters als voor de ouderen, en voor alles daartussenin en daarvoor en daarna. Nou ja, er is niet heel veel daarna wat je met wonen kan oplossen. Mijn standpunt is dus bij alles wat ik doe, bij elk debat dat ik met u voer en in elk gesprek dat ik met u voer: draagt het bij aan het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen, in welk segment je ook zit? Dat moeten we op een goede en verstandige manier oplossen. Dus bij de vraag hoe ik er zelf in sta wat betreft het huurregister, zeg ik het volgende. Als dat ertoe leidt dat het beter wordt voor huurders om ergens te wonen op een betaalbare, schone en verantwoorde manier, dan ben ik er een voorstander van. Als het huurregister leidt tot meer bureaucratie en meer administratie en als ik meer geld uit m'n portefeuille moet inleggen in iets wat niet bijdraagt aan de kwaliteit van leven van mensen, dan zal ik daar niet zo heel positief over zijn. Mijn inschatting nu is dat het dat eerste gaat worden. Maar daarom zeg ik: ik breng het in internetconsultatie. Ik ben ook heel benieuwd naar uw opvattingen daarover, naar die van u allemaal, naar hoe u daarnaar kijkt, want ik heb u echt allemaal nodig om de hele woningmarkt los te krijgen, waarbij dit misschien een onderdeel daarvan is.

Dan stelde u nog even snel een extra vraag — dat doet u altijd heel goed — over een ander

onderwerp, dat ongetwijfeld later nog aan bod komt. Als u mij vraagt of we iets voor studenten moeten doen, dan is mijn antwoord: ja.

De voorzitter:

Met "u" doelt u natuurlijk op de heer Grinwis.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik bedoel zeker niet u, maar de heer Grinwis, voorzitter.

De heer Nobel (VVD):

Ik ben heel blij met het antwoord van de minister, met hoe zijzelf tegen de woningproblematiek aankijkt. De minister geeft aan dat ze wil dat er meer woningen worden gebouwd. Dan is mijn vraag aan de minister ... Eigenlijk weet de minister het antwoord wel: het huurregister gaat daaraan niet bijdragen. Zet daar dan een streep door.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Volgens mij heb ik gezegd: ik wil dat er meer huizen worden gebouwd. Ik heb ook gezegd: ik wil graag dat er beter gebruik wordt gemaakt van de gebouwde omgeving. In die gebouwde omgeving zitten ook huurders en verhuurders. Als ik te veel tijd kwijt ben aan het oplossen van de problematiek van de reeds gebouwde omgeving voor verhuurders, dan ben ik niet bezig met bouwen. Dus als het huurregister eraan kan bijdragen dat mensen betaalbaar en veilig in hun huis kunnen wonen, dan kunnen we ons met z'n allen richten op het bouwen van nieuwe woningen. Dat is het antwoord dat u verwachtte dat ik waarschijnlijk zou geven.

De heer Nobel (VVD):

Dus als ik de minister goed beluister, geeft zij aan dat als er toch extra administratieve lastendruk achter vandaan komt, als het er toch voor gaat zorgen dat beleggers niet willen investeren in de woningmarkt en er daardoor dus minder woningen worden gebouwd, zij gaat afzien van het huurregister. Heb ik dat goed begrepen?

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dat heeft u niet goed begrepen. Ik heb gezegd: er is ook een oplossing nodig voor dat er voldoende verhuurders zijn. Maar dat kan ik niet oplossen via een huurregister. Het huurregister gaat er niet aan bijdragen dat meer mensen hun huis willen verhuren. Wat betreft de administratieve last die dit oproept: daarvoor wil ik met elkaar kijken naar de contouren. Er moet een analyse zijn van de vraag of het doelmatig en doeltreffend is, en op basis daarvan zal ik in ieder geval zelf een standpunt innemen. En het is dan aan u om daar een oordeel over te vellen.

De voorzitter:

Afrondend.

De heer Nobel (VVD):

Ja, afrondend. Op het moment dat het huurregister er komt, komen er extra administratieve lasten achter vandaan. Ik denk dat het belangrijk is — het is voor de minister ook een van de eerste punten die zij op haar bord krijgt — dat we een afweging maken tussen óf stenen stapelen, óf die regels stapelen. Wat de VVD betreft is het heel simpel. Dan gaan we namelijk voor stenen stapelen. Dit draagt daar echt niet aan bij.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik hoorde geen vraag.

De voorzitter:

De minister beantwoordt het resterende deel van de openstaande vragen. Dan zijn we als ik het goed heb genoteerd bij het kopje overig.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Yes. Dat zijn twee antwoorden. Het eerste antwoord gaat over de vraag van de heer Van Leijen over de inwerkingtreding. Na afronding van de parlementaire behandeling bepaal ik samen met de Huurcommissie een haalbare inwerkingtredingsdatum. De Huurcommissie moet voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden. Ik streef naar 1 juli 2026.

Dan de vraag van mevrouw Beckerman over de schimmelproblematiek. Het is natuurlijk verschrikkelijk wat er in Engeland is gebeurd. Ik hoop altijd dat we van verschrikkelijke situaties in één keer wereldwijd kunnen leren in plaats van dat elk land daar zelf apart van moet leren. Dus ook dit soort situaties raakt mij. Maar de oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek zijn wel diffuus. Het hangt samen met hoe mensen wonen, bouwtechnische oorzaken, de mate van ventilatie en de grondwaterstand. De oplossing is wat mij betreft geen nieuwe wet, maar wel een bredere aanpak met woningcorporaties, gemeenten en bewoners. Met woningcorporaties en gemeenten heb ik de Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de aanpak van vocht en schimmel. Ik kom voor de zomer met een brief over de aanpak van de vocht- en schimmelproblematiek. Het Rijk gaat bijdragen aan de financiering van onafhankelijke vocht- en schimmelexperts. Ook hier kom ik met een brief op terug. Ik ben van plan om snel met een huurteam mee te gaan om inderdaad, zoals u zei, persoonlijk te zien wat de problemen binnen de huursector rond schimmelvorming zijn.

De **voorzitter**:

Bent u daarmee aan het einde gekomen van uw beantwoording?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ja.

De **voorzitter**:

Dan ga ik naar mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

In Engeland hebben ze nu hele effectieve wetgeving. Dat zou toch heel mooi naast die nationale schimmelaanpak kunnen gaan gelden? Dan heb je namelijk al een aanpak, samen met de corporaties, en dan geef je ook nog eens een keer huurders de zekerheid dat ze niet in een ziekmakend huis hoeven te wonen. Daar moet je toch gewoon voor gaan staan als overheid?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik ben het met u eens dat we er als overheid voor moeten gaan staan dat mensen in een gezond huis kunnen wonen, opgroeien, leven et cetera. Daarom zeg ik dat we ons vooral moeten richten op de aanpak. Als uit die aanpak blijkt dat wetgeving nodig is om dit voor elkaar te krijgen, dan ben ik altijd bereid daarnaar te kijken. Maar ik wil me nu concentreren op de aanpak om precies wat u zegt te voorkomen. Daar hebben we afspraken over gemaakt en in dat kader heb ik toezeggingen gedaan over waar ik voor de zomer allemaal aan brieven mee terugkom. Dus ik vraag mevrouw Beckerman om te wachten op die brieven en op basis daarvan te kijken of het nodig is om nu nog meer te doen of dat we eerst kunnen handelen en daarna kunnen nadenken over de vraag of wetten noodzakelijk zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dat klinkt hartstikke leuk, en die aanpak komt er naar aanleiding van een motie van mijzelf, maar ik vraag hier sinds 2017, sinds ik in de Kamer zit, aandacht voor. Elke keer horen we van verschillende bewindspersonen dit antwoord. Maar hulporganisaties vertellen ons dat ze steeds meer aanvragen krijgen omdat baby- en kindermatrasjes en -dekentjes ernstig beschimmeld raken. Als je erover nadenkt dat we dus kinderen hebben in Nederland die opgroeien op beschimmelde matrassen, onder beschimmelde dekentjes in een

beschimmelde kamer en je weet dat die problematiek alleen maar toeneemt, waarom wil de minister dan niet toezeggen om na te denken over de vraag of er ook aanvullende wetgeving kan komen zodat dit tot het verleden gaat behoren? Dat is het enige wat we vragen vandaag.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik onderschrijf wat mevrouw Beckerman zegt over de schimmel- en de vochtproblematiek. Net als u vind ik het verschrikkelijk dat dit in Nederland aan de hand is. Ik wil me daarom vooral richten op de aanpak. Als u aan mij vraagt of ik erover na wil denken, zeg ik het volgende. Ik wil altijd over alles wat mij gevraagd wordt nadenken, maar ik kan nu niet meer toezeggen dan dat ik ga nadenken over de vraag of het behulpzaam is in het aanpakken van deze problematiek en of het echt ergens toe leidt.

De voorzitter:
Afrondend.

Mevrouw Beckerman (SP):

Kijk, de reden waarom ik dit vraag is dat ik in heel veel van die woningen ben geweest, bij mensen thuis, en het je echt de adem beneemt. Tegelijkertijd zeggen hulpverleners die deze mensen bijstaan: "Het is echt zó intens moeilijk om je recht te halen. De Huurcommissie kan je een huurverlaging geven maar geen aanpak. Het is zó moeilijk." Zelfs mensen die hier professioneel mee bezig zijn, zeggen dat het hen soms jaren kost om een gezin te helpen. Het is heel goed dat de minister naar aanleiding van mijn motie bezig is met een aanpak. Dat is precies wat ze nu in Engeland doen. Ik zou echt willen leren van dit soort lessen, ook in Europa, om te voorkomen dat een situatie als in Engeland zich hier herhaalt. Mijn appel aan de minister is dus nogmaals het volgende. Zie de ernst hiervan in. We kunnen dit niet meer aan met de Huurcommissie — dat zie je ook aan de hoeveelheid zaken — en we moeten zwaarder geschut inzetten.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Ik hoor uw pleidooi. Ik voel het ook. U heeft mij gevraagd om te gaan kijken en dat ga ik doen. Ik kom met een aanpak. Er zijn Nationale Prestatieafspraken. Als dat niet genoeg is, moeten we kijken hoe het wel genoeg wordt. Ik zal in ieder geval kijken naar hoe ze dat in Engeland hebben gedaan en of het nodig is om iets vergelijkbaars op te zetten. Ik heb u dus beloofd om daarover te gaan nadenken.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor haar beantwoording in eerste termijn. Ik kijk of de leden klaar zijn voor de tweede termijn. Meneer Grinwis, bent u zover? Ja, hoor ik. Ik kon dat uit uw non-verbale communicatie niet opmaken. Gaat uw gang.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Ja, voorzitter, ik ben zover. Dat ben ik inderdaad vrijwel altijd. Dank u wel. Dank ook aan de minister voor de beantwoording. Wat mij betreft zijn alle vragen duidelijk beantwoord. Ik heb deze keer dus ook geen moties meegebracht.

De appreciatie van het amendement hebben we nog tegoed, volgens mij. Die komt in de tweede termijn. Ik kijk daar vol verwachting naar uit.

Bij dezen wil ik nogmaals de huurteams enthousiast aanbevelen. Ik roep de gemeenten die dit debat volgen en die ze nog niet hebben, op om ze in te stellen. Het heeft echt toegevoegde waarde. Het geeft de huurder die toch op achterstand staat, zeker in deze woningmarkt, een extra zetje om wel de stap naar de Huurcommissie te wagen en wel zijn recht te halen, want op dit moment is er nog veel te veel onrecht op de woningmarkt. Juist in deze tijd van schaarste wordt huurders nog te vaak — de goede verhuurders niet te na gesproken — een poot uitgedraaid. Dat proberen we vandaag met deze wet te voorkomen.

Daarom zal ik mijn fractie adviseren om voor deze wet te stemmen. Ik verwacht dat die uitslag vervolgens ook wel uit de hoge hoed komt.

Voorzitter. Ik ga het hierbij laten, ook al zou ik de tijd nog vol kunnen praten, want ik heb genoeg spreektijd over.

De voorzitter:

Het komt voor! Dank u wel, meneer Grinwis. Het woord is aan de heer De Hoop.

De heer De Hoop (GroenLinks-PvdA):

Voorzitter. Ook van mijn kant nu al dank voor de beantwoording van de minister. Aan het begin van mijn bijdrage schetste ik dat er sinds 1917 huurcommissies bestaan. Eerst waren die lokaal en daarna werden ze landelijk ingericht. Het is volgens mij vooral heel belangrijk dat we met elkaar organiseren dat we in ieder geval weer 100 jaar door kunnen. Het fundament onder die commissie is natuurlijk wel de bescherming van huurders. Dat wil je goed waarborgen. Niet voor niks heeft mijn fractie samen met de fractie van de SP nog twee amendementen ingediend. Ik denk dat de klachtenprocedure echt een belangrijke waarborg is. Ik denk dat die te snel los wordt gelaten. Ik hoor graag in de tweede termijn nog wat meer beantwoording van de minister op dat thema.

Voorzitter. Verder moet het huurregister er gewoon zo snel mogelijk komen. De minister maakte een koppeling tussen het woningtekort en het huurregister. Ik vond dat niet helemaal terecht, want het huurregister hoeft echt niet een zware administratieve last te zijn. Je wilt gewoon dat verhuurders transparant maken waar ze verhuren, hoe dat in elkaar zit en voor welke prijs. Je wilt dat gewoon scherp hebben, zodat mensen weten waar ze aan toe zijn. Ook kun je daar dan op handhaven op het moment dat er iets misgaat. Dat gaat soms heel ver, tot aan gevallen van discriminatie toe. Dat moeten we gewoon niet willen. Ik hoop echt dat de minister vanuit dat oogpunt gewoon zo snel mogelijk het huurregister mogelijk maakt. Dan weten we ook dat niet alleen corporaties nu meebetalen aan de Huurcommissie, maar dat zo meteen de brede huursector daaraan meebetaalt. Dat is wel zo eerlijk.

Tot zover, voorzitter. Ik zal mijn fractie ook adviseren om positief over deze wet te stemmen.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer De Hoop. Het woord is aan de heer Van Leijen van D66.

De heer Van Leijen (D66):

Voorzitter, dank. De Huurcommissies beschermen de verhuurders en de huurders als onafhankelijke scheidsrechter. Eigenlijk geven ze al jaren bescherming; dat probeerde ik te zeggen. Wat mij betreft komen daar nog heel veel jaren bij en staat een volgende generatie Kamerleden over een jaar of honderd hier weer het debat te voeren over hoe de Huurcommissie dan weer klaar wordt gemaakt voor de uitdagingen van die toekomst. Ik zal mijn fractie dus ook adviseren om deze wet te steunen.

Ik wil ook nog terugkomen op het amendement van de heer Grinwis. Ik vind het correct dat hij dat doet. Hij geeft eigenlijk aan dat hij eerder een amendement heeft ingediend dat een onbedoeld effect heeft gehad en heeft geleid tot hogere leges bij partijen waarvoor dat niet is bedoeld. Hij komt nu volgens mij met een amendement om dat recht te zetten. Ik vind dat correct en ik zal dat ook steunen.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Van Leijen. Het woord is aan mevrouw Steen. Zij spreekt namens het CDA.

Mevrouw **Steen** (CDA):

Voorzitter, dank. Dank ook aan de minister voor de antwoorden op alle vragen. Ik denk dat die helder waren. Volgens mij ligt er een mooie wet voor. Het is belangrijk om de Huurcommissie toekomstbestendig te maken. Ik ben ook blij dat de minister gaat werken aan de visie op de governance van de Huurcommissie van de toekomst en dat ze daarbij ook pariteit wil betrekken. Ik dring er wel op aan om gewoon echt even goed te bekijken hoe dat er dan in de toekomst uit ziet, want we weten dat er nog een hele hoop wijzigingen van regels aan komen. Het zou goed zijn om zowel de positie van de huurder als die van de verhuurder op een goede manier voor de toekomst te borgen.

Een laatste zorg van mijn kant gaat over de toegankelijkheid van de Huurcommissie. Het CDA zit daar erg op en ik dring er bij de minister op aan om daar grip op te houden. Er gaat een hoop veranderen. Er komen een hoop klachten bij. Ik geloof heel graag dat het klantcontactcentrum goed functioneert. Dat is ook het signaal dat ik krijg en dat moet zo blijven. Mijn dringende vraag aan de minister is om dat vooral te blijven monitoren en bij ons terug te komen op het moment dat er iets meer nodig is dan we nu met elkaar hebben geregeld.

Voorzitter, dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Steen. Het woord is aan mevrouw Beckerman namens de SP.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorzitter, dank. Ik denk dat iedereen eensgezind is in de steun voor de wet. Tegelijkertijd zit er in mijn partij ook ongemak over de vraag of dit de positie van huurders wel echt sterk genoeg maakt. Samen met de heer De Hoop hebben we twee amendementen ingediend.

Aanvullend heb ik een pleidooi gehouden over schimmel, als symbool — want zo zie ik het echt — voor de schimmel in onze volkshuisvesting. Ik vraag daar sinds 2017 aandacht voor. Dan hoor je vaak terug dat schimmel meerdere oorzaken heeft en dat het ook aan gedrag kan liggen. Maar elke keer zien we dat het aantal schimmelwoningen toeneemt. Ik heb daar ook heel veel voorstellen over ingediend. Een aantal is ook aangenomen en uitgewerkt. Het voorstel om het in de prestatieafspraken op te nemen is aangenomen en uitgewerkt. Het voorstel om te zorgen dat het wordt meegenomen in het driejaarlijkse WoonOnderzoek is aangenomen en uitgewerkt. Toen bleek dat we gelijk hadden en dat het probleem groot is. Het jaar daarna bleek dat het probleem groter werd. Aangenomen is het voorstel dat er een nationale aanpak moet komen. Die wordt nu uitgewerkt.

Maar als je ziet dat 29% van de corporatiewoningen schimmel heeft en dat 5.800 zaken bij de Huurcommissie hierover gaan, denk ik echt dat er meer nodig is en dat die Engelse wetgeving eigenlijk heel charmant is, in al haar eenvoud, in al haar logica. Het moet gewoon opgelost en daar heb je als huurder dan een garantie op. Dat is een mooie stok achter de deur die je mooi kunt combineren met de aanpak. Daarom de volgende motie. Of een interruptie!

De heer **Van Leijen** (D66):

Ik gaf net het lid Grinwis een compliment en nu doe ik dat bij u. Ik vind het oprecht mooi hoe u zo staat voor die schimmelaanpak. Ik deel dat ook met u. Het is natuurlijk verschrikkelijk wat er in Engeland is gebeurd. Ik denk dat we ook als politiek heel streng mogen en moeten zijn voor verhuurders die hun woningen in een slechte staat laten, bijvoorbeeld door slechte labels verplicht uit te faseren. Mijn vraag is echter een inhoudelijke vraag over de Engelse wetgeving. Ik zeg daarbij dat ik die niet goed genoeg ken, dus het is echt een inhoudelijke vraag. Schimmel kan natuurlijk ook een gedragscomponent hebben. Het kan natuurlijk ook zijn dat er niet goed geventileerd is of dat het aan andere dingen ligt.

De **voorzitter**:
Wat is uw vraag?

De heer **Van Leijen** (D66):
Mijn vraag is: hoe werkt dat dan in Engeland met de sanctionering?

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Ten eerste krijg je deze vraag altijd. "Het ligt aan het gedrag", is de eerste reactie van heel veel mensen. Er kan een gedragscomponent zijn, maar dat is niet de reden waarom we zo veel woningen met schimmel hebben. Daar zijn heel veel onderzoeken naar, van de WHO tot lokale GGD's tot uw eigen longarts in de buurt, die laat zien: dit klopt niet. Het gaat dan om bouwkundige gebreken en grondwaterstanden. Kijk ook naar de kaart die is gepubliceerd in het WoonOnderzoek, waarover wij toen een motie hebben ingediend. Daarin zag je dat er in heel veel steden op kleigrond en veengrond, waar veel water in zit, in combinatie met verouderde woningen met gebreken, veel schimmelwoningen zijn. Daar moet een oplossing voor komen. Bovendien is de opmerking bij gedrag heel vaak: raam open en stoken. Dan heb je echt ... Het punt is dat er zo veel mensen in energiearmoede zijn, ook doordat de belasting op gas zo hoog is in Nederland en de energierekening zo hoog is dat gedrag soms ook een gevolg is van politieke keuzes. Mensen zouden heel graag willen stoken en heel graag willen ventileren, en dat kan gewoon niet. Dat dus even over de ernst van de aanpak.

Nee, natuurlijk gaan ze dat in Engeland niet verhelpen. Wel doen ze — en dat vind ik ook heel charmant — een onderzoek binnen een gesteld aantal dagen, waarvan je ook een geschreven rapport krijgt. Heel vaak is dat in Nederland niet zo. Dan is het: een likje verf erover en door. Je krijgt een geschreven rapport met de gebreken. Daar kun je op terugvallen. Daar moet binnen de termijn die ik heb genoemd — ik kan die herhalen — dus binnen zo veel weken op geacteerd worden. Bij hele ernstige gebreken is dat heel snel. Bij een wat structureler probleem moet er binnen twaalf weken worden begonnen. Dat gaat dus echt over dit soort constructieproblemen, maar ook over problemen waarbij vocht in de woning blijft. Dat is overigens bij oude woningen het geval, maar het kan ook bij verkeerde isolatietechnieken zo zijn.

De heer **Van Leijen** (D66):
Dat was oprecht een inhoudelijke vraag. Ik ben het met mevrouw Beckerman eens dat je niet kan zeggen dat het aan gedrag ligt. Dat zeg ik ook niet. Ik vraag me wel even af hoe je op een goede manier gaat sanctioneren als er een element in zit waar je niet volledig sturing op hebt. Dat was eigenlijk de vraag die ik nog steeds wel een beetje heb.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Maar die heb je dus. Daar zijn experts voor. Die zijn er nu ook. Nieuwsuur heeft hier onlangs nog een rapportage over gemaakt; daar kwamen die kindermatrasjes in voor. Dat was zo'n fonds waar je dan hulpmiddelen kunt aanvragen. Hoe triest is dat? Moet je je voorstellen dat je je kind op bed moet leggen met een beschimmeld dekentje op een beschimmeld matrasje. Er zijn ook experts, bijvoorbeeld van de Woonbond, die dit soort woningen in gaan en zien wat de gebreken zijn. Het probleem met onze huidige wetgeving is dat je bij de Huurcommissie huurverlaging krijgt als je in het gelijk wordt gesteld, maar dat het probleem dan nog niet wordt opgelost. Dan betaal je minder, maar word je nog steeds ziek van je eigen huis. Die wetgeving in Engeland zorgt ervoor dat als geconstateerd wordt — dat staat dan op schrift — dat er ergens een gebrek is en dat gebrek aangepakt kan worden, die aanpak er ook komt. Volgens mij is dat veel effectiever dan hoe het nu geregeld is. Je stuurt namelijk gewoon duizenden mensen naar de Huurcommissie. Heel veel mensen weten die weg ook niet te vinden. Dit is gewoon een probleem. Overigens zijn er steden geweest, zoals Rotterdam en Amsterdam, waar na heel veel publiciteit, druk en acties corporaties zeiden: o jeetje, wat hebben we gedaan en waarom hebben we dit pas zo laat ingezien? Een bijzonder

voorbeeld is natuurlijk Ymere in Amsterdam; die corporatie ziet echt hele ernstige gebreken gewoon niet meer. Dat is mijn pleidooi. Dat is mijn oproep.

De **voorzitter**:
Afrondend, kort.

De heer **Van Leijen** (D66):
Helder. Ik heb een antwoord op mijn inhoudelijke vraag gekregen. Dank.

De **voorzitter**:
Heel goed, dank u wel. Uw motie, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Perfect. Ik heb er twee.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Wet toekomstbestendige huurcommissie de mogelijkheid biedt voor het starten van collectieve servicekostengeschillen maar dat deze nog weinig benut wordt;

van mening dat collectieve zaken het aantal individuele zaken kunnen verlagen;

verzoekt de regering te onderzoeken welke eventuele knelpunten er nog zijn bij het starten van collectieve servicekostengeschillen bij de Huurcommissie door huurdersorganisaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman en De Hoop.

Zij krijgt nr. 11 (36791).

Mevrouw **Beckerman** (SP):
Deze motie is aanvullend op het amendement dat we aan gaan passen en dat ik met de heer De Hoop heb ingediend. Mijn tweede motie is veelbesproken en gaat over een onderzoek naar hoe je effectief wetgeving over schimmel kunt maken.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een op de vijf huishoudens in Nederland last heeft van vocht en schimmel in de woning en dat dit aandeel tussen 2021 en 2024 is gestegen van 15% naar 20%;

constaterende dat bij sociale huurwoningen dit percentage zelfs 29% bedraagt;

overwegende dat langdurige blootstelling aan vocht en schimmel ernstige gezondheidsschade veroorzaakt, in het bijzonder bij kinderen, waaronder hardnekkige luchtweginfecties, astma en andere chronische klachten;

overwegende dat huurders die een klacht indienen bij hun verhuurder vaak jaren moeten wachten voordat het probleem daadwerkelijk wordt opgelost;

gelet op de zogenoemde Awaab's Law, de Social Housing (Regulation) Act van 2023, die in het Verenigd Koninkrijk verhuurders verplicht om vochtproblemen en andere gevaren voor de gezondheid binnen strikte wettelijke termijnen te onderzoeken en te herstellen;

verzoekt de regering onderzoek te doen naar een Nederlandse variant op de Britse Awaab's Law,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 12 (36791).

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, mevrouw Beckerman. Het woord is aan de heer Nobel voor zijn tweede termijn namens de VVD.

De heer **Nobel** (VVD):

Voorzitter, dank u wel. Het is goed dat de minister aangeeft dat ze van onnodige procedures, zoals de klachtenprocedure, af wil. Ik ben ook blij met de antwoorden die de minister gaf op vragen van onder anderen mevrouw Beckerman over de schimmel in woningen. Ze zegt: ik wil wel het probleem oplossen, maar ik ga niet direct grijpen naar nieuwe wetgeving en regels. Dat doet mij dus deugd. Tegelijkertijd zou ik de minister ertoe willen oproepen om toch nog eens kritisch naar zo'n huurregister te kijken. Ik kan me namelijk niet voorstellen — de minister heeft in haar eigen bijdrage ook aangegeven dat het haar doel is om meer woningen te bouwen, of om ervoor te zorgen dat er meer woningen worden gebouwd — dat dit daartoe gaat leiden. Dit leidt tot extra administratieve lastendruk. Dit leidt ertoe dat kleine beleggers, die we toch al de overgereguleerde markt uit zien stappen, niet de stap gaan zetten om in woningen te beleggen. Dit is niet wat we nu nodig hebben. Ik hoopte echt dat we op een punt waren aanbeland waarop we tegen elkaar kunnen zeggen: niet meer maar minder regels, en meer stenen stapelen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Hoe snel moet volgens de VVD het schimmelprobleem worden opgelost in al die sociale huurwoningen die nu schimmel hebben?

De heer **Nobel** (VVD):

Ik had al verwacht dat mevrouw Beckerman naar de interruptiemicrofoon zou rennen. Laat ik het volgende vooropstellen. Wat de VVD betreft delen we de urgentie van het probleem. De vraag is alleen of je voor ieder probleem met nieuwe regels en nieuwe wetgeving moet komen. Ik was heel blij met het antwoord van de minister, die aangeeft dat ze met partijen om de tafel gaat om te kijken hoe ze dit probleem sneller kan oplossen. U wekt de suggestie dat dit probleem met allerlei wet- en regelgeving direct is opgelost, terwijl het ook best kan zijn — daarin steun ik de heer Van Leijen die dat ook aangaf — dat dit probleem er is vanwege bouwtechnische redenen of dat het toch door gedrag komt. Denk aan het gegeven dat mensen wellicht het raam niet vaak genoeg openzetten en de woning niet goed doorlucht waardoor er schimmel ontstaat. Ik denk dus dat er echt nog een wereld te winnen is bij het aanpakken van dit probleem voordat we direct naar wet- en regelgeving grijpen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ik ben benieuwd waarom de heer Nobel geen antwoord geeft op de vraag, want het is een

hele simpele vraag. Wanneer moet dit opgelost zijn? Ik zit sinds 2017 in de Kamer. Het antwoord van de minister is naar aanleiding van een motie van mij die alweer een hele tijd geleden is ingediend. En die motie is een herhaling van een motie die ik eerder met uw collega van de VVD, de heer Koerhuis, heb ingediend om tot zo'n nationale aanpak te komen. Het duurt eindeloos. Ik vroeg niet of er extra regels of minder regels moeten komen. Ik vroeg: wanneer moet het volgens de VVD nou eindelijk eens een keer opgelost worden? Want er zijn kinderen die met een beschimmeld dekentje op beschimmeld matrasje slapen.

De heer **Nobel** (VVD):

In een vorig leven als bewindspersoon ben ik ook bij mensen thuis geweest. Dat was in de hoedanigheid van portefeuillehouder armoede. Daar heb ik inderdaad met eigen ogen kunnen zien hoe kinderen bij elkaar op zo'n matrasje moeten slapen. Soms waren dat meerdere kinderen op één kamer. Dat is ontzettend schrijnend. Op dat punt zult u de VVD ook gewoon aan uw zijde vinden. Daarom denk ik ook dat mijn voorganger dat nationale plan om tot acties te komen, heeft gesteund. Dat is niet het implementeren van nieuwe wet- en regelgeving. Een antwoord op uw vraag is: het liefst wil je zo snel mogelijk dit soort problemen oplossen en die voorkomen. Feit is ook dat er ontzettend veel woningen zijn. Er zijn dus ook woningen waar het helaas niet goed gaat, maar het gaat mij een brug te ver om direct te zeggen: dat moeten we oplossen met wet- en regelgeving. Ik denk bijvoorbeeld dat voorlichting en beter samenwerken met de partijen die de minister zelf ook al aanhaalde, een onderdeel van de oplossing kunnen zijn. U zult de VVD dus aan uw zijde vinden om dit probleem op te lossen. Ik denk alleen niet dat nieuwe wet- en regelgeving daar direct het antwoord op is.

De **voorzitter**:
Afrondend.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Voorlichting helpt niet als er een bouwkundig probleem is aan je woning. Voorlichting helpt niet als er water in je woning blijft staan. Voorlichting helpt niet als die voorlichting puur "zet het raam open en je kachel aan" is en weer een VVD-kabinet de energierekening verhoogt, wat keer op keer gebeurt met die gasbelasting. Ik blijf bij mijn vraag: moeten we als politiek niet alleen maar praten over "we willen graag dat het opgelost wordt", maar ook een doel stellen? Wat zou dan het doel van de VVD zijn? Dit is voor de derde keer dezelfde vraag. Wat zou het doel zijn wat betreft het moment waarop dit moet zijn opgelost? Dan is het antwoord niet: het liefst zo snel mogelijk. Waarom heeft de VVD hierbij geen concreet doel, zoals mijn partij wel heeft?

De **voorzitter**:
Meneer Nobel, en denk erom om via de voorzitter te spreken.

De heer **Nobel** (VVD):

Dat doel is wat mij betreft heel helder. Dat is namelijk zo snel mogelijk. Ik hoor mevrouw Beckerman niet aangeven hoe snel ze dat wil doen. Zij geeft alleen aan: ik ga dit oplossen met allerlei regelgeving. Dan verwijst ze naar Engeland. Ik geef het volgende aan. Ik steun in die zin wat de minister zojuist heeft aangegeven. Zij is bereid om te kijken hoe we dit probleem breder kunnen aanpakken. Wat de VVD betreft hoeft dat niet met allerlei wet- en regelgeving.

De **voorzitter**:
Dank u wel, meneer Nobel. Het woord is aan de heer Mooiman voor zijn inbreng in tweede termijn namens de PVV.

De heer **Mooiman** (PVV):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst natuurlijk dank aan de minister voor de beantwoording van

de vragen. Zoals veel partijen hier ook al hebben aangegeven, denk ik dat het van belang is dat deze wetgeving er komt om de Huurcommissie en het werk dat zij doet toekomstbestendig te houden. In dat kader kunnen wij ons grotendeels vinden in de voorgestelde maatregelen.

Tegelijkertijd houden we wel wat zorgen. We zien ook dat een stukje versimpeling en vereenvoudiging dat in de wet zit, eventueel kan leiden tot een slechtere positie voor huurders. Daarvoor hebben we nog een aantal voorstellen. Om te beginnen de eerste motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet met de wetswijziging beoogt de werkwijze van de Huurcommissie toekomstbestendig te maken;

overwegende dat het belangrijk is dat de Huurcommissie in de toekomst haar werkzaamheden naar behoren kan vervullen, maar dat dit niet ten koste mag gaan van de positie van huurders;

verzoekt de regering om in samenwerking met relevante partners die bij de uitvoering van de wet betrokken zijn in geplande evaluatiemomenten zo veel als mogelijk rekening te houden met de positie van huurders, zodat deze niet verslechtert, en de effecten van de wetswijziging te monitoren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 13 (36791).

De heer **Mooiman** (PVV):

Vervolgens hebben we kort met de minister gesproken over de vraag of uitspraken daadwerkelijk leiden tot een aanpak, om het zo maar te zeggen. Wij hebben toch een aantal vraagtekens bij de mate waarin dat echt inzichtelijk is. Vandaar de volgende motie.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de Huurcommissie een groot aantal zaken behandelt, maar dat niet altijd duidelijk is hoe het vervolgetraject verloopt na een uitspraak en waarin het uiteindelijk resulteert;

overwegende dat het van belang is dat recht wordt gedaan aan gedane uitspraken en binnen aanvaardbare termijnen;

verzoekt de regering om samen met de Huurcommissie in kaart te brengen in hoeverre uitspraken van de Huurcommissie ook daadwerkelijk leiden tot terugbetaling of het herstel van gebreken aan een woning, en wat de termijnen van oplossingen zijn na een uitspraak,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 14 (36791).

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter. Verdergaand op de discussie omtrent huurteams en wat daar al over gezegd is: wij denken dat de volgende motie daar zeker nog een verschil in kan maken.

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat niet alle Nederlandse gemeenten een huurteam hebben;

overwegende dat het van belang is voor huurders dat gemeenten een huurteam hebben of op andere wijze capaciteit voor handhaving van wetgeving en ondersteuning realiseren;

verzoekt de regering om gemeenten die geen huurteam hebben aan te sporen om op z'n minst capaciteit voor handhaving van wetgeving en ondersteuning te realiseren, alsmede gemeenten aan te moedigen om onderling van elkaar te leren door het uitwisselen van kennis,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Mooiman, Grinwis en Beckerman.

Zij krijgt nr. 15 (36791).

De heer **Mooiman** (PVV):

Voorzitter, tot slot. We hadden ook nog een motie over de toekomstige relatie tussen huurder en verhuurder wanneer een zaak is begonnen bij de Huurcommissie. Er zijn namelijk toch situaties waarin zo'n relatie op scherp komt te staan. Dat heeft mogelijk zelfs consequenties voor mensen. Dat is natuurlijk niet de bedoeling, want je moet je recht kunnen halen. Die motie gaan we niet indienen, omdat de minister daar al het een en ander over gezegd heeft. Ik wil haar nog wel vragen om binnen de gesprekken die zij met de Huurcommissie heeft, te bezien hoe er toch ook een bijdrage kan worden geleverd aan het voorkomen van negatieve consequenties en het verbeteren van de relatie tussen huurder en verhuurder nadat een zaak bij de Huurcommissie is afgerond.

Dank u wel, voorzitter. Tot zover.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Mooiman. Ik schors tot 14.00 uur voor de beantwoording van de minister.

De vergadering wordt van 13.54 uur tot 14.00 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Ik heropen en geef het woord aan de minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dank u wel, voorzitter. Ik zou even terugkomen op de vraag waar huurders terecht kunnen met klachten. Na het schrappen van de klachtenprocedure over gedrag kunnen huurders

nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures over specifieke problemen, zoals de huurprijs, de servicekosten of het niet-verhelpen van gebreken. Dit geldt ook voor de private huur. Daarnaast kunnen huurders bij private verhuurders sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap bij hun gemeente melding maken van ongewenst verhuurgedrag. Voor huurders van een woningcorporatie geldt dat zij hun klachten aanhangig kunnen maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. In samenspraak met Aedes zie ik of de klachtenprocedure van interne commissies bij corporaties verbeterd moet en kan worden. Deze interne commissies zijn inderdaad onafhankelijk.

Ik zou ook terugkomen op de vraag van de heer De Hoop en mevrouw Beckerman of de klachtenprocedure bij de Huurcommissie verbeterd kan worden. Bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel is onderzocht in hoeverre de klachtenprocedure verbeterd kan worden om die effectiever te maken. De open aard van de klachtenprocedure en de verscheidenheid aan klachten zorgen ervoor dat het niet goed mogelijk is om een duidelijk toetsingskader op te stellen. Ook blijft de procedure verwarrend voor huurders, omdat zij er bijvoorbeeld ten onrechte van uitgaan dat verhuurders gesanctioneerd worden. Aangezien het grootste deel van de klachten, 74%, niet-ontvankelijk wordt verklaard, de relatie tussen de huurder en de verhuurder zelden verbetert en de uitvoering van deze taak van de Huurcommissie arbeidsintensief en ondoelmatig is, wordt de procedure geschrapt. Bovendien is de Huurcommissie een geschilbeslechter en geen handhaver die handhaaft op naleving van de afspraak. Dit wil ik de Huurcommissie ook niet maken. Daarom organiseren we dit elders. De Huurcommissie wil zelf wel meer inzicht krijgen in hoeverre de uitspraak wordt nageleefd en gaat daar een proces voor inrichten.

Dan de vraag van de heer Van Leijen over de 74%. Uit de evaluatie blijkt inderdaad dat 74% van de verzoeken niet-ontvankelijk wordt verklaard. Dit komt hoofdzakelijk doordat er klachten worden ingediend terwijl er eigenlijk een verzoekschrift over bijvoorbeeld onderhoud of huurprijzen ingediend had moeten worden. Voor deze gevallen staat dus al een andere route voor de huurder open, namelijk die van geschilbeslechting over een specifiek probleem. Deze routes blijven ook gewoon bestaan. We zien dus dat er in die 74% eigenlijk een onderliggende klacht zit. Die gaat niet over het gedrag, maar over de woning zelf. Die worden gererout naar de goede plek.

Dan de amendementen. Het amendement van de heer Mooiman op stuk nr. 7 moet ik ontraden. Het komt niet vaak voor dat de indiener de zaak intrekt nadat een rapport van een onderzoek door de Huurcommissie is gedeeld. Sinds 2023 is dit 175 keer voorgevallen. Voor die gevallen waarin dit voorkomt, geldt echter dat de kosten voor het terugbetalen van het legesvoorstel vele malen hoger liggen dan het bedrag dat wordt terugbetaald. Voor het restitueren van het bedrag van €12,50 wordt ongeveer €50 aan kosten gemaakt. Dit is nog exclusief de kosten voor het daadwerkelijk opstellen van het onderzoeksrapport. Het is belangrijk dat huurders en verhuurders met een smalle beurs de gang naar de Huurcommissie kunnen blijven maken. Dat was volgens mij ook uw punt. Daarom blijft het voor huurders en verhuurders mogelijk om een legesvrijstelling aan te vragen. Bij een legesvrijstelling worden in het geheel geen leges geheven.

De heer **Mooiman** (PVV):

Hierbij hebben wij het punt gemaakt dat de huidige situatie natuurlijk ooit de bedoeling had dat het werk dat de Huurcommissie niet aan zo'n melding heeft, voor minder werkdruk zorgt. Die kan dan ook een deel van de kosten terugbetalen. Tegelijkertijd kan het bedrag voor mensen wel degelijk een verschil maken. Daarnaast lijkt het me helemaal niet zo'n zware administratieve last, gezien het geringe aantal mensen dat hier gebruik van maakt, zoals u zelf al noemde. Is dit nou juist niet iets om in stand te houden, omdat het voor mensen die het aanvragen een groot verschil kan maken? Uiteindelijk zijn er toch heel veel gezinnen die het met een paar tientjes per maand moeten doen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Daar hebben we alle begrip voor. Gelukkig is er daarom ook een regeling voor precies deze mensen, waarbij ze een verzoek in kunnen dienen om een volledige vrijstelling te krijgen.

De **voorzitter**:

Het amendement op stuk nr. 8.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Het amendement op stuk nr. 8: ontraden. De klachtenprocedure is ondoelmatig en onnodig. De procedure is geëvalueerd. Daaruit blijkt dat deze procedure verwarrend is voor beide partijen en de relatie zelden verbetert. Daarnaast was de procedure ook nog eens zeer arbeidsintensief voor de Huurcommissie. De procedure is daarnaast met de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap ingehaald. Met de invoering van die wet bestaat er een laagdrempelig loket bij iedere gemeente waar huurders over een breed scala aan onderwerpen kunnen worden bijgestaan. Voor corporatiehuurders geldt dat zij een klacht kunnen indienen bij de interne klachtencommissie van de corporatie. In samenspraak met Aedes bezie ik bovendien hoe de werking van deze klachtenprocedure kan worden versterkt.

De **voorzitter**:

Het amendement op stuk nr. 9.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik moet dit amendement in zijn huidige vorm ontraden. De huurdersorganisatie kan geen zaak beginnen bij de Huurcommissie als de huurders daar niet zelf uitdrukkelijk bij betrokken zijn. Dan zijn de partijen niet gebonden aan de uitkomst. Op grond van de huidige wet is het al mogelijk voor huurders om collectief naar de Huurcommissie te stappen. Zo is het niet nodig dat huurders afzonderlijk een procedure starten. Met de Wet modernisering servicekosten worden de regels voor collectieve procedures versoepeld. Deze wet treedt op 1 januari 2027 in werking. Ik vind het belangrijk dat huurders worden ontzorgd en zo veel mogelijk in staat worden gesteld om collectief te handelen.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Wij passen dit amendement aan. Gaat u zich dan specifiek richten op de informatie? Ik bedoel dat er een verplichting komt om de jaarlijkse servicekostenafrekening rechtstreeks aan de huurdersorganisatie te sturen. Ik verwacht natuurlijk een schriftelijk oordeel, maar dan weten de collega's alvast dat dit amendement wordt aangepast.

De **voorzitter**:

Dan concluderen we dat het amendement op stuk nr. 9 in de huidige vorm wordt ontraden. Mevrouw Beckerman heeft een wijziging van het amendement aangekondigd. Ik zou de minister willen verzoeken om voor de stemmingen tot een schriftelijke appreciatie van het amendement te komen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Dat zal ik doen, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan het amendement op stuk nr. 10.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Ik geef het amendement op stuk nr. 10, van de leden Grinwis en Steen, over de

gedifferentieerde leges, oordeel Kamer. Gedifferentieerde leges vormen een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en zo geschillen te voorkomen.

De voorzitter:

Dan de moties, zo zou ik willen voorstellen.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Dit is voor mij een unicum. Veel dingen zijn overigens nog een unicum voor mij; u gaat zo horen waarom dat zo is.

De motie op stuk nr. 11, van mevrouw Beckerman, krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 12, ook van mevrouw Beckerman, krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 13 krijgt oordeel Kamer.

De motie op stuk nr. 14, van de leden Grinwis, Mooiman en Beckerman, krijgt oordeel Kamer. De Huurcommissie gaat vanaf de zomer nabellen, zoals ik zie. Als ik 'm zo mag lezen, kan ik die oordeel Kamer geven.

De voorzitter:

Ik kijk of dat mag. Ja, dat is het geval. Tot slot.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

En dan tot slot. De motie op stuk nr. 15, van de heer Mooiman, de heer Grinwis en mevrouw Beckerman: oordeel Kamer. Een unicum voor mij was dat alle moties oordeel Kamer kregen.

De voorzitter:

Dan heeft de Kamer goede zaken met u gedaan vandaag. Toch zijn er nog wat interrupties.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik was vergeten om de heer De Hoop onder de motie op stuk nr. 11 te zetten. Kan dat nog worden aangepast? Dat is helemaal mijn fout.

De voorzitter:

We schrijven de heer De Hoop erbij onder de motie op stuk nr. 11. Meneer Nobel.

De heer Nobel (VVD):

Het laatste wat ik zou willen, is het unieke moment verpesten, maar ik was toch een beetje verbaasd over het oordeel op de motie op stuk nr. 12. De minister gaf zelf heel stellig aan dat zij niet die wet- en regelgeving nodig heeft. Toch geeft zij oordeel Kamer op de motie waarin wordt verzocht of zij kan kijken naar extra wet- en regelgeving, terwijl de minister zelf heeft aangegeven: ik ga met allerlei partijen in gesprek om dit te doen, maar er komt geen extra wet- en regelgeving.

Minister Boekholt-O'Sullivan:

Wat ik in het debat heb toegezegd, is dat ik ga luisteren, dat ik ga kijken en dat ik erover wil nadenken. Dat vraagt de motie mij te doen. Daar geef ik hiermee invulling aan. Daarmee heb ik niet gezegd dat er in Nederland extra wetgeving moet komen. Ik heb mevrouw Beckerman toegezegd dat ik hiernaar ga kijken.

De voorzitter:

Ik dank de minister voor de beantwoording in tweede termijn. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Het betreft wetgeving, dus ik wijs de leden erop dat er over de wet, de amendementen en de moties gestemd zal worden op 21 april. Ik schors de vergadering tot 14.30 uur.

De vergadering wordt van 14.10 uur tot 14.30 uur geschorst.