

Vergaderjaar 1998–1999

26 090

Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 8 juni 1999

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th. A. M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GL), Van Gent (GL), Oplaat (VVD), Van der Staaïj (SGP), Van Dok-van Weele (PvdA), Schoenmakers (PvdA) en Udo (VVD).
Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkma (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), De Boer (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M. B. Vos (GL), Halsema (GL), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Waalkens (PvdA), Spoelman (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

² Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA), voorzitter, Dittrich (D66), ondervoorzitter, Rabbae (GL), Rouvoet (RPF), Van Oven (PvdA), O. P. G. Vos (VVD), Van Wijmen (CDA), Patijn (VVD), De Wit (SP), Ross-van Dorp (CDA), Niederer (VVD), Nicolai (VVD), Halsema (GL), Weekers (VVD), Van der Staaïj (SGP), Wijn (CDA) en Brood (VVD).
Plv. leden: Balkenende (CDA), Verhagen (CDA), Wagenaar (PvdA), Van Vliet (D66), Arib (PvdA), Duijkers (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Karimi (GL), Schutte (GPV), Santi (PvdA), Van den Doel (VVD), Rietkerk (CDA), Rijpstra (VVD), Marijnissen (SP), Buijs (CDA), Passtoors (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), Oedayraj Singh Varma (GL), De Vries (VVD), Van Walssem (D66), Eurlings (CDA) en Kamp (VVD).

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de vaste commissie voor Justitie², belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengen als volgt verslag uit van hun bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, achten de commissies de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

A. ALGEMEEN

§ 1 Inleiding

De leden van PvdA-fractie zijn in beginsel voorstander van de integratie van de bestaande complexe regelgeving in een vereenvoudigde huur(prijs)regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel heeft de bedoeling een verandering in vormgeving aan te brengen, maar blijkt tegelijkertijd ook inhoudelijke gevolgen te hebben. Bij dit laatste zetten de leden van deze fractie vraagtekens. Zij hechten zeer aan een wettelijk goed geregelde positie van huurders. Een sterke rechtspositie van de huurders is op grond van de volgende overwegingen meer dan ooit noodzakelijk: sociale verhuurders dringen nog steeds aan op een verdere liberalisering van het huurbeleid, de rijksbudgetten op het terrein van de volkshuisvesting zijn drastisch teruggelopen en de maximale toegestane huurverhoging van 6,5% (in plaats van een inflatie volgende huurverhoging) trekt een zware wissel op de woonlasten van huurders. Elke wijziging in rechtspositie behoort derhalve zeer goed op de merites voor de positie van huurders te worden beoordeeld.

De leden van de PvdA-fractie hebben behoefte aan een plaatsbepaling van het wetsvoorstel in relatie tot de nog uit te brengen «Nota Wonen» en vragen hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot de opvattingen van de staatssecretaris zoals deze zijn opgenomen in «De Agenda: Voor de discussie over het woonbeleid in het eerste decennium van de 21^{ste} eeuw» (hierna: De Agenda). Een aantal illustraties:

1. In De Agenda wordt de overweging gemaakt om geschillenbeslechting over de huurprijzen bij een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) te leggen, in overleg met de marktpartijen. Het wetsvoorstel gaat nog steeds uit van huurcommissies en rept niet over zelfstandige bestuursorganen.

2. In De Agenda wordt de afweging genoemd om het waarderingsstelsel regionaal te specificeren. Het wetsvoorstel spreekt niet over een regionale specificatie, maar het vervangen van het gehele woningwaarderingstelsel door de WOZ-waarde als ijkpunt voor de berekening van de maximale huurprijsgrens. De leden van de PvdA-fractie vragen of dit idee van de WOZ-waarde niet al door staatssecretaris Tommel was ingetrokken.

3. De Agenda meldt dat de overheidsrol zou kunnen worden beperkt tot de instelling van het ZBO en het verbindend verklaren van enig (of elk) door huurders en verhuurders overeengekomen waarderingsstelsel. Hoe zijn het doel en de uitwerking van het voorliggende wetsvoorstel te rijmen met dit mogelijke beleidsvoornemen?

De leden van de PvdA-fractie kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat het wetsvoorstel uitgaat van een statische situatie die nu al gedateerd is. Deze leden zouden dan ook meer duidelijkheid willen krijgen over de wijze waarop het wetsvoorstel inzake het huur(prijs)beleid en huurcommissies spoort met de nieuwste beleidsvoornemens.

Het lijkt de leden van de PvdA-fractie zinniger om allereerst duidelijkheid te verschaffen over het gewenste beleid inzake het Wonen in de 21e eeuw, waarvan het (prijs)beleid en de huurcommissies integraal deel uitmaken, en pas daarna over te gaan tot eventuele wetswijzigingen ter vereenvoudiging van de huur(prijs)regelgeving en huurcommissies.

Mocht de regering het toch opportuun achten om het wetsvoorstel verder te behandelen en deze niet aan te houden tot de behandeling van de «Nota Wonen», dan hebben de leden van de PvdA-fractie enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, maar hebben met betrekking tot de systematiek en inhoud van de wet nog enkele vragen en opmerkingen.

Zij onderschrijven de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het onderhavige wetsvoorstel. De leden van deze fractie willen benadrukken dat vooral het bieden van een duidelijk kader ten aanzien van de uniformiteit van de uitspraken van de huurcommissies belangrijk is.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering een totaaloverzicht van de recent vastgestelde wetswijzigingen, opgesplitst in inhoudelijke wijzigingen die door de Kamer al eerder zijn vastgesteld en de nu nieuw voorgestelde wijzigingen.

Tevens pleiten deze leden voor modernisering van het puntenstelsel en, op onderdelen, de huurbescherming. De leden van deze fractie zouden de overregulering ten aanzien van de huurbescherming willen aanpassen. Het gaat hier om twee punten: eigen woning in familiebezit en illegale onderhuur. Verdient het aanbeveling de wijzigingen nu door te voeren of dienen deze onderwerpen eerst uitgekristalliseerd te worden, zo vragen deze leden. Zo ja, op welke termijn zijn deze modernisering dan uitgekristalliseerd en wanneer kunnen ze aan de Kamer worden gerapporteerd?

Het wetsvoorstel bevat een groot aantal inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het bestaande huurrecht. Uit overleg met verschillende

maatschappelijke instanties bleek er wel behoefte te zijn aan wijzigingen van of aanvulling op de bestaande regelgeving. De leden van de VVD-fractie vragen echter of er ook wensen van deze organisaties zijn die niet zijn gehonoreerd. Zo ja, welke zijn dit? Zij vragen of er nog duidelijke verschillen bestaan ten opzichte van het onderhavige wetsvoorstel. Zo ja, welke?

Het verminderen en vereenvoudigen van wetgeving achten de leden van de VVD-fractie een gewenste ontwikkeling. Deze leden stemmen daarom gaarne in met het overhevelen van een deel van het huurovereenkomstenrecht inzake woonruimte, dat betrekking heeft op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder, naar het Burgerlijk Wetboek. Ook de integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in één wet Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte achten de leden van deze fractie gewenst. De leden van de VVD-fractie vragen welke regelingen en artikelen er nu komen te vervallen.

Doelstelling van de wet moet volgens de leden van de VVD-fractie zijn, het zodanig verhelderen en vereenvoudigen dat het doen van een beroep op een huurcommissie en kantonrechter kan worden geminimaliseerd. Kan de regering op dit punt een kwantitatieve taakstelling formuleren, zo vragen deze leden.

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of zij wil meewerken aan een gelijktijdige behandeling van het wetsvoorstel 26 089 door de vaste commissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de vaste commissie van Justitie, indien dit zowel inhoudelijk als in de tijdsplanning mogelijk is.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende voorstel. Deze leden onderschrijven de gewenste vereenvoudiging van de huur(prijs)regelgeving, de wenselijkheid van grotere uniformiteit van uitspraken van de huurcommissie en een grotere eenduidigheid van de uitspraken van kantonrechters. Wel hebben de leden van de D66-fractie nog enige vragen over dit integratievoorstel. Zij hebben kennisgenomen van het gegeven dat er intensief overleg heeft plaats gehad met «het veld». De wensen tot wijziging van of aanvulling op de bestaande regelgeving zijn waar mogelijk gehonoreerd. Dit roept bij deze leden de vraag op welke wensen niet zijn gehonoreerd en wat hiervan de reden is. Bij de uitwerking van de voorstellen is aandacht geschonken aan de vergelijking van het huurrecht met het huurrecht in de ons omringende landen en Zweden. Hoe valt deze vergelijking uit, zo vragen de leden van deze fractie. Is Nederland een koploper of een achterblijver?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden ondersteunen het streven van de regering naar een beter leesbare en meer gestructureerde huur(prijs)regelgeving. De leden van de fractie van GroenLinks hebben een aantal vragen over het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. De regering vermeldt in de memorie van toelichting dat enige wensen van betrokken organisaties zijn gehonoreerd in het voorliggende wetsvoorstel. De leden van de fractie van GroenLinks vragen de regering om een overzicht van de gehonoreerde en niet-gehonoreerde wensen, indien mogelijk voorzien van een argumentatie van de regering.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij kunnen instemmen met de drie overwegingen om de bestaande Huurprijzenwet woonruimte, in samenhang met Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, te wijzigen. De leden van deze fractie benadrukken dat het streven naar vereenvoudiging en uniformering niet gepaard mag gaan met een aantasting van de rechtsbescherming van de huurder. Woonruimte is door zijn gebondenheid aan een bepaalde plek onverge-

lijkbaar met andere consumptiegoederen. Een huurder, zeker een huurder met een beperkt inkomen, kan bij een geschil met de verhuurder lang niet altijd de vrije keuze maken om te verhuizen en wel om de volgende redenen: verhuizing gaat gepaard met aanzienlijke verhuis- en inrichtingskosten, er is lang niet altijd voldoende keus aan andere betaalbare woonruimte en verhuizing kan gepaard gaan met het afbreken van sociale contacten. De hoge bevolkingsdichtheid in Nederland en de schaarste aan aantrekkelijke woningen zal, in het bijzonder in gebieden met een restrictief bouwbeleid, in de toekomst alleen maar toenemen. Zonder regulering van de huurbescherming zal de positie van de huurder met een krappe portemonnee nog verder verzwakken. De verhuurder kan immers de woning tegen een hogere huur aanbieden aan kapitaalcrachtiger huurders of, als dat nog meer opbrengt, de woning verkopen. Bedacht moet worden dat het aandeel sociale huurwoningen in veel dorpen laag is en het aantal aanbieders in deze sector meestal beperkt is tot één. Huurders die op zoek gaan naar een andere betaalbare woning komen dan al gauw terecht in een van de herstructureringswijken van de (middel)grote steden in de regio, waar de huur lager, de wachttijden korter en de sociale problemen groter zijn. Maar ook in regio's met meer evenwichtige vraag en aanbod verhoudingen werkt de markt voor woningen niet perfect. Zie bijvoorbeeld de argumentatie van de Woonbond op dit punt in haar brief d.d. 16 november 1998 aan de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (ter inzage gelegd op het secretariaat van de commissie). De leden van de SP-fractie hebben een algemene opmerking over de nagestreefde vereenvoudiging. Zij hebben de indruk dat de leesbaarheid van dit wetsvoorstel, door de veelvuldige verwijzingen naar Boek 7 van het BW, toch nog te wensen overlaat. Waarom is niet gekozen voor één geïntegreerde huurwet, waarin zowel de elementen van dit wetsvoorstel als het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 BW worden opgenomen, vragen de leden van deze fractie.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven op zichzelf de wens van de regering om te komen tot een verdere vereenvoudiging van de huur(prijs)regelgeving. Het is voor hen echter de vraag of deze doelstelling wordt bereikt met het nu voorliggende wetsvoorstel. De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat het Burgerlijk Wetboek een relatief grote mate van continuïteit en constantheid kent. Gelet op de aard en de inhoud van het Burgerlijk Wetboek is dit ook zonder meer gewenst. De regelgeving rondom de huurprijzen is echter beduidend minder constant en vaker aan wijzigingen onderhevig. De regering wijst in de memorie van toelichting ook op de vele wijzigingen die in de laatste jaren in de huur(prijs)regelgeving zijn opgenomen. Op basis hiervan rijst bij de leden van de SGP-fractie sterk de vraag of het wel in de rede ligt om een fors deel van het huurprijzenrecht in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. Is de regering het met deze leden eens dat het in principe geen voorkeur verdient om een materie die, gelet op het verleden, aan regelmatige wijzigingen onderhevig is, op te nemen in het Burgerlijk Wetboek? Zou het geen aanbeveling verdienen om slechts enkele kernachtige beginselen van het huurprijzenrecht in het Burgerlijk Wetboek op te nemen en de overige regelgeving in de Uitvoeringswet neer te leggen, zo vragen de leden van de SGP-fractie. Hoe verhoudt het onderhavige voornemen van de regering zich voorts tot het feit dat het huurprijzenrecht voor een belangrijk deel wordt bepaald door belangen van volkshuisvestelijke aard?

Daarnaast hebben de leden van de SGP-fractie behoefte aan enige nadere toelichting op enkele overwegingen van de regering. Allereerst vragen deze leden welke wensen een aantal organisaties had met betrekking tot

wijziging van de bestaande regelgeving. Dit blijkt niet uit de toelichting van de regering op het wetsvoorstel.

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden stemmen in met de doelstellingen en de hoofdlijn van het wetsvoorstel. Zij menen dat juist ook in een meer geliberaliseerde woningmarkt huurrecht noodzakelijk blijft. Een systeem dat alleen is gebaseerd op contractvrijheid biedt immers onvoldoende waarborgen voor een gezonde woningmarkt, waarin ook de positie van zwakkere marktpartijen sterk genoeg is. De leden van deze fractie vragen hoe het wetsvoorstel moet worden gezien in het licht van de komende «Nota Wonen» van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Zijn er nieuwe wijzigingen van het huurrecht te verwachten, zo vragen deze leden.

§ 2. Systematiek Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De leden van de PvdA-fractie vragen of het niet meer voor de hand ligt om in het Burgerlijk Wetboek alleen de uitgangspunten van het huurprijzenrecht op te nemen, en de verdere uitwerking te behandelen in een Uitvoeringswet.

Voorts vragen deze leden of het feit dat de rechter op onderdelen meer bevoegdheden heeft dan de huurcommissie, leidt tot een verhoging van de werkdruk bij de rechterlijke macht en een wellicht – op onderdelen – overbodig worden van de huurcommissies. Welke financiële en sociale consequenties bestaan er wat betreft de werkdruk bij de huurcommissies en rechterlijke macht? Hoe laagdrempelig is een gang naar de rechter en levert een gang naar de kantonrechter voor een geschilbeslechting over bijvoorbeeld een te hoge waarborgsom niet een veel te hoge (financiële) drempel op?

De leden van de VVD-fractie achten het van wezenlijk belang, in hoeverre de wijzigingen nú moeten worden gerealiseerd. Wellicht is het beter om eerst de genoemde modernisering te concretiseren en pas daarna de wetgeving te vernieuwen. Wil de regering haar keuze voor de gehanteerde tijdsvolgorde toelichten, zo vragen de leden van deze fractie. Een aantal restbepalingen blijft opgenomen in een uitvoeringsregeling. Het gaat hierbij om bepalingen die bij regelmaat moeten kunnen worden gewijzigd. De leden van de VVD-fractie zien graag een modernisering wat betreft deze restbepalingen zoals het woningwaarderingstelsel. Aanpassingen in het kader van de Integrale herziening van de huurprijsregelgeving zijn reeds in wetgeving opgenomen. De leden van de VVD-fractie vragen de regering of deze wettelijke bepalingen in het geheel zijn overgenomen, of dat er nieuwe wijzigingen zijn toegevoegd. Zo ja, welke?

Per afzonderlijke procedure zijn alle relevante toetsingscriteria voor de huurcommissie bij elkaar geplaatst, zodat degenen die een beroep op de huurcommissie overwegen in een oogopslag zien, in welke gevallen en op welke wijze een huurprocedure kan worden gestart. De leden van de D66-fractie vragen of de regering het voornemen heeft om door middel van voorlichting een en ander te ondersteunen.

Daarnaast blijft de invloed van de lessen uit de ons omringende landen met betrekking tot het huurrecht onduidelijk in de uitwerking van het wetsvoorstel. De leden van de GroenLinks-fractie vragen ook op dit punt een toelichting van de regering.

§ 3. Inhoudelijke wijzigingen

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of de problematiek rond het «herstel in oude staat» in dit wetsvoorstel voldoende is opgelost. Volgens deze leden is het grote knelpunt bij herstel in oude staat nog steeds niet ondervangen: namelijk dat de bewijslast bij de huurder ligt als de meningen over de «oude staat» verschillen, terwijl een opnamestaat ten tijde van het begin van de huurtijd veelal ontbreekt. Dit probleem kan worden ondervangen door de wettelijke bewijslast bij de verhuurder te leggen.

Ook zou het wettelijk mogelijk gemaakt moeten worden dat huurders veranderingen die objectief beschouwd een verbetering zijn, niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Hierover heeft zich jurisprudentie ontwikkeld die in huurwetgeving verankerd zou kunnen worden. Waarom worden bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte de voorzieningen die de huurder onverplicht voor zijn rekening heeft aangebracht, niet buiten beschouwing gelaten indien partijen zijn overeengekomen dat de huurder die voorzieningen na beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeft te maken, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

De Nederlandse Woonbond heeft over onderhoud en herstel een aantal nuttige opmerkingen gemaakt in haar brief van 16 november 1998 aan de vaste commissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (ter inzage gelegd op het secretariaat van de commissie). Geven deze adviezen nog aanleiding tot aanpassing van het wetsvoorstel, zo vragen de leden van de PvdA-fractie. Zo nee, waarom niet? Mede in dit verband verzoeken zij om meer inzicht te krijgen in het standpunt van de regering over het integrale standpunt van de Woonbond inzake onderhavig wetsvoorstel, en waarom dit nauwelijks terug te vinden is in het wetsvoorstel.

Met het wetsvoorstel is het niet meer mogelijk voor de huurcommissies om te adviseren over kosten «niet betreffende de huurprijs». De leden van de PvdA-fractie vragen de regering om een toelichting bij deze keuze. De voorgestelde rappelprocedure ontlast weliswaar de huurcommissie, maar de huurder is tegelijkertijd afhankelijker geworden van de zorgvuldigheid en de tijdigheid waarmee de huurder rappelleert. Behoren wettelijke zorgvuldigheids- en kwaliteitsvereisten inzake het rappel van de huurders tot de mogelijkheden, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

Tijdelijke dwingende bepalingen bij geliberaliseerde overeenkomsten worden structureel opgenomen. Er wordt gesproken over een viertal bepalingen. De leden van de VVD-fractie vragen om welke bepalingen het hier gaat.

In het voorstel is een bepaling opgenomen die voorziet in de mogelijkheid om het voorschotbedrag servicekosten te toetsen. Het bedrag dient echter aanzienlijk af te wijken van wat redelijk is. De leden van de VVD-fractie vragen de regering of hieraan getalscriteria zijn verbonden. Zo ja, welke? De leden van de VVD-fractie vinden de termijn van vier maanden met een mogelijkheid tot verlenging van twee maanden ten aanzien van uitspraken van de huurcommissie te lang. Zij zijn een groot voorstander van het inkorten van deze termijn naar twee maanden met een mogelijkheid tot verlenging van een halve maand. In het algemeen bepleiten de leden van de VVD-fractie kortere termijnen voor alle betrokkenen.

Na het aanbrengen van voorzieningen die het woongerief vermeerderen, kan de huurcommissie worden verzocht uitspraak te doen over een redelijk geacht huurverhogingsbedrag. De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat dit toch vooraf eenduidig dient te gebeuren, en wel achteraf.

Deze leden vragen een nadere motivering ten aanzien van de uitspraken van de voorzitter met betrekking tot de problematiek wanneer er sprake is van een redelijk verzoek of een redelijke beslissing. Kan hierover een uitgebreidere uiteenzetting gegeven worden?

Vereenvoudiging van procedures is volgens de leden van de VVD-fractie een gewenste ontwikkeling. Zij vragen de regering of het aanbeveling verdient om één kortere huurverhogingsprocedure te hanteren.

De leden van de VVD-fractie willen graag de aandacht vestigen op de passage van de onderhuurverklaringen en het schrappen van deze procedure uit het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Deze leden vragen een nadere motivering wat betreft het schrappen van deze procedure.

Zoals reeds eerder vermeld zijn de leden van de VVD-fractie van mening dat termijnen niet onnodig lang moeten worden vastgesteld. Daarom pleiten de leden van de VVD-fractie voor de handhaving van de verzetstermijn van twee weken.

De leden van de D66 fractie vragen of er sprake is van een situatie dat «het voorschotbedrag in aanzienlijke mate afwijkt van het redelijkerwijs aan kosten te verwachten is». Kan hiervoor een indicatief percentage worden genoemd?

Zij vragen of het klopt dat waar in het wetsvoorstel gesproken wordt over «gebreken», bedoeld worden de gebreken die thans ook wel worden aangeduid als absolute, dan wel relatieve nulpunten.

De leden van de fractie van D66 vinden het verwarderlijk dat het feitelijk niet uitmaakt of partijen nu wel of geen vergoedingsbedrag zijn overeengekomen ten aanzien van voorzieningen die het woongerief vermeerderen. Deze leden vragen de regering of een dergelijke afspraak dan nog wel zin heeft.

De leden van de D66-fractie vragen de regering of het wenselijk is dat iemand gelijktijdig lid kan zijn van meer dan één huurcommissie. Is deze mogelijkheid opgenomen uit pragmatisch oogpunt (niet voldoende mensen die in een huurcommissie zitting willen nemen) of is hiervoor een ander reden te geven, zo vragen deze leden.

Naar de mening van de leden van de fractie van GroenLinks, is de regering in de memorie van toelichting tekortgeschoten in de analyse van de teruggelopen werklast van de huurcommissies. De leden van deze fractie zijn van mening dat, voordat kan worden ingestemd met voorgestelde wijzigingen, de oorzaken van deze daling in de aanvragen bekend dienen te zijn. Wat is de analyse van de regering, zo vragen deze leden. Hoe beoordeelt de regering de mening van Backoffice Huurteams Amsterdam, dat deze daling zeer nauw samenhangt met de bureaucratistische rompslomp die gepaard gaat met een aanvraag bij een huurcommissie? Is de regering bereid te onderzoeken op welke wijzen de drempels tot de huurcommissie kunnen worden verlaagd, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan vereenvoudiging en samenvoeging van aanvraagformulieren, zo vragen deze leden. Kan hierbij ook worden ingegaan op de wenselijkheid van het terugbrengen van de leges indien op één moment verschillende zaken aanhangig worden gemaakt bij een huurcommissie?

Deze leden missen een toelichting op het streven naar vervanging van het woningwaarderingstelsel door de WOZ-waarde. Kan de regering toelichten wat nu precies de tekortkomingen zijn van het huidige woningwaarderingstelsel en op basis van welke overwegingen wordt verwacht dat deze mogelijke tekortkomingen door het WOZ-regime worden weggenomen?

De leden van de fractie van GroenLinks betreuren dat in het voorstel aan de huurcommissies niet de mogelijkheid wordt geboden om zich uit te spreken over kosten die de huurder dient te maken voor het verwerven

van een huurwoning. Met andere woorden: is de regering bereid om bevoegdheden toe te voegen aan het takenpakket van de huurcommissies, zodat deze zich kunnen uitspreken over bijvoorbeeld overnamekosten en sleutelgeld, zo vragen deze leden. Is de regering het met hen eens, dat dergelijke klachten beter bij de huurcommissie passen dan bij de kantonrechter? Zo nee, waarom niet?

Voor zover de leden van de SP-fractie kunnen overzien laat dit wetsvoorstel de bepaling van de maximale huurprijs door middel van het puntensysteem en een maximale puntprijs intact. Zij zien echter twee knelpunten in deze systematiek.

Allereerst blijkt de investering per punt niet voor alle voorzieningen die punten opleveren, even groot te zijn. Een extra m² vloeroppervlak kost een verhuurder per punt veel meer dan extra sanitaire voorzieningen. Met name in de particuliere verhuursector in de randstad worden de marges die het waarderingssysteem biedt om het aantal punten te maximeren, uitgebuit. Dit leidt tot onredelijke huren die formeel toch binnen de wettelijke marges vallen. De huurcommissie heeft derhalve geen mogelijkheden om op te treden.

De leden van de SP-fractie stellen voor om in deze wet deze mogelijkheden voor creatief boekhouden terug te dringen. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn om het maximaal aantal punten dat bij een woning kan worden toegekend voor voorzieningen te koppelen aan het aantal punten voor woonoppervlak. Dit maakt het niet langer aantrekkelijk om kleine woningen te voorzien van een overmaat aan sanitair en daarmee feitelijk de maximale huurprijs te omzeilen.

Een volgend knelpunt met betrekking tot het in de hand houden van de maximale huurprijs is de hoogte van de maximale prijs per punt. Die is momenteel zo hoog dat woningcorporaties, die hun complexen kostendekkend kunnen exploiteren, gemiddeld op een huurprijsniveau zitten van minder dan 70% van het maximum. Zelfs al zou bij beleggers hier nog een mooi rendement bij opgeteld worden, dan blijft er nog steeds een zeer ruime marge tussen kostprijs plus rendement en de maximaal toegestane huurprijs. De theoretische bescherming die de wet de huurder biedt tegen woekershuren, stelt op deze wijze niet veel meer voor.

Het lijkt de leden van de SP-fractie daarom niet meer dan logisch dat de systematiek van de bepaling van de maximale puntprijs zodanig wordt aangepast dat deze een duidelijke relatie heeft met de gemiddelde kostprijs plus een redelijk rendement, bijvoorbeeld 125% van het rendement op staatsleningen. Bedacht dient te worden dat de verhuurder naast de huuropbrengsten ook nog profiteert van de waarde-ontwikkeling van de woning.

Een ander belangrijk knelpunt in de werking van de bestaande HPW is de wijze waarop de maximale puntprijs bepaald wordt.

Met betrekking tot de huurcommissies hebben de leden van de SP-fractie een vraag over de definitie van het begrip huurder: waarom is deze zo beperkt? Het is logisch om ook de huurders van woonboten en ligplaatsen voor woonboten onder de werking van deze wet te laten vallen. Huurders van woonwagens en standplaatsen vallen immers wél onder de werking van de wet en door de aanscherping van de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening is het verplaatsen van woonboten, anders dan in saneringssituaties, niet of nauwelijks meer aan de orde. Daarmee is de woonbootbewoner feitelijk net zo locatiegebonden als de bewoner van een huis.

De leden van de SP-fractie zijn tevens van mening dat overwogen dient te worden om (delen van) deze wet ook van toepassing te verklaren op huurders van standplaatsen en woningen voor niet-permanent verblijf. Ook hier gaat het om grondgebonden voorzieningen, waarbij de prijsvorming in hoge mate bepaald wordt door de schaarste van recreatiegrond. De praktijk van de campings voor verblijfsrecreatie en de bunga-

lowparken van de laatste tien jaar laat zien dat onder meer langs de kust en op de Veluwe langkampeerders en andere huurders van goedkopere voorzieningen in hoog tempo van de markt gedrukt worden door kapitaalkrachtiger huurders en kopers. Zijn er volgens de regering principiële bezwaren om een betere rechtsbescherming van huurders van recreatievoorzieningen in deze wet en/of Boek 7 van het BW te regelen, zo vragen deze leden. Zo ja, welke?

De regering stelt in de memorie van toelichting dat waar in het wetsvoorstel wordt gesproken over gebreken, bedoeld worden (onderhouds)gebreken die thans ook wel worden aangeduid als absolute dan wel relatieve nulpunten. Deze nulpunten zijn opgenomen in diverse bijlagen van het Besluit huurprijzen woonruimte. Worden deze nulpunten ook integraal overgenomen in de in artikel 241 BW aangekondigde AMvB, zo vragen de leden van de SGP-fractie.

Daarnaast stelt de regering dat de voorstellen er waarschijnlijk toe zullen leiden dat de werklast van de huurcommissie met zo'n 40 000 zaken zal verminderen. Welke sociale en financiële consequenties zal dit kunnen hebben, zo vragen de leden van de SGP-fractie.

Blijkens de memorie van toelichting kan een verhuurder of huurder als deze het niet eens is met de inhoud van een voorzittersuitspraak binnen twee weken verzet aantekenen bij de huurcommissie. Daarnaast kunnen partijen na een voorzittersuitspraak, die in de plaats is getreden van een uitspraak van de huurcommissie, dezelfde rechtsmiddelen aanwenden die openstaan in het geval van een huurcommissie-uitspraak. Deze leden vragen de regering waaruit dit blijkt, nu artikel 262 BW hierover geen uitsluitel geeft.

Zij vragen voorts naar de achtergrond en de mate van wenselijkheid van het voornemen van de regering om op termijn het gehele woningwaarderingstelsel te vervangen door de WOZ-waarde als ijkpunt voor de berekening van de maximale huurprijsgrens. Bestaan er forse knelpunten op dit terrein, waardoor de regering zich tot deze vervanging voelt genoodzaakt? Zal met deze beoogde vervanging de verhouding tussen prijs en kwaliteit niet worden weggenomen? Deze leden vragen de regering om een uitvoeriger motivatie op dit voornemen.

De verzettermijn na een voorzittersuitspraak wordt verlengd van twee naar drie weken. De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie vragen of de wenselijkheid van die verlenging kan worden toegelicht, en waarom is gekozen voor een verlenging met één week. Ook vragen deze leden of de nieuw geformuleerde procedure betekent dat langs twee wegen verzet kan worden aangetekend, waarbij in het ene geval eerst een beroep op de huurcommissie wordt gedaan en daarna eventueel op kantonrechter, en in het andere geval direct een beroep op de kantonrechter wordt gedaan. Indien dit het geval is, waarom is er niet gekozen voor één procedure? Na het verstrijken van zijn zittingsperiode, kan een (plaatsvervangend) voorzitter nog als (plaatsvervangend) voorzitter van een andere huurcommissie worden benoemd. Volgens de regering in de memorie van toelichting kan deze mogelijkheid bijdragen aan de noodzakelijke, vernieuwende impulsen in het functioneren van de huurcommissies. Kan de noodzaak van vernieuwende impulsen worden toegelicht, zo vragen de leden van de fracties van GPV en RPF. Hoe past hierin de mogelijkheid om voorzitters voor langere tijd actief te laten zijn?

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie vragen of in de nieuwe rappelprocedure, waarin de verhuurder een centrale positie krijgt, vormvereisten worden verbonden aan de rappelbrief. Hoe kan worden voorkomen dat conflicten tussen huurder en verhuurder, procedurele fouten of onvoldoende kennis van de huurder de nieuwe procedure frustreren?

Met betrekking tot het voornemen om de zogenoemde WOZ-waarde op onderdelen in de woningwaardering te betrekken, vragen de leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie naar de stand van zaken in de discussie hierover. Zij wijzen daarbij op uitspraken van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tijdens het algemeen overleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 11 november 1998 over het huurprijsbeleid voor 1999 (26 247), mede naar aanleiding van kritische kanttekeningen van de zijde van de GPV-fractie.

§ 4. De huurcommissies

De huurcommissies hebben de status van een zelfstandig bestuursorgaan wegens de behoefte aan een onafhankelijke oordeelsvorming op grond van specifieke deskundigheid. De samenstelling van de huurcommissie dient daarom volgens het voorstel een evenwichtige te zijn. Is er bij de samenstelling nog rekening gehouden met een bepaalde verhouding binnen de huurcommissie tussen huurders en verhuurders, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Een nieuwe taak van de huurcommissie is het verschaffen van inlichtingen uit het gegevensbestand aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ten behoeve van het volkshuisvestingsbeleid. De secretaris zal veelal belast zijn met deze werkzaamheden. De minister kan de secretaris hier echter niet op aanspreken. De leden van de VVD-fractie vragen de regering wie de secretaris hierop wel kan aanspreken.

Zij vragen voorts of er taakstellende begrotingscijfers zijn voor de huurcommissies. Zo ja, om welke bedragen gaat het hier? Kan tevens de relatie aangegeven worden met de opbrengsten uit de legesregeling? Deze leden vragen tevens of het niet beter is de huurcommissies te budgetteren.

De leden van de fractie van D66 zijn benieuwd waarom de taak van de huurcommissie om ten behoeve van ontruimingsprocedures een zogenoemde onderverhuurverklaring te verstrekken is komen te vervallen. Hoeveel van deze onderverhuurverklaringen zijn er in de afgelopen jaren afgegeven door huurcommissies, zo vragen deze leden.

Waarom moeten de leden van de fractie van D66 denken als de regering spreekt over «ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen», die kunnen leiden tot een algemene aanwijzing aan de huurcommissies conform artikel 45 van dit wetsvoorstel.

Wordt de Kamer op de hoogte gesteld van het voornemen tot gebruik van deze aanwijzingsbevoegdheid, zo vragen de leden van deze fractie.

De leden van de fracties van GPV en RPF merken op dat tegen bepaalde verhuurders relatief veel procedures bij de huurcommissie lopen. Deze leden informeren naar de mogelijkheden van huurcommissies om het verhuurbeleid van deze verhuurders te toetsen, anders dan in het kader van dossiers van individuele huurders. In dit kader vragen deze leden wat de reikwijdte is van het takenpakket van de huurcommissies op dit gebied en of de regering heeft overwogen hierin verandering aan te brengen, in die zin dat naast procedures gericht op individuele huurcontracten ook procedures gericht op het algemene verhuurbeleid in bijvoorbeeld een wooncomplex mogelijk zijn.

§ 6. Financiële aspecten

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie vragen of een totaalbeeld kan worden gegeven van de mogelijke wijzigingen in de werklast voor de huurcommissies. Deze leden wijzen erop dat afgezien van de voorgestelde

wetswijzigingen ook veranderingen op de woningmarkt B vooral een afnemend aantal (sociale) huurwoningen, van invloed kunnen zijn op de omvang van de werkzaamheden.

§ 7. Wetgevingstoetsing

Men verwacht geen verzwaring van de werklast van de rechterlijke macht door de voorgestelde wijzigingen. Toch zouden de leden van de VVD-fractie meer duidelijkheid willen over de administratieve lasten van de huurcommissies, zeker gezien het redelijk uitgebreide stelsel van rapportageverplichtingen van de huurcommissies. Wellicht kan dan ook uiteengezet worden wat de gevolgen zullen zijn van het overschrijden van de termijn waarbinnen de commissie uitspraak moet doen.

B. ARTIKELEN

Artikel 12

Kan de regering nader toelichten hoe dit artikel zich precies verhoudt tot het voorgestelde artikel 207 BW (26 089), zo vragen de leden van de SGP-fractie.

Artikel 13

De leden van de GroenLinks-fractie hebben een vraag over de zelfwerkzaamheid van huurders. In artikel 13, en de toelichting hierop, wordt vastgehouden aan de mogelijkheid voor de verhuurder om bij door de huurder op eigen kosten aangebrachte voorzieningen meer punten en dus een hogere huurprijs op te leggen. Naar de mening van de leden van de GroenLinks-fractie is deze afstraffing van zelfwerkzaamheid ongewenst. Wat is de mening van de regering over deze kwalificatie, zo vragen deze leden.

Artikel 19

Voor de leden van de GroenLinks-fractie vormen de servicekosten een ander onderwerp. Deze kosten worden in de voorgestelde herziening van artikel 7.4 BW gedefinieerd als zaken en diensten die verband houden met de bewoning van de woonruimte. Daarnaast zijn er de servicekosten met betrekking tot zorg- en dienstverlening. De leden van de fractie van GroenLinks vragen of het niet logisch is deze laatste categorie, zeker in het licht van het gestelde over zorgen en wonen in de Agenda Wonen, door te trekken naar het voorliggende wetsvoorstel, en dus de huurcommissies de mogelijkheid te bieden over hoogte en berekening van deze servicekosten een uitspraak te doen. De leden van de GroenLinks-fractie bepleiten dit om te voorkomen dat een verhuurder de mogelijkheid krijgt bepaalde kosten te verschuiven van «wonen» naar «zorgen», en zodoende buiten de werking van de huurwetgeving te laten vallen. De leden van deze fractie vragen de mening van de regering hierover.

De leden van de SGP, GPV en RPF-fractie vragen wat moet worden verstaan onder een «aanzienlijke mate van afwijking van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten». Is het niet wenselijk dat dit wordt gekwantificeerd?

Artikel 25

Waarom zijn de criteria voor benoeming en ontslag van de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en de leden en plaatsvervangende leden ruimer en algemener geformuleerd dan de criteria in de Wet op de huurcommissies (artikel 7), zo vragen de leden van de SGP-fractie.

Artikel 28, derde lid

De leden van de SP-fractie vragen de regering een toelichting te geven op de aard van de nader te stellen regels. Hoe is dit in de huidige Huurprijzenwet woonruimte geregeld?

Artikel 32

Kan een toelichting worden gegeven op de gevallen waarin de huurcommissie mag besluiten tot een zitting met gesloten deuren, vragen de leden van de SP-fractie.

Artikel 39

Zou een weigering om gevraagde stukken ter inzage te geven, niet tevens tot een afwijzing van rechtswege van het verzoek van de verhuurder dan wel toewijzing van rechtswege van het verzoek van de huurder moeten leiden, vragen de leden van de SP-fractie.

Artikel 40

De leden van de SP-fractie vragen hoe wordt geregeld dat huurder en/of verhuurder tijdig geïnformeerd worden over de wens van de huurcommissie om een woon- of bedrijfsruimte te bezichtigen. Dient er vooraf overleg plaats te hebben over datum en tijdstip van het bezoek? Kan de huurder een andere datum voorstellen als de voorgestelde datum niet past, zo vragen deze leden.

Artikel 43

De leden van de SP-fractie vragen waarom niet aansluitend aan dit artikel, of bij artikel 48, wordt geregeld wat de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer eventueel ook de minister van Justitie, met de jaarverslagen en de daarin opgenomen aanbevelingen, moeten doen. Waarom komt er geen wettelijke verplichting voor de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om een geconsolideerd jaarverslag over alle huurcommissies uit te brengen, zoals in de praktijk al gebeurt?

Artikel 45

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie vragen een toelichting op het voorstel dat de minister slechts algemene aanwijzingen kan geven.

Artikel 47

De minister is bevoegd regels te stellen met betrekking tot onder meer de te gebruiken formulieren en modellen voor voorstellen tot huurverhoging en huurverlaging, voor de nieuwe rappelprocedure en voor de aanzegging bij gebreken. Zijn er concrete plannen om van deze bevoegdheid gebruik te maken, zo vragen de leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie. Deze leden kunnen zich voorstellen dat er vereenvoudigingen worden doorgevoerd in de formulieren, ter bevordering van een goed verloop van

procedures bij de huurcommissie. Is van dergelijke veranderingen sprake, zo vragen deze leden.

Artikel 55

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze artikel 55 nader zal worden aangevuld.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Reitsma

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
Van Heemst

De griffier voor dit verslag,
Fenijn