

Dijksma

cretaris niets durfde te doen, omdat dat gevoelig zou liggen in de coalitie. Dat vind ik getuigen van willekeur.

Staatssecretaris **Dijksma**: Allereerst moet ik zeggen dat het geen Vrije School betreft, maar een zogenaamde "radicale vernieuwer". Dan weet de Kamer in ieder geval precies wat ik bedoel.

De andere casussen die de heer Dibi aanhaalde, zijn echt van een andere orde. Ze zijn daarmee overigens niet minder belangwekkend voor het politieke debat, daaraan wil ik niets afdoen. Het gaat erom dat de casus van de homoseksuele leraar niet betrokken kan worden bij deze wetgeving. Hier gaat het gewoon om onderwijsprogramma's aan kinderen. Dat staat los van de vraag wat voor opvattingen je kunt hebben over het weigeren van homoseksuele docenten. Zoals gezegd komt daar een standpunt over. Ik wil mij niet verschuilen achter deze belofte. De heer Dibi kan echter niet zeggen dat die casus vergelijkbaar is met die van de As Siddieqschool. De wetgeving en de wijze waarop wij toetsen is van een heel andere orde. Dat is mijn stelling. Als het nodig en mogelijk is om in te grijpen, maakt het mij niet uit of het om een radicale vernieuwer, een christelijke school of een islamitische school gaat. Het gaat erom dat men zich aan de wet houdt. Het gaat erom dat onze kinderen recht hebben op goed onderwijs. Daarop mag ik echt altijd worden aangesproken. Dat heeft niets te maken met politieke kleuren of voorkeuren. Het gaat gewoon waarover het moet gaan: de vraag of we er met elkaar voor zorgen dat de scholen in het land doen wat ze moeten doen. Als het even kan, doen we dat samen.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik dank de staatssecretaris en de aanwezige ambtenaren. Over de ingediende moties zal volgende week dinsdag worden gestemd.

De vergadering wordt van 20.35 uur tot 20.45 uur geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:

- het wetsvoorstel Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie) (31528).

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Huurders van woningcorporaties die door sloop of renovatie gedwongen zijn om te verhuizen, hebben recht op een minimale verhuiskostenvergoeding van ruim € 5000. Verhuurders betalen die vergoeding. Met het voorliggende wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wordt die verhuiskostenvergoeding wettelijk vastgelegd, niet alleen voor bewoners van woningen van corporaties, maar ook voor particuliere huurders. Ook zij krijgen recht op een verhuiskostenvergoeding als zij moeten verhuizen vanwege renovatie of sloop.

De PvdA-fractie vindt dit een goed voorstel en heeft het ook in het voortraject altijd gesteund. Het is een goede zaak dat de positie van huurders wordt verbeterd in het geval zij te maken krijgen met plannen voor sloop

of renovatie. Een goede onkostenvergoeding is ook van belang om het draagvlak voor stedelijke vernieuwing te vergroten en de snelheid ervan te verhogen. Kortom, een prima wetsvoorstel.

Collega Van Gent heeft de verhuiskostenvergoeding in 2002 als eerste aan de orde gesteld. Zij heeft dat idee, mede met onze steun, tot hier gebracht en zij verdient vandaag dan ook alle lof. Haar voorstellen om het bedrag te indexeren lijken mij in diezelfde traditie passen.

Dat gezegd hebbende, sta ik stil bij een drietal punten, te beginnen bij het begrip "dringend eigen gebruik". Sloop of renovatie is een ingrijpende gebeurtenis voor huurders. Het betreft immers je huis en je buurt waar je al vele jaren woont. Het is dan ook belangrijk dat bewoners nauw betrokken zijn. Daarom is in artikel 7:220 BW vastgelegd dat minimaal 70% van de bewoners akkoord moet zijn bij renovatie of sloop. Goede plannen hebben draagvlak en de plannen worden er beter van en worden sneller uitgevoerd.

Als niet 70% van de bewoners het eens is met de voorstellen, moet de verhuurder met zwaardere argumenten komen om de renovatie of de sloop door te zetten. Verhuurders mogen de huur opzeggen als zij de woning zelf dringend nodig hebben. Dit mag normaal gesproken alleen in uitzonderlijke situaties. De laatste tijd blijken steeds meer verhuurders zich bij het opzeggen van het huurcontract te beroepen op dringend eigen gebruik; soms terecht, soms onterecht. Door een beroep te doen op dringend eigen gebruik, worden de huurcontracten van de zittende huurders beëindigd en is draagvlakonderzoek naar het verkrijgen naar de 70% draagvlak voor renovatie of sloop dan niet meer aan de orde.

Ook de Woonbond signaleert dat vaker een beroep op dringend eigen gebruik wordt gedaan. Portaal schrijft bijvoorbeeld aan de bewonerscommissie in Kanalen-eiland dat 7:220, lid 3, niet geldt als de huurovereenkomst wordt opgezegd, en aangezien men gaat slopen en nieuwbouw neerzet, worden de huurovereenkomsten opgezegd. Daarom zou niet langer 70% van de huurders hoeven in te stemmen met het aanbod van de verhuurder. Dat lijkt in strijd met de wet. Om deze onduidelijkheid en sluiproute weg te nemen, wil ik drie woorden schrappen in 7:220, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek. Dat staat in het amendement op stuk nr. 11 dat ik heb ingediend. In dat geval is nog steeds draagvlak bij de bewoners vereist als men de huurovereenkomst opzegt en daar redenen voor heeft. Dat is belangrijk.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als ik uw amendement goed lees, dan wilt u regelen dat ook als het huurcontract niet wordt voortgezet, een vergoeding wordt uitbetaald. Heb ik het zo goed geïnterpreteerd?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, het gaat niet om de vergoeding. In lid 2 staat dat er een fatsoenlijk aanbod wordt gedaan als er gesloopt of gerenoveerd wordt. In lid 3 staat dat een aanbod als goed wordt beschouwd als 70% van de bewoners instemt met het voorstel tot renovatie of sloop. Die rits telt niet als de huurovereenkomst mag worden opgezegd wegens dringend eigen gebruik.

De heer **Van Bochove** (CDA): Maar in het laatste geval wordt in artikel 275 geregeld dat de rechter de vergoe-

Depla

ding vaststelt. Hij komt er in bijna 100% van de gevallen dan aan te pas. Voegt u niet iets compleet overbodigs aan deze wet toe?

De heer **Depla** (PvdA): U focust heel erg op de vergoeding. De artikelen waarover wij nu spreken, hebben ook betrekking op de zeggenschap van bewoners en draagvlakorganisaties van bewoners als sprake is van sloop of renovatie en waarbij er een beroep wordt gedaan op dringend eigen gebruik, waardoor de discussie over 70% draagvlak buiten de orde is. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat de bescherming van artikel 7:274 grotere bescherming aan bewoners biedt dan het artikel wat ik wil aanpassen. Ik vind het belangrijk om dat toch te doen omdat bewoners betrokken moeten worden bij dit soort plannen. Dit soort artikelen mag niet worden gebruikt om de draagvlakmeting niet te doen. Het gaat mij dus niet in eerste instantie om de verhuiskostenvergoeding, want mijn amendement verandert daar niets aan. Ik krijg signalen uit de praktijk dat een beroep op dringend eigen gebruik wordt gebruikt om de 70% draagvlakmeting niet te hoeven doen. Dat is de essentie van mijn amendement.

De heer **Van Bochove** (CDA): Met artikel 275 en, uit mijn hoofd gezegd, artikel 274 en artikel 220, eerste lid, is alles wat u wilt bereiken al in voldoende mate gedekt. Het gaat om redelijk overleg, een redelijk voorstel en een redelijke vergoeding. Al die punten zitten er in. Ik herhaal dan ook mijn vraag: bent u met het schrappen van deze drie woorden niet bezig met symboolpolitiek? Het is al compleet en duidelijk geregeld. Dat schrijft het kabinet ook in zijn reactie.

De heer **Depla** (PvdA): Wellicht ontstaat er een misverstand tussen u en mij. U denkt dat ik iets wil regelen waardoor men betere garanties heeft voor de verhuiskostenvergoeding. Ik vind het voor het draagvlak voor renovatie en stedelijke herstructurering belangrijk dat de draagvlakmeting van 70% vaak wordt gedaan en dat die niet mag worden ontweken. Ik heb ook de nota naar aanleiding van het verslag gelezen, dus ik weet evenals u dat het niet houden van het draagvlakonderzoek en vervolgens de toetsing bij de individuele rechter zwaarder is dan nader draagvlakonderzoek. Ik vind het voor de positie van bewoners en de wijze waarop zij daarbij worden betrokken van belang dat er prikkels zijn bij de verhuurders om dat te doen en dat het draagvlakonderzoek niet beperkt mag worden. Dat is de essentie van het amendement. Mijnheer Van Bochove, bedankt dat u mij de gelegenheid hebt gegeven om mijn amendement uit te leggen. Het amendement mag er niet toe leiden dat een beroep op dringend eigen gebruik de rechter de mogelijkheid ontnaemt om het niet door te laten gaan, ook al is er geen 70% draagvlak. Als er een bestemmingsplan ligt waarop een snelweg door een wijk is aangegeven, is het raar dat 50 bewoners dat kunnen tegenhouden. Vandaar dat dit in het artikel blijft staan.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Depla geeft een nadere toelichting op zijn bedoeling, maar dat blijkt totaal niet uit het amendement. In mijn optiek is nu de woningeigenaar vogelvrij. Hij legt het keurig uit: hij bedoelt dat niet. Dat blijkt nergens uit de toelichting op zijn amendement. Dat moeten wij straks in de Handelingen van deze Kamer lezen.

De heer **Depla** (PvdA): De wet blijft de wet. Artikel 220, lid 4, blijft gewoon bestaan. Dat geldt ook voor artikel 274. De individuele verhuurder is helemaal niet vogelvrij. Ik snap dat niet helemaal.

Voorzitter. Een ander signaal uit de praktijk is dat renovatie en groot onderhoud in elkaar overlopen en dat bewoners, die niet hoeven te verhuizen, wel aantasting ondervinden van hun woongenot, bijvoorbeeld omdat het sanitair of de keuken buiten gebruik is. Of zij ondervinden schade omdat de gordijnen vervangen moeten worden omdat de kozijnen zijn aangepast. In de wet is geregeld dat de huurders de schade vergoed krijgen. De SP-fractie heeft een amendement gemaakt waarin wordt voorgesteld om bij ministeriële regeling vast te leggen wat de schadevergoeding moet zijn. Hierdoor zouden de rechten van de bewoners duidelijker zijn en kunnen procedures voorkomen worden. Wij staan erg sympathiek tegenover dit voorstel, maar in de nota naar aanleiding van het verslag stelt de minister naar aanleiding van onze vragen dat een uniforme schadevergoeding moeilijk is vast te stellen omdat de schade zo uiteenloopt. Dit argument komt ons plausibel over, maar daar staat tegenover dat in Amsterdam door corporaties, gemeenten en bewoners een regeling is gemaakt waardoor al die procedures niet meer nodig zijn. Graag een reactie van de minister op het amendement van de SP. Ik snap dat het eigenlijk niet nodig is, maar dan moeten betrokkenen individueel naar de rechter. Is een regeling zoals in Amsterdam geen mooie oplossing, die een hoop gedoe voorkomt?

Voor ondernemers hebben we geen vaste verhuiskostenvergoeding in de wet vastgelegd. Dat is ook niet mogelijk, omdat de daadwerkelijke kosten voor ondernemers erg verschillend kunnen zijn. Het verhuizen van een kledingzaak brengt andere kosten mee dan het verhuizen van een slagerij of een horecabedrijf. Als de eigenaar en de verhuurder er gezamenlijk niet uitkomen, kan de rechter een uitspraak doen. Zo is het geregeld. Ook ondernemers huren echter panden die gerenoveerd of gesloopt kunnen worden. Bescherming van ondernemers bij renovatie of sloop is wat ons betreft onvoldoende geregeld. Steeds vaker krijgen wij signalen dat de huurprijs sterkt stijgt na een renovatie, soms wel met 200% of 300%. Daarnaast is soms sprake van aanpassingen waardoor de ondernemer niet meer kan terugkeren na de renovatie, en worden ondernemers onvoldoende betrokken bij het proces. Ook is sprake van inkomensderving tijdens het renovatieproces. De PvdA wil daarom dat er, net als bij de huurders, ook een soort lokaal handvest wordt gemaakt tussen verhuurders in het midden- en kleinbedrijf, de Kamer van Koophandel en de gemeenten, om over dit soort situaties bij herstructurering heldere afspraken te maken. Uniformeren kan niet, maar we moeten voorkomen dat een heleboel ondernemers aan het kortste eind trekken bij de noodzakelijke stedelijke vernieuwing.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wat voegt dit plan toe aan de bestaande planschaderegeling voor ondernemers in het geval van herstructurering? Kan de heer Depla dat toelichten?

De heer **Depla** (PvdA): Heel vaak kunnen mensen naar de rechter. Ook in dit geval hebben mensen planschade en kunnen ze naar de rechter. Het mooie van een lokaal handvest is dat je in een stad met elkaar afspreekt hoe je

Depla

met elkaar omgaat, waarbij in ieder geval de ondernemers betrokken worden. Je maakt afspraken over inkomensderving en een eventuele verhuiskostenvergoeding, met als gevolg dat niet iedereen voor een planschaderegeling naar de rechter hoeft. Dat is de inzet van mijn voorstel. Dat moet mevrouw Van der Burg deugd doen, want dan hoeven er geen rechterlijke instanties betrokken te worden en kunnen ondernemers hun tijd beter besteden, in plaats van advocaten in te huren.

Voor huurders is een goede onkostenvergoeding bij gedwongen verhuizing noodzakelijk. Het goed vastleggen van de rechten van huurders bij sloop en renovatie draagt bij aan het draagvlak voor stedelijke vernieuwing. Kortom, dit is een goed wetsvoorstel dat wij kunnen steunen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil de heer Depla natuurlijk eerst bedanken voor zijn welgemeende complimenten aan mijn adres. Die vind ik heel prettig om te horen. Ik heb nog wel een vraag aan de heer Depla. Hij is met mij altijd opgekomen voor de huurders, door de verhuiskostenvergoeding optimaal te willen regelen. Dat was ook echt nodig toen we ermee begonnen. Er is echter nog een groep waarbij een knelpunt zit, namelijk de groep bewoners van onzelfstandige woonruimten. In de nota naar aanleiding van het verslag is uitgebreid op die groep ingegaan. Zou het geen goed idee zijn om ook voor mensen die een onzelfstandige woonruimte bewonen en het huis uit moeten omdat renovatie plaatsvindt, een minimumbedrag vast te stellen? Ik snap best dat zij niet de ruim € 5100 moeten krijgen, maar ik zou het wel redelijk vinden om bijvoorbeeld een vijfde van dat bedrag als minimumbedrag voor hen vast te leggen. Wat vindt de heer Depla daarvan?

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb het amendement van mevrouw Van Gent gezien en het komt heel sympathiek op mij over. Ik had zelf de vraag wat we doen met campuscontracten. Daarbij gaat het vaak om studentenkamers. Bij campuscontracten moet je de kamer uit als je bent afgestudeerd. Ik zou het raar vinden om daar ineens een verhuiskostenvergoeding voor in te voeren. Ik ben dus heel benieuwd naar de argumenten van de minister tegen het amendement van mevrouw Van Gent. Ik zie er duidelijk de logica van in om hetzelfde te regelen voor onzelfstandige woningen, maar ik ben eerst benieuwd waarom de minister daar niet meteen zelf mee is gekomen. Het ligt namelijk zo voor de hand om het te doen, dat ik misschien iets over het hoofd heb gezien. In principe steun ik het amendement echter van harte.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De campuscontracten betekenen meer een soort persoonlijke renovatie: als je bent afgestudeerd ga je binnen redelijke tijd de woonruimte uit. Het is echter iets anders als je huis wordt gerenoveerd en je de kamer moet verlaten. Dat verschil wil ik aangeven. De heer Depla is dat met mij eens, neem ik aan.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van Gent legt haar voorstel nog uit en ik heb niets toe te voegen. Ik wacht even op de reactie van de minister, maar onze intentie is duidelijk. Misschien zie ik iets over het hoofd. Dat zou niet de eerste keer zijn in het leven. Ik wacht even af.

□

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Allereerst wil ik namens de SP-fractie mijn vreugde uitspreken over de uitbreiding van de wettelijke verhuiskostenvergoeding tot de huurders van zelfstandige woningen in de particuliere sector en tot woonwagens en standplaatsen, zij het dat ik bij die laatste categorie nog wel wat haken en ogen zie. Ik kom daar nog op terug. Als de heer Van Bochove het toestaat, wil ik ook graag nog enige credits geven aan mevrouw Van Gent voor het idee dat nu in de wet wordt vastgelegd. Het is mooi dat wij dankzij het initiatief van mevrouw Van der Burg zeker weten dat volgens Acta1 deze verbetering voor de huurders geen administratieve lasten voor de verhuurders met zich meebrengt. Dat had de minister overigens ook al gezegd in de nota naar aanleiding van het verslag. Wij zijn echter dualistisch, dus beter dubbel gecontroleerd dan achteraf betreurd.

Is er dan niets meer te verbeteren? Zeker wel en daarover gaat de rest van mijn bijdrage. Het grootste knelpunt in de huidige en de voorgestelde regeling is de perverse prikkel die ervan uitgaat om te renoveren in bewoonde staat. Op zich is er niets tegen renovatie in bewoonde staat. Daar heb ik jarenlang ook zelf aan meegewerkt. Het moet echter wel gaan om goed georganiseerde en kortdurende verbouwingen. De praktijk leert dat er projecten worden uitgevoerd waarbij woningen maandenlang vrijwel onleefbaar worden door het stof, de herrie en de weggestopte voorzieningen als keuken, badkamer en toilet. Ik ben op bezoek geweest in Mijdrecht bij een seniorenflat. Oudere bewoners, waaronder 80-plussers, was beloofd dat hun woningen in de zomermaanden een grote beurt zouden krijgen. In zes weken zou het leed geleden zijn en voor de bouwvak zou alles klaar zijn. Ik kwam op 8 december op bezoek. De blokverwarming deed het nog steeds niet en de oudjes moesten hun flatje met een elektrisch straalkachelletje op temperatuur houden, uiteraard op eigen kosten. Zij zaten al zeven maanden in het stof en de herrie en moesten om de haverklap op zoek naar hun voordeur via trappenhuis en galerijen waar tijdelijk leuning en andere veiligheidsvoorzieningen waren weggehaald vanwege de bouwwerkzaamheden. De woningcorporatie bestempelde het project desondanks als groot onderhoud en weigerde een vergoeding te betalen.

Natuurlijk kunnen mensen in dit soort situaties naar de rechter stappen, maar dat doen ze nauwelijks. Enerzijds komt dat omdat de drempel voor de gang naar de rechter eigenlijk steeds hoger is geworden de afgelopen jaren. Denk daarbij ook aan de financiële drempel. Anderzijds leert de jurisprudentie dat de meeste rechters moeite hebben met het inschatten van de impact van de gevolgen. Een aantal fracties, waaronder die van de SP, heeft dit probleem bij de schriftelijke behandeling aan de orde gesteld. De minister zei daarop dat de bewoners een stokje voor het plan kunnen steken als het voorstel hen per saldo niet bevalt. Ze wegen immers zelf de voor- en nadelen af. Daar zijn echter twee argumenten tegenin te brengen. Allereerst kan het neerkomen op een vorm van chantage. Onderhoud en verbetering kunnen hard nodig zijn, maar tegelijkertijd kan evident zijn dat bij renovatie in bewoonde staat grote overlast ontstaat. Daarnaast kan de feitelijke overlast veel langer duren dan vooraf aangekondigd. Kijk maar naar het voorbeeld van Mijdrecht waar twee maanden uiteindelijk acht maanden werden. Daarom stel ik bij amendement voor om in het

Jansen

wetsvoorstel ook het uitgangspunt te verankeren dat bij renovatie en groot onderhoud in bewoonde staat een vergoeding wordt uitgekeerd. De hoogte daarvan is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande overlast. De minister mag dat van ons in een AMvB uitwerken en hij kan zich daarbij laten inspireren door de vrijwillige regeling die al bestaat in Amsterdam en die volgens onze informatie goed werkt.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Jansen begon zijn betoog met de vreugde dat Actal zo tevreden was met het voorstel zoals het nu voorligt. Denkt de heer Jansen dat wij dezelfde reactie zullen krijgen als wij het met zijn amendement terugsturen? Met de detaillering die hij wil aanbrenge in deze regelgeving zijn de grenzen toch zoek?

De heer **Jansen** (SP): Ik ken de heer Van Bochove als iemand die brieven altijd goed leest. Volgens mij heeft Actal gezegd dat het niet bevoegd is om een oordeel uit te spreken omdat er geen sprake is van administratieve lasten die door de wet op zijn schouders terechtkomen. Dit amendement verandert daar naar mijn mening niets aan. Er gaan kosten mee gepaard. De rechter kan na dit wetsvoorstel tegen de verhuurder zeggen dat hij ook bij renovatie in bewoonde staat een vergoeding moet geven. Dat kan al. Je moet echter maar afwachten hoe hoog die uitvalt. In Amsterdam hebben ze heel verstandig een simpele regeling gemaakt waarbij aan de hand van wat er gebeurt standaard bedragen worden uitgekeerd. Ik ben het op zich eens met de heer Depla en de minister dat dit altijd betekent dat je de situatie versimpelt. Dan krijgt er altijd iemand iets meer en een ander iets minder, maar voor de huidige verhuiskostenvergoeding geldt exact hetzelfde. Als je een bedrag van € 5000 uitkeert, krijgt de ene € 5000 voor 100 m² en de andere hetzelfde bedrag voor 40 vierkante meter. Daar kun je ook vraagtekens bij zetten. Sterker nog, die vraagtekens heb ik ook; ik kom er zo op terug. Kortom, een heldere regeling waardoor iedereen weet waar hij aan toe is betekent vaak dat je die enigszins moet versimpelen, maar het scheelt een hoop discussie voor de rechter. Als het in Amsterdam werkt, zien wij niet goed waarom het elders niet zou werken.

Een volgend discussiepunt is een verhuiskostenvergoeding voor onzelfstandige wooneenheden. Ten principale vindt de SP dat ook de huurders van onzelfstandige woningen recht hebben op een gegarandeerde vergoeding en dus niet afhankelijk moeten zijn van de luimen van de rechter. Wel is het duidelijk dat hun kosten in het algemeen veel lager zijn, doordat deze eenheden een veel kleiner oppervlak hebben dan een woning. Mevrouw Gent stelde in haar amendement voor om hun een vaste vergoeding van een vijfde van die voor een woning te geven. Dat is ons sympathiek, hoewel de formulering misschien nog iets subtieler kan. Ook bij die onzelfstandige woningen heb je nog een aantal smaken. Misschien zou bijvoorbeeld het oppervlak daarbij een rol moeten spelen.

Dan kom ik terug op mijn punt van zojuist. Je zou jezelf inderdaad de vraag kunnen stellen waarom niet ook bij zelfstandige woningen is gekozen ...

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik moet dan meteen denken aan de beruchte bezemkasten waarin studenten

soms moeten bivakkeren. Hier heb je hetzelfde dilemma – dat meen ik heel serieus – dat u net aanstipte bij de vaststelling van de verhuiskostenvergoeding voor zelfstandige woonruimte, waarbij er natuurlijk ook een verschil is in oppervlakte, soort huis en dergelijke. U zegt: het zou misschien verstandig zijn van mevrouw Van Gent om daarin een onderscheid aan te brengen. Kunt u mij nog goede adviezen geven hoe dat onderscheid aan te brengen zou zijn? Dat heb ik niet gevonden.

De heer **Jansen** (SP): Ik was net bezig met dat punt. Ik zei dat je jezelf de vraag zou kunnen stellen waarom er niet ook voor zelfstandige woningen is gekozen voor een bedrag waarbij het vloeroppervlak een variabele is. Destijds – ik kan mij die discussie wel herinneren – is volgens mij op advies van Nibud gezegd: laten wij simpel beginnen met een vast bedrag. Maar wij hebben nog steeds enige twijfel of dat het optimum is tussen eenvoud en rechtvaardigheid, als je ook rekening houdt met de oppervlakte van de woning. Wat ons betreft, zou het goed zijn om de regeling zoals die er nu uit komt te zien over twee jaar te evalueren, dit aspect daarbij te betrekken en in ieder geval te bekijken of dat vaste bedrag werkt. Als het amendement van de SP wordt aangenomen met het amendement van mevrouw Van Gent, kunnen ook die aspecten worden bekeken. Hoe werkt dat in de praktijk uit: is het te grof en moet het verfijnd worden of werkt het goed in de praktijk? Wat ons betreft zou dat acceptabel zijn. Ik hoop dat ik mevrouw Van Gent daarmee voldoende antwoord heb gegeven. Zo te zien wel.

Artikel 220 van het Burgerlijk Wetboek regelt dat het sloop- of renovatieplan moet kunnen rekenen op draagvlak onder 70% van de huurders. Maar merkwaardig genoeg wordt die eis beperkt tot huurders met wie de huurovereenkomst wordt voortgezet. U raadt het al: ook deze passage is weer aanleiding tot strategisch gedrag bij verhuurders, die immers worden beloofd als zij de huurovereenkomst niet voortzetten. Dan hoeven zij immers geen instemming te hebben van 70% van de huurders. De heer Depla geeft het voorbeeld van Kanaleneiland in Utrecht. Dat ken ik ook. Er is sprake van een structurele ontwikkeling in de richting van renovatie dan wel sloop en tegelijkertijd de ontbinding van huurovereenkomsten, ook al weet je dat een flink deel van de huurders wel degelijk in de nieuwbouw zal terugkomen. Om deze reden staan wij sympathiek tegenover het amendement van de heer Depla op dit punt. Volgens mij heeft de heer Van Bochove dat echt verkeerd gelezen. Mocht ik mij vergissen, dan hoor ik dat wel.

Ik heb nog een paar kleinere punten, te beginnen met twee vragen die van belang zijn voor de bewoners van woonwagens en woonschepen. De SP dacht dat wij deze groepen hetzelfde zouden behandelen als gewone huurders. Heeft een woonwagenbewoner die precario, dus geen huur, betaalt voor zijn kaveltje nu wel of geen recht op een verhuiskostenvergoeding, als hij moet oprassen? Ik dacht eerlijk gezegd van niet. De nota naar aanleiding van het verslag was er niet helemaal duidelijk over. Overigens zijn wij ervoor dat die precariocontracten zo snel mogelijk worden omgezet in echte huurcontracten. Dat is volgens mij ook het standpunt geweest van het kabinet destijds bij het opheffen van de Woonwagenwet, maar er zijn nog precariocontracten. Wij vinden dat

Jansen

ook mensen in die situatie recht hebben op een verhuiskostenvergoeding.

De minister zegt dat de regeling niet van toepassing is op woonschepen, maar de argumentatie daarvoor vinden wij niet overtuigend. Hij zegt eigenlijk dat woonschepen nu op vele punten een andere status hebben dan woningen. Dat klopt, maar wat ons betreft zouden bij iedere wetswijziging deze verschillen waar dat relevant is moeten worden teruggedrongen. Als wij serieus menen dat bewoners van woonschepen en woonwagens hetzelfde moeten worden behandeld als andere huurders, moet dat ook in dit wetsvoorstel worden meegenomen. Dan kunnen we over tien jaar zeggen dat wij de pretentie van de gelijkwaardigheid echt inhoud hebben gegeven.

De heer **Depla** maakte een opmerking over de kleine ondernemers. De SP heeft daar een tijdje geleden een rapportje over uitgebracht "Help, mijn winkel wordt gerenoveerd." Dat probleem is er wel. Ook kleine winkeliers moeten twee keer verhuizen, moeten de alarminstallatie twee keer verplaatsen, kortom, een hele hoop ellende, met vaak heel veel verborgen kosten. Het lijkt ons goed als er, net als bij huurders, een soort kaderregeling is waarin in ieder geval staat wat voor type kosten voor een vergoeding in aanmerking moeten komen. Ook daarbij komt de rechter er op eigen houtje niet uit. Wij denken dat er inmiddels zo veel voorbeelden van renovaties zijn waarbij winkeliers zijn betrokken, dat er best een aantal vuistregels in de wet of in de AMvB opgenomen kan worden. Ik hoor hier graag een reactie op.

□

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Het voorstel dat het kabinet aan de Tweede Kamer voorlegt, houdt in dat elke huurder automatisch recht krijgt op een minimale verhuiskostenvergoeding van € 5135 in geval van renovatie van een zelfstandige wooneenheid. Dit automatische recht geldt alleen voor huurders van woningbouwcorporaties. Voor andere huurders geldt dat zij de rechter kunnen vragen om een vergoeding vast te leggen. Ook wil het kabinet huurders het automatische recht op deze minimumvergoeding geven als de huurovereenkomst door de verhuurder wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik voor renovatie en wegens verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde. Dit laatste betekent, als ik het goed begrijp, in normaal Nederlands: als wijziging van het bestemmingsplan plaatsvindt door de overheid en daarmee de bestemming van het pand verandert. Ik vond het een heel moeilijke passage, dus als ik het fout heb, dan hoor ik het graag.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap mevrouw Van der Burg niet helemaal. Zij is de grootste voorstandster van het zelfrealisatiebeginsel. Als het bestemmingsplan wordt aangepast, is het uiteindelijk de keus van de eigenaar om die bestemming te veranderen. Anders wordt er onteigend. Met de suggestie die mevrouw Van der Burg wil wekken, dat de overheid een bestemming verandert en dat daardoor de verhuurder op kosten wordt gejaagd, slaat zij volgens mij de plank mis.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik hoor het graag ook van de minister. Ik heb gezegd dat ik het een heel

moeilijke passage vind. Het is onbegrijpelijk Nederlands, waartegen wij in deze Kamer ook strijden. Ik wil dus graag weten wat er staat.

Voorzitter. De VVD staat zeer kritisch tegenover deze wetswijziging om de volgende redenen. In het Burgerlijk Wetboek is al geregeld dat een huurder de rechter kan vragen om een vergoeding vast te stellen. De VVD vindt het niet billijk om particuliere verhuurders, die in een totaal andere positie verkeren dan woningbouwcorporaties, per definitie dezelfde financiële verplichtingen op te leggen. De VVD is van mening dat het juist goed is dat de rechter een afweging kan maken op dat punt. Graag verneemt de VVD van de minister hoe vaak de rechter in de afgelopen jaren een vergoeding heeft toegekend aan huurders van particuliere verhuurders. Ook verneemt de VVD graag hoe hoog deze vergoedingen dan waren en welke overwegingen de rechter daarbij heeft laten meespelen.

De heer **Depla** (PvdA): Is mevrouw Van der Burg bekend met het feit dat er bij de rechter soms lange wachttijden zijn en dat het misschien heel wat rechtszaken kan voorkomen, als wij het zo regelen? Zou het verder voor huiseigenaren niet prettig zijn als zij niet naar de rechter moeten en dure advocaten moeten betalen, maar gewoon een heldere afspraak hebben waarmee dit soort dingen wordt voorkomen? Waarom wil mevrouw Van der Burg iedereen zo graag naar de rechter hebben?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik wil dat er gewoon een billijke afweging plaatsvindt, als een particuliere verhuurder dit niet kan betalen. Ik wil niet dat er een standaardregeling komt. Dat is nu in de wet geregeld. U wilt allerlei minimumvergoedingen opleggen, ongeacht de situatie waarin mensen verkeren. Wij zijn daarop tegen.

De heer **Depla** (PvdA): Het is dus duidelijk; u wilt maatwerk, met als gevolg dat u de rechterlijke macht verder overbelast en u de huurders en verhuurders ertoe veroordeelt om elke keer naar de rechtbank te stappen en geconfronteerd te worden met hoge advocaatkosten. Dat is ook praktisch. Dat is de keuze die u maakt, maar in onze ogen een zeer onverstandige.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het is uw goed recht om daar een mening over te hebben. Wij hebben er een duidelijk andere mening over. U wilt alles vastleggen in minimumvergoedingen en daar zijn wij op tegen.

De heer **Jansen** (SP): Ik ken de VVD als een partij die staat voor een level playing field, een gelijk speelveld voor allen. In dat verband zou ik mij juist heel goed kunnen voorstellen dat u hier enthousiast over bent. Hier wordt namelijk een gelijk speelveld gecreëerd. Of je nu huurt van een corporatie of van een particuliere huisbaas, je maakt echt dezelfde kosten als je moet verhuizen. Dat men dan op dezelfde manier behandeld wordt, is toch iets waar u ook voor moet zijn?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat klinkt heel aardig, maar het probleem is dat er geen level playing field is voor die particuliere verhuurder, aangezien die zijn huis koopt onder geheel andere voorwaarden dan de corporatie. En daar houdt u geen rekening mee. Vervolgens leggen wij een huurbeleid op en leggen wij

Van der Burg

allerlei kosten op, waarbij wij tegen die particuliere verhuurder zeggen dat deze dezelfde vergoeding moet betalen, ook als hij het helemaal niet kan betalen en het helemaal niet billijk is. Wij vinden dat het goed zou zijn als de rechter ernaar kijkt of dat redelijk en billijk is.

De heer **Jansen** (SP): Wat zijn dan precies die andere voorwaarden waaronder particulieren woningen kopen ten opzichte van corporaties? Volgens mij moet iedereen aan exact dezelfde eisen voldoen. Corporaties betalen zelfs meer vennootschapsbelasting dan particuliere verhuurders. Dus ik vraag mij af waar volgens u dat verschil zit.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het verschil zit onder meer in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op basis waarvan de corporaties een betere lening krijgen. Verder weet u net zo goed als ik dat wanneer een particuliere verhuurder een woning koopt, hij een andere grondprijs betaalt dan wanneer sprake is van een sociale huurwoning.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Een particuliere verhuurder heeft wel geld op de plank liggen om een behoorlijk drastische renovatie van zijn bezit te doen plaatsvinden – als het een kleine renovatie betrof zouden de huurders er namelijk niet uit hoeven – maar blijkbaar heeft diezelfde verhuurder dan geen geld om de huurder tegemoet te komen. Die huurder wordt namelijk onvrijwillig op kosten gejaagd omdat de eigenaar plannen heeft met zijn pand. Ik krijg hierop graag een reactie van mevrouw Van der Burg. Als het gaat om half failliete huiseigenaren gaan ze ook niet dit soort grootschalige renovaties plegen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als u zich verdiept heeft in de financiële situatie van veel kleine particuliere verhuurders die deze vergoeding opgelegd krijgen, heeft u kunnen constateren dat het voor hen vaak niet meer rendabel is om te verhuren. Op het moment dat ze een renovatie gaan doen en ze standaard geconfronteerd worden met een minimumverhuiskostenvergoeding, kan dat inderdaad een reden zijn om de renovatie niet te gaan doen. Ik vraag mij af of dat wenselijk is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dan vindt u het dus wel wenselijk dat een huurder met een appel en een ei wordt afgescheept en dat hij het maar lekker moet uitzoeken. Dit terwijl de huiseigenaar wel een grootschalige renovatie kan plegen. Bij een kleinschalige renovatie kan de huurder vaak in de woning blijven en heeft hij geen recht op een vergoeding. Ik zou graag zien dat u daarop concreet inging.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Renovaties kunnen qua kosten zeer verschillen. Het kan zijn dat bij een relatief helemaal niet zo hoog renovatiebedrag, dit bedrag er standaard bovenop komt. Als die verhuurder wel de inspanning doet om zijn huizen in goede staat te houden, waarvan de huurder die terugkomt ook voordeel heeft, moet je naar mijn mening ook kijken welke verhuiskostenvergoeding redelijk en billijk is. Daarmee ontzeg ik die huurder helemaal niet de verhuiskostenvergoeding, maar ik vind wel dat toetsing door de rechter in dit soort gevallen relevant is. Wij willen dan niet een standaard-minimumvergoeding.

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent, u heeft twee keer op dit punt kunnen interrumperen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De laatste keer dan, voorzitter.

De **voorzitter**: Wij zijn nog aan het begin van het debat. Ik denk dat de medewerkers en wijzelf toch wel zo tegen elven richting huis willen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat gaat lukken, voorzitter, zeker weten.

De **voorzitter**: Nou, onder strakke leiding wel. U mag nog één vraag stellen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U bent te soepel.

De **voorzitter**: Dan doen we het niet!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Nee, ik vind het echt heel fijn dat u mij nog even de gelegenheid geeft.

Het Nibud heeft indertijd het bedrag vastgesteld, een redelijk bedrag dat huurders nodig hebben als ze hun woning noodgedwongen en vaak onvrijwillig moeten verlaten om zich elders te kunnen inrichten. Op dat punt gaat mevrouw Van den Burg niet in. Zij gaat ook niet in op de vraag of de huurder, omdat de particuliere verhuurder een dure renovatie wil laten plaatsvinden en vervolgens geen geld meer heeft voor de huurder, het maar uit moet zoeken en op de kale vloer moet leven. Dat is toch niet wat zij bedoelt?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, maar wij hebben dan de rechter om een afweging te maken. Het moet niet standaard in alle gevallen worden opgelegd.

Ik heb een aantal vragen gesteld over de vergoedingen. De VVD neemt aan dat de minister dit heeft onderzocht alvorens met deze wetwijziging te komen. Verder vraag ik aan de minister wat het effect is van weer zo'n extra verplichting erbij voor het aanbieden van huurwoningen door particuliere verhuurders. In de markt neemt het aantal particuliere verhuurders namelijk al jaren af, bijvoorbeeld door zaken als inflatievolgend huurbeleid en extra overlegverplichtingen. Zij geven aan dat het eigenlijk helemaal niet meer interessant is om in de verhuur te gaan. De VVD vindt dit niet wenselijk, omdat dit betekent dat de wachtlijsten voor huurwoningen langer worden. Gisteren kwam verder het nieuws naar buiten dat de corporaties, waar wellicht heil van verwacht wordt, ook geen extra woningen gaan aanbieden. Ik krijg graag inzicht in de effecten van deze maatregel op het aanbod van door particulieren aangeboden huurwoningen.

Het particuliere bezit dat verhuurd wordt, zit vaak in de oudere woningvoorraad. De VVD vreest dat het effect van deze maatregel zou zijn dat renovatie, vanwege de extra financiële lasten, zo veel mogelijk uitgesteld gaat worden. Juist in dit deel van de woningvoorraad is renovatie echter nodig en wenselijk. Kan de minister aangeven welk effect deze wijziging hierop heeft?

Is het billijk – dat ligt aan de interpretatie, waar wij zojuist over hebben gesproken – dat een particuliere verhuurder een verplichte verhuiskostenvergoeding geeft als de bestemming door de overheid wordt gewijzigd?

Van der Burg

De heer **Depla** (PvdA): Ik zal niet meer over het bestemmingsplan beginnen, want volgens mij moet elk Kamerlid de wet kennen. Als ik uw betoog goed heb begrepen, zou u eigenlijk een initiatiefwet moeten indienen waarin staat: er zij geen verhuiskostenvergoeding. Nu kan de rechter het nog toetsen, maar als het aan u ligt, gaat u echt de huisbazen beschermen en zet u de vergoeding op nul.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij pleiten er alleen maar voor dat de regeling blijft zoals die is. Daarmee zijn er wel degelijk zaken geregeld. Er zit dan alleen een toets van de rechter op of dat redelijk en billijk is. Dat is wat anders dan een minimumstandaardvergoeding.

De VVD staat dus zeer kritisch tegenover deze wetswijziging. De VVD vindt het onwenselijk dat particuliere verhuurders die in een aantal gevallen toch al krap bij kas zitten, per definitie met extra financiële verplichtingen worden geconfronteerd, ook als hun situatie daar geen aanleiding toe geeft. Laat het aan de rechter over wat billijk en redelijk is richting huurder en particuliere verhuurder. Voorkom dat door deze extra onnodige regelgeving het aanbod van huurwoningen door particulieren verder omlaag gaat en renovatie wordt uitgesteld. Ik denk dat mensen er ook geen belang bij hebben dat er geen woning voor ze is.

Tot slot vraagt de VVD zich af hoe deze wetswijziging zich verhoudt tot de kabinetsdoelstellingen om oude wijken op te knappen en ook particulier bezit energiezuiniger te maken. Zal deze regeling zonder enige weging van redelijkheid en billijkheid niet leiden tot vertraging van het realiseren van deze doelstelling?

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Op 17 december 2002 stemt de Kamer over de motie-Van Gent c.s., waarin wordt uitgesproken dat bij gedwongen verhuizing recht is op een onkostenvergoeding van minimaal € 5000. Het CDA steunt die motie. Op 16 november 2005 dient mevrouw Van Gent, samen met anderen, een motie in, waarin zij zegt dat de regeling voor de sociale verhuurders ook naar de particuliere sector moet worden doorgetrokken. Die motie komt niet in stemming, maar het wetsvoorstel dat nu voorligt, is daar wel een uitvloeisel van. Ik deel de opmerking die de heer Depla in de richting van mevrouw Van Gent heeft uitgesproken, zonder dat ik daar straks waardering voor hoeft te krijgen.

De CDA-fractie heeft bij de inbreng voor het verslag haar opvatting al duidelijk weergegeven. Die inbreng was namelijk blanco. De CDA-fractie is het immers met het voorliggende wetsvoorstel eens. Daarin is duidelijk geregeld wat de positie van de huurders is. Toen ik bij de voorbereiding van dit debat de drie amendementen voorbij zag komen, be kroop mij het gevoel van: geef ze een vinger en ze nemen de hele hand. De door de regering voorgelegde regelingen zijn immers volstrekt duidelijk, eendimensionaal en helder. Wat gebeurt er echter? Er worden drie amendementen ingediend die leiden tot verdere regelgeving en meer regelrukte. Een minister van een kabinet dat regels wil terugdringen kan dan niet anders dan tot de conclusie komen dat de amendementen moeten worden ontraden. De wet heeft op dit punt de instemming van de CDA-fractie. Ik wil overigens absoluut de beleefdheid in acht nemen om het antwoord van de regering af te wachten. Zoals ik het nu

kan overzien, krijgen de amendementen echter niet de instemming van de CDA-fractie.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil toch een poging wagen om dat te veranderen. Ik zou het immers jammer vinden als er een breuk optreedt in de coalitie die er sinds 2002 bestaat op dit punt. De reactie van de heer Van Bochove is dat de amendementen leiden tot meer regels en dat de zaak dus ingewikkelder wordt. Mijn amendement maakt het juist gemakkelijker. Ik haal drie woorden weg en laat een onderscheid tussen twee categorieën vervallen. Hoezo ingewikkeld? Het is duidelijk dat er bij een grootschalige sloop- of renovatieoperatie een draagvlakmeting bij de bewoners moet plaatsvinden.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daarmee ben ik het op zich helemaal eens. Die noodzaak bestaat echter ook als het niet in de wet wordt geregeld. Corporaties en verhuurders kunnen samen met het gemeentebestuur niet anders concluderen dan dat deze weg ingeslagen moet worden. Bij interruptie heb ik al proberen aan te geven dat, los van het misverstand dat het in het amendement alleen over de kosten zou gaan, het schrappen van de bedoelde regeling leidt tot overbodigheid. Er ontstaat immers iets dat al in lid 1 van het betreffende artikel is geregeld.

De heer **Depla** (PvdA): Als de heer Van Bochove consequent is, moet hij het gehele artikel willen schrappen. Nu wordt er een onderscheid gemaakt tussen situaties van renovatie of sloop bij het wel of niet opzeggen van een huurcontract. De heer Van Bochove zegt dat het sowieso moet. Dat is nu precies wat ik in het amendement regel. Als hij zegt dat het niet in de wet geregeld hoeft te worden, moet hij consequent zijn en een en ander met een amendement willen schrappen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wil best overwegen om een amendement in te dienen om een aantal artikelen in de wet te schrappen. Ik weet echter niet of wij elkaar daarbij snel zullen vinden. Volgens mij regelt deze wet precies wat wij bedoelen te regelen. In dat opzicht houd ik daaraan vooralsnog vast.

De heer **Jansen** (SP): Ook ik heb vragen naar aanleiding van het betoog van de heer Van Bochove. Hij zegt dat wat er nu in wet staat prima is en dat de ingediende amendementen de zaak alleen maar ingewikkelder maken. In de wet is sprake een forfaitaire vergoeding voor verhuiskosten bij renovatie en sloop. Dat is ingewikkelder dan de vroegere situatie, waarin alles aan de rechter werd overgelaten. Als hij consequent is, vindt hij dus ook dat overbodig.

Door de huidige wet ontstaat strategisch gedrag bij verhuurders die gaan renoveren in bewoonde staat. Dat probleem probeert mijn amendement op te lossen, zodat een level playing field ontstaat zonder strategisch gedrag. Ziet de heer Van Bochove dit probleem niet, komt het probleem volgens hem niet voor of vindt hij het geen groot probleem?

De heer **Van Bochove** (CDA): Zo uit mijn hoofd zeg ik dat artikel 220, lid 1, precies regelt waarom u vraagt. Ook in geval van renovatie of groot onderhoud in bewoonde staat hebben bewoners recht op een bepaalde compensatie. Als besloten wordt tot grootschalige renovatie of

Van Bochove

het opknappen van woningen in bewoonde staat kan dus een beroep worden gedaan op dit artikel. Dat leidt ertoe dat huurder en verhuurder overeenstemming moeten bereiken. Pas als dat niet gebeurt, staat de weg naar de rechter open. Dat geldt echter ook in uw situatie. Je kunt tot in detail in de wet vastleggen wat er moet gebeuren als er een stoeptegel niet goed ligt, als het behang iets is beschadigd of iets anders. Dat leidt ook tot eindeloos gesoebat en uiteindelijk, als men het niet eens wordt, tot een weg naar de rechter. In dat opzicht verschilt het dus niet zoveel. Lid 1 is op dat punt heel duidelijk.

De heer **Jansen** (SP): Er is toch een vrij essentieel verschil. In het amendement is direct duidelijk welke vergoeding er hoort bij welk type maatregelen. Ik ga er tenminste vanuit dat de Amsterdamse regeling wordt vertaald naar landelijke wetgeving. In uw geval moet je naar de rechter. Ik weet niet of u het hebt gedaan, maar ik heb de jurisprudentie erop nagekeken. Het valt mij op dat dit heel weinig gebeurt terwijl er heel veel gevallen bekend zijn, zoals de mensen in Mijdrecht die zich niet echt kies behandeld voelen door hun verhuurder. Die mensen zijn echter oud en durven niet naar de rechter. Dat soort ellende moeten wij voorkomen. Dat wilt u toch ook niet?

De heer **Van Bochove** (CDA): Laat ik daar geen misverstand over laten bestaan: ik snap ook wel dat er op bepaalde plekken incidenten zijn. Ik ken echter ook voorbeelden waarin het voortreffelijk is gelopen, waarin het overleg tussen de verhuurder en de huurders op een goede manier tot aanvaardbare oplossingen heeft geleid en helemaal niet tot een weg naar de rechter. In mijn redenering en in mijn oplossing beroepend op wat er nu voorligt zeg ik: je kunt zonder de rechter adequaat een heleboel zaken regelen. Mijn kritiek op uw amendement is dat u weer tot in detail gaat regelen hoe A, B, C, D en E moeten worden vergoed. Dat leidt er niet toe dat automatisch de weg naar de rechter niet meer noodzakelijk is. Ook in dat geval zullen wij het eens moeten worden over de elementen die onderdeel uitmaken van uw amendement en van de Amsterdamse regeling: is er wel sprake van beschadiging van dit en vergoedingen voor dat? Daar zul je ook een eindeloos dispuut over krijgen, zelfs in de situatie die u nu beschrijft.

De heer **Jansen** (SP): Ik regel helemaal niets in detail in mijn amendement. Dat laat ik aan de minister over, dus wat dat betreft ben ik buitengewoon coulant. Wij vinden alleen dat het principe in de wet verankerd moet worden. Dat wordt in het amendement geregeld.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat vind ik een makkelijke vluchtweg. U laat het aan de minister over, maar u legt in de wet vast dat de minister het moet regelen. Dat is wat mij betreft lood om oud ijs.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U bent zo enthousiast over de wet op grond waarvan alle huurders die rechten krijgen. Wij hebben laatst een debat gehad over de huurtoeslag en de vraag of die voor alle huurders van onzelfstandige eenheden zou moeten gelden. Toen kwam u als coalitiepartij samen met de heer van de PvdA met het voorstel om dat alleen voor studenten die huren bij corporaties te doen. Hoe verhouden die twee zaken zich tot elkaar? Als het een particuliere verhuurder is, is het

allemaal geen probleem. Als u echter zelf de dekking in de begroting moet vinden, is het ineens wel een probleem.

De heer **Van Bochove** (CDA): De dekking in de begroting moet nog worden gevonden. Laten wij over dat punt nog even met elkaar discussiëren. De CDA-fractie pleit al geruime tijd voor huurtoeslag voor bewoners van onzelfstandige kamers. Wij hebben ons in de debatten met het kabinet in de afgelopen zeven jaar laten overtuigen van het feit dat dit niet in alle gevallen mogelijk is. Dat heeft onder andere te maken met zaken als fraudetoetsen. In een aantal gevallen kan het echter wel. Wij hebben samen met de PvdA-fractie een voorstel gedaan voor regeling die niet fraudegevoelig is en eendimensionaal uitvoerbaar is waarmee studenten die erbinnen passen adequaat kunnen worden bediend.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Klopt het niet dat de regeling die u hebt voorgesteld studenten betrof die bij corporaties huren en niet studenten die bij particuliere verhuurders huren? Daar gold die huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten in uw voorstel immers niet voor.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het gaat zelfs zover dat die regeling ook voor een heleboel corporaties niet geldt in het voorstel dat wij hebben gemaakt.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Het is mij een groot genoegen om aan het begin van het parlementaire seizoen met deze minister in debat te gaan en zeker over dit onderwerp. De heer Van Bochove en de heer Depla hebben al uitgebreid geschetst hoe dit voorstel tot stand is gekomen. Wij hebben met zijn drieën een soort gezamenlijke geschiedenis op dit onderwerp, altijd hartstochtelijk gesteund door diverse SP-woordvoerders. Wij zijn van mening dat je die verhuiskostenvergoeding niet aan het vrije spel van de markt moet overlaten en in de relatie huurder-verhuurder, maar dat het heel goed is om een minimumbedrag voor die verhuiskostenvergoeding vast te leggen. In het verleden bleek namelijk dat er heel veel klachten over waren. Schijntjes werden er geboden en mensen moesten voor een appel en een ei hun huis herinrichten. Dit stond constant met stip op vijf in de klachten top-10 van de Nederlandse Woonbond, die, zoals u weet, veel huurders vertegenwoordigt. Het was dus een beetje een systematiek van "kop d'r veur". Het heeft een aantal jaren gekost, maar het is geregeld voor sociale verhuurders, dus de corporaties. Inmiddels zitten wij op een bedrag van € 5135,88. Ook als de huurovereenkomst niet wordt voortgezet bij renovatie hebben huurders recht op die bijdrage.

Vandaag zijn we aangeland bij de particuliere verhuurders. Wij zijn er al langer mee bezig dat particuliere huurders recht hebben op de minimumbijdrage in geval van noodzakelijke verhuizing bij renovatie. Natuurlijk vindt ook de GroenLinksfractie het belangrijk dat de woonwagens en de standplaatsen daarbij zijn meegenomen. De woonschepen, waarover een aantal van mijn collega's het al had, maar ook de kleine ondernemers vormen doelgroepen waarnaar ik de minister vraag goed te kijken, want wij moeten de losse eindjes in deze goede geschiedenis van de verhuiskos-

Van Gent

tenvergoeding wel op een goede manier proberen af te ronden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Hoorde ik mevrouw Van Gent nu zeggen dat het aan het vrije spel van de markt wordt overgelaten? Wordt de rechter naar wie je toe kunt daaronder tegenwoordig ook al verstaan?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mevrouw Van der Burg, de verhuiskostenvergoeding vormde een maatschappelijk probleem. Daar waren heel veel klachten over en heel veel conflicten tussen huurders en verhuurders. Het waren er niet een paar, maar honderden toen het ging om grootschalige renovatie en toen men tijdelijk of permanent het huis moest verlaten. Ik denk niet dat wij moeten zeggen: laat al die individuen maar naar de rechter gaan. Het betreft namelijk vaak mensen die niet gewend zijn om naar de rechter te stappen. Zij zijn ook niet zo goed georganiseerd dat zij meteen een advocaat in kunnen schakelen en ga zo maar door, dus ik vind het eigenlijk volstrekt absurd dat u daarop steeds terecht komt. Als je een maatschappelijk probleem constateert, waar veel mensen mee te maken hebben, dus als mensen tegen hetzelfde punt aanlopen, dan is het volstrekt logisch dat je als politicus, als samenleving, je verantwoordelijkheid neemt en probeert er een wettelijke regeling voor te maken. Dat is mij ook gelukt dankzij de warme steun van veel van mijn collega's. Ik moet u zeggen dat ik dat nog steeds de verstandigste weg vind, ook als het gaat om particuliere verhuurders.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U heeft een heel verhaal, maar u geeft geen antwoord op mijn vraag. U zei in uw inleiding dat de rechter de vrije markt is tegenwoordig. Dat is toch wel vreemd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mevrouw Van der Burg, dat heb ik helemaal niet gezegd. Ik heb aangegeven dat voordat de verhuiskostenvergoeding op een goede manier geregeld was, het een beetje het vrije spel der krachten was. Het ging erom wie het best kon onderhandelen en met welke corporatie of particuliere verhuurder iemand te maken had. Het waren vaak niet al te prettige situaties waarbij veel mensen betrokken waren. Het leek ons heel zinnig en er waren veel maatschappelijke organisaties die dat mede hebben onderschreven. Dat u onze rechterlijke macht nog verder wilt overvoeren met werk, moet u lekker zelf weten, maar de GroenLinksfractie is dat pertinent met u oneens.

Ik zei al dat er toch nog wat puntjes op de i moeten worden gezet. Ik ben altijd zeer blij geweest met de steun van de meerderheid van mijn collega's voor deze voorstellen.

Zoals ik al zei, zijn er wat losse eindjes als het gaat om woonschepen en kleine ondernemers – daar heb ik niet een vraag over gesteld – maar ook als het gaat om huurders van een onzelfstandige woning vindt de GroenLinksfractie eigenlijk dat die recht moeten hebben op een minimumbijdrage. Het is nu ook weer een beetje dezelfde soort situatie dat dit overgelaten wordt aan het vrije spel van de krachten. Het is dan maar afwachten wat er gebeurt. Nu wordt er gezegd dat er vanuit wordt gegaan dat er een redelijk aanbod wordt gedaan, maar het begrip redelijk is natuurlijk subjectief, dus het lijkt ons zinnig – laat ik niet ook zelf het woord redelijk

gebruiken – om daar toch een heldere afspraak over te maken. Als het gaat om onzelfstandige woonruimte – "onzelfstandige woonruimte", zeg ik met nadruk, mede tegen de heer Depla gezien onze interruptie – en als de huurder die onzelfstandige woonruimte moet verlaten wegens renovatie – dat is dus dezelfde situatie als bij iemand in een zelfstandige woonruimte – is het dan niet logisch om daarvoor een minimumvergoeding vast te stellen? Daarover gaat mijn amendement. Daarin heb ik de suggestie gedaan om dit een vijfde te laten zijn. Dit zal op dit moment concreet betekenen dat je recht zou hebben op een minimumvergoeding van € 1027,17.

Dit doet de minister sowieso. Ik ben dus heel benieuwd naar zijn reactie op mijn amendement. Het lijkt misschien een beetje op Rupsje Nooitgenoeg; dat verwijt krijg je dan wel eens. Het is voor mij echter meer "Rupsje Nooitvermoeid", omdat ik het, als ik hier nuchter naar kijk, toch niet geheel rechtvaardig vind dat deze hele groep hier buiten valt. Daarbij gaat het niet alleen om studenten, maar bijvoorbeeld ook om ouderen die in bepaalde complexen wonen. Het lijkt mij toch zinnig om aan hen een vergoeding te betalen.

De heer **Van Bochove** (CDA): In de nota naar aanleiding van het verslag worden op pag. 3 en pag. 9 vier verschillende casussen beschreven, zeg ik uit mijn hoofd, op basis waarvan een vergoeding moet worden toegekend. Met andere woorden, het is allemaal al geregeld. Waarom moet dit nog in een apart amendement en tot in detail worden vastgelegd? Het is nooit genoeg, zou ik willen zeggen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mijnheer Van Bochove, u begrijpt dat ik zeker met u geen misverstanden wil krijgen over dit voor ons beiden zo belangrijke onderwerp, de verhuiskostenvergoeding. Niet voor niets zijn wij ooit samen, met anderen, aan dit avontuur begonnen. Het probleem was dat er geen vast bedrag was vastgelegd en dat je daarover moest onderhandelen met alle problemen van dien. Op pag. 3 van de nota naar aanleiding van het verslag staat: "Zouden deze bewoners huurder zijn van onzelfstandige woonruimte, dan zullen zij ieder eveneens recht hebben op een vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten, evenwel zonder dat de voormelde minimumbijdrage van toepassing is." Om dat laatste gaat het mij. Hoewel ik best begrijp dat je niet de ruim € 5000 gaat uitkeren als minimumbedrag, zou ik het toch goed vinden dat de onderhandeling ergens start. Volgens mij is het nu nog niet geregeld dat er ook voor mensen in onzelfstandige woonruimten die bij renovatie de woonruimte moeten verlaten, sprake is van een minimumbedrag. Dat heb ik in mijn amendement willen regelen.

Voorzitter. De verhuiskostenvergoeding kan volgens het voorstel bij ministeriële regeling worden geïndexeerd. Dat is de laatste keer gebeurd in maart 2008. Toen is het bedrag inderdaad geïndexeerd: het is verhoogd met het percentage waarmee consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn aangepast. Is het niet logisch om het woordje "kan" eruit te halen en dit gewoon te doen? Het lijkt mij namelijk alleszins redelijk, om dat woord maar eens te gebruiken, om dat te doen. Dan heeft de staatssecretaris er ook minder rompslomp mee, want dan kan hij dit afvinken. Dit was mede bedoeld om hem tegemoet te komen, maar natuurlijk ook om de huurders tegemoet te komen.

Van Gent

De Actal-toets was niet nodig. Toen mevrouw Van der Burg daarom vroeg in de procedurevergadering, vond ik zo'n toets geen enkel probleem, maar het bleek geen punt te zijn. Met name omdat het collectief wordt geregeld, heb je minder rompslomp, zeker bij de corporaties en de verhuurders. Zij hoeven niet naar de rechter maar weten gewoon waar zij aan toe zijn. Dat lijkt mij enkel grote winst.

Tot slot wil ik iets zeggen over de kwestie "in bewoonde staat". Daarbij gaat het om het amendement van de heer Jansen. Het is ons opgevallen – er bereiken ons ook berichten over – dat het steeds vaker voorkomt dat ook bij behoorlijk ingrijpende renovaties de verhuurder ervoor kiest om een huurder in de woning te laten zitten, met alle overlast en problemen van dien. Ik heb daar vorig jaar ook al eens aandacht voor gevraagd. Het mag natuurlijk niet zo zijn dat men, omdat men de verhuiskostenvergoeding wil ontduiken, veel overlast veroorzaakt bij huurders. Ik wil niet dat dat gebeurt. Ik ben niet op zoek naar een bureaucratische bende met zeer precies gedoe, maar ik vind het amendement van de heer Jansen wel sympathiek. Amsterdam is al genoemd. Bij grootschalige renovatietrajecten, van keukens, sanitair en soms ook vloeren, moeten mensen het huis uit. Ook het samenvoegen van woningen kan nog wel eens gebeuren. Bij deze grootschalige renovatietrajecten kun je toch wel enigszins standaardiseren op basis van de staande praktijk? Het lijkt mij alleszins redelijk om eens te bezien hoe je de huurder in zo'n situatie tegemoet kunt komen en om te bekijken hoe je dit zo min mogelijk bureaucratisch kunt regelen.

Mijn laatste opmerking gaat over het differentiëren van de verhuiskostenvergoeding. De GroenLinksfractie is hiervan geen voorstander. Dan krijg je namelijk toch weer een toename van de bureaucratie. Laten we eerlijk zijn: het gaat hierbij vaak om sociale huurwoningen. Je kunt ongeveer wel nagaan hoeveel vierkante meter deze woningen beslaan. Laten we nou niet met een meetlint elke woning opnemen. Indertijd is geadviseerd om het een beetje eenvoudig te houden. Zo zouden wij het graag willen houden. Anders wordt het wel heel onoverzichtelijk. Dan wordt het ook voor huurders heel moeilijk om te bepalen waaraan zij precies toe zijn. Helderheid willen wij heel graag blijven nastreven.

De heer **Van Bochove** (CDA): Moet ik de woorden van mevrouw Van Gent zo interpreteren, dat zij een amendement indient op het amendement van de heer Jansen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Nee, geen sprake van. Dat doe ik niet. Ik wacht de reactie van de minister even af. Ik heb één amendement ingediend. Dat handhaaf ik natuurlijk voor dit moment. En ik overweeg een motie in te dienen over de indexering. De kanbepaling wil ik eruit halen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is mij niet ontgaan. Dat heb ik helemaal begrepen. Maar mevrouw Van Gent reageerde volgens mij aan het slot van haar betoog ook op het amendement van de heer Jansen en de bedoeling daarvan. Mevrouw Van Gent gaf daaraan haar eigen inkleuring.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dit zijn twee verschillende dingen. Ik heb gereageerd op het amendement van de heer Jansen over verbouwingen in bewoonde staat. Ik

heb ook iets gezegd over zijn suggestie om na twee jaar eens te bekijken hoe een en ander loopt. Ik heb deze suggestie zo begrepen, dat hij zich wel iets kan voorstellen bij het differentiëren van de verhuiskostenvergoeding, in alle redelijkheid. De ene persoon woont op 40 vierkante meter, de ander op meer of minder.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb die suggestie gedaan omdat ik er zelf ook niet uit ben. Maar ik zie wel een knelpunt. Er bestaat een frictie tussen eenvoud en maximale rechtvaardigheid. Mijn voorstel is om over twee jaar te bekijken hoe de wet functioneert, met alle toeters en bellen die nu gemaakt worden. Ik kan mij niet voorstellen dat mevrouw Van Gent daar tegen is. Dan kunnen we de wet eventueel nog bijstellen. Dat is toch een heel normale clausule?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Jansen weet dat bij het functioneren van een wet een hele trits zaken een rol speelt. Hoe probeert men de wet te ontduiken? Hoe probeert men eromheen te draaien? Ik ben er op zich niet op tegen, maar ik vind een evaluatie over twee jaar best vroeg. Het viel mij op in het betoog van de heer Jansen dat hij de evaluatie heel sterk verbindt aan het differentiëren van de verhuiskostenvergoeding. Dat brengt bij mij niet veel enthousiasme teweeg.

De heer **Jansen** (SP): Mijn suggestie heeft betrekking op alles wat te maken heeft met de vergoedingen, op de verhuiskostenvergoeding en, als ons amendement wordt aangenomen, ook op de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat. De suggestie heeft ook betrekking op het amendement van mevrouw Van Gent, als dit wordt aangenomen. De suggestie gaat over de financiële aspecten, hoe deze werken. Als mevrouw Van Gent liever over drie jaar dan over twee jaar wil evalueren, kunnen we elkaar wel vinden. Maar bij wetgeving is twee jaar een heel normale termijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dit is voor mij geen heftige kwestie. Het differentiëren is dat wel. Maar ik wacht het antwoord van de minister op deze vraag af. In tweede termijn zal ik erop terugkomen.

□

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Met dit wetsvoorstel wordt de toezegging gestand gedaan die is gedaan aan een coalitie onder leiding van mevrouw Van Gent om het stelsel van de verhuiskostenvergoeding bij renovatie in de sociale huursector uit te breiden tot de particuliere huursector. Ik sluit mij overigens aan bij de waarderende woorden aan het adres van mevrouw Van Gent. Voortaan zal iedere huurder van woonruimte recht hebben op een bijdrage in de kosten van een verhuizing die nodig is in verband met een renovatie. Ik maak eerst enkele korte opmerkingen over het huidige recht en over het wetsvoorstel. Vervolgens zal ik ingaan op de bijdragen van de Kamerleden. Ik dank hen alvast voor hun bijdragen.

Als eerste heb ik enkele korte opmerkingen over het huidige recht. Renovatie brengt doorgaans een verhuizing met zich mee. Dit is overigens niet altijd het geval, ik kom hier zo meteen op terug. Een verhuizing brengt weer kosten met zich mee. Zo'n verhuizing kan tijdelijk of definitief zijn. Een huurder heeft op dit moment al recht op huurvermindering en schadevergoeding, volgens

Van der Laan

artikel 7:220, lid 1 en lid 2. Eindigt de huur als gevolg van renovatie, dan heeft de huurder recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten, volgens artikel 7:275. Krachtens artikel 11g van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH), heeft de huurder van woonruimte in deze sector al recht op een bijdrage in de verhuiskosten als de verhuizing noodzakelijk is als voortvloeisel van een renovatie. Als het gaat om de huur van een zelfstandige woning, woonwagons of standplaats, zit daaraan een minimumbijdrage vast van € 5264. Deze regeling in het BBSH geldt zowel bij tijdelijke als bij definitieve verhuizing.

Het wetsvoorstel breidt op verzoek van de Kamer dit stelsel uit van de sociale huursector tot de particuliere huursector. Het beoogt dat er een bijdrage verschuldigd is in de kosten van een verhuizing die noodzakelijk is in verband met renovatie. Het voorgestelde artikel 7:220, lid 5 betreft de tijdelijke verhuizing en 7:275, lid 3 betreft de definitieve verhuizing. In geval van renovatie door de verhuurder van een zelfstandige huurwoning, een woonwagons of een standplaats komt er een bij ministeriële regeling vast te stellen minimumbijdrage. Nu de regeling van de verhuiskostenvergoeding van het BBSH wordt veralgemeniseerd en overgebracht naar het BW, zal de betreffende regeling in het BBSH kunnen vervallen.

Terzijde mag worden opgemerkt dat de huurder zijn recht op huurvermindering en schadevergoeding behoudt, indien zijn kosten de minimumbijdrage te boven gaan. Dit volgt uit de bestaande regeling die gewoon blijft, in artikel 7:220, lid 1 en lid 2. Het is wel belangrijk om dit expliciet op te merken, omdat gezien de discussie die al is gevoerd tussen Kamerfracties het van belang is om ons goed te realiseren dat er een minimumbijdrage wordt vastgesteld.

Er zijn in eerste termijn interessante discussies gevoerd over wat ik kortheidshalve de strijd tussen eenvoud en rechtvaardigheid noem, oftewel, "Rupsje Nooitgenoeg" van de heer Van Bochove versus "Rupsje Nooitvermoed" van mevrouw Van Gent. Ik vond dit een interessante discussie. Het was mij al opgevallen dat een nieuwe regeling nieuwe relativiteiten schept – dit is niet meer dan logisch – en dus ook nieuwe risico's van onrechtvaardigheden dan wel risico's van strategisch gedrag. Ik heb daarom werkelijk geboeid zitten luisteren naar de eerste termijn van de Kamer. Ik deed dit met twee zielen in mijn borst. De ene ziel doet mij bedenken dat de eerste economische wet luidt: met aanbod zet je behoefte om in vraag. De andere doet mij opmerken tegen de heer Van Bochove, die het uiteraard met deze opmerking eens is, dat je door nieuwe dingen op nieuwe ideeën kunt worden gebracht. Je moet je dus afvragen of er inderdaad geen strategisch gedrag dreigt. Ik heb beide zielen in mijn borst. Op dit moment neig ik meer naar wat sprak uit de inbreng van de heer Van Bochove, maar ik zal met een zo open mogelijke geest de bijdragen van de verschillende sprekers behandelen.

De heer Depla heeft een zorg over het strategisch gedrag bij het dringend eigen gebruik. Moeten we, nu we toch spreken over het fenomeen verhuiskostenvergoeding in relatie tot renovatie, niet iets extra's doen aan de door hem gesignaleerde trend dat verhuurders als gevolg van het bestaan van de 70%-grens eerder zouden kunnen grijpen naar het middel van opzegging of beëindiging voor dringend eigen gebruik? Het kabinet denkt dat voor de zorg van de heer Depla over het

strategisch gedrag op een ander aspect wel aanleiding bestaat – daarover spreek ik bij de beantwoording van de vragen van de heer Jansen – maar dat die zorg op dit punt niet hoeft te bestaan.

Bij een ingrijpende renovatie waarbij de huurders niet terugkeren naar hun woning geldt bij de opzeggingsprocedure een veel zwaarder criterium krachtens artikel 7:274 BW. Dat bepaalt dat de verhuurder in de procedure aannemelijk moet maken dat renovatie niet mogelijk is zonder beëindiging van de huur, dat de belangen van de huurders en de onderhuurders niet zwaarder wegen dan zijn eigen belangen en dat voor die huurders en onderhuurders definitieve, vervangende en passende woonruimte beschikbaar is. Dat is een fors pakket van prestaties die de verhuurder moet leveren en risico's die hij loopt dan met de 70%-regel. Ik begrijp de zorg van de heer Depla, maar ik denk dat hij een beer op de weg ziet die er in de praktijk niet zal zijn.

Ik dank de heer Depla overigens voor zijn steun voor het voorstel.

De heer **Jansen** (SP): Ik denk dat de minister zich vergist. In dit soort gevallen zegt de woningcorporatie dat ze de differentiatie in de buurt willen veranderen. Ik geef het voorbeeld van Kanaleneiland, Utrecht. Daar staan nu vooral sociale huurwoningen. Die verhouding moet anders. Daarom komt er een ander type project voor terug. Daar zitten wel sociale huurwoningen in, maar ook koopwoningen et cetera. Om die reden kunnen de contracten niet gegarandeerd worden voortgezet. Zo redeneert men. De rechter gaat daar volgens mij altijd in mee, temeer omdat de corporatie zegt dat die mensen echt wel een andere huurwoning krijgen. Dat maakt de corporatie trouwens ook wel waar. Soms mogen de mensen zelfs een beetje wooncarrière maken. Dan is iedereen helemaal tevreden. Je komt daarmee echter wel onder die 70% uit. De vraag is of dat verstandig is, omdat achteraf toch veel bewoners graag zouden terugkeren in dat project en wel degelijk willen meepraten over wat er in de toekomst moet gebeuren bij renovatie of sloop.

Minister **Van der Laan**: Ter voorkoming van ieder misverstand hierover: ik ben het met de heer Depla en u eens dat het geen wenselijke praktijk is en dat het wenselijk is dat na zo'n renovatie in principe liefst alle bewoners de gelegenheid krijgen om ook weer terug te keren in de buurt; misschien niet in precies dezelfde huizen, maar in die buurt. Ik begrijp niet goed aan welk probleem u refereert. Wat is de winst van de verhuurder als hij voor iedere individuele huurder naar de kantonrechter moet stappen ten opzichte van de 70%-regel?

De heer **Jansen** (SP): Het zijn in het algemeen gebundelde procedures. Het gaat in één pakket naar de kantonrechter toe. De uitkomst van die procedure staat volgens mij al op voorhand vast, namelijk groen licht, want de kantonrechter hangt zijn uitspraak op aan het gemeentelijk beleid dat de corporatie uitvoert door de differentiatie te veranderen. Dat is het argument dat wordt gebruikt.

Minister **Van der Laan**: Ik geloof niet dat ik meega met de heer Jansen als hij zegt dat de verhuurder altijd wint. Er zijn echt wel voorbeelden waarin hij niet wint. Als deze beer al zou bestaan, dan zou het amendement die

Van der Laan

beer nog niet omleggen. Als je de woorden "met voortzetting van de huurovereenkomst" schrapt, dan wordt de eis van een redelijk voorstel in feite uitgebreid tot het geval van renovatie met beëindiging van de huur. Je suggereert dan dat het enkele feit dat het voorstel redelijk was, al voldoende was voor de beëindiging van de huur. De huurder zou er dan ten opzichte van de bestaande eisen op achteruit kunnen gaan. Ook de heer Depla zegt dat beëindiging alleen mogelijk behoort te zijn als aan de zware criteria van de opzeggingsgronden is voldaan. Kortom, ik zie het probleem niet. De voorgestelde oplossing is in ieder geval technisch riskant. Ik zal het amendement straks dan ook ontraden.

De heer **Depla** (PvdA): Tijdens mijn vakantie had ik graag beren op de weg gezien, maar het is niet de bedoeling dat ik die hier aantref. Ik begrijp van de minister dat ik met dit amendement het risico loop dat ik de rechten van huurders verminder in plaats van vergroot. Ik wil dat bij herstructurering, renovatie en sloop/nieuwbouw altijd het 70% draagvlakonderzoek plaatsvindt. Als ik de minister goed begrijp, moet ik dat niet in dit wetsvoorstel regelen, want dan loop ik het risico dat ik uiteindelijk het verkeerde regel. Ik moet mijn hoop erop vestigen dat via het lokaal handvest lokaal goede afspraken worden gemaakt en dat wat er nu vaak plaatsvindt, niet meer gebeurt.

Minister **Van der Laan**: Precies die zin had ik nog niet uitgesproken. Het onder meer en misschien vooral door de heer Depla altijd ingeroepen handvest voor sloop en renovatie kan de weg zijn om hierover stevige afspraken te maken. Zij zullen in principe alleen van toepassing zijn in de corporatiesector, maar dan gaat het om de grote, complexgewijze aanpak, waarover hier kennelijk zorg is. Ik zeg dat graag toe. Men weet dat ik bij de brief over de corporaties heb gemeld dat de hoop dat wij dit met Aedes in de sfeer van een gedragscode kunnen oplossen, niet bewaarheid is geworden. Ik zal dit nu zelf regelen in het wetsvoorstel dat, op verzoek van de heer Van Bochove en Depla, voor 1 november aan de Kamer zal worden gezonden. Ik zie de heer Van Bochove knikken; ik kan het niet vaak genoeg zeggen.

Ik kom op mijn volgende punt: onderscheid renovatie/groot onderhoud. In de schriftelijke behandeling is dit een stevig punt geweest. In eerste termijn is die niet geëxpliciteerd, maar er klinkt zorg door bij de Kamerleden. De heer Depla heeft gelijk dat de huurder soms behoorlijke overlast kan ondervinden van wat gewoon onderhoud heet te zijn. In mijn inleiding heb ik al gezegd dat de huurder dan recht heeft op huurvermindering of schadevergoeding. Volgens het wetsvoorstel heeft hij geen recht op een gestandaardiseerde minimumbijdrage. De reden daarvoor is dat het kabinet daar een fundamenteel andere situatie ziet. Groot onderhoud kan verschillende oorzaken hebben. Het komt in dit geval erg aan op de omstandigheden per geval. Het kan zijn dat de huurder de verhuurder niet heeft ingelicht over gebreken, waardoor zij steeds erger zijn geworden en alleen nog met grote ingrepen hersteld kunnen worden. Het kan ook zijn dat de huurder het gebrek heeft veroorzaakt of daar mede schuld aan heeft, waardoor groot onderhoud nodig is. Er moet dan een zekere verrekening op grond van artikel 6:101 van het BW plaatsvinden. De omstandigheden van het geval zijn heel belangrijk. Daar past een gestandaardiseerde minimumbijdrage niet bij. De rechter

kan wel bij het vaststellen van de schadevergoeding het bedrag van een minimumbijdrage altijd als richtsnoer aanhouden als de omvang van de schade niet precies kan worden vastgesteld. Ik zeg dit als troost, maar niet tot troost van iedere fractie in de Kamer. Ik sta sympathiek tegenover het initiatief van Amsterdam, maar ik wil nog geen ministeriële regeling toezeggen. Ik denk dat wij een onderwerp bij de kop hebben dat zich goed leent voor behandeling in het kader van het lokale handvest.

Wat de heer Depla betreft, sluit ik af met zijn opmerking over de huur van bedrijfsruimten. Hij heeft gezegd dat dit eerder door de SP in het rapport "Help, mijn winkel wordt gerenoveerd" aan de orde is gesteld. De staatssecretaris van Economische Zaken en ik hebben in een brief aan de Kamer aangegeven, het idee van harte te ondersteunen dat gemeenten in dergelijke gevallen een sociaal plan maken waarin de positie van de zittende ondernemers wordt meegenomen. Wij zijn voornemens om samen met Aedes, de IVBN, Vastgoed Belang en vertegenwoordigers van het midden- en kleinbedrijf na te gaan of wij daarvoor een gedragscode kunnen maken, die van toepassing zou zijn op winkels beneden de 100 vierkante meter. De code kan onder meer de volgende onderwerpen bestrijken: de wijze waarop ondernemers bij de planvorming worden betrokken, reële onkostenvergoedingen bij tijdelijke of definitieve bedrijfsverplaatsingen, ontruimingstermijnen, huurgewenning bij een hogere huur na renovatie en vormen van geschilbeslechting. We kijken dan op een fundamentele manier. In het begin bespraken we de afweging of je nog allerlei zaken moet betrekken bij dit onderwerp. Ook daarbij wil ik erop wijzen dat we binnenkort ruim de gelegenheid hebben om dat heel precies te doen en het vanavond dus niet hoeven te doen.

De heer **Jansen** (SP): Het zou inderdaad heel positief zijn als een en ander een wettelijke basis krijgt. Ik begrijp dat de minister zegt dat hij een wettelijke basis gaat creëren omdat hij er met Aedes niet vrijwillig uitkomt.

Minister **Van der Laan**: We spreken tot nu toe over een gedragscode en dat is natuurlijk geen wet. Dit is echter een dermate belangrijk onderwerp, ook überhaupt voor het draagvlak voor de stedelijke vernieuwing, dat zo'n gedragscode materieel wel kracht van wet zou hebben. En anders doen we het alsnog bij wet, maar we moeten het toch eerst op de meest subsidiaire manier proberen.

De heer **Jansen** (SP): In wezen zegt u dus: wat u linksom wil regelen, wil ik rechtsom regelen, misschien op een mooiere manier, en we komen daar op een redelijk korte termijn mee. Ik neem aan dat dat een termijn van een paar maanden is en wij zouden dan even geduld kunnen hebben. Het gaat er ons alleen om dat er op afzienbare termijn zo'n type regeling komt.

Minister **Van der Laan**: In de brief hebben staatssecretaris Heemskerk en ik geen termijn genoemd, maar de problemen uit de voorbeelden rechtvaardigen dat we zeggen dat we hier dit jaar flinke vooruitgang mee moeten maken. We moeten er in elk geval voor het eind van het jaar bij de Kamer op terugkomen hoe het ermee staat.

Ik kom bij het amendement van de heer Jansen over de wenselijkheid van het eveneens geven van de vergoeding aan degenen die tijdens een renovatie in hun

Van der Laan

woning blijven zitten. Het voorbeeld van Mijdrecht dat de heer Jansen noemde, is natuurlijk te kwalificeren als vrij schokkend, maar het voorbeeld maakte mij systematisch niet helemaal duidelijk waar in dat geval nu precies de perversiteit zat. Ik hoorde de heer Jansen namelijk twee dingen zeggen die het niet helemaal duidelijk maken. De heer Jansen begon met de opmerking dat er een perverse prikkel is tot renovatie in bewoonde staat, namelijk de oneigenlijke keuze om de renovatie uit te voeren terwijl mensen in de woning blijven wonen. Als ik de heer Jansen goed heb verstaan, eindigde hij echter met de opmerking dat de verhuurder de werkzaamheden tot groot onderhoud bestempelde. Daar raakte ik zijn grootste bezwaar even kwijt.

De heer **Jansen** (SP): Laat ik dan duidelijk maken dat er tegenwoordig geen scheidslijn meer is te trekken tussen de begrippen "renovatie" en "groot onderhoud". In het verre verleden hadden we een subsidieregeling voor renovatie, die renovatie onderscheidde van groot onderhoud. Die regeling bestaat niet meer. Het is dus maar wat voor etiket je erop plakt. Bewoners associëren groot onderhoud wel met zaken die moeten en renovatie met verbeteringen. In het algemeen is altijd sprake van een combinatie van beide. Er worden zowel onderhouds- als verbeteringselementen toegepast. In Mijdrecht ging de badkamer eruit, ging de keuken eruit, ging het toilet eruit en is de blokverwarming bijna acht maanden buiten gebruik geweest. Dat is heel erg ingrijpend. Mensen kunnen maandenlang niet op een normale manier gebruikmaken van hun huis.

Minister **Van der Laan**: Ik ben niet in Mijdrecht gaan kijken, maar ervan uitgaande dat dit helemaal klopt – de heer Jansen is zeer deskundig op dit punt – lijkt mij dat er geen enkele twijfel over kan bestaan dat dit een renovatie was. De verhuurder is dus heel stoutmoedig geweest. Laten wij hier in het debat echter geen onduidelijkheid laten bestaan, want een enkele juridische student of ander juridisch volk wil misschien wel eens in de Handelingen nalezen wat wij nu precies bedoeld hebben. Het is niet zo onduidelijk, want er is een groot verschil tussen onderhoud en renovatie. Er is pas sprake van renovatie als er iets verandert of wordt toegevoegd. Als dat niet aan de orde is, is het gewoon onderhoud. Het is goed om dat heel erg scherp te hebben. Zo'n verhuurder moet worden aangepakt, omdat hij aan het renoveren is zonder zich te houden aan de regelingen van het renoveren en hij bewoners misschien zelfs op een verkeerd been heeft gezet of heeft misleid.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het probleem is nu juist dat ingrijpend groot onderhoud en renovatie steeds vaker in bewoonde staat worden uitgevoerd. Daarover krijgen wij berichten. Dan heb je wel een probleem. Basisvoorzieningen als de keuken, de wc, de douche en de verwarming moeten het toch snel weer doen. Ziet de minister de tendens dat groot onderhoud en renovatie steeds meer in bewoonde staat wordt uitgevoerd? Is hij het met mij eens dat wij nauwkeurig moeten bekijken of dat in het voordeel is van de huurders of juist van de verhuurders? Daar lijkt het namelijk soms wel op. Zo kunnen zij die verhuiskostenvergoeding ontduiken en dat moeten we niet hebben. Het zou een stap zijn om te bekijken of wij een aantal zaken kunnen standaardiseren voor wat er gebeurt en in hoeveel tijd het gebeurt. Dat

kan als bijkomend voordeel hebben dat er een vergoeding wordt betaald en dat de renovatie of het onderhoud voortvarend plaatsvindt. Elke dag dat het langer duurt, kost de verhuurder dan namelijk geld.

Minister **Van der Laan**: Ik stond op het punt om deze vraag van mevrouw Van Gent, de heer Jansen en anderen te bespreken. Ik poets het probleem niet weg. Ik wilde alleen even helder hebben waarover wij het hebben. Ik heb geen getallen waaruit blijkt dat renovaties in bewoonde staat zich vaker voordoen. Ik denk trouwens dat "tijdens de bewoning" beter Nederlands is. Het lijkt me wel vrij aannemelijk dat het zich vaker voordoet, want dan hoeft er geen verhuiskostenvergoeding betaald te worden. Hier zou een verkeerd effect van de verbetering van het wetsvoorstel kunnen ontstaan, zeg ik tegen de heer Van Bochove. Het is echter de vraag of het amendement van de heer Jansen – met op zichzelf een goede bedoeling – hier doel treft en helpt het tijt te keren of dat wij iets anders moeten verzinnen. Ik begrijp het heel goed, maar vraag me af wat de situatie is bij een renovatie tijdens bewoning. Mijn kernargument is dat wij voorzichtig moeten zijn met het van toepassing verklaren van een algemene regel. Het kan namelijk juist zo verschrikkelijk variëren. Soms zijn verhuurders niet gedreven door perverse motieven en gaat het om een kleine renovatie waarbij het onzinnig is om grote bedragen te betalen.

Door renovatie kan er echter ook ernstige vermindering van het woongenot worden ondervonden. Ik geef wat voorbeelden: schade aan vloerbedekking, de wand- of plafondafwerking of het tijdelijk ontbreken van sanitaire voorzieningen; ik geloof dat daarvan in Mijdrecht sprake was. Tijdelijk kan de kookgelegenheid ontbreken of de aansluiting op warm water of energie. Ook kan er sprake zijn van het ontbreken van toegang tot delen van de woning of van een onaangenaam binnenklimaat. Ik noem nog wat voorbeelden: hoge concentraties bouwstof, warmte, koude, vocht en tocht. Je kunt van al deze zaken last hebben of juist van bijna niets. Het is waarschijnlijk niet verstandig om daarop een standaardregeling van toepassing te verklaren. Dit zal zich in ieder geval veel vaker voordoen bij renovaties in bewoonde staat dan dat het aan de orde zou zijn geweest bij renovaties met een verhuizing. Dan zit je in objectievere situaties.

Ik zou liever zien dat wij dit bij het handvest betrekken. Ik erken dat het dan niet in het Burgerlijk Wetboek zit en wij in principe het risico lopen dat het beperkt blijft tot de corporatiesector. Daar heb ik toch anderhalve troost bij. De eerste troost is dat zo'n regeling wel doorwerkt in de particuliere sector, al is het via de rechter. De laatste halve troost is dat als dit niet zo blijkt te zijn dit probleem ook de loop gaat hebben die dit voorstel heeft gehad. Dan komt het hier weer een keer terug; is het niet van de kant van de regering dan wel van de kant van de Kamer. Ik wil dus voorstellen om dat bij het lokaal handvest te betrekken. Ik ben zelf de verantwoordelijke voor het op gang brengen van het lokaal handvest. De Kamer mag mij er dus op aanspreken dat het daadwerkelijk gebeurt.

Ik kom bij het punt van de heer Jansen over de woonboten en de ligplaatsen. De regering vindt dat deze regeling niet behoort te gelden voor woonboten en ligplaatsen. De Woningwet is niet van toepassing; de heer Jansen heeft het ook zelf gezegd. Het Besluit beheer sociale-huursector is niet van toepassing en de regeling

Van der Laan

van de huur van woonruimte in het Burgerlijk Wetboek überhaupt niet. Dat was mijn spreektekst. Totdat ik de heer Jansen hoorde, dacht ik: dit moet genoeg zijn, want het zou een heel nieuw aspect zijn. Maar ik hoorde de heer Jansen iets zeggen wat zijn voorstel in ieder geval heel consistent maakte. Hij zegt: wij hebben ons voorgenomen om het in te brengen in iedere regeling die voorbijkomt, zodat het in de loop van de tijd – hij zei zelfs tien jaar – wel allemaal gelijkgetrokken wordt. Dat is een consistente aanpak, waarmee ik het echter nog steeds niet eens ben, maar dan om een heel andere reden. Ik vind het van belang om te zeggen dat het argument dat het enkel hier een vreemde eend in de bijt zou zijn niet past, nu de heer Jansen zegt: die prijs betaal ik, want ik wil het langzaam opbouwen en het overall inbrengen. Ik moet dan ook op het andere argument terugvallen; dat is geen slap argument, zeg ik in de richting van de lachende mevrouw Van Gent. De hele thematiek van de woonboten en ligplaatsen is vooral geregeld in allerlei publiekrechtelijke regelingen en hangt ook samen met allerlei publiekrechtelijke belangen van gemeenten, provincies en waterschappen. U krijgt veel mails van de Woonbond en anderen als er iets niet klopt van de huurderrechten. Als wij dit vanavond aannemen, voorspel ik dat morgen uw computers allemaal vastlopen van de mails die u zult krijgen van die provincies, die waterschappen en die gemeenten. Die zouden aftreden, als zij hoorden dat wij in Den Haag zo'n ingreep doen, dwars door al die publieke belangen en regelingen heen, voor de woonboten en ligplaatsen. Ik kan uit een vorig leven zeggen dat de problemen die in het lokaal bestuur bestaan tussen deze publiekrechtelijke instanties en woonbootbewoners bijna zonder uitzondering heftig zijn. Er zijn vaak grote belangen mee gemoeid: de boot die mag liggen is een enorm bedrag waard en de boot die weg moet is bijna niks meer waard. Het is dus een soort "alles of niks"-situatie. Geachte Kamer, ik hoop dat u mij kent als iemand die de problemen die u aansnijdt niet graag uit de weg gaat. Maar ik zou u willen voorstellen om samen als een haas de zaal te verlaten zodra woonboten een rol spelen. Mag ik het zo huiselijk zeggen? Dat is geen teken van lafheid, maar van het hoofd koel houden.

De heer Jansen heeft een vraag gesteld over precario. Precario doet er eigenlijk niet veel toe. Als er een huurelement is, is de regeling van toepassing voor woonwagens.

Over de winkeliers heb ik al gesproken naar aanleiding van de bijdrage van de heer Depla. De heer Jansen heeft precies dezelfde punten. Ik hoop dat hij zich kan vinden in die aanpak.

Ik wil niet belerend zijn, maar ik heb de heer Jansen twee keer horen zeggen dat wij de huurder niet moeten overlaten aan de luimen van de rechter of dat de rechter er op eigen houtje niet uitkomt. Ik ben het aan mijn voorgeschiedenis verplicht om te zeggen dat het probleem volgens mij niet ligt aan de luimen van de rechter of aan het feit dat hij er op eigen houtje niet uitkomt, maar aan het feit dat wij mensen op hoge kosten jagen en dat het een belasting voor de rechterlijke macht is. Het punt is door de heer Jansen zelf en anderen aangevoerd.

Ik kan instemmen met een evaluatie over twee jaar, zolang wij het erover eens zijn dat wij dan niet kiezen voor een kwantitatieve analyse of evaluatie die ons weer

op hoge kosten jaagt, maar dat wij dat met gezond verstand samen mogen doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): De minister is het met die evaluatie eens, maar in het wetsvoorstel staat het niet en over het amendement heeft hij gezegd: dat moeten wij niet regelen. Wat betekent het eigenlijk materieel?

Minister **Van der Laan**: Ik heb op een paar punten gezegd dat het mij goed lijkt om dit na een goede discussie hier te regelen in het lokaal handvest. Ik denk dat wij deze hele regeling dan over twee jaar kunnen bekijken: hebben wij vanavond verstandig gehandeld of niet? Dan kunnen ook die dingen die ik hier heb afgehouden weer de revue passeren.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik moet dat dus als volgt vertalen: over het wetsvoorstel dat wij nu behandelen zegt u nu toe dat u over twee jaar gaat kijken hoe het functioneert.

Minister **Van der Laan**: Twee jaar na de inwerkingtreding. Is dat zo gek?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, op zich is dat niet gek, maar daar zijn twee opmerkingen over te maken. U reageerde naar aanleiding van een amendement, waarin die evaluatie was voorzien. Dat ging niet over de behandeling van dit wetsvoorstel. Verder leg je een evaluatie vaak in de wet vast, wat in dit geval niet is gebeurd. Maar uw toezegging staat.

Minister **Van der Laan**: Ja. Ik zeg dat ook omdat ik uiteindelijk kies voor uw spoor, maar de zorgen die zijn geuit wel serieus neem. Dat is mijn synthesesetje.

Ik kom bij mevrouw Van der Burg. Zij kwam ook uitgerust terug van vakantie, en verzet zich op een gezonde liberale wijze stevig tegen het voorstel, met als voornaamste vraag of het gerechtvaardigd is dat de kleine particuliere verhuurders net als de grote sociale en particuliere verhuurders in geval van renovatie in de verhuiskosten moeten gaan bijdragen. Het antwoord is: ja, wat het kabinet betreft wel. Het is gerechtvaardigd dat ook kleine particuliere verhuurders in de kosten van verhuizing bijdragen als zij een huurwoning willen renoveren. Als zij een huurwoning willen renoveren, moeten zij namelijk een redelijk voorstel doen. Dat weet mevrouw Van der Burg. De verhuurder zal in dat voorstel moeten aangeven wat de aard van de werkzaamheden is, wat de noodzaak van de medewerking van de huurder is, wat de huurprijsverhoging is en wat de financiële consequenties zullen zijn voor de verhuurder. Hij moet alles kunnen zeggen. Dat is ook logisch, want hij heeft het van tevoren uit moeten denken en rekenen. Bij de financiële consequenties is het redelijk dat de verhuurder ook de bijdrage betreft die hij moet leveren in de verhuiskosten van de huurder. In onze gedachtegang is hij namelijk de werkzame oorzaak voor het feit dat de huurder moet gaan verhuizen. Het kabinet vindt het redelijk dat daarbij de verhuiskostenvergoeding betrokken wordt. Als je het een beetje sterker zegt: het gaat niet aan dat de verhuurder die kleine of grote voordelen ziet in een renovatie, nu net die verhuiskosten niet zou behoeven te vergoeden. Ook thans moet de verhuurder al bijdragen in de verhuis- en herinrichtingskosten. Ik dacht dat mevrouw Van der Burg daar zelf naar

Van der Laan

verwees, toen zij een paar keer een beroep deed op de redelijkheid en billijkheid die in een rechterlijke procedure voorop staan. Wij denken hierbij met de standaard en het minimum een stap voorwaarts te maken. Daarmee is mevrouw Van der Burg het niet eens, maar het principiële punt – als ik het zo mag zeggen – wordt daardoor niet onderbouwd.

Wij denken dan ook dat het effect op het aanbod van particuliere verhuurders heel erg mee zal vallen. Niemand hier kan natuurlijk de toekomst voorspellen, maar wij zien de zorgen niet die mevrouw Van der Burg verwoordt voor de aanpak van de wijken. Zij gaf ook nog een ander voorbeeld, maar dat is mij nu ontschoten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U zegt dat zo stellig. Uw ambtsvoorganger wilde er überhaupt niet naar kijken. Zij poetste dat argument van het aanbod gewoon onder tafel. Er komt toch een evaluatie. Kan het daarin worden meegenomen? Dat lijkt mij heel redelijk.

Minister **Van der Laan**: Dat lijkt mij eigenlijk ook heel redelijk. Ik houd echter wel vast aan wat ik daarnet in de richting van de heer Jansen zei. Wij gaan niet iets groots optuigen, met een kwantitatieve analyse enzovoorts. Het moet een deugdelijke evaluatie zijn waarvan wij met elkaar zeggen: zo hebben wij het verstandig gedaan. Ik vind het reëel dat u zegt dat uw punt daarbij ook betrokken kan worden. Misschien dat het over twee jaar nog wordt terug gelezen. Misschien moet ik het nu niet meer zeggen, zo historisch zijn wij nu bezig. Er zijn natuurlijk externe factoren die met deze thematiek niet te maken hebben. U noemde er zelf net een paar, waardoor het aandeel van de particuliere verhuurders in de verhuursector terugloopt. Bij de evaluatie – ik zeg het nu alvast voor als-dan – moeten wij al die dingen zelf als context in ons hoofd houden.

Ik ga naar het punt van het bestemmingsplan. Het gaat om het realiseren van een bestemmingsplan, dat er al acht jaar kan liggen. Bij mijn beste weten staat het realiseren van een bestemmingsplan als grond al sinds 1980 in de wet. Misschien is dit niet de plek om deze ontboezeming te doen, maar ik heb hard actie gevoerd voor de handhaving en de verbetering van de huurbescherming, ooit door minister De Ruiter hier neergezet. In dat voorstel zat dit als een ontruimingsgrond. Toen kwam het er, bij de versterking van de huurbescherming, op aan om heel goed uitzonderingen te regelen. De moeite die mevrouw Van der Burg daarin ziet, heeft zich volgens mij nooit in de jurisprudentie gemanifesteerd. De Hoge Raad heeft er wel verschillende keren een uitspraak over gedaan. Die is daarin ook vrij streng. Hij wil bijvoorbeeld dat ook echt vaststaat dat die verwezenlijking gaat gebeuren. Dat weet mevrouw Van der Burg natuurlijk. Van problemen in de praktijk is met deze grond niet gebleken. Een bestemmingsplan kent vaak een bestemming wonen die ook gehandhaafd wordt. Dus dan biedt het een slechte grond voor een ontruiming.

Mevrouw Van der Burg heeft verder gezegd: geen aansporing. Welnu, wij hebben het er al over gehad dat wij over een paar jaar gaan kijken of haar inschatting klopt of die van ons. Ik kan nu dus ook niet aangeven hoe vaak de rechter welke vergoedingen heeft toegekend. Het loopt in de praktijk ook doorgaans niet via de rechter.

Verder heeft mevrouw Van der Burg gevraagd of, naast de aanpak van de wijken, het punt van de

energiebesparing niet in de knel kan komen. Ik zie dat niet, want energiebesparing zal niet vaak leiden tot een verhuishoofzaak. In ieder geval is het niet de bedoeling van de regering dat wanneer de corporaties 200.000 energiebesparingen realiseren dit gepaard gaat met 200.000 verhuizingen.

De heer Van Bochove wil ik bedanken voor zijn min of meer onvoorwaardelijke steun aan het voorliggende wetsvoorstel.

Mevrouw Van Gent heeft een amendement ingediend dat ertoe strekt de regeling tevens te betrekken op de onzelfstandige woonruimtes. Hiervoor geldt ongeveer hetzelfde als voor wat ik zo-even in de richting van de heren Jansen en Depla heb gezegd over de situatie van gecontinueerde bewoning tijdens de renovatie. Ik wil mevrouw Van Gent voorhouden dat bij onzelfstandige woonruimtes sowieso sprake is van lagere kosten zodat het probleem als zodanig al minder groot is. Maar nu komt het: je zal daar juist heel grote verschillen zien. De een gaat tijdens de renovatie even logeren bij die en die en de ander heeft die mogelijkheid niet en zal daardoor misschien wel heel hoge kosten moeten maken. Het gaat dus in de regel om kleinere bedragen maar om grotere verschillen dan in het geval van zelfstandig wonen. Dat is althans de mening van de geachte regering.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat begrijp ik natuurlijk, maar het lijkt mij niet helemaal juist. Ook als mensen bij het verlaten van hun zelfstandige woonruimte de verhuiskostenvergoeding krijgen, gaat de regering volgens mij niet controleren wat er vervolgens met die personen gebeurt. Zij kunnen verschillende keuzen maken ten aanzien waarvan ze met die verhuiskostenvergoeding naartoe gaan. In het algemeen zal het betekenen dat zo'n persoon naar een andere woning vertrekt of een ander dak boven het hoofd zoekt. Datzelfde geldt natuurlijk voor iemand met onzelfstandige woonruimte. Dus de redenering van de regering lijkt mij niet helemaal juist, die ik natuurlijk wel altijd uitermate serieus neem.

Minister **Van der Laan**: Daar ben ik heel blij om. Toen mevrouw Van Gent zei dat redelijk altijd subjectief is, meen ik dat zij zich daarin vergiste. "Redelijk" is namelijk een geobjectiveerd begrip, althans dat is de bedoeling ervan. Dus ik was ook niet overtuigd van de noodzaak om het te doen. Tegelijkertijd zeg ik dat hetgeen mevrouw Van Gent in haar amendement voorstelt nooit afschuwelijke onrechtvaardigheden zal aanrichten. Het is een vrij mager compliment dat ik nu geef, maar het is niet iets waar je geweldig mee uit de bocht vliegt. Het heeft in de ogen van het kabinet echter wel meer minnetjes dan plusjes. Ik wil het amendement niet heel hard ontraden – wat dat betreft is het niet heftig genoeg – maar ik zie er toch meer minnetjes dan plusjes in, met name vanwege de grote verschillen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Met name op het punt van die grote verschillen heb ik een vraag gesteld. Ik moet toch vaststellen dat ik daar niet echt een antwoord op heb gekregen.

Minister **Van der Laan**: Dan heb ik die wellicht gemist. Kunt u die vraag dan nog even herhalen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb gezegd dat als

Van der Laan

het gaat om de verhuisvergoeding die situatie gelijk is aan die van mensen die zelfstandige woonruimte verlaten. Dan wordt ook niet precies nagegaan wat er allemaal gaat gebeuren. Dan krijg je het verhaal van de heer Jansen: de een gaat in een woning zitten van 40 m² en de ander in een van 100 m² en ze krijgen allebei dat bedrag. Dat kan ook gelden voor de degene die onzelfstandige woonruimte verlaat. Laat ik het nog eens helder zeggen. Het gaat hier om mensen die onzelfstandige woonruimte huren en die die onzelfstandige woonruimte – waar ze wel een huurcontract voor hebben – moeten verlaten, omdat er grootschalige renovatie of onderhoud plaats gaat vinden. Dan hoeft niet de volledige vergoeding uitbetaald worden, maar wel een deel daarvan, aangezien deze mensen als je het sec bekijkt in dezelfde situatie zitten. Ik zou het dan prettig vinden als die plussen en minnen van het kabinet – de minister is daar redelijk relaxt over, dat waardeer ik – nader onderbouwd worden.

Minister Van der Laan: Ik weet niet hoe het procedureel zit. Volgende week zal er gestemd worden. Dat wil dus zeggen dat ik de Kamer nog voor de stemming iets zou moeten laten weten over onze visie daarop.

De voorzitter: Dan kan.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): De minister heeft het over die plussen en minnen en zegt dat hij daar niet heel moeilijk over gaat doen. Dat interpreteer ik positief, maar ik wil eigenlijk dat hij mijn enthousiasme en mijn passie voor dit punt meekrijgt. Ik probeer in alle redelijkheid uit te leggen dat het mensen betreft die in eenzelfde situatie zitten, die alleen een ander soort woning hebben. In beide gevallen moet men de zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verlaten wegens renovatie of grootschalig onderhoud.

Minister Van der Laan: Ik zal echt de laatste zijn in het kabinet die aan de passie van mevrouw Van Gent wil afdoen. Ik zeg toe dat ik het even op een rijtje zal zetten en mijn plusjes en minnetjes zal onderbouwen. Het is overigens een punt waar mensen van mening over kunnen verschillen. Of ze zeggen: het maakt het al met al nodig om dit in een standaard regeling te gieten. Of ze zeggen: het blijft al met al beter om hier maatwerk op van toepassing te laten zijn. Dat is de keuze, zoals de heer Jansen zojuist ook zei, tussen de eenvoud en de duidelijkheid en de rechtvaardigheid.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Het gaat hier ook om een minimumbedrag. Het maatwerk kan vervolgens ook nog plaatsvinden. Die argumentatie hanteerde u zojuist ook als het gaat om het minimumbedrag voor de zelfstandige woonruimte. Dat bedrag kunnen wij natuurlijk altijd opplussen.

Minister Van der Laan: Ik heb al een brief toegezegd.

De heer Van Bochove (CDA): Ik zat net in de bankjes bij mijzelf te denken: de minister heeft vandaag een evenwichtig betoog en hij redt zich op een prima manier. Op hetzelfde moment vliegt hij echter uit de bocht. Er zitten in het amendement wat plusjes en wat minnetjes, zo komt het kabinet niet weg. Het is een amendement dat het kabinet overneemt of verwerpt, maar spreken

over plusjes en minnetjes vind ik niet helder. Het kabinet houdt in de nota naar aanleiding van het verslag op pagina 3 en op pagina 9 heel heldere betogen over hoe hiermee moet worden omgegaan. U hebt een brief toegezegd en daar wil ik u niet van afhouden. Gaat u in die brief dan ook op dat punt in en kom dan met een helder advies en niet alleen met de uitspraak dat er plusjes en minnetjes zijn.

Minister Van der Laan: Ik snap de relatieve opwinding van de heer Van Bochove niet helemaal. Ik heb gezegd dat ik het amendement ontraadt, maar dat het een saldoafweging is, omdat er wat meer minnetjes dan plusjes zijn. Zo genuanceerd staat het volgens mij ook in de nota naar aanleiding van het verslag. Ik ben echt in voor stevigheid, duidelijkheid enzovoort, maar ik zie het niet in dit onderwerp. Mag ik het dan misschien zo zeggen?

De heer Van Bochove (CDA): Het zinnetje dat u het amendement echt zou ontraden, heb ik kennelijk even gemist.

Minister Van der Laan: Dat was wel de implicatie van wat ik heb gezegd, namelijk dat ik bij meer minnetjes dan plusjes uitkwam. Maar misschien heb ik het niet duidelijk genoeg gezegd. Ik zal het echter nog eens netjes op een rijtje zetten. Wie weet dat ik dan al schrijvend denk: ik heb het verkeerd opgeteld. Ik zal overigens in diezelfde brief – rekening houdend met de niet uit te sluiten situatie dat de Kamer eigenwijs zal willen zijn ten opzichte van de regering – een paar terminologische dingen meenemen, want dan kunnen een aantal dingen tekstueel worden afgestemd.

Mevrouw Van Gent heeft nog een punt naar voren gebracht waarmee zij het de regering intellectueel lastig maakt. Ik hoop dat de nuance hierbij voor haar duidelijk is. Ik doel op de indexering. Als de kanbepaling verdwijnt, is indexering een automatisme, een wet van Meden en Perzen. Tegenwoordig is er echter helaas het nodige te doen over deflatie. Dat betekent in dit geval dat de bijdrage omlaag gaat. Spoor dat met de bedoeling van mevrouw Van Gent?

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Ik zoek even naar het juiste woord. Ik wil het woord "kinderachtig" namelijk niet gebruiken. Wij moeten hier niet flauw over doen. Mijn antwoord is: in principe niet. Het minimumbedrag moet gehandhaafd worden. Ik heb in mijn termijn ook gezegd dat een en ander te maken heeft met de kosten van het levensonderhoud. Daaraan is het ook volgens het stuk gerelateerd. Het minimumbedrag moet dus gehandhaafd blijven. Wij moeten niet zuinig doen.

Minister Van der Laan: Kinderachtig, flauw, zuinig; het zal allemaal wel. Helemaal consequent is mevrouw Van Gent echter niet. De kanbepaling is overigens geen groot probleem. Die wordt ieder jaar toegepast. De bepaling is als een bevoegdheid geformuleerd in de tijd dat de minister en de corporaties van alles hadden te regelen. Vandaar dat gekozen is voor een bevoegdheid in plaats van een absoluut automatisme.

Over dit punt is niets aan de orde gekomen in de schriftelijke behandeling. Ik voel mij op dit vlak dus wat vrijer. Ik kijk even naar de heer Van Bochove. Ik zou zeggen dat de regering geen grote, heftige gevoelens

Van der Laan

krijgt op dit punt. Mevrouw Van Gent moet echter wel consequent zijn: bij automatische indexering gaat de bijdrage bij deflatie naar beneden. Anders verliest die indexering haar ratio.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik moest het even op mij laten inwerken. Ik ben echter zo sportief om dit toe te geven. Inderdaad, ik interpreteer het zoals de minister het uitlegt. Mij valt echter op dat de laatste indexering van maart 2008 stamt. Is dat niet wat laat?

Minister **Van der Laan**: Zou dat er bij de voorjaarsnota in geschoten zijn? Ik weet het niet. Er is waarschijnlijk helemaal geen specifieke reden voor.

Ik kijk nog even naar mevrouw Van Gent. Betekent dit dat er een motie of amendement komt op dit punt?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb een motie in voorbereiding, die al door meerdere leden is ondertekend.

Minister **Van der Laan**: Kijk eens aan! Na zo'n lange dag werken toch alles klaar.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister kan mijn voorstel ook gewoon overnemen. Wij zijn er immers uit. Dan zijn wij ook klaar.

Minister **Van der Laan**: Als wij het erover eens zijn dat het niet kinderachtig of flauw is, maar hooguit zuinig, neem ik het voorstel over.

De **voorzitter**: Ik begrijp dat in ieder geval mevrouw Van Gent er uit is. Er is dan ook uitgebreid van gedachten gewisseld. Ik heb vanavond veel geleerd over verhuiskostenvergoedingen. Ik kan mij dan ook nauwelijks voorstellen dat er behoefte is aan een tweede termijn. Ik zie echter een enkeling die heel kort wil spreken.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik wil een misverstand wegnemen over: geef ze een vinger en ze nemen de hele hand. In het normale verkeer is het netjes om elkaar de hand te geven en niet een vinger. Ik snap de negatieve connotatie dus niet goed!

Ik ben erg blij met de beantwoording van de minister. Ik trek ook mijn amendement in. Ik loop immers, gehoord het betoog van de minister, het risico dat ik in mijn ijver het tegendeel bereik van mijn inzet. Die inzet is gericht op verbetering van de positie van de huurders. Ik heb daarnaast het oogmerk om de betrokkenheid van burgers op lokaal niveau goed te regelen als het gaat om sloop of renovatie. Dan moet in alle gevallen sprake zijn van 70% draagvlak. Dat moet ik echter niet via dit wetsvoorstel regelen, maar via een lokaal handvest. Het lijkt mij goed om het debat daarbij te voeren. De minister heeft een mooie toezegging gedaan op dat terrein. Ik dank hem ook voor zijn toezegging dat het wat betreft ondernemers en winkeliers langs de geschetste lijn wordt aangepakt.

Dan kom ik over de plussen en de minnetjes. Volgens mij kan een minister drie oordelen vellen, namelijk afraden, overnemen en aan het oordeel van de Kamer overlaten. Als de plusjes en minnetjes in evenwicht zijn, laat je het oordeel over aan de Kamer. Als er iets meer

minnetjes dan plusjes zijn, wijs je het af. Dat is volgens mij duidelijk. Ik laat de brief nog even op mijn inwerken en zal vervolgens bepalen of ik overtuigd ben. Ik vond het wel een goede argumentatie dat als de differentiatie zo groot is, het allerlei risico's met zich meebrengt als je gaat uniformeren. Dan krijgen wij dat het goede de vijand van het betere is. Fijn dat de minister heeft toegezegd dat de kanbepaling inflatievolgend wordt. Als het levensonderhoud goedkoper wordt, gaat het omlaag. Dat lijkt mij niet meer dan logisch.

Hier wil ik het bij laten. Voor de boekhouding zeg ik nogmaals dat ik mijn amendement heb ingetrokken.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Op drie punten heeft hij gezegd dat hij zich zaken die de Kamer wil wel kan voorstellen, maar dat hij die liever via het sociaal handvest wil regelen. Hij zou dat het liefst doen in vrijwillige afspraken met de corporaties, eventueel met wat stokken achter de deur. Als het puur een kwestie is van vormgeving en de plek waarop je het doet, wil ik nog wel enkele maanden geduld betrachten, net als mijn collega Depla. Het gaat mij erom dat het wordt geregeld. Wij hadden het over het probleem van het 70% draagvlak, over het probleem van de vergoeding wegens renovatie in bewoonde staat en het punt van de winkeliers. Dat zijn allemaal belangrijke punten. Wij kunnen er mee leven als die straks terugkomen in het sociaal handvest, ervan uitgaande dat wij daar uiterlijk eind dit jaar een eerste concept van zien. Dan zullen we, in elk geval wat mij betreft, tempo gaan maken met de behandeling daarvan. Positief nieuws, ook voor de voorzitter, is dat daarmee wederom een amendement kan worden ingetrokken. Dat is het amendement op stuk nr. 10.

Ik spreek mijn waardering erover uit dat er een evaluatie komt. Die heeft wat mij betreft betrekking op de financiële regelingen rondom renovatie, bewoond of onbewoond. Ik vind het prima als het punt van mevrouw Van der Burg daarbij wordt betrokken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Het is duidelijk dat wij een andere positie innemen ten aanzien van dit wetsvoorstel. Wij vinden het overbodig en onwenselijk om dit op deze wijze te regelen. Er wordt hier heel erg benadrukt dat het een vrijwillige keuze is voor een particuliere verhuurder om te renoveren. Ik denk dat dit niet waar is, want een huis moet gewoon bij tijd en wijle, eens in de 25 jaar, gerenoveerd worden en daar zijn kosten aan verbonden. Wij hebben daar allemaal belang bij, want wij willen geen rotte kiezen in de wijken. Er is zelfs een wet voor Rotterdam die erop toeziet dat er bij veel achterstallig onderhoud een aanwijzing kan worden gegeven. Zo vrijwillig is het dus allemaal niet. Ik ben heel benieuwd naar de effecten van deze wet op renovatie, op energiezuinigheid en op het aantal woningen dat straks nog beschikbaar is. Ik denk daar namelijk niet zo lichtvaardig over als dit kabinet.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Dat kan ook heel erg

Van der Laan

kort. Ook al heeft de geachte mevrouw Van Gent in tweede termijn het woord niet gevoerd, wil ik tegen haar zeggen dat ik van de ambtenaren net iets te laat het gegeven door kreeg – in feiten is mevrouw Van Gent altijd geïnteresseerd – dat er wel degelijk per 1 maart 2009 is geïndexeerd. Dit staat niet in de stukken. Daarover ben ik het eens met mevrouw Gent, althans, ik heb het ook niet gelezen, maar het is wel zo. Dat stelt ons gerust, toch?

Ik wil de heren Depla en Jansen bedanken en zeggen dat hun samenvattingen wat mij betreft helemaal correct zijn op de punten die wij gaan meenemen in het lokale handvest, ook de haast en de evaluatie.

Ik sluit af met opmerkingen aan het adres van mevrouw Van der Burg. Ook haar zorgen neem ik serieus, al hebben wij totaal andere politieke uitgangspunten. Laten wij hopen dat de evaluatie die benieuwdheid van haar naar de effecten of haar zorg om de effecten, ons in ieder geval iets daarover leert. Toen zij dat zei, zat ik te bedenken dat het geen kwaad kan om, terwijl zij er niet om heeft gevraagd, haar te zeggen dat het mij verstandig lijkt om een opzet van de evaluatie op tijd naar u toe te sturen, zodat wij samen kunnen nagaan waarop wij dan moeten gaan letten, maar ik herhaal dat dit gebeurt zonder er een grootscheepse of kwantitatieve analyse van te maken. Dat wil graag nog aanvullend toezeggen.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Het amendement-Jansen (stuk nr. 10) en het amendement-Depla (stuk nr. 11) zijn ingetrokken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Over het amendement op stuk nr. 13 komt nog een brief van de minister. De stemmingen staan nu geplandeerd voor aanstaande dinsdag. Ik kijk naar de minister of het lukt dat de Kamer de brief uiterlijk maandag heeft. Dat is het geval. Ik bedank de minister en de aanwezige ambtenaren.

Sluiting 22.45 uur

Lijst van ingekomen stukken, met de door de Voorzitter ter zake gedane voorstellen:

De volgende brieven

Geannoteerde agenda van de informele Raad Algemene Zaken en Externe Betrekkingen ("Gymnich") van 4 en 5 september 2009 - 21501-02-917

minister van Buitenlandse Zaken, Verhagen M.J.M. - 28 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Geannoteerde agenda Landbouwwraad en informele Landbouwwraad september 2009 - 21501-32-354
minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Verburg G. - 31 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Reactie op twee Kamerbrieven over regionaal ov - 23645-308

staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, Huizinga-Heringa J.C. - 25 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Rapport VROM Inspectie "Onderzoek oorzaak leidinglekkage Heinenoord" - 26018-14
minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Cramer J.M. - 31 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Herleven hypotheekrenteaftrek na periode van tijdelijke verhuur - 27562-42
staatssecretaris van Financiën, Jager de J.C. - 31 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Aanbieding rapportage evaluatie BeterZo programma - 27801-68
minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Cramer J.M. - 27 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Brief n.a.v. toezeggingen, gedaan in het AO van 13 november 2008, over de ontwikkelingen rond de volledige decentralisatie (doordecentralisatie) van de arbeidsvoorwaardenvorming in het primair onderwijs - 27923-87
staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Dijkma S.A.M. - 28 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Uitvoering van de motie-Koopmans (28385, nr. 138) - 28385-151

minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Cramer J.M. - 27 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Uitstelbrief over de effecten van de invoering van de bachelor-masterstructuur op de prijs per student en de daaraan verbonden wigproblematiek - 29281-16
minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Plasterk R.H.A. - 31 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Openstaande punten naar aanleiding van AO 1 juli 2009 inzake Rochdale, SGBB en Woonbron - 29453-126
minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Laan van der E.E. - 22 juli 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Verdeling van mosselzaadinvanginstallaties-locaties (MZI's) - 29675-82
minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Verburg G. - 31 augustus 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Vertaling van het onderzoek naar NS-prognoses voor een extra intercitystop in Hooogeveen - 29984-187
minister van Verkeer en Waterstaat, Eurlings C.M.P.S. - 30 juni 2009
Rondgezonden en gepubliceerd

Bediening station Eijsden - 29984-198
minister van Verkeer en Waterstaat, Eurlings C.M.P.S. - 14 juli 2009
Rondgezonden en gepubliceerd