

22 350

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurder woningen

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUIS-VESTING¹

Vastgesteld 23 november 1993

Het voorbereidend onderzoek gaf aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de fractie van het **CDA** hadden met instemming kennis genomen van het wetsvoorstel. Ook hadden deze leden kennis genomen van de uitvoerige schriftelijke en mondelinge behandeling door de Tweede Kamer. Wel hadden zij de behoefte nog enkele vragen te stellen met name voor wat betreft de gevolgen van de in de Tweede Kamer aangebrachte amenderingen.

In het thans luidende wetsvoorstel is de bepaling opgenomen dat nog tot vijf jaar na inwerkingtreding de artikelen 5, 6, 12 en 14 van de Huurprijzenwet ook op «geliberaliseerde» woonruimten van toepassing blijven. Dit geeft de huurders van die woonruimten duidelijk meer zekerheid. Echter, bij een geschil dient de kantonrechter te worden benaderd en loopt dat niet meer via de huurcommissies. Waarom zijn in eerste instantie hiervoor niet de huurcommissies aangewezen? Het is toch zo dat deze commissies beter in staat zijn onderzoek te doen, met name met betrekking tot de service-kosten, dan de kantonrechter die daarvoor geen apparaat ter beschikking heeft? In de schriftelijke stukken is veel aandacht besteed aan de bescherming van de huurders; ook komen daarbij de taken van de huurcommissies aan de orde. In dit verband kan hier onder meer verwezen worden naar het gestelde op de bladzijden 9, 10 en 17 van de memorie van toelichting, de bladzijden 6, 18, 19 en 20 van de memorie van antwoord (stuk nr. 5) en het eindverslag stuk nr. 8. (met name de bladzijden 4, 6, 9 en 10). Toch is via amendering in artikel III van het wetsvoorstel de mogelijkheid geschapen om in huurovereenkomsten te bepalen, dat verhuurders en huurders tegen legesheffing advies kunnen vragen aan huurcommissies over alle aangelegenheden die ook voor niet-geliberaliseerde huurwoningen gelden. Doet zo'n bepaling geen afbreuk aan de gewenste liberalisatie? Is het reëel te verwachten dat veel verhuurders, met name de particuliere verhuurders, bereid zullen zijn in af te sluiten huurcontracten vrijwillig een bepaling op te nemen, dat bij geschil toch advies kan

¹ Samenstelling:

Baarda (CDA), Huberts-Fokkelman (CDA), Van der Meulen (CDA), Ermen (PvdA), Van Veldhuizen (PvdA), Schuyer (D66), (voorzitter), Spier (D66), Korthals Altes (VVD), Talsma (VVD), Pitstra (GroenLinks), Holdijk (SGP), Schuurman (RPF) en Veling (GPV).

worden gevraagd aan de huurcommissies? Of zouden de meeste verhuurders dat als een beperking van hun mogelijkheden zien? Welk beschermend effect zal genoemde bepaling in de praktijk hebben? Hoe zullen de leges, uitgaande van een kostendekkend tarief, worden berekend? Kan dit met een rekenvoorbeeld worden aangetoond? Of is hier sprake van «vooruitlopen op» een mogelijke privatisering van de huurcommissies? Waarom worden de Algemene bepalingen van het BW niet voldoende geacht voor de bescherming van huurders van geliberaliseerde woningen? Is tengevolge van meergenoemde bepaling wijziging van de Wet op de huurcommissies (met name artikel 3) nodig?

Op bladzijde 8 van de memorie van toelichting wordt er met nadruk op gewezen dat een belangrijk effect van de huurprijz liberalisatie een vermindering van regelgeving is die de krachten van vraag en aanbod meer doet werken. Kan van deze stelling een nadere onderbouwing en verduidelijking worden gegeven?

Waarom wordt een indexeringsclausule bij geliberaliseerde huurwoningen niet wettelijk voorgeschreven? (zie o.a. blzz. 19 en 20 van de memorie van antwoord, stuk nr. 5).

Op blz. 20 van de memorie van antwoord (stuk nr. 5) wordt ingegaan op de exploitatieproblematiek van service-flats, welke om een oplossing op korte termijn vraagt. Is deze oplossing inmiddels gevonden en kunnen daarover mededelingen worden gedaan?

Kunnen al mededelingen worden gedaan over de rapportage van de commissie huurders-verhuurders?

Kan de staatssecretaris van VROM nog eens duidelijk uiteenzetten hoe de verantwoordelijkheid ligt tussen woningbouwcorporaties en gemeentebesturen, waar het gaat om voldoende woningen voor de aangewezen doelgroepen? De aan het woord zijnde leden verwijzen hier naar de discussie welke in de Tweede Kamer is gevoerd naar aanleiding van de brief van de gemeente Amsterdam (artikel 1, lid 4 Huisvestingswet).

De leden van de fractie van de **PvdA** hadden met belangstelling van dit wetsvoorstel kennis genomen en ook met instemming. Voor wat betreft dat laatste dachten zij met name aan die gedeelten van het voorstel die bij nota van wijziging dan wel bij amendement zijn aangebracht. Deze wijzigingen leken hun evenzeer verbeteringen, omdat zij de positie van huurders in het geliberaliseerde segment versterken.

Deze leden stelden vast, dat in de discussies over het voorstel in de Tweede Kamer veel werd verwezen naar het toen nog niet bekende rapport van de commissie huurders-verhuurders. Is de staatssecretaris van oordeel, zo vroegen zij, dat dit rapport inderdaad elementen bevat die van belang zijn voor de over dit voorstel gevoerde en nog te voeren discussie?

De leden van de fractie van **D66** merkten op dat dit wetsvoorstel handelt over de liberalisatie van alle woningen en niet, zoals had mogen worden verwacht uit de Nota Volkshuisvesting in de Jaren 90, over de liberalisatie van de duurdere woningen.

Op de keeper beschouwd achtten deze leden dit een eigenaardig voorstel van wet in een periode van toenemende woningnood.

Nu de Huurprijzenwet bij de nieuwe huurovereenkomsten feitelijk terzijde is gezet en daarvoor in de plaats de «vrije markt» is gekomen,

dreigt het gevaar dat steeds meer woningen uit de goedkope sector uit dat bestand zullen verdwijnen.

Kan de staatssecretaris aan deze leden de gedachte ontnemen dat dit de schijn heeft van een nieuwe benadering van de gewenste doorstroming?

Welke effecten heeft deze nieuwe wet uiteindelijk op de wet Individuele Huur Subsidie?

De aanvaarding van deze nieuwe wet, in het licht van de onlangs met succes afgesloten bruteringsoperatie – onder voorbehoud van de goedkeuring door het parlement, de achterban van de VNG en de woningbouwcorporaties – positioneert de huurder wel erg aan de zijlijn. Immers als de bruteringsoperatie wordt goedgekeurd en daarmee de woningvoorraad, gebouwd met maatschappelijk kapitaal, toevalt aan de corporaties, is de medezeggenschap van de financiers van die woningvoorraad wel erg beperkt geworden, zo stelden de leden van de fractie van D66. In de nota naar aanleiding van het eindverslag werd de vraag gesteld of partijen bij een (vrijere) huurovereenkomst hun geschillen eerst aan de Huurcommissies kunnen voorleggen. Artikel 3 van de Wet op de huurcommissie laat zulks niet toe. Waarom wordt die wet dan niet gelijktijdig veranderd?

De gang naar de Kantonrechter is voor velen hoogdrempelig tot onbegaanbaar.

Het argument dat aan het inschakelen van de Huurcommissies te hoge kosten zijn verbonden valt weg tegen diezelfde, zo niet hogere kosten, van de procedure voor de Kantonrechter.

Is de staatssecretaris bereid op korte termijn een zodanige wijziging in de Wet op de huurcommissies aan te brengen, dat deze Commissie volledige bevoegdheden krijgt in geschil-situaties? Wil hij daarbij de mogelijkheid van toevoeging van een mutabele huursom dan wel van een puntenaantal overwegen?

De leden van de D66-fractie vroegen vervolgens of de staatssecretaris nadere informatie kan geven over de stand van zaken bij de instelling van de Commissie huurders-verhuurders.

Hoe wordt die Commissie samengesteld, welke zijn haar bevoegdheden en uit welke kringen wordt de voorzitter gerecruteerd?

De leden van de fractie van D66 hechtten zeer aan deze commissie omdat de woonconsument de kapitaalverschaffer is van het grootste deel van de woningvoorraad.

Er wordt gestreefd naar een «vrije markt». Dat is verstandig. Niet mag worden vergeten dat de woonconsument in feite aandeelhouder is van het kapitaal waarmee die «vrije markt» gaat opereren, aldus genoemde leden.

Vertrouwende dat de bewindslieden tijdig zullen antwoorden, acht de commissie de openbare beraadslaging over het onderhavige wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Baarda

De griffier voor het verslag,
Nieuwenhuizen