

Vergaderjaar 2014–2015

34 156

Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 16 juli 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	blz.
I ALGEMEEN DEEL	1
1. Inleiding	1
2. Probleemschets	2
3. Oplossing	4
4. Middel	5
5. Alternatieve oplossingen	9
6. Lokaal maatwerk	9
7. Financiële onderbouwing	10
8. Evaluatie	10
9. Consultatie	10

I ALGEMEEN DEEL

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel. Deze leden zien hierin een bijdrage aan een beter functionerende woningmarkt in het algemeen en voor jongeren in het bijzonder. Deze leden hebben daarbij een aantal vragen. Hoe ziet de initiatiefnemer de samenhang met de recente brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de huursombenadering

(27 926, nr. 247), waarin een samenhangend wetsvoorstel voor huursombenadering, tijdelijke huur en inkomenstoets wordt aangekondigd? Kan het voorliggende initiatiefwetsvoorstel daar geheel los van worden gezien? En ligt gezamenlijke behandeling niet voor de hand, zo vragen de leden van de VVD-fractie?

De leden van de PvdA fractie hebben kennis genomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten en zien aanleiding tot het stellen van een aantal vragen en plaatsen van een aantal opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten. Deze leden constateren dat het lid Schouten in samenwerking met jongerenorganisatie Perspectief een nieuwe vorm van huren wil introduceren naast de bestaande vorm van huren met vaste huurcontracten, verschillende tijdelijke vormen in het kader van de Leegstandswet, verschillende tijdelijke vormen in het kader van het Burgerlijk Wetboek (bijvoorbeeld het hospitacontract of tussenhuur), campuscontracten en bruikleencontracten. Het roept bij de leden van de SP-fractie diverse vragen op.

De leden van de CDA fractie hebben kennis genomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten. Deze leden waarderen het initiatief doch hebben nog wel enige vragen.

De leden van de D66-fractie hebben met veel interesse kennis genomen van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten en hebben daarover nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het initiatiefwetsvoorstel van het lid Schouten dat beoogt het toetreden van jongeren tot de gereguleerde huurmarkt te vergemakkelijken door het aanbieden van tijdelijke huurcontracten. Zeker in gebieden met schaarste kan dit de positie van jongeren op de woningmarkt versterken en kan het ook leiden tot nieuw aanbod voor deze doelgroep. Deze leden vinden het voorliggende initiatiefwetsvoorstel goed aansluiten bij de reeds bestaande campuscontracten en zijn blij dat gekozen is voor een zorgvuldige invoer door een goede borging in het lokale woonbeleid, het behoud van inschrijfduur, de mogelijkheid tot verlenging van de huurtermijn en de voorgestelde evaluatie. Wel hebben deze leden nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het initiatiefwetsvoorstel. Deze leden ondersteunen de intentie van de initiatiefnemer om jongeren meer kansen te geven op de huurmarkt. Wel hechten deze leden aan een heldere afbakening van het tijdelijke huurcontract en willen zij voorkomen dat de problematiek zich enkel in de tijd verplaatst.

2. Probleemschets

De leden van de SP-fractie vragen in hoeveel gemeenten er sociale huurwoningen specifiek gelabeld zijn voor jongeren en om hoeveel woningen het betreft in totaal. Beoogt het voorliggende initiatiefwetsvoorstel alle sociale huurwoningen die gelabeld zijn voor jongeren van een jongerencontract te voorzien? Deze leden merken op dat de initiatiefnemer stelt dat de doorstroming stopt omdat jongeren langer dan noodzakelijk in een huurwoning zitten waardoor deze niet beschikbaar komt voor andere jongeren. Op welke feiten baseert de initiatiefnemer zich? Welke woonbehoefte hebben jongeren van achttien tot drieëntwintig

jaar en van drieëntwintig tot achtentwintig jaar? Wat is het woonaanbod voor deze jongeren? In welke gemeenten is het tekort aan betaalbare woningen voor jongeren?

De leden van de SP-fractie vragen voorts waarop gebaseerd is dat alle jongeren hun opgebouwde inschrijfduur zouden verliezen met het aanvaarden van een sociale huurwoning die bestemd is voor jongeren. Hoe verhoudt het voorliggende initiatiefwetsvoorstel tot uitbreiding van het aantal tijdelijke contracten zich tot de voornemens van de regering om te komen tot meer vormen van tijdelijke contracten en een vereenvoudiging daarvan omdat de mogelijkheden nu te versnipperd en onoverzichtelijk zijn?

Tevens stellen de leden van de SP-fractie de vraag of een tijdelijk jongerencontract een aanvulling is op bestaande huurcontractenvormen. En kunnen jongeren ten allen tijde in aanmerking komen voor een regulier, vast huurcontract, zoals nu het geval is, zo vragen deze leden? Welke verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten is te verwachten wanneer de wetswijziging doorgang vindt, vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen tevens de garantie dat het aanbod reguliere sociale huurwoningen niet zal verminderen en op welke wijze hiervoor wordt gezorgd.

De leden van de D66-fractie onderschrijven de doelstelling van de initiatiefnemer om jongeren sneller aan een woning te helpen en zien ook goede mogelijkheden in tijdelijke jongerencontracten om de doorstroming te bevorderen. De leden van de D66-fractie verwijzen naar het experiment met jongerencontracten in Amsterdam door verhuurders Eigen Haard, Stadsgeenoot en Rochdale. Deze leden vragen of dit experiment al is geëvalueerd en wat de resultaten ervan waren. In hoeverre blijken jongerencontracten in dit experiment inderdaad een oplossing voor woningnood onder jongeren, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie vragen de initiatiefnemer naar de mogelijkheid dat het probleem zich verschuift naar latere jaren, waarbij de huurder, na verstrijken van het contract, alsnog in woningnood terecht komt. Heeft de initiatiefnemer bewijs dat aan het einde van het jongerencontract deze huurders inderdaad makkelijker aan alternatieve huisvesting kunnen komen, zo vragen deze leden.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat ook waar tekorten zijn aan sociale huurwoningen er de afgelopen jaren ook sociale huurwoningen zijn verkocht en geliberaliseerd. Hoe verhoudt dit zich tot het voorliggende wetsvoorstel dat juist meer ruimte wil creëren voor jongeren op de markt voor sociale huurwoningen? Ook vragen deze leden hoe wordt voorkomen dat er naast het aanbod van tijdelijke huurcontracten geen ander aanbod is van vaste huurcontracten voor jongeren. Ook vragen deze leden hoe kan voorkomen worden dat jongeren te maken krijgen met elkaar opvolgende tijdelijke contracten, zoals campuscontract, jongerencontract en mogelijke nieuwe tijdelijke contracten (volgens het wetsvoorstel dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst in voorbereiding heeft)? Deze leden vragen in dit kader nader in te gaan op de verschillende opties die jongeren hebben na afloop van een tijdelijk contract.

De leden van de SGP-fractie constateren dat jongeren soms noodgedwongen langer thuis wonen. Het voorliggende wetsvoorstel zou voor bepaalde jongeren een start op de huurmarkt kunnen vervroegen. Wel vragen deze leden de initiatiefnemer te reflecteren op de situatie dat jongeren er na afloop van het tijdelijke huurcontract niet in slagen andere woonruimte te vinden. In hoeverre zouden jongeren juist in een kwetsbaarder situatie terecht kunnen komen wanneer zij door het tijdelijke

contract het ouderlijk huis hebben verlaten en vervolgens geen woning meer vinden, zo vragen deze leden.

3. Oplossing

De leden van de VVD-fractie herkennen de problemen van gebrekkige doorstroming in sociale huisvesting. Deze leden vragen zich evenwel af of er in Nederland nog steeds een tekort is aan studentenhuishuizing. Heeft de initiatiefnemer cijfers over de wachtlijsten voor deze doelgroep? Welk gedeelte van deze wachtlijsten betreft studenten die reeds huurder zijn en slechts willen doorstromen binnen het bestand?

De leden van de PvdA-fractie ondersteunen een beleid gericht op het vergroten van het woonaanbod voor jongeren. Daarnaast steunen deze leden een beleid gericht op doorstroming. De leden van de PvdA-fractie vragen zich in dit verband af of de doorstroming niet beter wordt bevorderd door bouwprogramma's gericht op de woonbehoefte van jongeren met name in de steden waar schaarste heerst. Kleinere woningen, centraal gelegen en wellicht met gemeenschappelijke voorzieningen in huis kunnen goed aansluiten bij de behoefte van die specifieke doelgroep. Bij uitbreiden van het huishouden door relatievorming of door gezinsuitbreiding zal dan als vanzelf gezocht worden naar een grotere woning en komt daarmee de doorstroming automatisch van de grond. Waarom kiest de initiatiefnemer van dit wetsvoorstel niet voor die route?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer stelt dat 40% van de verhuizers in de sociale huur er niet in terug keert. Deze leden ontvangen graag een onderbouwing en analyse van dit percentage. Hoeveel van die 40% betreffen bijvoorbeeld ouderen die naar een verzorgingshuis gaan, hoeveel betreffen mensen die kopen omdat ze voldoende inkomen hebben voor een hypotheek? En hoe is die uitstroom regionaal verdeeld? De simulatie waar de initiatiefnemer aan refereert suggereert een flinke toename van de doorstroming, maar waarheen? Het totale aantal woningen neemt niet toe. Kan de initiatiefnemer aangeven welke financiële gevolgen er zijn voor de huurders als er conform de simulatie wordt uitgestroomd? Klopt het dat die uitstromers duurder uit zijn als ze uitstromen vanwege de schaarste aan woningen, of gaat de simulatie ervan uit dat het totale woningaantal toch toeneemt? Graag horen de leden van de PvdA-fractie ook een verdere onderbouwing van de initiatiefnemer hoe zij denkt dat deze maatregel bijdraagt aan vergroting van de totale woningvoorraad. De initiatiefnemer stelt dat de meerderheid van de jongeren in de sociale huur binnen twee jaar wil verhuizen. Waarom zijn tijdelijke contracten dan nog nodig? De verhuisbereidheid is er en hoeft niet via een beperking van de woonduur te worden afgedwongen. Zou het niet veel beter zijn om het aanbod aan woningen voor deze jongeren te vergroten? De initiatiefnemer stelt dat de economische omstandigheden nieuwbouw moeilijk maakt, maar de economie veert op en dit argument lijkt achterhaald te zijn. Graag een reactie hierop.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren de vraag naar betaalbare huurwoningen, en op sommige plaatsen zelfs woningnood, zal oplossen. Wat is de doelstelling ten aanzien van doorstroming van jongeren in voor jongeren bestemde huurwoningen naar reguliere huurwoningen? Wat wordt verstaan onder jongerenhuurwoningen en wat onder reguliere huurwoningen? De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting waarom jongeren en doorstromers sneller aan een betaalbare woning zouden kunnen komen. Hoe wordt met voorliggende wetsvoorstel gestimuleerd dat er meer betaalbare huurwoningen komen, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen ook hoe wordt voorkomen dat de druk op reguliere huisvesting toeneemt als het huurcontract afloopt en mensen uit de

huurwoning moeten. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de keuzevrijheid van huurders niet wordt beperkt door het bestemmen van woningen voor doelgroepen in een periode waar schaarste heerst in de huursector.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom een simulatie van de onderzoeksorganisatie RIGO over het verhuisgedrag van mensen met een tijdelijk huurcontract in Amsterdam toepasbaar zou zijn in heel Nederland. De beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen staat immers meer onder druk in de grote steden dan daarbuiten. Wat zullen de gevolgen van de introductie van een tijdelijk jongerencontract zijn op de wachtlijsten in grote steden, studentensteden en in andere gemeenten? De leden van de SP-fractie krijgen graag een toelichting op alle drie genoemde terreinen.

De stelling van de initiatiefnemer dat bruikleencontracten en vormen van tijdelijke huurcontracten wel geschikt zouden zijn voor studenten, maar niet voor andere (jonge) starters roept vragen op bij de leden van de SP-fractie. De leden van de SP-fractie willen weten waarop de stelling gebaseerd is en waarom studenten een andere positie of minder rechten zouden hebben dan mensen van een vergelijkbare leeftijd. Deze leden willen ook weten hoe de passage zich verhoudt tot het uitgangspunt van het voorliggende wetsvoorstel om bij «dringend eigen gebruik» de rechten en plichten voor studenten als jongeren overeen te laten komen. In augustus 2010 zijn campuscontracten geëvalueerd door Companen. Er kwamen vier motieven naar voren waarom verhuurders geen gebruik maken van campuscontracten, te weten: de onbekendheid ervan, het geen principiële onderscheid willen maken tussen studenten en niet-studenten, de bureaucratie en de afwezigheid van de noodzaak vanwege de ruimte op de woningmarkt. De leden van de SP-fractie denken dat deze vier onderzochte motieven ook kunnen gelden voor tijdelijke jongerencontracten in (delen van) ons land en vragen daarom een toelichting per aangedragen motief waarom een tijdelijk jongerencontract toch een oplossing kan bieden.

De leden van de D66-fractie verwijzen naar het voorgenomen wetsvoorstel tot tijdelijke huurcontracten dat door de Minister voor Wonen en Rijksdienst zal worden ingediend. Deze leden willen weten of de initiatiefnemer contact heeft opgenomen met deze Minister om de wetsvoorstellen op elkaar aan te laten sluiten. Daarbij vragen deze leden ook of de initiatiefnemer rekening houdt met de interactie-effecten van deze wetsvoorstellen, bijvoorbeeld doordat er met verschillende wetsvoorstellen voor tijdelijke huurcontracten een stapeling van flexibiliteitsbepalingen op de huurmarkt kan ontstaan.

4. Middel

Dringend eigen gebruik

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer van plan is om de dringend eigen gebruiksbeperking op te rekken. Waarom kiest de initiatiefnemer voor deze route? Is de dringend eigen gebruik bepaling niet om andere redenen in de wet opgenomen, namelijk om de eigenaar in staat te stellen de huur te mogen opzeggen wanneer door een calamiteit of een dringende eigen behoefte de eigenaar het pand voor eigen gebruik nodig heeft? De bepaling is dus niet bedoeld om aan een ander te kunnen verhuren. Graag zien deze leden een nadere onderbouwing hiervoor waarbij wordt ingegaan op mogelijke onbedoelde neveneffecten van deze verruiming van het begrip dringend eigen gebruik.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat in het voorliggende initiatiefwetsvoorstel staat dat de geormerkte woningen ook met

campuscontracten verhuurd kunnen worden. Waarom acht de initiatiefnemer dit wenselijk? Bestaat zo niet de kans dat jongeren die niet studeren juist minder kans krijgen op een woning? In studentensteden als Amsterdam waar bijna 100.000 studenten studeren ligt het voor de hand dat studenten van buiten de stad voorrang krijgen boven de jongeren die geboren en getogen zijn in die stad, die hebben immers nog een woonplek bij hun ouders. Graag een toelichting hierop. De leden van de PvdA-fractie lezen ook dat de initiatiefnemer de jongerencontracten ook van toepassing wil laten zijn op de vrije huursector. Waarom wordt hiervoor gekozen? In die sector zit automatisch een prijsprikkel van vraag en aanbod en de initiatiefnemer stelt zelf dat deze jongerencontracten vooral in het gereguleerde segment zullen worden toegepast. Daarom graag een nadere onderbouwing voor deze brede reikwijdte van de voorstellen.

De leden van de CDA-fractie zien dat beëindiging van het tijdelijke huurcontract door de rechter getoetst kan worden. Ook is verlenging van het contract mogelijk. Zal dat niet tot hoop leiden bij huurders dat het contract toch niet zo tijdelijk is, met alle rechtszaken van dien, zo vragen deze leden. Een beëindiging van rechtswege komt wellicht hard over maar is in de richting van de huurders wel volstrekt duidelijk en zal zeker rechtszaken voorkomen. Graag ontvangen deze leden een nadere onderbouwing van de keus die hier gemaakt is. De leden van de CDA-fractie menen dat het feit dat de student wist waarvoor hij tekende niet houdbaar aangezien de student geen keus heeft. Het is (vaak) die woning accepteren of de studie niet kunnen volgen.

De leden van de D66-fractie lezen dat de initiatiefnemer het jongerencontract wil regelen via de bepaling «dringend eigen gebruik». Deze bepaling was ooit bedoeld voor verhuurders die de woning zelf weer in gebruik wilden nemen. Deze leden begrijpen de keus van de initiatiefnemer voor de bepaling «dringen eigen gebruik» vanwege het behoud van huurprijsbescherming en de aansluiting bij campuscontracten, maar vragen de initiatiefnemer of de wet niet aan bredere herziening toe is, waarbij naast de bepaling «dringend eigen gebruik» bijvoorbeeld een apart doelgroepartikel wordt toegevoegd.

De leden van de D66-fractie merken op dat, wanneer het totale aanbod van woningen gelijk blijft, jongerencontracten ervoor kunnen gaan zorgen dat andere groepen juist moeilijker aan een woning komen. Deze leden vragen in hoeverre de initiatiefnemer inzicht heeft of, en hoeveel, dit effect zich zal voordoen.

Doelgroep jongerencontract

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het voorliggende initiatiewetsvoorstel wordt uitgegaan van jongeren vanaf 18 jaar. Hoe werkt dit wetsvoorstel uit voor jongeren beneden die leeftijd? Bijvoorbeeld voor een vroege leerling die met 17 jaar gaat studeren?

De leden van de SP-fractie vragen waar de leeftijdsgrenzen van 18 tot en met 27 jaar op zijn gebaseerd. Deze leden vragen wat het verschil is tussen een jongerencontract en een starterscontract, zoals de initiatiefnemer de contractvorm eerst bestempelde.

De leden van de SP-fractie merken op dat de initiatiefnemer regelmatig verwijst naar de studieloopbaan of het moment van afstuderen. De vraag rijst waarom er campuscontracten nodig zullen blijven als er jongerencontracten worden geïntroduceerd. Hoe zullen campus- en jongerencontracten zich tot elkaar verhouden, waar verschillen ze van elkaar en hoe wordt voorkomen dat een (startende) huurder een pad moet bewandelen van aaneengeschaalde, verschillende tijdelijke huurcontracten, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SGP-fractie vragen een nadere toelichting op de gekozen leeftijdsgrens van 18 jaar. In hoeverre kunnen hierdoor problemen

ontstaan en jongeren onnodig worden uitgesloten, bijvoorbeeld wanneer jongeren op eerdere leeftijd een huurwoning zoeken met het oog op een te volgen studie. Hoe verhoudt deze leeftijdsgrens zich tot de afbakening in andere regelingen, zoals artikel 7:274 Burgerlijk Wetboek waarin het begrip student centraal staat?

Toewijzing aan jongeren

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer een deel van de bestaande sociale woningvoorraad wil oormerken voor jongeren met tijdelijke huurcontracten. Aan hoeveel woningen denkt de initiatiefnemer, en welke landelijke en regionale effecten heeft dit op de woningmarkt, zeker in studentensteden waar bovengemiddeld veel jongeren wonen? Welke maatregelen acht de initiatiefnemer noodzakelijk om een toename van de wachttijd voor andere doelgroepen dan de jongeren te voorkomen?

De leden van de CDA-fractie zien graag dat de effecten van het passend toewijzen in beeld gebracht worden.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de initiatiefnemer het voorliggende wetsvoorstel motiveert vanuit de positie van de kwetsbare jongere op de woningmarkt. Deze leden vragen in dit licht waarom de initiatiefnemer niet gekozen heeft voor een strikter afbakening van de doelgroep, bijvoorbeeld door het stellen van een inkomensgrens bij toewijzing. Waarom is de initiatiefnemer van mening dat het voorgestelde contract ook open moet staan voor jongeren met een inkomen dat ver uitgaat boven de doelgroep van de sociale huursector, zo vragen zij.

Verlenging van het jongerencontract

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de eenmalige verlenging van het huurcontract met twee jaar ertoe kan leiden dat een huurder tot zijn 34ste gebruikmaakt van een jongerencontract.

De leden van de SP-fractie merken op dat het leven vaak anders loopt dan van te voren gedacht. Dat geldt zeker voor jonge(re) mensen die nog (leef)keuzes moeten maken. De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre daar rekening mee is gehouden met betrekking tot een tijdelijk jongerencontract en een eventuele eenmalig verlenging van twee jaar.

Graag willen de leden van de SP-fractie antwoord op de volgende vragen. Wat gebeurt er als na de eenmalige verlenging een huurder al wel op een wachtlijst staat voor een betaalbare huurwoning maar deze nog niet heeft gevonden en de huurder ook geen hypotheek kan krijgen? Wat gebeurt er als een relatie verbroken wordt na de maximale zeven jaar van het tijdelijke huurcontract en twee mensen een woning moeten vinden, die te samen ingeschreven stonden voor een huurwoning? Is het mogelijk dat een huurder met een aflopend tijdelijk huurcontract bij dezelfde verhuurder weer een tijdelijk huurcontract aan kan gaan in een ander huis?

De leden van de SP-fractie waarom er niet voor is gekozen om in bepaalde situaties, bijvoorbeeld wanneer kinderen in het geding zijn, een tweede verlenging mogelijk te maken. Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom er gekozen is voor een verlenging van twee jaar aangezien na een uitspraak van een rechter tot verlenging van het huurcontract, een verhuurder na drie jaar weer mag proberen de huur op te zeggen.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid van een eenmalige verlenging van het huurcontract met twee jaar zodat er in totaal zeven jaar de tijd is om een andere sociale huurwoning te vinden. Deze verlenging vindt onder andere zijn grondslag in de omstandigheid dat bij het opzeggen van het jongerencontract niet als voorwaarde geldt dat de huurder vervan-

gende woonruimte kan verkrijgen. Deze leden vragen waarom deze optie dan ook niet wordt geboden bij het campuscontract waarvoor ook de voorwaarde voor vervangende woonruimte niet geldt.

De leden van de SGP-fractie vragen of de initiatiefnemer beoogt dat bij verlenging van het contract kritisch getoetst wordt op bijzondere omstandigheden, ook wanneer beide partijen zonder de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden die verlenging prima vinden. Ligt het gezien de belangen van huurder en verhuurder niet voor de hand dat in veel gevallen de termijn automatisch verlengd zal worden naar zeven jaar, zo vragen deze leden. In hoeverre is dat wenselijk, zo vragen zij.

Huur(prijs)bescherming

De leden van de PvdA-fractie lezen dat er volgens de initiatiefnemer geen afbreuk wordt gedaan aan de huurbescherming. Graag zien de leden een compleet overzicht van de huurbescherming die onverkort blijft gelden en de huurbescherming die wordt gewijzigd.

De leden van de SP-fractie delen de mening dat huur(prijs)bescherming een belangrijk recht is. Uit de evaluatie van campuscontracten bleek dat commerciële verhuurders soms motieven hebben die niet stroken met de gedachte achter het campuscontract. Zij zien campuscontracten als mogelijkheid om snel(ler) de huurprijs te verhogen, omdat huurders sneller verhuizen en het dus vaker mogelijk is de huur te verhogen, ofwel gebruik te maken van «huurharmonisatie». De leden van de SP-fractie vragen of de initiatiefnemer de vrees voor dergelijke motieven deelt, gezien de overeenkomsten tussen campus- en jongerencontracten, en op welke manieren deze motieven zijn te voorkomen.

De leden van de SP-fractie vragen of mogelijkheden om huurharmonisatie bij tijdelijke jongerencontracten te beperken zijn overwogen en waarom daartoe geen voorstel wordt gedaan in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen voor wie de kosten zijn als een huurder de huuropzegging van de verhuurder laat toetsen door een rechter.

De leden van de CDA fractie constateren dat in de afweging van het in stand houden van huurbescherming enerzijds en de belangen van jonge woningzoekenden anderzijds, bij het voorliggende wetsvoorstel is gekozen voor het laten vervallen van huurbescherming. Vanwege het verstreckende effect daarvan en de grote gevolgen voor de veiligheid van een primaire levensbehoefte als wonen, is daar een zwaarwegende argumentatie voor nodig. Kan de argumentatie voor de keuze die gemaakt wordt in deze afweging nader worden onderbouwd, zo vragen deze leden.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre volgens de initiatiefnemer het risico bestaat dat verhuurders de figuur van het tijdelijke jongerencontract op oneigenlijke wijze gebruiken om van huurders af te kunnen komen die anders in een huurcontract voor onbepaalde tijd zouden hebben gehad. Deze leden vragen hoe de initiatiefnemer dergelijke ongewenste effecten wil voorkomen.

Jongerencontract en opzegging huur

De leden van de PvdA-fractie lezen dat na vijf of maximaal zeven jaar het huurcontract van rechtswege ophoudt. Welke garantie ligt er voor de vertrekkende huurder dat die, als hij of zij er qua inkomen recht op heeft, een sociale huurwoning zal krijgen? Heeft de initiatiefnemer overwogen om een sluitende doorstroming te organiseren door huurders uit dit segment na afloop van het huurcontract het recht te geven op een reguliere sociale huurwoning of desnoods vrije sector huurwoning? Graag een toelichting hierop.

Uitwisselbaarheid doelgroepen

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat doelgroepen studenten en jongeren uitwisselbaar worden als doelgroep voor de woningen die bestemd zijn voor campuscontracten en jongerencontracten. Hoe moet dit in de praktijk gaan werken? Mag een jongere wiens campuscontract afloopt, daarna voor dezelfde woning een tijdelijk jongerencontract krijgen?

5. Alternatieve oplossingen

Waarom wordt er gesproken van prestatieafspraken tussen alleen gemeenten en toegelaten instellingen en wordt de gelijkwaardige positie van (startende) huurders niet benoemd, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Tevens de vraag waarom de verhuurderheffing buiten beschouwing wordt gelaten wanneer het gaat over investeren, nieuw- en ombouw. De leden van de SP-fractie vragen daarom naar de invloed van de verhuurderheffing op de schaarste aan jongerenhuisvesting en investeringen. De leden van de SP-fractie pleiten ervoor om de verhuurderheffing ten goede te laten komen aan huurders en om daarmee ook aan jongeren. De vraag luidt of de initiatiefnemer dit pleidooi overneemt.

De leden van de SP-fractie vragen of de opties van woningdelen en het al dan niet tijdelijk splitsen van grotere huurwoningen zijn bekeken als mogelijkheden en waarom deze niet opgenomen zijn. De huurbescherming wordt namelijk niet aangetast en meer mensen kunnen worden gehuisvest. De leden van de SP-fractie vernemen graag een toelichting.

6. Lokaal maatwerk

Afbakening woningcategorieën

De leden van de SP-fractie vernemen graag concreet hoe de «doorstromingsprikkels» eruit ziet, hoe deze in het voorliggende wetsvoorstel wordt verankerd en hoe deze zich verhoudt tot de huurprijzbescherming.

Inschrijfduur

De leden van de VVD-fractie merken op dat de initiatiefnemer zich op het standpunt stelt dat de huurder tijdens het jongerencontract inschrijvingsduur voor de reguliere sociale huisvesting moet kunnen «sparen». Hiertoe wordt onder art. 11a Huisvestingswet 2014 zelfs een instructie voor gemeenten opgenomen. Hoe verhoudt deze instructie zich, zo vragen de leden van de VVD-fractie zich af, tot de gemeentelijke autonomie en het decentrale karakter van prestatiecontracten in de sociale huisvesting? In hoeverre leidt dit «sparen» tot een bevoordeling van jongeren, in het bijzonder studenten en oud-studenten, ten opzichte van andere kwetsbare doelgroepen? De leden van de VVD-fractie voorzien voorts dat de doorstromingsproblemen hiermee worden verplaatst naar andere segmenten van sociale huisvesting. Initiatiefnemer schrijft terecht: «Het wetsvoorstel draagt er tevens aan bij dat jongeren minder geneigd zijn naar andere oplossingen te zoeken zoals illegale onderhuur [...]» Is de initiatiefnemer het met de leden van de VVD-fractie eens dat jongeren ook minder geneigd zullen zijn naar de vrije huursector te kijken, terwijl dat voor deze (veelal hoogopgeleide) doelgroep meer voor de hand ligt? De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer wil vastleggen dat de inschrijfduur leidend wordt bij de toewijzing van sociale woningen. Kan de initiatiefnemer toelichten welke effecten dat heeft op de lokale beleidsvrijheid om ook woonduur een rol te laten spelen bij de toewijzing van woningen? En is dit een bedoeld effect van de initiatiefnemer om

woonduur de facto geen rol meer te laten spelen bij de toewijzing van huurwoningen?

Voorlichting

De leden van de SP-fractie vragen wie modelcontracten opstelt, en op welke manieren het gebruik ervan wordt gestimuleerd bij verhuurders. Daarnaast willen deze leden weten of tijdelijke jongerencontracten zelf worden gestimuleerd of het gebruik van modelcontracten wanneer wordt gekozen voor een tijdelijke jongerencontract.

7. Financiële onderbouwing

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer verwacht dat er geen toename van administratieve lasten te verwachten zijn. Dat vinden deze leden een karige toelichting. De initiatiefnemer stelt immers zelf dat er wel allerlei financiële gevolgen zijn; deze worden niet gekwantificeerd, maar wel per saldo gelijk verondersteld. Deze leden zien een andere financiële onderbouwing graag tegemoet.

8. Evaluatie

De leden van de SP-fractie vragen waarom er pas over vijf jaar wordt geëvalueerd. Op dit moment is het netto effect op de doorstroming niet duidelijk, zoals ook door de initiatiefnemer en de Raad van State worden opgemerkt. Juist vanwege de onduidelijkheid is het belangrijk om de doorstroming en de effecten goed bij te houden. De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze dit gebeurt en hoe de Tweede Kamer hierbij betrokken wordt.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel een evaluatiebepaling is opgenomen. De wet wordt binnen vijf jaar geëvalueerd op doeltreffendheid en de effecten. Op deze wijze kunnen de effecten van de wet op de voet worden gevolgd. Deze leden vragen of deze effecten na vijf jaar al voldoende zichtbaar zijn? Is het de bedoeling in deze evaluatie ook te kijken naar het effect op de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep?

9. Consultatie

De leden van de CDA-fractie waarderen het dat een antwoord wordt gezocht op het preciaire wonen. Aan dergelijke woonvormen, met name de anti-kraak, hangen bezwaren die met tijdelijke huurcontracten opgelost zouden kunnen worden. Zal het aanbod van anti-kraak afnemen omdat vaker een tijdelijk contract wordt aangeboden, zo vragen deze leden.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden