

Vergaderjaar 1999–2000

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. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 september 2000

Algemeen

§ 1 Inleiding

Met genoegen hebben wij geconstateerd dat de leden van de PvdA-fractie in beginsel voorstander zijn van de integratie van de bestaande complexe regelgeving in een vereenvoudigde huur(prijs)regelgeving. Deze leden hebben er voorts terecht op gewezen dat het voorliggende wetsvoorstel niet alleen de bedoeling heeft verandering in vormgeving aan te brengen maar ook inhoudelijke gevolgen heeft. Evenals de leden van deze fractie hechten wij aan een wettelijk goed geregelde positie van huurders en menen wij dat wijzigingen in hun rechtspositie zeer goed op hun merites voor die positie moeten worden beoordeeld.

Deze leden hebben voorts de behoefte geuit aan een plaatsbepaling van het wetsvoorstel in relatie tot de nog uit te brengen «Nota Wonen». Zij zouden meer duidelijkheid willen krijgen over de wijze waarop het wetsvoorstel inzake huur(prijs)beleid en huurcommissies spoort met de nieuwste beleidsvoornemens. Het leek deze leden zinniger eerst duidelijkheid over het beleid inzake het wonen in de 21e eeuw te verschaffen en pas daarna over te gaan tot eventuele wetswijzigingen ter vereenvoudiging van de huur(prijs)regelgeving en huurcommissies. In par. 2 van het verslag hebben ook de leden van de VVD-fractie om een toelichting op de hier nu gekozen tijdsvolgorde gevraagd.

In deze nota zullen wij uitvoerig ingaan op de relatie van het wetsvoorstel met de ontwerpNota Wonen, zoals deze op 15 mei 2000 aan de adviesraden is voorgelegd, zulks mede naar aanleiding van de vragen van de leden van de andere fracties. Daarbij verdient nu reeds opmerking dat noch het onderhavige wetsvoorstel, noch het wetsvoorstel Vaststelling titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II 1997/98, 26 089, nrs. 1–3) ertoe strekt op de discussie ter zake van het in die ontwerpNota Wonen voorgestelde beleid vooruit te lopen. Wel is de bedoeling van deze wetsvoorstellen om een duidelijker en overzichtelijker kader te scheppen, waarin ook de toekomstige regelgeving ter zake van dat beleid op eenvoudige en weinig tijdrovende wijze kan worden inge-

past, terwijl tevens op een aantal technische punten regels worden voorgesteld, waarvan het niet wenselijk is de praktijk daarop langer te laten wachten. Verwezen moge ook worden naar de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089, p. 1–3. Zoals hierna zal blijken, zijn de in het wetsvoorstel ontwikkelde voorstellen niet strijdig met het gedachtegoed van de ontwerpNota Wonen. Mocht evenwel enige thans voorgestelde regel naderhand niet te verenigen blijken met het na voormelde discussie wenselijk geachte beleid, dan zal die regel naar behoefte kunnen worden aangepast, eventueel bij de invoeringswet, bedoeld op pagina 9 onderaan van de memorie van toelichting op wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens hebben de leden van de PvdA-fractie met het oog op het geval dat de regering het opportuun acht om het wetsvoorstel verder te behandelen en niet aan te houden tot de behandeling van de Nota Wonen, reeds nu een aantal vragen en opmerkingen geformuleerd, waarop hierna zal worden ingegaan.

Voorts hebben wij met genoegen vastgesteld dat ook de leden van de fracties van VVD, D66, GroenLinks, SP, GPV en RPF – in uiteenlopende bewoordingen – hebben ingestemd met het streven naar vereenvoudiging en integratie en naar een grotere uniformiteit van uitspraken van de huurcommissies en van de kantonrechters. Ook voor de leden van de meeste van deze fracties was daarbij een belangrijke voorwaarde dat de rechtsbescherming van de huurder niet wordt aangetast. De verdere vragen en opmerkingen van deze leden zullen hierna aan de orde komen en, voorzover zij op hetzelfde onderwerp betrekking hebben, in onderling verband worden behandeld. Afzonderlijke paragrafen zullen worden gewijzigd aan de verhouding tussen dit wetsvoorstel en de ontwerp Nota Wonen (§ 1.1) en de modernisering van het woningwaarderingstelsel (§ 3.1).

Overzicht recent vastgestelde wetswijzigingen

De leden van de VVD-fractie wilden een totaaloverzicht van de recent vastgestelde wetswijzigingen die door de Kamer al eerder zijn vastgesteld en de nieuw voorgestelde wijzigingen. Eveneens vroegen deze leden in § 2 van het verslag of de (recent) doorgevoerde wetswijzigingen geheel in de integrale herziening van de huurprijsregelgeving zijn opgenomen en of er nieuwe wijzigingen aan zijn toegevoegd.

Bij brief van 17 november 1995 (kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 1) heeft de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende de Tweede Kamer onder meer geïnformeerd over zijn voornemen tot modernisering van de huurprijsregelgeving. Aangegeven is dat het daarbij zou gaan om een integrale opschoning en hercodificatie van de regelgeving. Tevens zou door herschikking van wettelijke bepalingen een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen privaatrechtelijke bepalingen die in het BW een plaats zouden krijgen en bepalingen die publiek recht bevatten welke in een bij het BW behorende uitvoeringswet zouden worden opgenomen. Dat alles diende ertoe dat een optimale afstemming in procedures en begrippen tot stand zou komen tussen het huurrecht en het huurprijzenrecht, hetgeen de overzichtelijkheid voor alle betrokken partijen sterk zou vergroten. Dit traject werd kortheidshalve Integrale Herziening van de Huurwetgeving (IHH) genoemd.

Op 30 november 1999 is de wet van 17 mei 1999 tot wijziging van o.a. de Huurprijzenwet woonruimte, kortweg aangeduid als de wet onderhoud, leges, toezicht, dat ook onderdeel vormt van de IHH in werking getreden (Stb. 233). De inhoud daarvan is op pagina 4 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat tot die wet heeft geleid, als volgt weergegeven (kamerstukken II 1996/97, 25 445, nr. 3):

- a. de invoering van een afzonderlijke procedure voor de huurder om op ieder tijdstip op grond van ernstige gebreken de huurcommissie om

een uitspraak te kunnen vragen over de redelijke (lagere) in rekening te brengen huurprijs;

- b. de invoering van een kostenveroordeling voor de aan de Staat verschuldigde vergoeding bij een huurcommissiezaak voor de verliezende partij met daaraan voorafgaande een tweezijdige heffing van die vergoeding;
- c. de overheveling van het toezicht op de huurcommissies en de benoeming van de leden van de huurcommissies van de provincies naar het Rijk.

Deze wettelijke bepalingen zijn ook geïncorporeerd in het onderhavige wetsvoorstel en in het tegelijk ingediende wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek.

Per 1 juli 2000 is in werking getreden de wet van 5 juni 2000 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) (wijziging percentages) (Stb. 243). Deze wet houdt in dat het in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (verder te noemen: Hpw) genoemde percentage is verlaagd tot het niveau van de inflatie. Huurverhogingsvoorstellen ten aanzien van woonruimten die een zelfstandige woning vormen met een hoger percentage dan dat van de inflatie dienen voortaan te worden gemotiveerd aan de hand van de puntenwaardering, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. De verlaging van dat percentage was voorts noodzakelijk in verband met verlaging van het maximale huurverhogingspercentage naar 3,8. De voorgenomen en door de Tweede Kamer breed ondersteunde invoering van een extra motivering van bedoelde voorstellen is als gevolg van het met de Eerste Kamer gevoerde plenaire debat over dat wetsvoorstel uitgesteld tot 1 juli 2001. Invoering daarvan kan geschieden door wijziging van een ministeriële regeling (het zogenoemde Formulierenbesluit). Bij nota van wijziging is bovengenoemde wetswijziging geïncorporeerd in het onderhavige wetsvoorstel of de pendant daarvan, het wetsvoorstel tot wijziging van het BW. Naast voornoemde op 30 november 1999 respectievelijk 1 juli 2000 ingevoerde wijzigingen in de huurwetgeving, die materieel zijn opgenomen in het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan wel in het wetsvoorstel tot wijziging van het BW, zijn in het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ook nog de volgende inhoudelijke wijzigingen opgenomen:

De huurcommissies kunnen met betrekking tot leveringen en diensten nog slechts uitspraak doen over de betalingsverplichting van de huurder voor zover het betreft woonserviceposten (artikel 18 in relatie tot lid 3 van artikel 7:237 BW).

- 1. Huurders krijgen ingang bij de huurcommissie ter verlaging van een veel te hoog voorschotbedrag voor woonservicekosten (marginale toetsing) (artikel 19).
- 2. De termijn van afdoening van verzoeken en van overige geschriften wordt aangescherpt door middel van een aanwijzing hoe te handelen indien de afdoeningstermijn dreigt te worden overschreden (artikel 37).
- 3. De huurcommissie kan in de gevallen dat partijen overeenstemming hebben bereikt over een vooraf overeengekomen vergoedingsbedrag voor een nadien aangebrachte verbetering in plaats van zoals thanseen advies verstrekken, straks één uitspraak doen. Voortaan kan dit ook indien de verhuurder al dan niet complexgewijs een of meer voorzieningen heeft aangebracht die het woongerief vermeerderen en

- de huurder het aanbrengen van die voorzieningen heeft moeten gedogen respectievelijk heeft ingestemd met het aanbrengen van een verbetering doch niet heeft ingestemd met een daarop afgestemde huurverhoging (artikel 15 in relatie tot artikel 7:255 BW).
4. De voorzitter van de huurcommissie kan voortaan in plaats van de voltallige huurcommissie ook uitspraak doen indien het verzoek kennelijk niet redelijk is (artikel 20, eerste lid).
 5. Eveneens nieuw is dat de voorzitter uitspraak doet over de redelijkheid van een huurverhogingsvoorstel indien de huurder niet reageert op een door de verhuurder aangetekend verzonden huurverhogingsvoorstel of een door hem aangetekend verzonden rappelbrief (lid 2 van artikel 20).
 6. Onder bijzondere omstandigheden kan de huurcommissie in een aangrenzend ressort binnen het ambtsgebied van de voorzitter van die huurcommissie zitting houden (artikel 33).
 7. De termijn waarbinnen de huurder of de verhuurder in verzet kan gaan tegen een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie is verruimd van twee naar drie weken (lid 6 van artikel 20).
 8. De leeftijdsgrenzen voor de benoeming van de leden en de minimumleeftijd voor de benoeming van de voorzitter van de huurcommissie komen te vervallen. De herbenoeming van leden en de voorzitter van de huurcommissie wordt gecodificeerd en beperkt tot een eenmalige in hetzelfde ressort (artikelen 23 en 24).
 9. Niet alleen dient de huurcommissie, zoals thans, jaarlijks een jaarverslag van werkzaamheden op te stellen doch ook een jaarplan met beleidsvoornemens over de beoordeling van nog nader door de minister aan te wijzen wettelijke verzoeken en vervolgens over de uitwerking van die voornemens in het jaarverslag verslag te doen (artikelen 41 en 43).

De ongeschreven regel dat de secretaris van de huurcommissie met betrekking tot ondersteunende activiteiten ten behoeve van de huurcommissie alleen aan de huurcommissie verantwoording aflegt, wordt gecodificeerd (lid 4 van artikel 26).

Vervallen wetsartikelen

De leden van de VVD-fractie achtten het verminderen en vereenvoudigen van wetgeving een gewenste ontwikkeling. Daarom stemden zij 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 huurcommissie in één wet, te weten de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, achtten zij gewenst. Deze leden vroegen zich echter wel af welke regelingen en artikelen er komen te vervallen.

De vereenvoudiging is in belangrijke mate verkregen niet zozeer door bepaalde artikelen te schrappen, maar meer nog door overeenkomstige regelingen samen te voegen. Aldus wordt vermeden dat vrijwel dezelfde bepalingen bij ieder onderwerp weer in hun geheel, soms in iets andere bewoordingen, moeten worden herhaald, zoals in de huidige wetgeving op het gebied van de huurprijzen van woonruimte vaak het geval is. Daarnaast zijn ook bepaalde regels geheel vervallen. Daarvan kunnen worden genoemd:

- de rappelprocedure bij de huurcommissie

De huurcommissie is niet langer belast met het verzenden van een zogenoemde rappelbrief. In plaats daarvan verstuurt de verhuurder zelf, maar dan wel aangetekend, een rappelbrief, ofwel hij verstuurt direct zijn huurverhogingsvoorstel bij aangetekende brief. Reageert de huurder niet op bedoelde rappelbrief of op laatstbedoeld verzonden huurverhogings-

voorstel, dan kan de verhuurder de voorzitter van de huurcommissie om een uitspraak omtrent de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel verzoeken.

- onderhuurverklaringen

De huurcommissie verstrekt met betrekking tot te voeren ontruimingsprocedures geen verklaringen meer omtrent onder meer de vraag of de te ontruimen woonruimte geheel dan wel gedeeltelijk is onderverhuurd.

- die betreffende leeftijdsgrenzen van de voorzitter van de huurcommissie en van de huurcommissieleden

- die van de ressortbinding van de leden van de huurcommissie.

De leden van de huurcommissie behoeven niet langer woonachtig te zijn in het ressort waarvoor zij als huurcommissielid zijn benoemd.

- de ministeriële vaststelling van de huurprijs

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer stelt niet meer in bijzondere gevallen de huurprijs vast indien die huurprijs in relatie tot de woningwaardering aanzienlijk afwijkt van die, welke als redelijk kan worden aangemerkt (bevoegdheid ligt dan bij de kantonrechter)

- onredelijke bedingen

De huurcommissie heeft geen bevoegdheid meer om desverzocht uitspraak te doen of een bij het aangaan van een huurovereenkomst gemaakt beding enig niet redelijk voordeel oplevert.

Woning in familiebezit/tijdelijke verhuur

De leden van de VVD-fractie hebben voorts gepleit voor een modernisering van het puntenstelsel en, op onderdelen, van de huurbescherming. Het puntenstelsel zal hierna in § 3.1. aan de orde komen. Wat betreft de huurbescherming hadden deze leden met name de woning in familiebezit en de illegale onderhuur op het oog. Met name vroegen zij zich af of het aanbeveling verdient wijzigingen op dit punt thans door te voeren of dat deze onderwerpen eerst uitgekristalliseerd dienen te worden, voor welk geval deze leden vroegen wanneer hierover dan aan de Kamer zou kunnen worden gerapporteerd.

Wat betreft de woning in familiebezit rijst de vraag aan welke specifieke regels hier moet worden gedacht tegen de achtergrond van de door de leden van de meeste fracties benadrukte behoefte aan bescherming van de huurder. Daarbij verdient aandacht dat onder dringend eigen gebruik in de zin van het voorgestelde artikel 7:274 lid 1 onder c Burgerlijk Wetboek weliswaar ook gebruik door de kinderen van de verhuurder kan vallen, maar dat in geval van opvolging van een kind door vererving in de rechten van de verhuurder de termijn van art. 7:274 lid 4 onder b geldt, zodat een op eigen gebruik door dit kind gegronde vordering niet toewijsbaar is, indien de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de erfopvolging ter kennis van de huurder is gebracht.

Wat betreft de illegale onderhuur verdient het volgende aantekening. Wat woonruimte betreft is in artikel 7:244 bepaald dat een huurder van een zelfstandige woning, die in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, slechts bevoegd is een gedeelte van die woning aan een ander in gebruik te geven. In het voorgestelde artikel 7:269 lid 2 onder d is voorts een regel opgenomen die ook voor dat geval illegale onderhuur tegengaat. De hoofdverhuurder kan op basis van dit artikel – kort gezegd – binnen zes maanden nadat op grond van lid 1 de onderhuur in de zin van dat artikel is voortgezet, beëindiging van die onderhuur vorderen indien de onderhuurder van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van

toepassing is, niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in art. 7, eerste lid, van die wet overlegt. In het kader van het onderhavige wetsvoorstel zijn vooralsnog geen verdergaande regels nodig geacht. Aan de hand van de discussie naar aanleiding van de Nota Wonen kan worden bezien of de onderhavige punten wellicht om nadere voorziening vragen.

Wijzigingen in wetsvoorstel naar aanleiding van reacties van partijen

De leden van de fracties van de VVD, D66, GroenLinks en de SGP vroegen welke wensen van «het veld» niet zijn gehonoreerd na het intensief overleg daarmee en wat hiervan de reden is.

De belangen van «het veld» gaan deels in dezelfde richting, deels zijn zij ook tegengesteld. Daar dient evenwicht tussen te worden gevonden. Om die reden zijn niet alle wensen gehonoreerd zoals deze naar voren zijn gebracht. Van verhuurderszijde wordt bijvoorbeeld aangedrongen op meer liberalisatie van regelgeving, terwijl van huurderszijde wordt aangedrongen op meer huur(prijs)bescherming. Eerder is in antwoord op vragen van de leden van de fractie van de VVD aangegeven welke inhoudelijke wijzigingen in het wetsvoorstel zijn opgenomen. Deze wijzigingen zijn ook besproken met organisaties van huurders en verhuurders en deze hebben aangegeven zich in grote lijnen in de voorgestelde wijzigingen te kunnen vinden.

Tijdpad wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie vroegen of het niet van groot belang is dat beide wetsvoorstellen gelijktijdig bij zowel de commissie VROM als bij de commissie Justitie worden behandeld en of de regering hieraan indien mogelijk aan zou willen meewerken.

Ook de regering geeft de voorkeur aan een gezamenlijke behandeling van beide wetsvoorstellen die dan ook wegens hun onderling verband tegelijk zijn ingediend. Daarbij verdient opmerking dat in het verslag ter zake van het voorliggende wetsvoorstel herhaaldelijk kwesties aan de orde worden gesteld die op het terrein van het andere wetsvoorstel liggen, maar waarop wij met het oog op een ordelijke beantwoording toch hier zullen ingaan. Het is evenwel aan de Kamer om tot een gezamenlijke behandeling van beide wetsvoorstellen te komen, in welke vorm dan ook. Uiteraard werkt de regering hieraan graag mee. Beide wetsvoorstellen zijn gelijktijdig ingediend om de onderlinge verwevenheid te benadrukken. Het spreekt overigens voor zich dat de beantwoording van de reacties van de Kamer op een van beide wetsvoorstellen in onderling overleg tussen de eerst verantwoordelijke bewindslieden plaatsvindt, zodat de juiste afstemming gewaarborgd blijft.

§ 1.1 Verhouding wetsvoorstel en ontwerpNota Wonen

De leden van een aantal fracties vroegen om een toelichting op de verhouding tussen dit wetsvoorstel en de ontwerpNota Wonen in de 21e eeuw. Hiervoor werd reeds ingegaan op de vraag van de leden van de PvdA-fractie of het niet zinvol zou zijn eerst duidelijkheid te verkrijgen over het in die nota voorgestane beleid. Zoals daar uiteengezet is er alle reden juist voort te gaan met het onderhavige wetsvoorstel, ook omdat de daarin opgenomen voorstellen over het geheel genomen goed sporen met het gedachtegoed van de ontwerpNota Wonen. Wij zullen dit hierna toelichten.

Een leidende gedachte in de ontwerpNota Wonen, waarvan de ontwerpversie nu ter advisering aan verschillende adviesraden is aangeboden, is het vergroten van de keuzemogelijkheden van de woonconsument. De ontwerpNota Wonen zoekt bewust aansluiting bij de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij de woningvraag steeds meer tendeeft naar kwaliteit

en op maat gesneden arrangementen. Dit heeft ook consequenties voor de regelgeving. Evenzeer als de woonconsument op zoek is naar een woning die bij hem past, wil hij bijvoorbeeld ook een grotere zeggenschap over zijn woning en een financieel arrangement dat hem past. Voor een betere werking van de woningmarkt is het daarom wenselijk dat er meer mogelijkheden komen voor huurders en verhuurders om, daar waar dat mogelijk is, meer onderling te regelen. Dit geldt op de eerste plaats voor het niveau van de individuele huurder en verhuurder, maar ook voor het niveau van de huurders- en verhuurdersorganisaties. Op deze wijze kan worden voorkomen dat wettelijke regels, hoewel bedoeld als bescherming van de woonconsument, deze zelfde woonconsument juist belemmeren in het bereiken van een voor hem optimale woonsituatie.

Onlosmakelijk hiermee verbonden is het behoud van voldoende rechtsbescherming. Dit is een andere peiler van de ontwerpNota Wonen. Een grotere zelfregulering door de sector moet ertoe leiden dat de woonconsument meer rechten krijgt, niet minder. De overheid blijft daarom haar eigen verantwoordelijkheid houden voor bescherming van de huurder. Het is van essentieel belang dat huurders en verhuurders terug kunnen vallen op wettelijke regels als ze onderling niet tot overeenstemming kunnen komen. Verder blijven wettelijke regels nodig die de positie van de huurder, zowel de nieuwe als de zittende, versterken. De ongelijkwaardigheid van de uitgangspositie van huurder en verhuurder blijft immers bestaan.

Kijkend naar het voorliggende wetsvoorstel, dat vooral beoogt het huurrecht transparanter te maken, liggen de relaties met de ontwerpNota Wonen vooral op het terrein van de zeggenschap over de woning, waaronder begrepen de onderhoudsverdeling, en de positie van de huurcommissies.

De zeggenschap over de woning is bij uitstek een onderwerp waarover huurder en verhuurder afspraken kunnen maken. In het kader van de ontwerpNota Wonen zal worden bezien hoe de wettelijke mogelijkheden voor huurders en verhuurders om afspraken te maken, kunnen worden verruimd.

Hetzelfde geldt ook voor de huurcommissies. De taken van de huurcommissies zullen als gevolg van de ontwerpNota Wonen geen wijzigingen ondergaan. De eerste ondergetekende komt daarop in het onderdeel «taken huurcommissie» in § 4 nog terug. De huurcommissies zullen naast het beslechten van geschillen de mogelijkheden van bemiddeling door een SEV-experiment vooraf beproeven. Dit zal mogelijk leiden tot een uitbreiding van het takenpakket, niet tot een wijziging van de bestaande taken. Inhoudelijk gezien is er derhalve geen strijdigheid tussen het wetsvoorstel en de ontwerpNota Wonen.

Wel wordt de positionele verankering van de huurcommissies in de Nota ter discussie gesteld. De eerste ondergetekende zal de Tweede Kamer daaromtrent bij afzonderlijke brief nader informeren en gaarne met deze Kamer daarover beraadslagen. Dit zou wellicht kunnen leiden tot een apart wetgevingstraject.

§ 2. Systematiek Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De leden van de fractie van de SGP meenden dat het de voorkeur verdient om een materie die, gelet op het verleden, aan regelmatige wijzigingen onderhevig is, niet in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. In dat verband vroegen zij of het geen aanbeveling verdient om slechts enkele kernach-

tige beginselen van het huurprijzenrecht in het Burgerlijk Wetboek op te nemen en de overige regelgeving in een uitvoeringswet neer te leggen. De leden van de PvdA-fractie stelden een vergelijkbare vraag. De leden van de fractie van de SP zouden graag willen weten waarom niet is gekozen voor één geïntegreerde huurwet, waarin zowel de elementen van dit wetsvoorstel als die van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het BW worden opgenomen.

Wij merken naar aanleiding van die vragen op dat overheveling van slechts enkele kernachtige beginselen van het huurprijzenrecht naar het BW met zich zou brengen dat de huidige onduidelijkheden die het gevolg zijn van het feit dat een gedeelte van het huurprijzenrecht dat privaatrechtelijk van aard is, desalniettemin buiten het BW wordt geregeld, blijven bestaan. Voor de keuze van de plaats waar regels terzake van het huurprijzenrecht het beste kunnen worden ondergebracht, is de mate waarin de desbetreffende materie aan wijzigingen onderhevig is, niet relevant. Voor een wijziging van het Burgerlijk Wetboek geldt geen andere en dus ook geen zwaardere procedure dan voor het wijzigen van een andere wet zoals de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Uit de praktijk blijkt overigens dat het gedeelte van het huurprijzenrecht ten aanzien waarvan de regering overheveling naar titel 7.4 van het BW voorstelt, in de loop der tijd zeker niet frequent is gewijzigd. Wij verwijzen ook naar onderdeel 1.2 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 089, waarin met de bovenstaande vragen nauw verband houdende vragen van de Nederlandse Orde van Advocaten en de Vereniging van Huurrechtadvocaten zijn beantwoord.

Onderbrenging van de regels van dit wetsvoorstel en die van het wetsvoorstel tot wijziging van het BW in één geïntegreerde huurwet, zoals de leden van de SP-fractie in dit verband opperden, ligt niet in de rede. De huurovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die betrekking kan hebben op het huren van alle mogelijke roerende en onroerende zaken. Het daarop betrekking hebbende privaatrecht hoort qua systematiek in het Burgerlijk Wetboek thuis. Waar het betreft de huur en verhuur van woonruimte, is de afgelopen tientallen jaren gebleken dat op dat terrein naast de privaatrechtelijke regulering ook een bestuursrechtelijke aanpak nodig is. De eerste ondergetekende doelt hierbij met name op de instelling van huurcommissies en op de gedetailleerde overheidsbemoeienis met de (maximale) huurprijzen. Die bestuursrechtelijke aspecten horen systematisch niet in het privaatrecht (het BW), maar in een afzonderlijke wet te worden geregeld. Met de wetsvoorstellen wordt de zuivere systematiek hersteld.

In antwoord op een vraag van de leden van de SGP-fractie over de verhouding tussen enerzijds het voornemen om het privaatrechtelijke deel van de huur(prijs)wetgeving op te nemen in het BW en de uitvoerings- en toezichtonderdelen in de Uhw en anderzijds het feit, dat het huurprijzenrecht voor een belangrijk deel wordt bepaald door volkshuisvestelijke belangen, merkt de eerste ondergetekende het volgende op.

Voor deze volkshuisvestelijke belangen is en blijft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer primair verantwoordelijk. De Minister van Justitie is bij wijziging van de huurprijswetgeving ook thans te allen tijde betrokken; zijn medeverantwoordelijkheid blijkt uit de mede-ondertekening van de Hpw en van het wetsvoorstel. Die medeverantwoordelijkheid strekt ertoe de specifieke belangen van het desbetreffende beleidsterrein – met name het bewaken van de eenheid van het privaatrecht inclusief het huurrecht in het bijzonder en zaken als deregulering, heldere wetgeving en dergelijke in het algemeen – te kunnen behartigen.

De leden van de fractie van D66 vroegen hoe de vergelijking met het huurrecht uit de ons omringende landen is uitgevallen. Zij vroegen of Nederland een koploper of een achterblijver is. De leden van de fractie van GroenLinks stelden een vergelijkbare vraag.

Bij brief van 12 juli 1996 (kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 9) heeft de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende aan de Tweede Kamer de notitie internationale vergelijking huur(prijs)beleid aangeboden. In de aanbiedingsbrief is aangegeven, dat Nederland een gemiddeld percentage huurwoningen heeft, vergelijkbaar met Duitsland en Denemarken. Nederland heeft binnen die sector een naar verhouding grote sociale huursector (75% van de huursector). Dit is te verklaren uit de actieve rol die woningcorporaties hebben gespeeld bij de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Particuliere verhuurders en beleggers hebben relatief weinig in nieuwbouw geïnvesteerd, waardoor hun aandeel in de loop der jaren is afgenomen. Overigens is deze tendens in meer landen zichtbaar. Geconcludeerd werd, dat Nederland niet een exceptioneel huurprijsstelsel heeft. Wat opviel is dat in tegenstelling tot Nederland veel landen ervoor hebben gekozen om particuliere verhuurders anders te behandelen dan sociale verhuurders (waaronder ook de gemeentelijke woningbedrijven zijn begrepen). In die landen blijkt de individuele contractvrijheid niet altijd als uitgangspunt genomen te zijn bij de inrichting van de huur(prijs)wetgeving. Deze landen hanteren veelal een marktconforme huurprijsregulering bij particuliere verhuurders (meestal door een vorm van vergelijkingshuren) of een vorm van regulering die verder gaat dan de Nederlandse terwijl bij sociale verhuurders de regulering veel strakker is: er mag niet meer huur gevraagd worden dan de kostprijs. Een element uit het buitenland dat mogelijk ook in de Nederlandse situatie aan betekenis kan winnen vormen de contractvormen waarbij meerjarige afspraken worden gemaakt over huurprijsstijgingen. Dit element komt terug bij de uitwerking van de ontwerpNota Wonen. Overigens merken wij tot slot op dat in de Duitse Bondsrepubliek in maart 2000 een voorontwerp Mietrechtsreformgesetz is verschenen; het betreft hier een complete herziening van het huurrecht, waarbij het huurrecht integraal in het Bürgerliches Gesetzbuch wordt geregeld.

Voorlichting

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de fractie van D66 merken wij op dat omtrent de wijze waarop de diverse huurprocedures, zoals compact weergegeven in dit wetsvoorstel, gevoerd dienen te worden, te zijner tijd bij de invoering van onderhavig wetsvoorstel, nadat dat tot wet is verheven, uitgebreide voorlichting zal plaatsvinden.

Overig

Wat betreft de vraag van de leden van de fractie van de PvdA betreffende de werkdruk van de rechterlijke macht verwijzen wij naar het gestelde in § 3. De leden van de fractie van de VVD pleitten voor een modernisering van het woningwaarderingstelsel en de huurbescherming. In dat kader vroegen zij of het wellicht beter is om eerst genoemde modernisering te concretiseren en daarna de wetgeving te vernieuwen. Voor de beantwoording van die vraag verwijzen wij naar § 3.1.

§ 3. Inhoudelijke wijzigingen

Herstel in oude staat

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de problematiek rond het «herstel in oude staat» met dit wetsvoorstel voldoende is opgelost. Deze leden wezen er op dat het grote knelpunt nog niet is ondervangen, namelijk dat de bewijslast bij de huurder ligt als de meningen over de oude staat verschillen. De leden van de PvdA-fractie pleitten er dan ook voor de wettelijke bewijslast bij de verhuurder te leggen.

De vraag op wie de bewijslast rust ter zake van de verplichting van de huurder de zaak bij het einde van de huurovereenkomst af te leveren in de staat waarin hij haar ontvangen heeft, wordt naar huidig recht geregeld in de artikelen 7A:1598 en 1599 Burgerlijk Wetboek, die algemeen als verouderd worden beschouwd en over de betekenis waarvan verschil van mening bestaat. Deze regeling wordt in wetsvoorstel 26 089 dan ook vervangen door een aantal regels van andere aard. Wat betreft door de huurder tijdens de huur aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden de voorgestelde artikelen 7:215 en 216. Daarin worden geen regels betreffende de bewijslast ter zake van de oorspronkelijke toestand gegeven, zodat daarvoor de algemene regels van bewijslastverdeling gelden. Deze brengen mee dat op de verhuurder die ongedaanmaking van de veranderingen of toevoegingen vordert de bewijslast ter zake van de door hem te dier zake te stellen feiten rust, met inbegrip van het feit van de oorspronkelijke toestand (artikel 177 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Of de verhuurder recht op ongedaanmaking heeft is overigens nog maar de vraag; volgens artikel 7:216 lid 1 is dat bij geoorloofde veranderingen en toevoegingen in beginsel niet het geval. In het huidige recht legt de rechtspraak bij alle ongedaanmakingsvorderingen een redelijkheidstoets aan, die onder het nieuwe recht, wat betreft zonder toestemming van de verhuurder dan wel machtiging van de rechter aangebrachte veranderingen en toevoegingen, zijn betekenis zal behouden. Een bijzondere bewijslastregel geldt in de nieuwe regeling slechts voor de vraag of de huurder het goed «in onbeschadigde staat» heeft ontvangen. Volgens artikel 7:218 wordt de huurder vermoed de zaak in zodanige staat ontvangen te hebben. Dat ligt ook voor de hand omdat het op zijn weg had gelegen tegen een eventuele beschadiging te protesteren of, in geval van huur van woonruimte, gebruik te maken van de daar bestaande dwingendrechtelijke mogelijkheden op grond van het betreffende gebrek vermindering van de huurprijs te verkrijgen dan wel de verhuurder tot herstel te dwingen.

De omstreden regel van artikel 7A:1598 is in het wetsvoorstel geheel vervallen. Eventuele beschrijvingen van die toestand door de verhuurder, door de huurder of door beide tezamen moeten dus naar de gewone regels voor schriftelijk bewijs worden beoordeeld.

Veranderingen aan de woning

Met de leden van de PvdA-fractie zijn wij van mening dat veranderingen aan de woning die objectief beschouwd een verbetering zijn, niet ongedaan gemaakt behoeven te worden. In de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089 is benadrukt dat de zelfwerkzaamheid van de huurder in de praktijk ook een steeds belangrijker rol is gaan spelen, een ontwikkeling die de eerste ondergetekende in de ontwerpNota Wonen heeft geschetst en wil stimuleren, bijvoorbeeld door de huurder het recht te geven aanpassingen in de woning aan te brengen. Deze gedachte zal dan ook nader worden onderzocht. De eerste ondergetekende zal daarop in een later stadium terugkomen. Zoals in eerdergenoemde toelichting is aangegeven wordt vooropgesteld dat de huurder tot het aanbrengen van veranderingen bevoegd is met schriftelijke toestemming van de

verhuurder. Wordt de toestemming niet verleend dan kan in plaats daarvan bij de kantonrechter een rechterlijke machtiging worden gevraagd waarbij voor woonruimte geldt dat deze de vordering kan toewijzen wanneer de verandering het huurgenot van de huurder verhoogt en er geen zwaarwichtige bezwaren zijn aan de zijde van de verhuurder. Voor een toelichting bij dit specifieke artikel verwijzen wij ook naar de beantwoording van vragen over artikel 7:215 in de nota naar aanleiding van het verslag inzake wetsvoorstel 26 089.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom voorzieningen die de huurder onverplicht voor zijn rekening heeft aangebracht, bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte niet buiten beschouwing worden gelaten indien de partijen zijn overeengekomen dat de huurder die voorzieningen na beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan behoeft te maken.

Wij zijn van mening dat de huidige redactie van artikel 13, vierde lid, van het wetsvoorstel inderdaad een belemmering kan zijn voor de stimulering van de zelfwerkzaamheid van de huurder. Zelf aangebrachte voorzieningen kunnen er immers toe leiden dat de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingssysteem hoger uitvalt hetgeen de verhuurder meer ruimte biedt bij de reguliere huurverhoging. Wij hebben het eerdergenoemde artikellid dan ook bij een tegelijk met deze nota ingediende nota van wijziging zodanig gewijzigd dat door de zittende huurder aangebrachte voorzieningen niet meer kunnen leiden tot een hogere woningwaardering.

Onderhoud en herstel van gebreken

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts of de opmerkingen van de Woonbond over onderhoud en herstel in de brief van 16 november 1998 nog hebben geleid tot aanpassing van het wetsvoorstel.

De opmerkingen van de Woonbond over onderhoud en herstel van gebreken worden door ons als volgt beantwoord:

- a. De Woonbond pleit voor een wettelijke verankering van een termijn van een maand waarbinnen de huurder alsnog de gelegenheid krijgt de huur te betalen wanneer de rechter van oordeel is dat de met de huur verrekende kosten van herstel niet redelijk zijn. Indien de kosten van het herstel niet redelijk zijn bevonden, zal dit niet noodzakelijkerwijs tot gevolg hebben dat de verhuurder de huur kan doen beëindigen; hij zal daartoe de weg moeten volgen van artikel 7:274 lid 1 onder a of van artikel 7:231. Voor beide gevallen is al in de mogelijkheid van het stellen van een termijn van een maand voorzien; men zie artikel 7:274 lid 5 en artikel 280. Een nauwkeuriger omschrijving van de situatie waarin de verhuurder in verzuim is en welke herstelkosten redelijk zijn, als door de Woonbond gesuggereerd, is in het licht van de diversiteit van de praktijk niet goed mogelijk.
- b. De Woonbond pleit er voor de wettelijke bepalingen waarop de verhuurder zich van de wettelijke onderhoudsverplichting kan verschonen – wanneer het onmogelijk is of wanneer de uitgaven in de gegeven omstandigheden niet van de verhuurder te vergen zijn – te schrappen. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag inzake wetsvoorstel 26 089 bij artikel 7:206 is aangegeven, wordt de vrees van de Woonbond dat jarenlange verwaarlozing kan leiden tot het ontlopen van de onderhoudsverplichting door de verhuurder, door ons niet gedeeld.
- c. De mening van de Woonbond dat de aansprakelijkheid van de verhuurder voor gevolgschade door gebreken door deze contractueel kan worden uitgesloten, is wat betreft woonruimte niet juist. Artikel

7:208 wordt immers in artikel 7:242 voor huur van woonruimte tot dwingend recht gemaakt. Voor huur van andere objecten geldt overigens niet alleen de meer beperkte regel van artikel 7:209, die de Woonbond kennelijk voor ogen heeft gehad, maar moet bovendien worden bedacht dat door de professionele verhuurder door middel van zijn algemene voorwaarden opgelegde bedingen kunnen worden getoetst aan de hand van de regeling betreffende algemene voorwaarden in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij is in het bijzonder van belang artikel 6:237 onder f betreffende bedingen ter beperking van een verplichting van de gebruiker van de algemene voorwaarden tot schadevergoeding.

- d. De Woonbond pleit voor een spiegelbeeldbepaling die er op neerkomt dat de verhuurder zou moeten instemmen met het aanbrengen van collectieve verbeteringen wanneer een overgrote meerderheid van de huurders dat wil. Voor de reactie van de regering op deze suggestie verwijzen wij kortheidshalve naar de nota naar aanleiding van het verslag inzake wetsvoorstel 26 089 bij de beantwoording van de vragen over artikel 7:220, onder punt 6.

Integrale standpunt Woonbond

Ook vroegen de leden van de PvdA-fractie naar de visie van de regering over het integrale standpunt van de Woonbond over het onderhavige wetsvoorstel en waarom dit nauwelijks is terug te vinden in het wetsvoorstel.

Over het standpunt van de Woonbond merken wij in de eerste plaats op dat aan de onderhavige wetsvoorstellen een algemene afweging van de bij huurovereenkomsten, in het bijzonder ook die betreffende woonruimte, over en weer betrokken belangen ten grondslag ligt. Het spreekt vanzelf dat bij deze afweging ook het standpunt van de Woonbond gewicht in de schaal heeft gelegd. Wij menen dan ook dat dit standpunt op veel punten overeenkomt met de gedachten die aan deze wetsvoorstellen ten grondslag liggen.

Wat betreft de concrete suggesties van de Woonbond wijzen wij volledigheidshalve nog op het volgende. De suggestie van de Woonbond om een sanctie op te leggen aan de verhuurder die herhaaldelijk het maximale huurverhogingspercentage van bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte overschrijdt, strookt niet met de functie van die bijlage en het uitgangspunt van het huidige artikel 3 van de Hpw. Omdat genoemd artikel 3 bepaalt dat de huurprijs de prijs is die partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen – derhalve in volledige vrijheid –, kunnen alle aan het overeenkomen van die huurprijs voorafgaande huurverhogingsvoorstellen met een percentage hoger dan 3,8 niet (alsnog) belast worden met een sanctie. Om die reden kan het in bijlage III opgenomen percentage ook geen ijkpunt zijn voor het opleggen van een sanctie; dit percentage heeft slechts de functie van toetsingscriterium in die gevallen dat de huurcommissie in een huurverhogingsgeschil wordt betrokken.

Voor een reactie op de suggestie van de Woonbond om wettelijke waarborgen op te nemen ter vervanging van de rappelprocedure wordt verwezen naar de beantwoording van de vragen van de leden van de GPV- en de RPF-fractie en de leden van de PvdA-fractie over de rappelprocedure verderop in deze paragraaf.

Ten aanzien van de suggestie van de Woonbond om de huurcommissie uitspraak te laten doen over onredelijke bedingen als alternatief voor het laten vervallen van de adviserende taak van de huurcommissie wijzen wij op het volgende. In de nota naar aanleiding van het eindverslag met betrekking tot het wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de Wet op de huurcommissies (kamerstukken II 1993/94,

22 902, nr. 9, p. 2) is indertijd door de indieners daarvan aangegeven dat zij nogmaals het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) (advies van 25 april 1991, nr. 183/U/8) in beschouwing hebben genomen, waarna zij hebben besloten hun oorspronkelijke voorstel in die zin te wijzigen dat zij artikel 6 van de Hpw ongewijzigd zouden laten. In het advies van de RAVO werd ten aanzien van dat aanvankelijke voorstel tot omzetting van het geven van adviezen in het doen van uitspraken door de huurcommissie, overwogen dat hij daar een rechtstheoretisch bezwaar in zag en wel omdat het in de uitspraak als onredelijk aangemerkte beding dan zou moeten worden geacht een beding te zijn dat tussen partijen is overeengekomen. Dat bezwaar geldt ook thans nog; daarom hebben wij de suggestie van de Woonbond niet hebben overgenomen.

Voorts zijn wij van oordeel dat niet alleen vanwege bezwaren tegen het gelijktijdig kunnen starten van procedures op verschillend niveau (huurcommissie en kantonrechter) maar meer nog vanwege het bezwaar van het onvoldoende toegerust zijn van de huurcommissie om in allerlei soorten bedingen een gefundeerd en afgewogen oordeel te geven over de onredelijkheid daarvan (en het bezwaar dat zij zich voorts nog in veel gevallen over «redelijkheids- en billijkheidsvraagstukken» zou moeten buigen met betrekking tot welk deel van dat beding dan wel als redelijk is aan te merken) de bevoegdheid alleen nog bij de kantonrechter dient te worden gelegd.

De Woonbond is bevreesd voor de verruiming van de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» tot gevallen waarbij de huur kan worden opgezegd wanneer de huurder van een woning – bestemd voor een specifieke doelgroep – niet meer tot deze doelgroep behoort. De Woonbond vreest dat het huurdersbelang anderszins wordt bijvoorbeeld wanneer de partner van een oudere met zorgindicatie de woning wordt uitgezet als deze oudere overlijdt. De vrees van de Woonbond wordt door ons niet gedeeld. Zoals ook is aangegeven in de memorie van toelichting op wetsvoorstel 26 089 (p. 51, toelichting op artikel 7:274), zal de rechter een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst alleen toewijzen als de zittende huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen. In dat kader kan de rechter ook rekening houden met de emotionele band die de huurder met de woning heeft.

Voor een reactie op de hierna opgesomde suggesties van de Woonbond verwijzen wij kortheidshalve naar de nota naar aanleiding van het verslag op wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4 BW.

- voor de suggestie om de huurcommissies te laten oordelen over de vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen bij het einde van de huurovereenkomst: zie bij artikel 7:216;
- voor de suggestie een spiegelbeeldbepaling van artikel 7:261 op te nemen: zie bij dat artikel;
- voor de suggestie van de Woonbond om de mogelijkheid om een deel van de woning onder te verhuren: zie bij artikel 7:244;
- voor de suggestie om huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van rechtswege om te zetten in een overeenkomst voor onbepaalde tijd, wanneer voor de tweede keer verlengd wordt: zie bij artikel 7:242.

De suggestie van de Woonbond om duurzaam samenwonenden gelijk te behandelen met gehuwden en geregistreerde partners, zodat ook zij bij overlijden of vertrek van de partner de huur ongestoord kunnen voortzetten, betreft de artikelen 7:266–268 als voorgesteld in wetsvoorstel 26 089. De suggestie is niet gevolgd. De in het verslag bij deze artikelen gestelde vragen suggereerden veeleer het toepassingsgebied daarvan te beperken, een suggestie die overigens evenmin is gevolgd. Wij menen dat in deze artikelen de hier bedoelde belangen op juiste wijze zijn afge-

wogen. De door de Woonbond bedoelde partner valt onder de regeling van artikel 7:268 leden 2-4 en is derhalve niet onbeschermd.

Tijdelijke dwingende bepalingen

De leden van de VVD-fractie vroegen welke vier ten tijde van het vaststellen van het verslag nog tijdelijk geldende dwingende bepalingen bij geliberaliseerde overeenkomsten in de onderhavige wetsvoorstellen structureel zijn opgenomen.

Het gaat hier om de volgende bepalingen:

- artikel 7:251 (nietigheid bepalingen in overeenkomst die tot gevolg hebben dat de huurprijs in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd);
- artikel 7:259 (betalingsverplichting huurder met betrekking tot servicekosten met verplichting van de verhuurder telkenjare een overzicht te verschaffen van de in rekening gebrachte kosten met vermelding van de wijze van berekening) en artikel 7:261 lid 1 (tijdstip waarop het voorschotbedrag servicekosten mag worden verhoogd);
- artikel 7:262 lid 1 (mogelijkheid voor partijen een beslissing van kantonrechter te vorderen omtrent de betalingsverplichting van de huurder inzake servicekosten);
- artikel 7:264 (nietigheid bedingen betreffende niet redelijk voordeel).

Toetsing voorschotbedrag servicekosten

De leden van de fracties van D66, VVD en SGP vroegen wanneer er sprake is van een situatie dat het voorschotbedrag voor servicekosten in aanzienlijke mate afwijkt van wat redelijkerwijs aan kosten te verwachten is. De leden van de fracties van D66 en VVD vroegen voorts of hiervoor een indicatief percentage kan, respectievelijk getalscriteria kunnen worden genoemd.

In antwoord daarop stellen wij voorop dat hiervoor geen criteria of percentages zijn aan te geven. Uitgangspunt is dat het definitieve bedrag van de servicekosten in het jaar waarop de afrekening betrekking had aanzienlijk lager was dan het door de verhuurder aangehouden dan wel nieuw voorgestelde voorschot, terwijl er geen reden aanwezig is om een forse stijging van een of meer serviceposten te verwachten. Indien geen (recent) servicekostenoverzicht voorhanden is, kan de huurcommissie op basis van kennis en ervaring betreffende soortgelijke gevallen een globale schatting maken van hetgeen naar haar oordeel als redelijk voorschotbedrag kan worden aangemerkt. Het is te verwachten dat de huurcommissies, gelet op de voorgeschiedenis, bij die schatting eerder iets aan de lage dan aan de hoge kant zullen gaan zitten. Bij de behandeling door de huurcommissie van het verzoekschrift zal dan ook op basis van de gegevens van het verzoekschrift met de daarbij behorende bijlagen en de kennis en ervaring van de huurcommissie moeten worden beoordeeld of sprake is van een aanzienlijke afwijking van wat redelijkerwijs aan kosten te verwachten is, waarbij uiteraard aan het aanhouden van een flinke marge niet kan worden ontkomen.

De door de leden van de VVD-fractie gestelde vragen met betrekking tot servicekosten en de termijn van uitspraak van de huurcommissies zullen hierna bij de onderwerpen zelf aan de orde komen.

Verbetering woongerief

De leden van de D66-fractie merkten op het verwonderlijk te vinden dat het feitelijk niet uitmaakt of partijen nu wel of geen vergoedingsbedrag zijn overeengekomen ten aanzien van voorzieningen die het woongerief

vermeerderen. Zij vroegen of een dergelijke afspraak dan nog wel zin heeft. In dit kader gaven de leden van de VVD-fractie aan van mening te zijn dat partijen vooraf eenduidig een huurverhogingsbedrag moeten overeenkomen dan wel achteraf.

In situaties waarin sprake is van goed overleg tussen huurder en verhuurder over de aan te brengen verbetering is inderdaad uitgangspunt, dat partijen de daarmee gepaard gaande huurverhoging overeenkomen. De regeling dat de verhuurder na het aanbrengen van de verbeteringen het oordeel van de huurcommissie vraagt over een redelijke verhoging van de huurprijs is voor die situaties in het leven geroepen dat de huurder de voorziening heeft moeten gedogen, bijvoorbeeld omdat de verhuurder de woning op grond van een aanschrijving van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 15 van de Woningwet heeft moeten aanpassen en daarvoor kosten heeft moeten maken. Speciaal hiervoor is in de huidige wet (artikel 10aHpw) een voorziening getroffen, die is overgenomen in het wetsvoorstel. Huurder en verhuurder hebben in dat geval dus geen overleg kunnen voeren over de verbetering zelf, noch veelal over de daarmee gepaard gaande huurverhoging. De huurder heeft dan ook niet de mogelijkheid gehad de voorziening te weigeren. Er kan ook sprake zijn van een in complexverband aangebrachte voorziening die de huurder heeft gedoogd doch waarvoor hij geen huurverhoging heeft willen overeenkomen. Een andere situatie is die waarbij de verhuurder met instemming van een forse meerderheid, in beginsel ten minste 70%, van de huurders binnen het complex woningen voorzieningen heeft aangebracht die slechts complexgewijs zijn aan te brengen. Op grond van artikel 7:220 van wetsvoorstel 26 089 tot vaststelling van titel 7.4 van het BW moeten zij die niet hebben ingestemd met de voorziening(en), deze in dat geval in beginsel gedogen dan wel deze op grond van een rechterlijke uitspraak gedogen. Het is redelijk dat de verhuurder met deze nieuwe regeling door middel van een huurcommissieprocedure alsnog een redelijke vergoeding kan realiseren en de gedogende huurder kan zorgen dat hij met een correcte huurverhoging te maken krijgt.

Het maken van afspraken vooraf, voorzover dat mogelijk is, kan evenwel zeker een bijdrage leveren aan het minimaliseren van het aantal geschillen achteraf.

Maximale huurprijsgrenzen

De leden van de SP-fractie constateerden dat het wetsvoorstel de bepaling van de maximale huurprijs door middel van het puntensysteem en een maximale puntprijs intact laat. De leden van deze fractie zagen echter twee knelpunten in deze systematiek. Het bleek hen allereerst dat de investeringen per punt niet voor alle voorzieningen die punten opleveren even groot 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 naar hun mening uitgebuit. Dit leidt tot onredelijke huren die formeel toch binnen de wettelijke marges vallen. Zij constateerden dat de huurcommissies derhalve geen mogelijkheid hebben om op te treden.

De verschillen in toerekening van punten voor investeringen in voorzieningen heeft betrekking op de te verwachten levensduur en de onderhoudsgevoeligheid van de diverse voorzieningen. Gelet hierop zullen sanitaire voorzieningen of een verwarmingsinstallatie dan ook meer punten moeten opleveren dan dezelfde investeringskosten die aangewend zijn voor vergroting van de oppervlakte van vertrekken, opleveren. Het aanbrengen van voorzieningen in woonruimte kent zijn beperkingen door de oppervlakte en de verhuurbaarheid van de woonruimte. Overigens

heeft de eerste ondergetekende de indruk dat het zogenoemde «punten-jagen» ten opzichte van vroegere jaren aanmerkelijk is afgenomen.

Zoals in par. 3.1 van deze nota is aangegeven is de eerste ondergetekende overigens voornemens het woningwaarderingssysteem te moderniseren. Dit zal (kunnen) leiden tot nieuwe niveaus van «redelijkheid».

De leden van de fractie van de SP gaven aan van mening te zijn dat de (bepaling van de) puntprijs en daarmee de maximale huurprijsgrens een knelpunt vormt in de bestaande Hpw.

Het gemiddelde huurprijsniveau ligt inderdaad rond de 70% van de maximale huurprijsgrens. In het Besluit huurprijzen woonruimte is inmiddels – na overleg met uw Kamer – opgenomen dat de puntprijzen en de daarvan afgeleide maximale huurprijsgrens niet meer worden aangepast met het percentage van de gemiddelde huurverhoging over het voorgaande jaar, maar met het inflatiepercentage van dat jaar. Hierdoor is, qua intrinsieke waarde, in wezen geen sprake meer van reële verhoging van de maximale huurprijsgrens.

Vervallen van rappelprocedure

De leden van de fracties van GPV en RPF, alsmede de leden van de PvdA-fractie, stelden enkele vragen over de rappelprocedure. In antwoord daarop merken wij op dat in de nieuwe rappelprocedure vormvereisten worden verbonden aan de rappelbrief. De verhuurder dient, indien hij een procedure bij een huurcommissie wenst te starten, binnen zes weken na de voorgestelde huurverhogingsdatum de betrokken huurder, indien deze noch bezwaar heeft gemaakt tegen het voorstel noch de verhoging heeft betaald, bij wijze van herinnering een aangetekend schrijven te sturen met insluiting van een afschrift van het oorspronkelijke voorstel. Ook kan de verhuurder ervoor kiezen het huurverhogingsvoorstel onmiddellijk al aangetekend te verzenden. Indien de huurder niet reageert op een van de hiervoor genoemde aangetekende brieven en evenmin de voorgestelde huurprijs betaalt, zal de verhuurder, conform het voorgestelde artikel 7:253 van titel 7.4 van het BW, aan de huurcommissie bewijzen over dienen te leggen, dat hij (een afschrift van) zijn huurverhogingsvoorstel aangetekend heeft verzonden. Slaagt hij niet in dat bewijs, dan zal de voorzitter geen voor de verhuurder gunstige uitspraak kunnen doen. Mocht desondanks de voorzitter naar de mening van de huurder niet op goede gronden uitspraak hebben gedaan, dan kan hij alsnog van die uitspraak in verzet gaan. Op deze wijze zijn de belangen van de huurder gewaarborgd. Er zijn derhalve naar onze mening voldoende zorgvuldigheids- en kwaliteitsvereisten inzake het rappel in het wetsvoorstel opgenomen. Nog verdergaande procedurele eisen passen ons inziens niet in het streven het huurrecht waar mogelijk te vereenvoudigen, temeer daar zoals boven aangegeven de belangen van de huurders in de voorgestelde procedure voldoende zijn gewaarborgd. Uiteraard zal in de uitgebreide voorlichtingscampagne die te zijner tijd zal worden gestart rond deze wetsvoorstellen, ook aan dit aspect ruime aandacht worden besteed.

Schrappen onderhuurverklaringen

De leden van de fracties van D66 en de VVD vroegen waarom de taak van de huurcommissies om ten behoeve van ontruimingsprocedures een zogenoemde onderhuurverklaring te verstrekken is komen te vervallen. De verklaring van de huurcommissie, inhoudende dat de woonruimte niet is onderverhuurd dan wel inhoudende de gegevens betreffende de onderhuurders, is in 1979 in de toen in werking getreden Hpw opgenomen

omdat de rechter in een ontruimingsprocedure bij de afweging van de belangen van verhuurder en huurder tevens met de belangen van de onderhuurder rekening dient te houden. Daartoe is vereist dat de rechter weet dat er een onderhuurder is. De huurcommissie is evenwel niet toegerust om dergelijke gegevens te achterhalen. Zij is daarbij immers ook afhankelijk van wat zij van de verhuurder en de huurder hoort en kan die gegevens niet behoorlijk op juistheid controleren. Het ligt daarom veel meer voor de hand dat de verhuurder deze gegevens verstrekt. De rechter heeft ook meer adequate middelen om achter de juiste gegevens te komen, zoals het inschakelen van deskundigen, het onder ede horen, etc. De verhuurder heeft er in bepaalde situaties ook alle belang bij om onderhuur te melden omdat hij krachtens artikel 7:276 lid 5 van het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.4 BW (huur) schadevergoeding verschuldigd is aan de onderhuurder indien de huur wordt opgezegd op grond van art.7:274 lid 1, onder c, van hetzelfde wetsvoorstel.

Naar aanleiding van een desbetreffende vraag van de leden van de fractie van D66 merken wij op dat in de periode 1995 tot en met 1998 1441 onderhuurverklaringen zijn afgegeven. (in 1995 416, in 1996 376, in 1997 361, in 1998 288 en in 1999 353).

Reikwijdte BW / Uhw (woonboten + vakantiewoningen)

De leden van de fractie van de SP gaven aan van mening te zijn dat onder het begrip huurder van woonruimte ook huurders van woonboten en ligplaatsen dienen te vallen.

Zoals onder andere ook uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van de woonwagen- en woonschepenregelgeving (kamerstukken II 1996/97, 25 333, nr. 3) voortvloeit, zijn voor kwesties met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid, waarvan de huisvesting van bewoners van woonschepen onderdeel uitmaakt, primair de gemeenten verantwoordelijk. Daarin is tevens aangegeven dat de strekking van het oude artikel 31 van de Wet op Woonwagens en Woonschepen, dat voorzorg in de rechtsbescherming van de woonschipbewoners, is overgeheveld naar artikel 88 van de Huisvestingswet. Daarnaast gelden de algemene bepalingen van huur en verhuur van het BW. De algemene regels van redelijkheid en billijkheid gelden daarbij voor deze bewoners onverkort. Gelet hierop heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een modelwoonschepenverordening opgesteld. Deze modelwoonschepenverordening, in welke zowel met de belangen van de woonschipbewoners als met die van de gemeente rekening is gehouden, bevat – gezien de keuze daarin voor een publiekrechtelijke regeling van een vergunningstelsel met daarnaast een voorkeur voor het opnemen van ligplaatsen voor woonschepen in een bestemmingsplan – voldoende mogelijkheden voor het bewerkstelligen van adequate ligplaatsbescherming voor (huurders van) woonschepen. Huurders van ligplaatsen hebben de mogelijkheid door hen onredelijk geachte huurprijzen en huurverhogingen aan te vechten aan de hand van de gebrekenregeling, voorgesteld in wetsvoorstel 26 089, in het bijzonder artikel 7:207, en de algemene bepalingen van overeenkomstenrecht in boek 6 BW. Zo kan een huurverhoging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW, als bijvoorbeeld de verhuurder een reeds marktconforme huur nog aanzienlijk wil verhogen. Ook kan het zijn, dat een ligplaats zodanige gebreken vertoont, dat de huurder met beroep op artikel 6:270 BW aanspraak kan maken op huurvermindering (HR 6 juni 1996, NJ 1998, 128). In de regel zullen voorts op de bedingen van de huurovereenkomst de bepalingen betreffende algemene voorwaarden van de artikelen 6:233 e.v. BW van

toepassing zijn. Dit kan meebrengen, dat bedingen betreffende huurverhogingen of de wijze van berekening van de huur als onredelijk bezwarend moeten worden aangemerkt en op die grond vernietigbaar zijn. Of een en ander zich voordoet staat ter beoordeling aan de rechter.

Gezien het vorenstaande achten wij nadere regelgeving met betrekking tot (ligplaatsen voor) woonschepen niet nodig.

De leden van de SP-fractie deden de suggestie (delen van) de Uhw ook van toepassing te verklaren op huurders van standplaatsen en woningen voor niet-permanent verblijf. Zij stelden dat het daarbij ook gaat om grondgebonden voorzieningen, waarbij de prijsvorming in hoge mate bepaald wordt door schaarste van aantrekkelijke recreatiegrond. De praktijk van de campings voor verblijfsrecreatie en bungalowparken van de laatste tien jaar, zo vervolgden zij, 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 worden gedrukt door kapitaalcrachtiger huurders en kopers. Zij vroegen dan ook of er naar de mening van het kabinet principiële bezwaren zijn om een betere rechtsbescherming van huurders van recreatievoorzieningen in de Uhw of Boek 7 van het BW te regelen en zo ja, welke.

Langkamperen is een vorm van vrijetijdsbesteding en geen basisbehoefte zoals wonen. Huurprijbscherming zoals geregeld in de Hpw en in onderhavig wetsvoorstel is derhalve niet aan de orde. De rechtsbescherming van langkampeerders is in algemene zin gewaarborgd in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is er voor gasten op RECRON- of ANWB-erkende campings specifieke rechtsbescherming via de geschillenregeling die onderdeel uitmaakt van de RECRON-voorwaarden. Aldus is de rechtsbescherming van langkampeerders voldoende gewaarborgd. Voor nadere informatie over de situatie langs de kust en op de Veluwe met betrekking tot kampeer- en vakantieverblijven wijzen wij op de antwoorden op de vragen van 12 mei 1999 van het lid Poppe van de aan het woord zijnde fractie (aanhangsel handelingen II 1998/99, vraag 1552, p. 3101–3102). Aan het vorenstaande doet niet af de uitspraak van de Hoge Raad van 8 januari 1999, NJ 1999, 495, waar het ging om de huur van vakantiewoningen die van jaar tot jaar telkens voor een heel jaar werd verlengd en waarbij een deel van het onderhoud voor rekening van de huurder kwam, alsmede allerlei heffingen en belastingen. In de gegeven omstandigheden heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het niet ging om een huur die naar zijn aard van korte duur is, zoals bij vakantiewoningen gewoonlijk juist wel het geval is.

3.1 Modernisering woningwaarderingstelsel

De leden van de fractie van de VVD bepleitten een modernisering van het woningwaarderingstelsel. De leden van de fractie van GroenLinks vroegen, in verband met de mogelijke gehele of gedeeltelijke vervanging van het woningwaarderingstelsel door een WOZ-stelsel, om de tekortkomingen van het huidig stelsel aan te geven en om aan te geven hoe deze tekortkomingen door een stelsel dat gebaseerd is op WOZ-waarden, zouden worden weggenomen. Ook de leden van de SGP-fractie vroegen hiernaar. De leden van de GPV- en RPF-fracties vroegen naar de stand van de discussie hierover.

De wenselijkheid van een modernisering van het woningwaarderingstelsel wordt door het kabinet gedeeld. De tekortkomingen van het huidige stelsel liggen, zoals ook al door de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende is aangegeven, in het onvoldoende weerspiegelen van consumentenvoorkeuren en in een te grote mate van gedetailleerdheid. Dat de consumentenvoorkeuren onvoldoende in het stelsel tot

uitdrukking komen, hangt samen met het feit dat de kwaliteitsbeleving aan verandering onderhevig is. Verder is een factor als locatie niet in de huidige waardering opgenomen. Dit laatste wordt duidelijk wanneer men bedenkt dat het woningwaarderingssysteem voor een gelijksoortige woning in Amsterdam en in Delfzijl tot een zelfde puntenwaardering en daardoor maximale huurprijs kan komen, terwijl de gewildheid van de Amsterdamse woning, bijvoorbeeld in een grachtenpand, veel groter is. De doelen die met een modernisering van het woningwaarderingssysteem worden nagestreefd zijn derhalve het bereiken van een vereenvoudiging en het meer in overeenstemming brengen van de puntenwaardering met de huidige kwaliteitsbeleving.

Gelet op gebreken van het woningwaarderingssysteem, met name het niet aansluiten bij de consumentenvoorkeuren, zal een modernisering van het systeem zich moeten richten op het vinden van nieuwe elementen die wel de veranderlijkheid van de consumentenvoorkeuren weerspiegelen. Het ligt dan voor de hand om te kijken naar de mogelijkheden om de WOZ-waarden hiervoor te gebruiken. De WOZ-waarden zijn namelijk gebaseerd op de verkoopwaarden van woningen. Bovendien worden ze elke vier jaar opnieuw vastgesteld en in de toekomst wellicht in een nog hogere frequentie. Dit maakt deze waarden bij uitstek geschikt om de gewildheid van woningen, ook over de jaren heen, vast te stellen. In de ontwerpNota Wonen kiest het kabinet er dan ook in principe voor om de WOZ-waarden op enigerlei wijze bij de modernisering van het woningwaarderingssysteem te betrekken.

Gelet op de centrale positie die het woningwaarderingssysteem inneemt binnen het geheel van de huurprijsbescherming is het zaak om een modernisering met de grootst mogelijke zorgvuldigheid voor te bereiden. Verder is de acceptatie van het systeem, die nu groot is bij het merendeel van de huurders en verhuurders, ook een overweging die zwaar meeweegt bij de modernisering. Uit het onderzoek dat in 1998 tegelijkertijd met de Huurbrief aan uw Kamer is aangeboden blijkt, dat ook een gedeeltelijke vervanging door een WOZ-systeem met grote effecten voor de maximale huurprijzen gepaard gaat. Uit een vervolgonderzoek komt naar voren dat bij een algehele vervanging door een WOZ-systeem de effecten op de maximale huurprijzen nog groter zijn. De conclusies uit dit onderzoek zullen overigens samen met de komende Huurbrief aan de Kamer worden aangeboden. Beide onderzoeken zijn aanleiding geweest om ook andere mogelijkheden voor een modernisering te verkennen. Ook moderniseringsvarianten waarin de WOZ-waarden een minder grote rol spelen zullen echter gevolgen hebben voor de individuele maximale huurprijzen.

Met een en ander is nog geruime tijd gemoeid. Het verdient derhalve niet de voorkeur om, zoals door de leden van de VVD-fractie is gesuggereerd, de nu voorgestelde wetwijziging hierop te laten wachten.

§ 4. De huurcommissies

Samenstelling huurcommissies

De huurcommissies hebben de status van een zelfstandig bestuursorgaan vanwege 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. De leden van de fractie van de VVD vroegen in dat verband of er bij de samenstelling rekening is gehouden met een bepaalde verhouding binnen de huurcommissie tussen huurders en verhuurders.

De samenstelling van de huurcommissies is al sinds jaren gebaseerd op pariteit om een evenwichtige samenstelling te hebben: de huurcommissies tellen krachtens de huidige wet een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vast te stellen aantal leden, derhalve evenveel leden van huurders- als van verhuurderszijde. Ook bij de benoeming van de leden bepaalt de huidige wet dat zorggedragen wordt voor gelijkelijke vertegenwoordiging van huurders- en verhuurdersleden. Het thans voorliggende wetsvoorstel brengt hierin geen wijziging.

In verband met de beoordeling van de wenselijkheid van het voorstel vroegen de leden van de D66-fractie in § 3 of de mogelijkheid om gelijktijdig lid te zijn van meer dan één huurcommissie is opgenomen uit pragmatisch oogpunt (niet voldoende mensen die in de huurcommissie zitting willen nemen) of dat hiervoor een andere reden is te geven. Wij merken op dat de tekst van het wetsvoorstel de mogelijkheid biedt, evenals dit in de bestaande wetgeving via een ontheffing door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de woonplicht in het ressort het geval is, om gelijktijdig lid te zijn van meer dan één huurcommissie. Motief voor het voorstel is vooral om te voorkomen, dat goede kandidaten van buiten het ressort, die al in het eigen ressort werkzaam zijn, voor invulling van een soms langdurig openstaande vacature in een ressort zouden moeten worden afgewezen vanwege het enkele feit dat de kandidaat niet in het ressort woonachtig is. Hoewel de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in beginsel niet het voornemen heeft om een lid van de huurcommissie tevens tot lid van een andere huurcommissie te benoemen, kunnen er zich toch omstandigheden voordoen dat als noodgreep van die mogelijkheid gebruik moet kunnen worden gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan structurele onderbezetting bij een huurcommissie door onvervulbare vacatures al dan niet in combinatie met aanhoudende groei van de werklust en een afnemende of geringe werklust bij een andere huurcommissie in een naburig ressort.

Na het verstrijken van zijn zittingsperiode, zo merkten de leden van de fracties van GPV en RPF in § 3 terecht op, kan een (plaatsvervangend) voorzitter als (plaatsvervangend) voorzitter van een andere huurcommissie worden benoemd. Volgens de memorie van toelichting kan deze mogelijkheid bijdragen aan de noodzakelijke vernieuwende impulsen in het functioneren van de huurcommissies. De aan het woord zijnde leden vroegen of de noodzaak van vernieuwende impulsen kan worden toegelicht en hoe hierin de mogelijkheid past om voorzitters voor langere tijd actief te laten zijn. De eerste ondergetekende is van oordeel dat de kwaliteit van het werk van de huurcommissie er mee is gediend dat na een periode van acht jaar functioneren voor dezelfde huurcommissie de voorzitter en de leden, indien zij voor het huurcommissiewerk blijven opteren, in een andere huurcommissie een nieuwe uitdaging zullen vinden. De benoeming in een ander ressort van een gewezen lid van een huurcommissie kan ertoe leiden dat de wederzijdse uitgangspunten en achtergronden van het beleid van die beide huurcommissies tegen het licht worden gehouden hetgeen in die zin bevruchtend kan werken. Bovendien wordt aldus een zekere blokkade van toetreding van nieuwe leden door het eerder vrijkomen van vacatures binnen de huurcommissie weggenomen hetgeen de nodige vernieuwing binnen die commissie tot gevolg heeft. Dit geeft andere goede kandidaten die opteren voor benoeming als voorzitter of lid van een huurcommissie, de gelegenheid toe te treden tot de huurcommissies.

Werklast huurcommissies en rechterlijke macht

Wij zijn het met de opmerking van de leden van de VVD-fractie in § 1 eens,

dat sprake dient te zijn van een heldere en qua procedures vereenvoudigde wetgeving, zodat het beroep op huurcommissies en kantonrechters metterdaad wordt geminimaliseerd. De onderhavige wetsvoorstellen hebben evenwel niet in eerste instantie als doelstelling een geringer beroep op bedoelde instanties te verwezenlijken. In algemene zin is het beleid er allereerst op gericht om huurgeschillen te voorkomen. De huidige wijzigingsvoorstellen, die een grotere transparantie van de regelgeving voor huurders en verhuurders beogen, kunnen daartoe een bijdrage vormen. Voorts beogen de voorstellen in een betere inbedding voor nieuwe contractsvormen zoals huurvastcontracten en cascohuur te voorzien, waarvoor verwezen wordt naar de ontwerpNota Wonen. Vernieuwing van de contractsverhoudingen waarbij partijen bijvoorbeeld het accent leggen op het maken van afspraken over het onderhoudsbeleid van de verhuurder geeft kansen voor bemiddeling in het geval over die afspraken geschillen gaan ontstaan. Op dit laatste aspect zal na de behandeling van de Nota Wonen in uw Kamer worden teruggekomen. Deze nieuwe vormen sporen met de in gang gezette ontwikkeling van een terugdringen van de juridisering bij geschillen. Ook hebben de reeds in werking getreden maatregelen in het kader van de Integrale Herziening van de Huurwetgeving 1e fase de strekking zoveel mogelijk tegen te gaan dat verzoekschriften lichtvaardig worden ingediend, al te snel een huurcommissieprocedure wordt gestart na gerechtvaardigde klachten van de huurder over de aanwezigheid van de bewoonbaarheid ernstig schadelijke gebreken, dan wel dat lichtvaardig bezwaar wordt gemaakt tegen een voorgestelde huurprijswijziging.

De leden van de VVD-fractie wilden weten of er taakstellende begrotingscijfers zijn voor de huurcommissies en zo ja, om welke bedragen het dan gaat. Tevens verzochten zij de relatie met de opbrengsten uit de legesregeling aan te geven.

Er zijn geen taakstellende begrotingscijfers voor de huurcommissies. De begroting van de huurcommissies is afhankelijk van het aantal verwachte aanhangig gemaakte zaken. Er is geen maximum gesteld aan het aantal in behandeling te nemen verzoeken, waardoor het niet mogelijk is te komen tot budgettering voor meerdere jaren. Elk jaar wordt in het kader van het jaarplan van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer budgettering van de huurcommissies opgenomen, welke overigens bij een andere werklastontwikkeling dan voorzien wordt bijgesteld. Gelet op de geringe hoogte van het legesbedrag spelen de inkomsten uit leges geen directe rol bij de budgettering van de huurcommissies.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of het feit dat de rechter op onderdelen meer bevoegdheden heeft dan de huurcommissie niet tot een verhoging van de werkdruk bij de rechtelijke macht of onderbezetting bij de huurcommissie zal leiden.

Het wetsvoorstel brengt op hoofdlijnen geen verandering in de verdeling van bevoegdheden tussen de rechter en de huurcommissie. In de huidige situatie zijn op dit punt ook geen knelpunten in de werkdruk bij huurcommissies of kantonrechter gebleken. Met het onderhavige wetsvoorstel vervalt de mogelijkheid de huurcommissie een advies te vragen of een beding een onredelijk voordeel voor de contractspartner of een gewezen huurder oplevert. Ook worden geschillen over servicekosten bij de huurcommissie beperkt tot «woonservicekosten». De verwachting is niet dat deze inperking van taken op zich zal leiden tot een betekenende toename van de werklast van de rechter of tot een dito afname van de werklast van de huurcommissie.

Overigens is er in zijn algemeenheid wel een teruglopend aantal geschillen bij de huurcommissie waarneembaar waarop verderop in deze nota uitgebreider zal worden ingegaan. De thans voorliggende wetsvoorstellen brengen hier geen substantiële wijziging in omdat slechts sprake is van een zeer geringe wijziging in het takenpakket van de huurcommissies. De financiële en sociale consequenties wat betreft de werkdruk bij de (secretariaten van de) huurcommissies kunnen – dit in antwoord op een vraag van de leden van de PvdA-fractie in § 2 – binnen de huidige organisatie van het ministerie worden opgevangen.

De leden van de fractie van GroenLinks gaven in § 3 aan dat de analyse in de memorie van toelichting van de teruggelopen werklast van de huurcommissies naar hun oordeel te kort schiet. Zij waren van mening dat, voordat kan worden ingestemd met de voorgestelde wijzigingen, de oorzaken van deze daling in de aanvragen bekend dienen te zijn. De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie vroegen in § 6 of een totaalbeeld kan worden gegeven van de mogelijke wijzigingen in de werklast voor de huurcommissies. Deze leden wezen erop dat afgezien van de voorgestelde wetswijzigingen ook veranderingen op de woningmarkt – met name een afnemend aantal (sociale) huurwoningen – van invloed kunnen zijn op de omvang van de werkzaamheden.

Er zijn geen sluitende onderzoeksresultaten beschikbaar waarom huurders of verhuurders minder aanvragen bij de huurcommissies indienen. Wel zijn er signalen die naar voren komen in de dagelijkse contacten die de huurcommissies en hun secretariaten met de burger onderhouden. Deze signalen duiden op de volgende oorzaken:

- gedurende de afgelopen jaren voortdurend afnemende hoogte van de huurverhogingen;
- een meer ontspannen woningmarkt in grote delen van Nederland;
- een verbeterde sociaal-financiële positie van het merendeel van de huurders.

Naar verwachting wordt deze trend de komende jaren verder versterkt door het verlagen vanaf 1 juli 2000 van het maximale huurverhogingspercentage van 6,5 naar 3,8 en door het stelsel van tweezijdige leges, dat met ingang van 30 november 1999 met het van kracht worden van de eerste tranche van de integrale herziening van de huurprijswetgeving is ingevoerd. Met dit tweezijdige legesstelsel is immers mede beoogd zowel het lichtvaardig indienen van bezwaarschriften als het instellen van geschilprocedures te voorkomen.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen naar een standpunt over de mening van Backoffice Huurteams Amsterdam, dat de daling van de werklast van de huurcommissie zeer nauw samenhangt met de bureaucratische rompslomp die gepaard gaat met een aanvraag bij een huurcommissie.

Zoals eerder is aangegeven is niet exact aan te geven waarom de geschillen bij de huurcommissie afnemen. Voorzover met bureaucratische rompslomp geduid wordt op het formulierenbestand voor verzoekschriften willen wij hierbij ook graag de vraag betrekken, die deze leden stelden over de bereidheid te onderzoeken op welke wijze de drempels tot de huurcommissie kunnen worden verlaagd, waarbij zij bijvoorbeeld dachten aan een vereenvoudiging en samenvoeging van aanvraagformulieren. Ter bevordering van een goed verloop van procedures bij de huurcommissies merkten ook de leden van de GPV- en de RPF-fractie op zich te kunnen stellen dat er vereenvoudigingen worden doorgevoerd in

de formulieren. Zij vroegen met het oog op de terzake geldende bevoegdheid van de minister of van dergelijke veranderingen sprake zal zijn.

In dit kader wordt thans bekeken op welke wijze het aantal verschillende voorgeschreven verzoekschriftformulieren verder kan worden teruggebracht, waarbij er overigens voor moet worden gewaakt dat een en ander niet leidt tot een forse toename van de werklust van de huurcommissies door het uitnodigende karakter dat van een verzamelverzoekschrift kan uitgaan. Ook heeft de eerste ondergetekende een modernisering van de uitvoeringsorganisatie van de huurcommissies in gang gezet, gericht op een klantvriendelijker aanpak, die ook een bijdrage kan leveren aan een vereenvoudiging van de werkwijze bij huurgeschillen.

In zijn algemeenheid is het beleid ten aanzien van werkwijze en organisatie van de huurcommissie er ook op gericht om de laagdrempelige gang naar de huurcommissie te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren.

Voorts vroegen de leden van de fractie van GroenLinks in dit verband in § 3 of ook kan worden ingegaan op de wenselijkheid van het terugbrengen van de leges wanneer op een zeker moment verschillende zaken aanhangig worden gemaakt bij een huurcommissie.

Bij de voorbereiding van het desbetreffende wetsvoorstel is een dergelijke mogelijkheid onderzocht. Om een tweetal redenen is hiervan afgezien. Allereerst maakt dit de legesregeling ondoorzichtiger. Bovendien bestaat na de inwerkingtreding van de wet «onderhoud/leges/toezicht» de mogelijkheid vrijstelling van de betaling van het legesvoorschot te verkrijgen waardoor voor minimuminkomens de hoogte van de leges bij cumulatie van verzoeken geen drempel meer behoeft te zijn. Daarbij merkt de eerste ondergetekende overigens nog op dat de verschillende zaken waarvoor leges in rekening worden gebracht, ook verschillende acties, waarvan de meeste zeer arbeidsintensief, van de huurcommissie vragen. Met de invoering van leges waar deze nog niet golden en vervolgens van een tweezijdige heffing van een (leges)voorschot in alle zaken is bovendien getracht de drempel naar de huurcommissie in zoverre te verhogen en te verbreden dat onnodige beroepen op de huurcommissie worden geweerd.

Naar aanleiding van de desbetreffende vraag van de leden van de SGP-fractie naar de sociale en financiële gevolgen wanneer de werklust van de huurcommissie met zo'n 40 000 zaken zal verminderen, merkt de eerste ondergetekende op dat het aantal zaken van 40 000 hoofdzakelijk de zogenoemde rappelprocedures betreft, waarbij de verhuurder de huurcommissie verzoekt de huurder in kennis te stellen van het door de verhuurder gedane voorstel tot huurverhoging. Dit betreft een administratieve procedure. De daarmee gemoeide capaciteit bedraagt omstreeks één mensjaar.

De sociale gevolgen blijven hiermee beperkt en kunnen binnen de huidige organisatie worden opgevangen.

De vrees, geuit door de leden van de PvdA-fractie, dat de gang naar de kantonrechter over bijvoorbeeld een te hoge waarborgsom – door het vervallen van de mogelijkheid van advies van de huurcommissie over onredelijke bedingen – een te hoge (financiële) drempel zou zijn, wordt niet gedeeld. Ook in de huidige situatie moet de huurder of verhuurder bij een geschil over het door de huurcommissie uitgebrachte advies zich tot de rechter wenden, aangezien de huurcommissie slechts een (vrijblijvend) advies verstrekt. In § 3 van deze nota is aangegeven waarom geen gevolg wordt gegeven aan de suggestie van de Woonbond om de huurcommissie in dit soort gevallen uitspraak te laten doen.

De leden van de VVD-fractie spraken als hun mening uit dat de termijn van vier maanden met een verlengingsmogelijkheid van twee maanden ten aanzien van uitspraken van de huurcommissie veel te lang is en verkort zou moeten worden tot twee maanden met verlenging van twee weken. In het algemeen bepleitten de leden van deze fractie veel kortere termijnen voor alle partijen, alsmede een kortere huurverhogingsprocedure. Daarnaast vroegen deze leden (in § 7) wat de gevolgen zijn van overschrijding van de termijn van vier maanden.

In de huidige regelgeving (artikelen 10a, 11a, 17, 18 en 25 Hpw) is neergelegd, dat de huurcommissie binnen vier maanden uitspraak dient te doen, welke termijn eenmaal met twee maanden kan worden verlengd. Het gaat hier om een termijn van orde en niet om een uiterste termijnstelling.

Overschrijding van deze termijn heeft dan ook geen juridische gevolgen. In de praktijk wordt, gezien de grote werkdruk van een aantal huurcommissies, vaak meermalen zonder bericht aan betrokkenen verlengd. Daar verwacht wordt, dat het aantal «oneigenlijke zaken» (veelal onterechte bezwaren tegen een terecht huurverhogingsvoorstel) na inwerkingtreding van de wet «onderhoud/leges/-toezicht» (30 november 1999) – en door het voorstel in het voorliggende wetsvoorstel de huidige rappelprocedure niet op te nemen – zal gaan afnemen, is ook in artikel 37 van het onderhavige wetsvoorstel opgenomen, dat de huurcommissie binnen vier maanden uitspraak doet. Indien dit – ondanks de verwachte geringere werkdruk – toch niet mogelijk blijkt, dient vóór het verstrijken van die termijn met redenen omkleed aan partijen kennis te worden gegeven van verlenging van deze termijn. Wij achten een termijn van vier maanden noodzakelijk voor een goede behandeling van de voorgelegde zaken. Met name is die termijn nodig in het geval waar sprake is van een onderhoudsprocedure. De huurcommissie zal in het belang van zowel huurder als verhuurder een goed oordeel moeten kunnen vellen of er sprake is van een gebrek, wat de ernst van dit gebrek is en wat alsdan de sanctie dient te zijn. Het geringere aantal verzoeken, het wegnemen van de piekbelasting en de motiveringsplicht voor een verlenging van de afdoeningstermijn zullen naar verwachting leiden tot een zodanige versnelling van de huurcommissieprocedures, dat uitspraken metterdaad binnen vier maanden kunnen worden gedaan en verzonden. In het algemeen zijn overigens andere termijnen slechts zodanig verkort, dat betrokkenen binnen een verkorte termijn toch tot een gedegen oordeel kunnen komen over de vraag of en op welke wijze men een huurcommissieprocedure wenst aan te spannen. Zo is de bezwaartermijn tegen een voorgestelde huurverhoging verkort tot zes weken. Deze vangt nu aan op het moment waarop de huurder het huurverhogingsvoorstel, dat nu zes weken in plaats van een maand voor de voorgestelde ingangsdatum dient te zijn ontvangen, uiterlijk heeft moeten ontvangen en eindigt op de dag waarop de huurverhoging zou moeten ingaan in plaats van zes weken ná de voorgestelde ingangsdatum van dat voorstel.

De verzetstermijn na een voorzittersuitspraak wordt verlengd van twee naar drie weken. De leden van de fracties van PGM en RPF vroegen of de wenselijkheid van die verlenging kan worden toegelicht. De leden van de VVD-fractie gaven aan te hechten aan handhaving van de verzetstermijn van twee weken.

Bij het bepalen van de lengte van de verzetstermijn dienen twee aspecten tegen elkaar te worden afgewogen. Enerzijds dient aan de burger voldoende tijd te worden geboden om eventueel verzet aan te tekenen. Anderzijds dient de verzetstermijn zo kort mogelijk te worden gehouden teneinde zo snel mogelijk definitieve duidelijkheid te geven aan partijen. In de praktijk is gebleken dat de verzetstermijn van twee weken voor de

burger soms te kort is. Daarom is de verzetstermijn met één week verlengd.

De leden van de fracties van GPV en RPF vroegen in § 3 of de nieuw geformuleerde verzetsprocedure na een voorzittersuitspraak 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 de kantonrechter, en in het andere geval direct een beroep op de kantonrechter wordt gedaan. Indien dit het geval is, vroegen zij waarom er dan niet is gekozen voor één procedure.

Er kan niet langs twee wegen verzet worden aangetekend. De procedure is als volgt. De voorzitter van de huurcommissie doet inzake in de wet aangegeven gevallen een uitspraak. Indien een partij het niet met die uitspraak eens is kan verzet aangetekend worden bij de huurcommissie. Is een der partijen het niet eens met de uitspraak van de huurcommissie, dan kan die partij zich wenden tot de kantonrechter. Dit laatste is geen verzetsprocedure, maar een procedure in eerste aanleg. Men kan zich echter voor en na een voorzittersuitspraak of voor een huurcommissieuitspraak ook rechtstreeks wenden tot de kantonrechter. Wellicht heeft de verwijzing in artikel 2, achtste lid, van het wetsvoorstel naar artikel 7:262 BW misverstand gewekt. Deze verwijzing betreft echter alleen het rechtsgevolg van de uitspraak van de voorzitter, te weten dat partijen geacht worden te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, uiteraard tenzij het tot een tijdig verzet bij de huurcommissie komt. Is de termijn van drie weken verstreken zonder dat verzet is aangetekend, dan treedt voormeld rechtsgevolg in, omdat dan geen beslissing van de rechter op het betreffende punt meer kan worden gevraagd. Een en ander vloeit voort uit het feit dat hetgeen in artikel 7:262 met betrekking tot de uitspraak van de huurcommissie is bepaald, in artikel 20 van overeenkomstige toepassing is verklaard. Wordt wel verzet gedaan en leidt dit tot een uitspraak van de huurcommissie, dan is artikel 7:262 op die uitspraak rechtstreeks van toepassing.

Opmerking verdient daarbij nog dat wellicht ook de voorlaatste alinea van de memorie van toelichting bij artikel 20, p. 28, op het onderhavige punt misverstand kan wekken. Die passage zou immers de indruk kunnen wekken, alsof de voormelde contractuele gebondenheid van partijen aan de voorzittersuitspraak nimmer zou intreden voordat twee maanden (of acht weken) zijn verstreken. Die indruk is evenwel onjuist. De termijn van acht weken, vermeld in artikel 7:262, komt in geval van een voorzittersuitspraak pas aan de orde, als tegen die uitspraak verzet is gedaan welk verzet tot een uitspraak van de huurcommissie zelf heeft geleid, waardoor vervolgens artikel 7:262 weer rechtstreeks van toepassing is. De leden van de VVD-fractie wensten ten aanzien van de voorzittersuitspraken een nadere aanduiding wanneer sprake is van een (kennelijk) redelijk verzoek, zo mogelijk in een uitgebreidere uiteenzetting.

Op grond van artikel 20 van het wetsvoorstel kan de voorzitter van een huurcommissie in het algemeen in ieder geval uitspreken dat een verzoek kennelijk redelijk is indien bijvoorbeeld de huurder noch binnen de daarvoor gestelde termijn een bezwaarschrift tegen een voorgestelde huurverhoging heeft ingediend, noch de voorgestelde huurverhoging betaald of heeft betaald, en evenmin binnen een daarvoor gestelde termijn schriftelijk heeft gereageerd op een door de verhuurder aan hem (huurder) aangetekend verzonden brief met een afschrift van het voorstel, met het verzoek alsnog met dat voorstel in te stemmen. Een verzoek kan in het algemeen ook «kennelijk redelijk» zijn indien de niet-verzoekende partij niet binnen de daarvoor gestelde termijn het voorschot voor leges heeft voldaan. Een situatie die hier veel op lijkt is die waarbij de tegen de aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel ingebrachte bezwaren als

«kennelijk ongegrond» moeten worden aangemerkt. In dat geval zal het effect ook zijn dat het verzoek als kennelijk redelijk is aan te merken.

De leden van de fractie van de SGP vroegen waaruit blijkt, dat voor partijen na een voorzittersuitspraak die in de plaats is getreden van een uitspraak van de huurcommissie, dezelfde rechten openstaan als in het geval van een huurcommissie-uitspraak.

Aan de voorzitter van de huurcommissie is in artikel 20 van de Uhw een aantal taken opgedragen, die thans aan de huurcommissie zelf zijn opgedragen, dan wel door de voorzitter konden worden uitgevoerd. Om ervoor zorg te dragen, dat in een aantal zaken snel voortgang kan worden geboekt, zijn deze taken in het voorstel dwingendrechtelijk aan de voorzitter opgedragen. Een zitting van de voltallige huurcommissie is daarmee overbodig gemaakt. In zoverre zijn die taken in de plaats gekomen van die van de huurcommissie. Niet de huurcommissie doet dus uitspraak, maar de voorzitter van die huurcommissie. Betrokkenen kunnen echter tegen deze uitspraken, zoals dat ook thans bij voorzittersuitspraken het geval is, bij de voltallige huurcommissie gemotiveerd in verzet komen teneinde te bewerkstelligen dat nu de huurcommissie het verzoek om een uitspraak afdoet om daarmee de in het geding zijnde onwelgevallige voorzittersuitspraak te vervangen.

Werkwijze huurcommissie

De leden van de VVD-fractie merkten op dat een nieuwe taak van de huurcommissie wordt het verschaffen van inlichtingen uit het gegevensbestand aan de Minister van VROM ten behoeve van het volkshuisvestingsbeleid. De secretaris zal veelal belast zijn met deze werkzaamheden. De minister, zo vervolgden zij, kan de secretaris hier echter niet op aanspreken. Zij wilden wel graag weten wie de secretaris hier dan wel op kan aanspreken.

Het betreft hier een wettelijke taak van de huurcommissie. In de praktijk zal de secretaris in opdracht van de huurcommissie veelal dergelijke inlichtingen verstrekken. Ingevolge artikel 26, vierde lid, is de secretaris voor de werkzaamheden die voortvloeien uit een wettelijke taak van de huurcommissie uitsluitend verantwoording verschuldigd aan de huurcommissie. De minister kan op zijn beurt de huurcommissies aanspreken op de uitoefening van die wettelijke taak.

De leden van de fracties van GPV en RPF vroegen in het verslag bij artikel 45 een toelichting op het voorstel dat de minister slechts algemene aanwijzingen kan geven. De leden van de D66-fractie vroegen waaraan moet worden gedacht bij «ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen» die kunnen leiden tot een algemene aanwijzing aan de huurcommissies overeenkomstig artikel 45 van het wetsvoorstel. Zij vroegen voorts of de Kamer op de hoogte wordt gesteld van het voornemen tot gebruik van deze aanwijzingsbevoegdheid.

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel zijn de in de Aanwijzingen voor de regelgeving opgenomen aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen in acht genomen. In laatstbedoelde aanwijzingen is verwoord dat aan de minister niet de bevoegdheid mag worden toegekend om bijzondere aanwijzingen te geven. Om die reden is in het onderhavige wetsvoorstel expliciet tot uitdrukking gebracht dat de bevoegdheid tot het geven van aanwijzingen zich beperkt tot het geven van algemene aanwijzingen. Bij ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat tussen de huurcommissie en de Minister van VROM geen overeenstemming bestaat ten aanzien van de interpretatie van een wettelijk voorschrift als gevolg waarvan het doel dat

met het desbetreffende wettelijk voorschrift wordt beoogd, niet zou kunnen worden bereikt. Een dergelijke situatie zou aanleiding kunnen vormen een algemene aanwijzing in de vorm van een wetsinterpreterende beleidsregel uit te vaardigen. De Tweede Kamer zal van een dergelijke (voorgenomen) aanwijzing op de hoogte worden gesteld.

Taken huurcommissie

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of het, zeker in het licht van het gestelde over zorgen en wonen in de Agenda Wonen, niet logisch is de huurcommissies de mogelijkheid te bieden een uitspraak te doen over hoogte en berekening van servicekosten met betrekking tot zorg- en dienstverlening. De leden van de fractie van GroenLinks stelden in het verslag bij artikel 19 voorts de vraag of de voorgestelde wijziging de verhuurder niet de mogelijkheid biedt bepaalde kosten te verschuiven van wonen naar zorgen.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen voorts om een toelichting op het voornemen in het wetsvoorstel om de huurcommissies geen uitspraak meer te laten doen over kosten «niet de huurprijs betreffende».

Daarnaast vroegen de leden van de fracties van GroenLinks, van het GPV en van de RPF, of de huurcommissies zich ook kunnen uitspreken over de kosten die de huurder dient te maken voor het verwerven van een huurwoning, respectievelijk het huurbeleid van de verhuurder kunnen toetsen, kortom: of de bewindslieden bereid zijn bevoegdheden toe te voegen aan het takenpakket van de huurcommissies.

Het begrip servicekosten ziet, anders dan het huidige stelsel, alleen op kosten van geleverde zaken en diensten die verband houden met de bewoning van woonruimte. In het huidige stelsel heeft de ruime opvatting van servicekosten tot gevolg dat de huurcommissie ook uitspraken moet doen over de redelijkheid van in rekening gebrachte bedragen voor (medische) zorgverlening, recreatie, maaltijdverstrekking etc.. Een huurcommissie die slechts toegerust is om alle feiten met betrekking tot de huur van woonruimte te beoordelen, dient niet te worden belast met de beoordeling van dergelijke kosten. Voor de komende jaren is de eerste ondergetekende niet voornemens substantieel nieuwe taken voor de huurcommissie vast te leggen. De ontwerpNota Wonen en de onderhavige wetsvoorstellen voorzien daarin dan ook niet. Desbetreffende nota staat een ontwikkeling voor naar meer afspraken tussen huurder en verhuurder over de huurprijsontwikkeling, het onderhoud en de serviceverlening. Ook wordt een rol toegedacht aan de landelijke organisaties van huurders en verhuurders om landelijke bindende afspraken te maken. Tegen deze achtergrond zijn er thans geen voornemens om de taken van de huurcommissies uit te breiden. Wel zullen enige voorzitters van huurcommissies – zoals eerder aangegevena zijn – starten met experimenten, gericht op bemiddeling vooraf, ter voorkoming van geschilbeslechting. De taken zullen dan echter liggen in het verlengde van de huidige taken van de huurcommissie.

Ten aanzien van de vraag of de huurcommissies zich ook zouden kunnen uitspreken over het huurbeleid van de verhuurder merkt de eerste ondergetekende op dat de wetsvoorstellen regels geven met betrekking tot huurprijzen in de privaatrechtelijke verhouding tussen de verhuurder en de individuele huurder. Uitgangspunt daarbij is dat de (in objectief meetbare normen uitgedrukte) kwaliteit van de individuele woning in verhouding moet staan tot de huurprijs. De maximale huurprijsgrens – gebaseerd op het woningwaarderingstelsel – vormt daarbij de bovengrens. De huurcommissie zal dan ook niet kunnen overgaan tot toetsing van het huurbeleid van de verhuurder omdat daarbij wordt afgeweken van de

individuele beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte in relatie tot de huurprijs. Een bijkomend element is dat de huurcommissies wettelijk noch functioneel toegerust zijn om een dergelijk inhoudelijk oordeel te vellen en een meetbaar beoordelingskader om inhoudelijk te toetsen ontbreekt. Dit is eveneens aan de orde geweest bij de behandeling in de Tweede Kamer van het wetsvoorstel met betrekking tot de motiveringsplicht van huurverhogingsvoorstellen van meer dan het inflatiepercentage (zie kamerstukken II 1999–2000, 27 063, nr. 5, blz. 3).

§ 5. Financiële aspecten

De vraag van de leden van de fracties van GPV en RPF naar het totaalbeeld van de wijzigingen in de werklast voor de huurcommissies is reeds hiervoor behandeld in § 4.

§ 6. Wetgevingstoetsing

De leden van de VVD-fractie vroegen om meer duidelijkheid over de administratieve taken van de huurcommissies, zeker gezien het redelijk uitgebreide stelsel van rapportageverplichtingen van de huurcommissies. De administratieve taken van de huurcommissies worden door het wetsvoorstel minder substantieel uitgebreid dan op het eerste gezicht lijkt. Momenteel behoeven de huurcommissies zich alleen te verantwoorden met een jaarverslag. Op grond van het wetsvoorstel moeten zij zich ook viermaandelijks verantwoorden door middel van een opgave van het aantal afgehandelde zaken. Momenteel worden dergelijke rapportages reeds door de secretariaten van de huurcommissie opgesteld en naar de minister verzonden.

De enige daadwerkelijke uitbreiding van de rapportageverplichtingen is gelegen in het opstellen van jaarplannen door de huurcommissies. Voor deze verplichting bestaat een goede reden: met deze jaarplannen wordt gestimuleerd dat de huurcommissies komen tot een verdere onderlinge afstemming van hun beleid.

De vraag van de leden van de VVD-fractie over de gevolgen van het overschrijden van de termijn voor het doen van een uitspraak is reeds aan de orde gekomen in § 4.

B. Artikelen

Artikel 12

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd naar de verhouding tussen artikel 12 van dit wetsvoorstel en artikel 7:207 van wetsvoorstel 26 089. In de eerste plaats is hier van belang artikel 7:257 waarin naar voren komt dat alleen in de gevallen van het tweede lid van die bepaling, dat wil zeggen in de gevallen dat het gaat om een tekortkoming die krachtens artikel 7:241 als een gebrek heeft te gelden, aan de huurcommissie vermindering van de in rekening te brengen huur kan worden verzocht. De betreffende procedure wordt nader geregeld in artikel 16 van het voorliggende wetsvoorstel. Verwezen moge worden naar de memorie van toelichting bij dat artikel waarin de verhouding tot artikel 7:207 uitvoerig aan de orde komt.

Artikel 12 van het onderhavige wetsvoorstel betreft daarentegen een verzoek aan de huurcommissie als bedoeld in artikel 7:249 betreffende toetsing van de redelijkheid van de huurprijs, zoals deze bij de aanvang van de huur is overeengekomen, in verband waarmee voor het verzoek een termijn van zes maanden na de datum van ingang van de huurovereenkomst geldt. Ook dit verzoek kan uiteraard neerkomen op een verzoek om vermindering van de in rekening te brengen huur in verband met gebreken. In dat geval zal blijkens de tekst van artikel 12 de huurcom-

missie mede aan de hand van deze gebreken moeten beslissen. Hierbij wordt evenwel niet – zoals bij de toepassing van artikel 16, tweede lid – de voorwaarde gesteld van een aanzegging van de gebreken aan het adres van de verhuurder. In de memorie van toelichting bij artikel 16 wordt dit nader uiteengezet. Daarnaast moge hier verder worden verwezen.

Artikel 13

De leden van de fractie van GroenLinks gaven aan van mening te zijn dat 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, in feite neerkomt op afstraffing van zelfwerkzaamheid. Zij vroegen om de mening van de regering over deze kwalificatie.

In antwoord op een vergelijkbare vraag van de leden van de PvdA-fractie heeft de eerste ondergetekende in § 3 aangegeven bij nota van wijziging de redactie van artikel 13 zodanig te wijzigen dat door de zittende huurder aangebrachte verbeteringen niet leiden tot een hogere woningwaardering.

Artikel 19

Voor de beantwoording van de vraag van de leden van de fractie van GroenLinks over woonservicekosten wordt verwezen naar § 4 van deze nota.

Voor de vraag van de leden van de fracties van SGP, GPV en RPF, wat verstaan moet worden onder een «aanzienlijke mate van afwijking» verwijzen wij naar hetgeen hierover in § 3 is opgemerkt.

Artikel 25

Bij het opnemen van regels in het wetsvoorstel terzake van de benoeming en het ontslag van de (plaatsvervangend) voorzitter en de (plaatsvervangende) leden – dit in antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de SGP-fractie – zijn de aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen, die zijn opgenomen in de Aanwijzingen voor de regelgeving, gevolgd. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige regels die terzake van benoeming en ontslag zijn opgenomen in de Wet op de huurcommissies. Om die reden is bijvoorbeeld in het wetsvoorstel de mogelijkheid tot herbenoeming van de (plaatsvervangend) voorzitter en de (plaatsvervangende) leden beperkt. Als voorbeeld kan in dit verband voorts worden genoemd dat het wetsvoorstel tevens voorziet in een mogelijkheid om de (plaatsvervangend) voorzitter en de (plaatsvervangende) leden te schorsen. Wat betreft de schorsings- en ontslagcriteria is aangesloten bij de huidige ontwikkelingen ten aanzien van regelgeving omtrent schorsing en ontslag, zoals bijvoorbeeld de Kaderwet adviescolleges.

Artikel 28, derde lid

De leden van SP-fractie vroegen of met betrekking tot het derde lid van artikel 28 een toelichting kan worden gegeven op de aard van de te stellen nadere regels.

Vanaf de invoering van de Hpw op 1 juli 1979 heeft de minister deze bevoegdheid. Tot nu toe is daarvan geen gebruik gemaakt. Het is denkbaar dat de minister zo nodig nadere regels geeft die betrekking hebben op een zo doelmatige mogelijke routeplanning van de medewerkers die voor de huurcommissies de diverse onderzoeken uitvoeren. De nadere

regels zullen in geen geval betrekking hebben op de inhoud van het onderzoeksrapport. Dat is een aangelegenheid van de huurcommissie.

Artikel 32

Met betrekking tot de regels aangaande de gevallen waarin een zitting achter gesloten deuren mag worden gehouden, merken wij in antwoord op een vraag van de leden van de SP-fractie het volgende op. In artikel 32, tweede lid, dat identiek is aan het huidige artikel 14, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies, is geregeld, dat de zittingen niet openbaar behoeven te zijn indien dat in het belang is van de openbare orde of indien terzake een verzoek is ingediend door een der partijen, indien haar belangen dit eisen, en dit verzoek is gehonoreerd. Het volgende praktijkvoorbeeld spreekt in dat kader voor zich. In een bepaald geval was inzake een complex woningen een aantal zaken aan de orde bij een huurcommissie. Met de huurders was afgesproken, dat zij zich door één persoon zouden laten vertegenwoordigen. Ter zitting bleek, dat alle betrokken bewoners aanwezig waren, terwijl de verhuurder of een gemachtigde slechts alleen aanwezig was. Alle huurders trachtten luid het woord te voeren en uitten bedreigingen aan het adres van de verhuurder. In dat geval heeft (de voorzitter van) de huurcommissie besloten de zitting achter gesloten deuren te voeren.

Artikel 39

De leden van de fractie van de SP vroegen of een weigering van de verhuurder om gevraagde stukken ter inzage te geven niet tevens tot een afwijzing van rechtswege van het verzoek van de verhuurder of toewijzing van rechtswege van het verzoek van de huurder zou moeten leiden. Gezien het gegeven, dat uit de praktijk blijkt, dat de verhuurders normaliter vrijwillig meewerken aan inzage van de benodigde stukken, is aan een dergelijke vergaande maatregel geen grote behoefte. Belangrijker is daarnaast dat de huurcommissie verzoeken van de huurder geheel of gedeeltelijk kan toewijzen en dit veelal ook zal doen, indien een verhuurder onwillig blijft de noodzakelijke gegevens te leveren. Te denken valt aan bewijsmateriaal voor een stelling die bepalend is voor de uitspraak van de huurcommissie; als door een weigering dat bewijs niet kan worden geleverd, zal de betrokken verhuurder in het ongelijk moeten worden gesteld.

Artikel 40

De leden van de SP-fractie vroegen hoe geregeld wordt dat de huurder of de verhuurder tijdig geïnformeerd wordt over de wens van de huurcommissie om een woon- of bedrijfsruimte te bezichtigen. Zij vroegen of er vooraf overleg dient plaats te hebben over datum en tijdstip van het bezoek en of de huurder vervolgens nog een andere datum kan voorstellen als de voorgestelde datum niet past. Zaken waarbij dezelfde verhuurder is betrokken worden in de praktijk veelal geclusterd onderzocht. Indien na een aankondiging van een onderzoek – in de praktijk: omstreeks drie weken van te voren – een der partijen tijdig heeft laten weten verhinderd te zijn, zal binnen de mogelijkheden van de planning veelal in onderling overleg bezien worden welk ander tijdstip voor onderzoek mogelijk is. Heeft de huurder niets van zich laten horen en is hij op het aangekondigde onderzoek niet aanwezig, dan wordt een bericht achtergelaten om contact op te nemen met het desbetreffende secretariaat van de huurcommissie voor een nieuw onderzoekstijdstip.

Artikel 43

De leden van de SP-fractie vroegen waarom niet is geregeld wat de Minister van VROM, eventueel ook de Minister van Justitie, met de jaarverslagen en de daarin opgenomen aanbevelingen, moet doen en waarom er geen wettelijke verplichting voor de Minister van VROM is om een geconsolideerd jaarverslag over alle huurcommissies uit te brengen, zoals in de praktijk al gebeurt.

De huurcommissies dienen de jaarplannen en de jaarverslagen aan de Minister van VROM over te leggen in het kader van diens toezicht op de huurcommissies. Daarnaast worden in de jaarverslagen knelpunten en suggesties voor een oplossing daarvan aangedragen. De Minister van Justitie krijgt het jaarverslag gezien het gegeven, dat deze medeverantwoordelijkheid draagt voor de wet en vanwege het gegeven, dat in de jaarverslagen ook kan worden ingegaan op de wijze waarop kantonrechters met de onderhavige materie omgaan. De kantonrechters krijgen het jaarverslag zodat zij weten wat de mening is van de huurcommissies in hun ressort over bepaalde (huur) zaken.

Dat de betreffende bewindslieden desverlangd aan het parlement verantwoording hebben af te leggen – hetgeen thans aan de hand van het geconsolideerde jaarverslag ook jaarlijks geschiedt –, vloeit reeds zonder meer uit hun ministeriële verantwoordingsplicht voort en behoeft geen nadere regeling.

Artikel 45

Voor de beantwoording van de vraag van de leden van de fracties van GPV en RPF over de bevoegdheid algemene aanwijzingen te geven verwijzen wij naar hetgeen hierover in § 4 is opgemerkt.

Artikel 47

Voor de beantwoording van de vraag van de leden van de fracties van GPV en RPF of de minister gebruik zal maken van de bevoegdheid om formulieren vast te stellen en of de minister van de gelegenheid gebruik zal maken om een vereenvoudiging van de formulieren door te voeren verwijzen wij eveneens naar hetgeen hierover in § 4 is opgemerkt.

Artikel 55

In antwoord op de vraag van de leden van de SGP-fractie, hoe artikel 55 nader zal worden ingevuld, merken wij op dat in de nota van wijziging, die tegelijk met deze nota is ingediend, een nieuwe volledige tekst van dit artikel is opgenomen. Daarmee is de gelijktijdige inwerkingtreding van beide met elkaar samenhangende wetsvoorstellen gewaarborgd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals