

**36 648 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele
andere wetten in verband met de modernisering van
het systeem van servicekosten**

Nr. VERSLAG
Vastgesteld, 11 december 2024

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz.
I ALGEMENE TOELICHTING	2
1. Inleiding	2
2. Aanleiding en achtergrond problematiek	2
3. Inhoud van het voorstel	3
<i>Toelichting huidig juridisch kader rond servicekosten</i>	3
<i>Voorgestelde wijzigingen in het stelsel rond servicekosten</i>	4
<i>Verbeteringen werkwijze Huurcommissie</i>	6
4. Verhouding tot hoger recht en nationale regelgeving	7
<i>4.1 Internationaal recht</i>	7
<i>4.1.1 Eigendomsrecht</i>	7
5. Gevolgen	7
<i>5.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders</i>	7
<i>5.1.2 Administratieve lastendruk Administratieve lasten verhuurders</i>	8
<i>5.2 Gevolgen voor de overheid</i>	8
<i>5.2.1 De Huurcommissie</i>	8
6. Uitvoering, toezicht en handhaving	9
7 . Advies en consultatie	9
<i>Adviescollege toetsing regeldruk</i>	9
<i>Uitvoeringstoets Huurcommissie</i>	9
<i>7.1 Internetconsultatie</i>	9

<i>Collectieve rechtsgang</i>	9
<i>Voorschot, CPI en de Prijzenwet</i>	9
II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	9
ARTIKEL I	9
ARTIKEL II	10
ARTIKEL VI	10

I ALGEMENE TOELICHTING

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog vragen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel om het systeem van servicekosten bij huurwoningen te moderniseren. Deze leden hechten veel belang aan een helder en eerlijk systeem, zodat huurders alleen de daadwerkelijke kosten betalen voor de geleverde service die staan op een gelimiteerde lijst van zaken waarvoor de verhuurder redelijke kosten mag vragen. De leden van de fractie GroenLinks-PvdA hebben een aantal aandachtspunten die zij graag aan de regering voor willen leggen.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de NSC-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wetswijziging en hebben nog een aantal vragen aan de regering.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorliggende wetswijziging. Wel hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben de voorliggende stukken gelezen en zij hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de stukken en hebben nog een aantal vragen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet modernisering servicekosten. Deze leden hebben enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover enkele vragen.

1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie begrijpen de argumentatie waarom gepoogd wordt om tot een duidelijke systematiek voor de servicekosten te komen. Dit geeft zekerheid en duidelijkheid aan huurders, woningzoekenden en verhuurders. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot maximumbedragen. Tegelijkertijd zien deze leden dat de meeste

woningbouwcorporaties goed uit de voeten kunnen met de bestaande systematiek. Zij horen graag hoe de regering dit perspectief beschouwt.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het materiële effect van de wetswijziging beperkt is, doordat in het onderliggend Besluit servicekosten de concrete herziening plaats zal vinden. Deze leden vragen de regering waarom dit Besluit niet is bijgevoegd, en of dit Besluit middels een zware voorhangprocedure aan de Kamer zal worden voorgelegd.

2. Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat gemeenten een bestuurlijke boete kunnen opleggen aan verhuurders die in overtreding zijn. Deze leden vragen of de regering in kaart kan brengen (bij benadering) hoeveel procent van de gemeenten een bestuurlijke boete heeft ingesteld en hoe hoog deze gemiddeld is (een indicatie is voldoende).

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of verhuurders en verhuurdersorganisaties ook gevraagd is zij de praktijken die beschreven zijn als aanleiding voor het wetsvoorstel herkennen. Kan hier nader op ingegaan worden?

De leden van de BBB-fractie vragen hoe het zover gekomen is dat in vrijwel 100% van de zaken de verhuurder in het ongelijk werd gesteld. Is er onderzocht waarom die cijfers zo hoog zijn en of daar een opzettelijke intentie in zat bij de verhuurders?

De leden van de BBB-fractie lezen het volgende: "In beginsel staat het partijen vrij om dergelijke overeenkomsten af te sluiten maar omdat dit los staat van de huurovereenkomst, heeft de huurder de mogelijkheid te besluiten dergelijke overeenkomsten niet af te sluiten." Deze leden vragen of er onderzocht is of huurders dit voorafgaand aan het tekenen van het contract moesten aangeven. Is er onderzocht of er gevallen bekend zijn waarbij huurders een woning niet hebben toegewezen gekregen nadat ze niet gebruik wilden maken van dergelijke faciliteiten? De leden van de BBB-fractie vragen of het mogelijk is om het proces zo in te richten dat het aangeven van het gebruik van faciliteiten pas gedaan wordt ná het van beide kanten tekenen van het huurcontract, om selectiviteit tegen te gaan.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de inperking van servicekosten voortkomt uit signalen en gesprekken over onterechte servicekosten. Dit wetsvoorstel perkt de reikwijdte van deze servicekosten in, door een limitatieve lijst op te nemen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Tegelijk blijft er volgens deze leden altijd een grijs gebied. Kan de regering aangeven welke kosten in ieder geval niet als servicekosten kwalificeren, die nu soms wel onterecht als servicekosten gezien worden? Kan de regering hierover duidelijkheid bieden aan de sector?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat voorliggend wetsvoorstel wel de servicekosten beter zal begrenzen, maar geen maatregelen bevat om onwenselijke praktijken zoals 'shared living' (met

gezamenlijke ruimtes als bioscopen, fitnesszalen etc.) of verplichte 'community-overeenkomsten' te bestrijden. Deze leden hebben daar bezwaren tegen, omdat de prijs van een huurwoning hierdoor alsnog kunstmatig wordt opgevoerd. Zij vragen de regering of en hoe zij kan en wil optreden tegen dergelijke onwenselijke verplichte aanvullingen op huurcontracten.

De leden van de ChristenUnie-fractie leggen de vinger bij de praktijk waarbij verschillende ondernemingen opgericht worden om mogelijk te maken dat verhuurders winst over servicekosten maken, via dochterbedrijven. Deze leden vragen de mening van de regering hierover. Zij vragen of het mogelijk is te verbieden dat services die aan huurders worden doorbelast in de servicekosten niet mogen worden geleverd door een bedrijf dat direct juridisch verbonden is aan de verhuurder, om zo te voorkomen dat verhuurders via verbonden partijen alsnog een winststopslag kunnen realiseren.

3. Inhoud van het voorstel

Toelichting huidig juridisch kader rond servicekosten

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat gemeenten boetes ook kunnen publiceren. Deze leden vragen de regering of zij (bij benadering) kan aangeven of dit veelvuldig gebeurt door gemeenten.

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat andere kosten dan servicekosten nog steeds onderdeel kunnen blijven uitmaken van de (kale) huurprijs. Deze leden snappen enerzijds dat deze mogelijkheid er is, maar zien tegelijk ook het risico dat kosten die nu niet meer als servicekosten mogen gelden onderdeel gaan uitmaken van de (kale) huurprijs. Hoe groot schat de regering dat risico? Hoe wordt hier op toegezien en hoe wordt dat voorkomen?

De leden van de SGP-fractie vragen wanneer er sprake is van 'een niet redelijk voordeel' voor huurder of verhuurder bij een overeenkomst met kosten die niet aan de voorwaarden voor servicekosten en de huurprijs voldoen.

Voorgestelde wijzigingen in het stelsel rond servicekosten

De leden van de PVV-fractie lezen dat de lijst die in het Besluit servicekosten is opgenomen limitatief wordt. Deze leden vragen de regering wat wordt gedaan om de lijst up-to-date te houden.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen naar een nadere duiding van welke zaken wel en niet op de limitatieve lijst terecht zullen komen. Kan de regering hierbij specifiek ingaan op de zorgen die er zijn bij studenten omdat zij vaak te maken krijgen met roerende zaken waar zij voor moeten betalen waar zij vaak meer voor lijken te moeten betalen dan noodzakelijk, en kan de regering in dit kader ingaan op de vragen van de Woonbond over de definiëring van 'verwarmd water'? Deelt de regering het uitgangspunt dat voor verwarmd water dat direct niet geschikt is voor ruimteverwarming en/of warm tapwater alleen een beperkt vast bedrag kan worden gevraagd en geen variabel tarief? Zo nee, waarom niet?

De leden van de NSC-fractie lezen dat indien de verhuurder géén jaarafrekening opstelt, de Huurcommissie de jaarafrekening vaststelt op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen. Deze leden vragen de regering in welke mate deze normbedragen overeenkomen met de bedragen van een jaarafrekening opgesteld door de verhuurder zelf. Zij vragen de regering daarnaast in welke mate zij verwachten dat de normbedragen verhuurders gaat sturen, dan wel motiveren, om jaarafrekeningen tijdig aan te leveren.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of de Huurcommissie het bedrag van de jaarafrekening hoger kan vaststellen dan het daadwerkelijke bedrag voor de servicekosten omdat het gemiddelde in deze situatie hoger ligt.

De leden van de NSC-fractie lezen dat wanneer verzoeken gelijklopend of nagenoeg gelijklopend zijn, het voor een efficiënte behandeling in het belang van zowel de huurder, verhuurder, als Huurcommissie is dat de Huurcommissie kan beslissen de verzoeken gezamenlijk te behandelen. Deze leden vragen de regering in welke mate huurders en verhuurders hier bezwaar op kunnen aantekenen omdat zij van mening zijn dat hun zaak aparte behandeling nodig heeft, en in welke mate deze maatregel effectief blijft.

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe vaak de limitatieve lijsten met betrekking tot de servicekosten geëvalueerd en waar nodig aangepast of geïndexeerd zullen worden.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of er een norm is opgenomen in de definities over bepaalde servicekosten, bijvoorbeeld als het gaat over hoeveel huismeesters verhuurders mogen doorberekenen en wat de precieze definitie is van een huismeester.

De leden van de CDA-fractie begrijpen de argumentatie waarom gepoogd wordt tot een duidelijke systematiek voor de servicekosten te komen. Dit geeft zekerheid en duidelijkheid aan huurders, woningzoekenden en verhuurders. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot maximumbedragen. Tegelijkertijd zien deze leden dat de meeste woningbouwcorporaties goed uit de voeten kunnen met de bestaande systematiek. Zij horen graag hoe de regering dit perspectief beschouwt. De leden van de CDA-fractie zien de voordelen van een limitatieve lijst, zoals de duidelijkheid dit biedt. Tegelijkertijd horen deze leden graag welke risico's de regering ziet aan het feit dat er met dit voorstel een limitatieve lijst komt. Zij vragen hoe vaak deze lijst weer aangepast moet worden, of dit werkbaar is, en of dit niet ook onduidelijk met zich meebrengt.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering zou willen ingaan op de definiëring van 'verwarmd water' in het Besluit servicekosten. Deze leden zien graag dat dit duidelijk wordt genormeerd. Zij vragen of daarbij ook kan worden ingegaan op dat alleen een beperkt vast bedrag kan worden gevraagd, en geen variabel tarief, voor verwarmd water dat niet geschikt is voor ruimteverwarming of warm tapwater.

De leden van de CDA-fractie horen graag of het mogelijk is om het verwerken van de opnamen van de meters en overige administratieve werkzaamheden op te nemen bij warmtevoorzieningen, en wat hier de voor- en nadelen van zijn.

Deze leden vragen of bij roerende zaken opgenomen kan worden dat het ook gaat om postboxen voor de ontvangst van pakketjes, en wat de voor- en nadelen hiervan zijn.

De leden van de CDA-fractie vragen welke verschillen er zitten tussen het beschikken over een onderhoudscontract met 24-uurs service en het verrichten van kleine herstellingen, en waarom het op deze wijze is opgenomen. Daarnaast vragen deze leden of wijkbeheerders ook onder de categorie huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten vallen, en of de huidige categorie daar genoeg ruimte voor biedt. Daarbij stellen zij de specifieke vraag hoe de regering het onderbrengen onder servicekosten van zaken van algemeen nut beziet. Zij vragen hoe de regering de rol van de wijkbeheerder beziet in die discussie.

De leden van de CDA-fractie merken op dat er gemeenten zijn waar corporaties afval afvoeren. Deze leden vragen zich af of daar in de huidige formulering voldoende ruimte voor blijft, want een beperking tot alleen vervoeren binnen het complex levert beperkingen op. Ook hier vragen zij naar de voor- en nadelen en hoe dit ingrijpt op de discussie over het wel of niet opnemen van zaken van algemeen nut in de servicekosten.

De leden van de CDA-fractie vragen welke mogelijkheden er zijn om gedeelde witgoedvoorziening toe te voegen aan de lijst, en wat de voor- en nadelen hieraan zijn.

De leden van de CDA-fractie horen graag hoe het periodiek herijken en indexereren gaat plaatsvinden.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe normbedragen die de Huurcommissie opstelt zullen worden berekend wanneer een verhuurder zelf geen jaarrekening opstelt. Ook vragen deze leden hoe hoog de normbedragen van de Huurcommissie naar verwachting zullen uitvallen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom het alleen mogelijk is om het voorschotbedrag voor servicekosten in de gereguleerde huursector te laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast vragen deze leden waarom bepaalde categorieën van servicekosten, zoals roerende zaken, niet worden opgenomen in de limitatieve lijst van servicekosten. Tevens vragen zij hoe omgegaan zal worden met roerende zaken die vaak aanwezig zijn bij huur van studentenkamers en studio's.

De leden van de SP-fractie vragen de regering wat de uitgangspunten voor het beleid zal zijn dat via een AMvB zal worden vastgesteld in het kader van de Wet modernisering servicekosten. Welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat in de AMvB alsnog servicekosten worden toegestaan voor zaken zoals bedlinnen en bestek?

De leden van de SGP-fractie lezen in de memorie van toelichting dat een AMvB wordt aangekondigd, waarin een limitatieve lijst van mogelijke

servicekosten wordt opgenomen. Dit is een belangrijk onderdeel van het wetsvoorstel, maar uit de toelichting wordt niet duidelijk welke kosten in de AMvB worden opgenomen. Kan de regering reeds aangeven welke servicekosten in deze AMvB worden opgenomen, of mogelijk worden opgenomen? Deze leden wijzen op het feit dat servicekosten ook samenhangen met de woonvorm, en dat de aard van servicekosten in de loop van de tijd kan wijzigen. Bijvoorbeeld door nieuwe woonvormen. Zij juichen nieuwe woonvormen, die iets toevoegen aan de bestaande woningmarkt toe. Kan de regering toezeggen dat dit wetsvoorstel de ontwikkeling en uitvoering van nieuwe woonvormen niet in de weg staat, doordat er in de limitatieve AMvB geen ruimte wordt geboden aan servicekosten samenhangend met deze nieuwe woonvormen? Hoe houdt de regering deze AMvB voortdurend actueel?

De leden van de SGP-fractie vragen naar de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan; wil de regering een ministeriële regeling vaststellen over de berekeningswijze en het maximum van de servicekosten in de verschillende categorieën? Kan de regering het afwegingskader schetsen, zowel voor de vaststelling van de regeling als de inhoud daarvan?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering terughoudend te zijn in het opnemen van zaken of diensten op de lijst in het Besluit servicekosten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te bevestigen dat voor verwarmd water dat niet direct geschikt is voor ruimteverwarming en/of warm tapwater alleen een beperkt vast bedrag kan worden gerekend en geen variabel tarief. Deze leden vragen hoe dit gedefinieerd wordt in het op te stellen Besluit servicekosten.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat voor verschillende categorieën servicekosten het niet mogelijk is tot een limitatieve lijst te komen. Deze leden vragen welke categorieën dit betreft. Zij hebben bij de categorie 'roerende zaken' de vrees dat hier een verscheidenheid aan attributen onder geschaard zal gaan worden. Zij vragen de regering of het mogelijk en wenselijk is een maximaal bedrag vast te stellen dat op deze post - en andere posten met een niet-limitatieve lijst - opgevoerd kan worden.

Verbeteringen werkwijze Huurcommissie

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de Huurcommissie de jaarrekening vaststelt van verhuurders die dit niet gedaan hebben en op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen. Deze leden vragen de regering of daar ook nog een aanvullende boete aan vastzit.

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat wordt voorgesteld het drempelbedrag van 36 euro inzake een ontvankelijk geschil bij de Huurcommissie te laten vervallen indien het verzoek een collectief verzoek betreft. Er wordt namelijk gesteld dat de kosten per individuele zaak bij grote wooncomplexen wellicht onder de 36 euro zullen blijven. Deze leden zouden graag van de regering willen

weten waarom zij denken dat de kosten wellicht onder de 36 euro blijven, en wat de gevolgen zijn als het drempelbedrag voor individuele zaken ook wordt geschrapt.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het belangrijk dat huurders goed inzicht krijgen in hoe de servicekosten tot stand komen en daarom vinden zij het van belang dat verhuurders de servicekosten goed moeten onderbouwen. Deelt de regering dit uitgangspunt? Is de regering het ermee eens dat verhuurders verplicht zouden moeten worden om jaarlijks te rapporteren over de servicekosten en dat er een sanctie zou moeten volgen wanneer verhuurders dit niet doen? Zo nee, waarom niet? Op dit punt leven er bij deze leden nog zorgen over het feit dat wanneer huurders zelf geen jaarrekening opstelt, dit via normbedragen via de Huurcommissie zal gebeuren. Hoe worden deze normbedragen vastgesteld? En hoe wordt voorkomen dat verhuurders bij een lagere afrekening het normbedrag zullen verkiezen boven de reële afrekening?

De leden van de D66-fractie merken op dat er gewerkt gaat worden met normbedragen wanneer een verhuurder geen jaarafrekening opstelt. Deze leden vragen zich af waarom dit een prikkel zou zijn voor verhuurders om een jaarafrekening op te stellen. Zijn de normbedragen veel hoger dan een gemiddelde jaarafrekening? Bestaat het risico dat voor verhuurders het aantrekkelijker is akkoord te gaan met de normbedragen in plaats van een jaarafrekening op te stellen?

De leden van de CDA-fractie hebben vragen over het opstellen van een jaarrekening door de Huurcommissie, indien de verhuurder geen jaarafrekening opstelt. Graag horen deze leden de mogelijkheden en voor- en nadelen van een boetebedrag indien de verhuurder geen afrekening opstelt. Ook vragen zij naar het opnemen in de wet dat het jaarlijks rapporteren over de servicekosten een verplichting is die rust bij de verhuurder, zodat ook zonder verzoek van de huurder, de verhuurder rapporteert over servicekosten.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat het vereiste van 50% van de huurders als voorwaarde voor een collectieve behandeling vervalt. Waarom is besloten geen enkele drempel te behouden? Waarom is bijvoorbeeld niet gekozen voor een lager percentage?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering in de wet wil vastleggen dat het jaarlijks rapporteren over de servicekosten een verplichting is die rust bij de verhuurder.

4. Verhouding tot hoger recht en nationale regelgeving

4.1 Internationaal recht

4.1.1 Eigendomsrecht

Is er een inmenging in het eigendomsrecht en wat is de aard van die inmenging?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de lijst van servicekosten flexibel kan worden uitgebreid, zodat ingespeeld kan worden op ontwikkelingen in de samenleving. Deze leden vragen zich dan ook af of de limitatieve lijst aangepast kan worden indien dit noodzakelijk is. Kan hier nader op worden ingegaan?

5. Gevolgen

5.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat niet alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn aangesloten bij een brancheorganisatie. Kan de regering aangeven (bij benadering) welk percentage van verhuurders en verhuurbemiddelaars niet is aangesloten bij een brancheorganisatie en welke voordelen er eventueel zijn als alle verhuurders dat wel zouden zijn?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie begrijpen dat het toetsen van het voorschotbedrag bij de Huurcommissie beperkt is tot het gereguleerde segment. Klopt dit? En zo ja, hoe wordt voorkomen dat in een wooncomplex verschillende bedragen aan servicekosten worden betaald door verschillende huurders wanneer zij in verschillende huursegmenten huren?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken reeds eerder op dat zij van mening zijn dat servicekosten niet hoger mogen zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze leden zouden daarom graag zien dat services die aan huurders worden doorbelast niet via omwegconstructies gaan zodat er onnodig extra kosten in rekening worden gebracht. Ziet de regering dit ook zo?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of er ook over de limitatieve lijst gecommuniceerd gaat worden. Zo ja, hoe zal hier over gecommuniceerd worden, op een manier dat er duidelijkheid is over welke posten opgenomen kunnen worden als servicekosten?

De leden van de SP-fractie vragen de regering welke maatregelen genomen zullen worden om te voorkomen dat verhuurders een afrekening op basis van normbedragen verkiezen boven een reële afrekening. Ook vragen deze leden hoe wordt voorkomen dat er in wooncomplexen met zowel gereguleerde als niet-gereguleerde huurders ongelijkheid ontstaat in de hoogte van betaalde servicekosten. Verder vragen zij of de regering in overweging neemt om het voorschotbedrag voor servicekosten in het niet-gereguleerde segment ook door de Huurcommissie toetsbaar te maken.

De leden van de SGP-fractie gaan er van uit dat met dit wetsvoorstel ook de hoogte van de servicekosten zal dalen, omdat bepaalde kosten die nu onterecht als servicekosten gerekend worden, niet meer op zodanige wijze behandeld mogen worden. Verwacht de regering die daling ook, zo nee, waarom niet? En wat zijn de verwachte effecten van het wetsvoorstel op de inkomens van verhuurders?

5.1.2 Administratieve lastendruk

De leden van de NSC-fractie lezen dat door de wijzigingen enerzijds de verwachting is dat het aantal geschillen bij de Huurcommissie daalt en anderzijds dat het zou kunnen dat de handhaving door gemeenten zorgt voor een (tijdelijke) stijging. Deze leden vragen de regering hoe zij, mocht de wijziging een stijging veroorzaken, er voor gaan zorgen dat deze stijging goed opgevangen gaat worden.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of het klopt dat vereenvoudiging van de servicekosten enkel zou kunnen door de servicekosten compleet uit de huurtoeslag te halen.

Administratieve lasten verhuurders

De leden van de NSC-fractie vragen de regering in welke mate de financiële situatie van de verhuurder geraakt wordt na doorvoering van deze wetswijzigingen.

5.2 Gevolgen voor de overheid

De leden van de NSC-fractie lezen dat met een limitatieve lijst huurders en verhuurders makkelijker kunnen nagaan of zij voor bepaalde zaken of diensten servicekosten verschuldigd zijn. Deze leden vragen de regering hoe deze limitatieve lijst er inhoudelijk uitziet. Tevens vragen zij de regering hoe zij ervoor gaat zorgen dat de limitatieve lijst door de werkelijkheid niet achterhaald gaat worden, met welke frequentie de lijst bijgewerkt gaat worden en op welke termijn er een evaluatie plaats zal vinden.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe zij waarborgt dat bij de vaststelling van de hoogte van servicekosten een eerlijke prijs gevraagd en betaald wordt ten aanzien van de geleverde stoffering(en).

De leden van de NSC-fractie vragen de regering in welke mate deze lijst genoeg bijdraagt aan de handhaafbaarheid voor gemeenten.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of en in welke mate deze limitatieve lijst rekening houdt met de redelijkheid van servicekosten voor zorgwoningen bij geclusterd wonen.

5.2.1 De Huurcommissie

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat voor de uitvoeringskosten die geschillen tussen huurders en verhuurders opleveren dekking wordt gezocht binnen de begroting van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze leden vragen de regering om (bij benadering) aan te geven hoe hoog deze uitvoeringskosten zijn en waar eventueel financiële potjes zitten waar dit bedrag uit betaald kan worden.

6. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat huurders hun klachten kunnen indienen bij een daarvoor (door gemeenten) ingericht meldpunt in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Deze leden vragen de regering of alle gemeenten inmiddels al een dergelijk meldpunt operationeel hebben.

7. Advies en consultatie

Adviescollege toetsing regeldruk

De leden van de VVD-fractie vragen zich af op welke punten de memorie van toelichting precies aangepast is, gezien de Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) stelde dat er een nadere onderbouwing nodig is. Kan hier nader op in worden gegaan?

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze tegemoet gekomen is aan de opmerking van de ATR aangaande de overgangperiode en hoe om wordt gegaan met lopende zaken.

Uitvoeringstoets Huurcommissie

De leden van de NSC-fractie lezen dat voldoende media-aandacht en het goed informeren van de huurders en verhuurders over deze wijziging gezien wordt als noodzakelijk. Deze leden vragen de regering hoe zij deze aandacht willen gaan realiseren en waarborgen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de Huurcommissie enkele honderden extra zaken per jaar verwacht. Tegelijk zullen de huidige zaken sneller behandeld worden door de voorgestelde wijzigingen, zo menen deze leden. Klopt deze aanname? En wat is het geschatte totaaleffect voor de Huurcommissie?

7.1 Internetconsultatie

Collectieve rechtsgang

De leden van de D66-fractie merken op dat de regering gehoor geeft aan de mogelijkheid tot een collectieve rechtsgang. Voor deze leden blijft onduidelijk hoe dit in de praktijk gaat uitwijzen. Wordt het bijvoorbeeld mogelijk voor een huurdersvertegenwoordiging op complexniveau om advies te geven op de totale afrekening servicekosten en dit eenvoudiger, wanneer noodzakelijk, namens alle huurders voor te leggen aan de huurcommissie?

Voorschot, CPI en de Prijzenwet

De leden van de PVV-fractie lezen dat de Huurcommissie beleidsruimte krijgt om het voorschot op grond van een andere berekeningsmethode vast te stellen, indien de moderne consumentenprijsindex tot onredelijke uitkomsten leidt. Deze leden zouden graag van de regering een nadere toelichting willen hebben inzake andere berekeningsmethoden.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel A

De leden van de NSC-fractie lezen dat in dit onderdeel een delegatiegrondslag is opgenomen die de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid biedt om regels op te stellen met de betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten. Deze leden vragen of en in welke mate er

richtlijnen en kaders zijn die bepalen in welke situaties de regering deze regels mag opstellen.

Artikel II

Onderdeel K

De leden van de NSC-fractie lezen dat de Huurcommissie de bevoegdheid krijgt om af te wijken van de CPI bij het opstellen van het voorschotbedrag aan servicekosten indien zij van oordeel zijn dat toepassing van het CPI niet tot een redelijk voorschot leidt. Deze leden vragen de regering hoe de Huurcommissie toetst of een bedrag tot een redelijk voorschot leidt.

Artikel VI

De leden van de PVV-fractie lezen dat de regering het ingrijpen op lopende huurovereenkomsten wat betreft servicekosten niet proportioneel acht. Deze leden vragen de regering of zij hier nader op in kan gaan.

De leden van de NSC-fractie lezen dat de wijzigingen op het gebied van servicekosten die dit wetsvoorstel bevat niet van toepassing zijn op lopende huurovereenkomsten. Deze leden vragen de regering of het niet doorvoeren van de wijzigingen op lopende contracten betekent dat de Huurcommissie bij het beoordelen van de bezwaren onderscheid moet gaan maken in hoe zij deze zaken behandelen. Zij vragen de regering daarnaast of zij inzichtelijk kunnen maken in welke mate het oordeel van de Huurcommissie kan verschillen bij de beoordeling van eenzelfde soort zaak voor de lopende contracten en contracten opgesteld na ingang van deze wetswijziging.

De leden van de SGP-fractie vragen naar de verwachte datum van inwerkingtreding.

De voorzitter van de commissie,
Postma

De adjunct-griffier van de commissie,
Morrin