

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissieprocedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies)

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING¹

Vastgesteld 3 april 1998

Algemeen

Het voorbereidend onderzoek gaf de leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de **VVD**-fractie konden zich in grote lijnen met het voorstel van wet verenigen. Wel wensten zij enige opheldering over een aantal punten, die naar hun oordeel ook na de uitvoerige behandeling in de Tweede Kamer nog niet (geheel) duidelijk waren.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Het verbeteren van de positie van de huurders bij gevallen van achterstallig onderhoud en gebreken aan de woonruimte, wilden deze leden gaarne ondersteunen. Uit de memorie van toelichting hadden de leden van de CDA-fractie begrepen dat het voorliggende voorstel vooruit loopt op een integrale herziening van de huurprijs-wetgeving, die erop gericht is de inmiddels complexe en ondoorzichtig geworden huurregelgeving voor de huurder eenvoudiger en daardoor begrijpelijker te maken. De aan het woord zijnde leden zouden er de voorkeur aan hebben gegeven dat dit voorstel een onderdeel zou zijn geweest van de integrale herziening.

Dat zou de gewenste vereenvoudiging en begrijpelijkheid hebben kunnen bevorderen. De regering heeft echter gemeend dat een drietal onderwerpen zo urgent waren dat deze vooruit zouden dienen te lopen op de totale herziening. Het gaat daarbij om een aparte procedure die een huurder los van een eventuele huurverhoging kan beginnen bij ernstige onderhoudsgebreken; een dubbele legesheffing voor alle procedures van f 25,- en het verleggen van toezicht op de huurcommissies van Gedeput-

¹ Samenstelling:

Baarda (CDA), Pit (PvdA), Veling (GPV), Pitstra (GL), Luimstra-Albeda (CDA), Werner (CDA), De Beer (VVD), Batenburg (AOV), Hendriks, Bierman, Wiegel (VVD), Van Heukelum (VVD), Ter Veld (PvdA), De Wit (SP), Hessing (D66) (voorzitter).

teerde Staten naar de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De leden van de **PvdA**-fractie konden zeker instemmen met het wetsvoorstel. Wel vroegen ze of de verhuurder danwel de huurcommissie de verantwoordelijkheid zou hebben een huurder te waarschuwen dat door een huurverlaging als gevolg van de slechte kwaliteit van de woning het risico bestaat dat de huurprijs zo laag wordt dat daardoor het recht op huursubsidie (inclusief alle daaraan gekoppelde inkomstenstoelagen) vervalt.

De leden van de fractie van **D66** hadden met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte c.s.

De leden van de fracties van **SGP**, **RPF** en **GPV** hadden met belangstelling kennis genomen van dit wetsvoorstel.

De bescherming van de huurder die wordt beoogd, waardeerden zij positief. Wel hadden zij een aantal vragen.

Ook het lid **Bierman** had met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel.

Versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud

De leden van de **VVD**-fractie merkten op, dat de staatssecretaris aan het einde van de dupliek in de Tweede Kamer de regering duidelijk heeft gemaakt dat jaarlijkse huurverhogingen, die zijn overgeslagen vanwege geconstateerde gebreken en tekortkomingen, alsnog kunnen worden toegepast op het moment dat die gebreken zijn hersteld en de oude huur weer in de plaats treedt van het verlaagde huurregime, zij het niet met terugwerkende kracht. De staatssecretaris verklaarde dat hetgeen het lid Hofstra met zijn amendement op stuk nummer 10 beoogde, reeds in de tekst van de wet was voorzien; hetgeen de indiener er toe bracht zijn amendement in te trekken. In verband daarmee stelden deze leden de volgende vragen.

Ten eerste, kan de door de staatssecretaris gegeven uitleg expliciet uit de wetstekst worden afgeleid of is hier sprake van een authentieke interpretatie?

Vervolgens vroegen zij wat als ingangsdatum van de uitgestelde huurverhoging geldt: de datum waarop zij had moeten ingaan (bijvoorbeeld 1 juli) of de datum van daadwerkelijke effectuering (het moment dat de oude huur werd hersteld). Beantwoording van deze vraag is van belang in verband met de datum van de eerstvolgende jaarlijkse huurverhoging, die immers niet binnen één jaar mag plaats vinden.

Ten derde, wilden zij weten of de conclusie juist is dat voor de jaarlijkse huurverhoging de gewone procedure moet worden gevolgd, ook indien op dat moment sprake is van een verlaagd huurregime wegens gebreken en tekortkomingen. Leidt dat niet tot een schimmenspel, dat voor zowel huurders als verhuurders moeilijk te begrijpen zal zijn?

Tenslotte, vroegen zij hoe in de hierboven onder ten derde gestelde vraag beschreven situatie moet worden voldaan aan de vereisten, zoals omschreven in artikel 19, lid 1 van de Huurprijzenwet woonruimte; zoals vermelding van de geldende en voorgestelde huurprijs en de ingangsdatum van de huurverhoging.

De «geldende» en de «voorgestelde» huurprijs zijn op dat moment immers (tijdelijk) vervangen door een ander huurregime. Had dit artikel niet mede moeten worden aangepast in dit voorstel van wet?

In de Nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 1997/98,

25 445, nr. 5; p. 13) beschrijft de regering hoe het nieuwe model van de nulpunten er in grote lijnen uit gaat zien. Is de conclusie juist, zo vroegen de leden van de **VVD**-fractie, dat de indeling in drie categorieën ongeveer loopt volgens de bijlagen V, IV en artikel 6, tweede lid, onder c, van het huidige Besluit huurprijzen woonruimte? Op welke wijze zullen de onzelfstandige woonruimten (waarop thans bijlage VII van toepassing is) in het model worden ingepast?

Per definitie kan van «open» nulpunten geen uitputtende opsomming worden gemaakt. Deze leden vroegen, of de regering niettemin een zo volledig mogelijk beeld kan geven van de gevallen, die in deze categorie thuis gaan horen.

De leden van de **CDA**-fractie merkten op, dat de nieuwe aparte procedure betekent dat een huurder bij ernstige onderhoudsgebreken, na ingebrekestelling van de verhuurder, bij de huurcommissie op ieder moment om een huurverlaging kan verzoeken indien zijn woonruimte een ernstig gebrek heeft, dat voorkomt op zogenaamde nulpuntenlijsten, die opgenomen worden in het Besluit huurprijzen woonruimte. De leden van de CDA-fractie hadden uit de stukken begrepen dat gedacht wordt aan drie lijsten van nulpunten, te weten:

- a. een lijst van absolute nulpunten, waarbij een huurverlaging kan plaatsvinden tot 25% van de wettelijk maximaal redelijke huurprijs;
- b. een lijst van relatieve nulpunten, waarbij een huurverlaging kan plaatsvinden tot 40% van de wettelijk maximaal redelijke huurprijs;
- c. een lijst van overige nulpunten, waarbij een huurverlaging kan plaatsvinden tot 55% van de wettelijk maximaal redelijke huurprijs.

Voorts zouden in het Besluit huurprijzen woonruimte per nulpuntenlijst nog weer 3 soorten omstandigheden moeten worden omschreven, te weten: zwaar, middelzwaar en licht, met daaraan gekoppeld verschillende verlagingsgrenzen. Deze leden vroegen of een dergelijke werkwijze niet veel te ingewikkeld wordt en of deze in de praktijk nog wel uitvoerbaar is. Wat komt er dan terecht van de zo gewenste vereenvoudiging en begrijpelijkheid? Als er, zoals in het wetsvoorstel wordt gedaan, vanuit gegaan wordt dat een verhuurder wel tot herstel zal overgaan, indien een geldende huurprijs fors wordt verlaagd, zou dan juist niet aan de huurcommissies dienen te worden overgelaten die forse verlaging per geval zelf te bepalen zonder daarvoor allerlei moeilijke regels voor te schrijven? En zou niet volstaan kunnen worden met een bepaling dat de huurcommissies bij ernstige gebreken of tekortkomingen de huurprijs in relatie tot de geldende huurprijs kunnen verlagen tot 25% van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs? Wat vindt de regering van de gedachte om één zogenaamde nulpuntenlijst op te nemen met daarin een opsomming van die gebreken en tekortkomingen waarbij in ieder geval een verlaging moet plaatsvinden? De leden van de CDA-fractie wilden daarbij nog het volgende naar voren brengen:

De woningkwaliteit uitgedrukt in punten van alle huurwoningen in Nederland bedroeg in 1997 gemiddeld 121 punten en de huurprijs gemiddeld f 644 per maand (bron: «Volkshuisvesting in cijfers 1997», uitgegeven door VROM in december 1997). Bij 121 punten bedraagt in 1997 de wettelijk maximaal redelijke huurprijs f 1008,06 per maand, 55% daarvan is f 554,43 per maand. Wanneer er een nulpuntenlijst komt waarop, zoals aangegeven in de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 1997/98, 25 445, nr. 5) en door de staatssecretaris bij de behandeling van het voorstel in de Tweede Kamer werd toegelicht, met name die gebreken komen te staan, waarover de huurders nu de meeste bezwaren maken tegen de jaarlijkse huurverhoging en er wordt, zoals nu kennelijk de bedoeling is, bepaald dat bij die nulpuntenlijst, de huurprijs kan worden teruggebracht tot in het ergste geval 55% van de wettelijk maximaal redelijke huurprijs, dan betekent dit dat de huur kan worden

verlaagd van gemiddeld f 644 per maand (is 63,9% van de wettelijk maximaal redelijke huurprijs) naar f 554,43 per maand. Een verlaging van f 90 per maand is natuurlijk niet niets, maar de vraag is of dit voldoende «sanctie» is om de verhuurder snel tot onderhoud te laten komen. Daarbij moet bedacht worden dat de huurprijzen bij de sociale verhuurders lager liggen dan het gemiddelde en dat dat buiten de Randstad extra het geval is. In casu zal het zo zijn dat in een niet onbelangrijk aantal gevallen buiten de Randstad een «verlaging» van 55% helemaal geen sanctie zal betekenen, omdat de oorspronkelijke huurprijs al onder deze 55% ligt. Zou, zo vroegen deze leden zich af, een en ander er juist niet voor pleiten om één totale nulpuntenlijst vast te stellen met een ondergrens van 25% van de maximaal redelijke huurprijs en verder aan de huurcommissies over te laten, om naar gelang de geldende huurprijs en de ernst van het gebrek, de huurprijs substantieel te verlagen.

Het lid **Bierman** stelde de vraag of de voorgestelde afzonderlijke huurcommissieprocedure strekt ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte ook in situaties waarin de tekortkoming het gevolg is van verslechterende *omgevingsfactoren*, waartegen de verhuurder heeft nagelaten adequate maatregelen c.q. beroepsmogelijkheden te benutten. Gedacht wordt aan bouw/bestemmingsverandering/milieuverslechtering waardoor woonruimte tekortkomingen gaat vertonen door tekortkomingen van de verhuurder in het voorkomen ervan.

De leden van de **CDA**-fractie zouden graag een overzicht willen ontvangen van de aantallen huurverhogingsbezwaren vanwege onderhoud, die de huurcommissies de afgelopen drie jaren hebben behandeld en hoeveel zaken op grond van de nieuwe procedure jaarlijks worden verwacht. Bij de voorgestelde nieuwe procedure wordt de mogelijkheid afgeschaft bij de jaarlijkse huurverhoging nog bezwaar te maken op grond van het onderhoud. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer heeft de staatssecretaris bij herhaling betoogd dat huurders alle onderhoudsproblemen die ze nu bij de huurcommissies aan de orde kunnen stellen, ook in de toekomst naar voren kunnen blijven brengen. Formeel is dat natuurlijk waar, men kan altijd een zaak beginnen, maar de vraag is wat de huurcommissie nog kan doen. Wat in de huidige praktijk immers veelvuldig voorkomt is dat de huurcommissie constateert dat er tekortkomingen zijn die nog niet zo ernstig zijn dat zij een huurverhoging in de weg staan, maar die er wel toe leiden dat de huurcommissie de verhuurder aanspoort tot herstel over te gaan en die, indien een jaar later blijkt dat verhuurder nog niets heeft gedaan, wel tot een negatieve uitspraak kunnen leiden. Dat zal in het nieuwe systeem niet meer mogelijk zijn, omdat die huurders afgeschrikt door de leges en door het gegeven dat hun probleem niet op één van de lijsten voorkomt, niet meer naar de huurcommissie zullen komen. In een brief van het Overleg voorzitters huurcommissies, d.d. 10 september 1997, aan de voorzitter van de vaste Tweede Kamercommissie voor VROM¹, wordt er onder meer op gewezen dat het wegvallen van de mogelijkheid om bij de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging onderhoudsgebreken en/of tekortkomingen als bezwaar naar voren te brengen, naar hun oordeel niet bijdraagt aan een versterking van de positie van de meeste huurders. Welke waarde hecht de regering aan het oordeel van het Overleg voorzitters huurcommissies? Temeer daar dit oordeel is gevormd vanuit praktijkervaring en mede is gebaseerd op discussies met de leden van de huurcommissies.

De toelichting geeft aan dat verhuurders zich niet zoveel aantrekken van uitspraken van huurcommissies. De leden van de fracties van **SGP**, **RPF** en **GPV** misten hiervoor een onderbouwing.

¹ Dit stuk is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffiennr. 121 652 (bijl. 2).

Waarom, zo vroegen deze leden, wordt er niet gestreefd naar openbaarmaking van het beleid van de huurcommissies zodat er uniformiteit ontstaat.

De termijn van zes weken die de verhuurder krijgt, is in de praktijk te kort. Zeker als er grondig onderzoek moet plaatsvinden. Genoemde leden vroegen voorts wanneer zij kennis kunnen nemen van de amvb.

Leges

In genoemde brief van het Overleg voorzitters huurcommissies (OVH) wordt vermeld dat tot nu toe bij meer dan 90 procent van het totaal aantal door de huurcommissies behandelde zaken geen leges worden betaald. In het wetsvoorstel is sprake van dubbele legesheffing.

De leden van de **CDA**-fractie vroegen of de regering kan aangeven waar in ons staatsbestel sprake is van dubbele legesheffing. Deze leden vroegen zich voorts af of de invoering van dubbele legesheffing in de praktijk niet zal leiden tot administratieve rompslomp, zoals bij invorderingskwesies en dergelijke. Moet een huurcommissie bijvoorbeeld een rechtszaak aanspannen als een verliezende partij geen leges wil betalen? De aan het woord zijnde leden zouden gaarne het oordeel van de regering vernemen over de vraag of het past in ons rechtsbestel dat als een partij een verandering voorstelt die de andere partij niet wil, die andere partij leges moet betalen, omdat anders die verandering «automatisch» doorgaat.

Een legesbedrag van f 25 is op zichzelf niet hoog, maar kan toch drempelverhogend werken en zal derhalve de positie van huurders niet verstevigen, zoals in meergenoemde brief van het OVH staat aangegeven.

De leden van de **VVD**-fractie vroegen of enig inzicht kan worden gegeven in de wijze, waarop de regering denkt uitvoering te geven aan het achtste lid van artikel 26a (vrijstelling van leges).

Ook de leden van de **CDA**-fractie wilden weten hoe de regering denkt uitvoering te kunnen geven aan het door de Tweede Kamer aangenomen amendement van het Tweede Kamerlid Duivesteijn inhoudende een vrijstellingsregeling voor diegenen wier financiële positie hen dwingt af te zien van de rechtsgang. Welke criteria zullen hier gaan gelden en hoe worden deze vastgesteld?

Toezicht

De leden van de **CDA**-fractie hadden in de stukken kennis genomen van het voorstel om het toezicht op de huurcommissies te verleggen van de provincie naar het rijk. Wil de regering ingaan op de vraag van deze leden of daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de onafhankelijkheid van de huurcommissies?

Bij de Eerste Kamer is binnengekomen een reactie van de Huurdersfederatie te Emmen en een commentaar op het wetsvoorstel, geschreven door mr. Tj. Zuidema in opdracht van genoemde Huurdersfederatie¹. Mr. Zuidema komt in zijn commentaar tot de conclusie dat het wetsvoorstel onvoldoende is doordacht en in de huidige vorm niet tot wet verheven behoort te worden. De leden van de CDA-fractie verzochten de regering haar zienswijze te geven op de reactie van de Huurdersfederatie Emmen en het commentaar van mr. Tj. Zuidema.

De leden van de fractie van **D66** wezen er op dat van verschillende kanten commentaar geleverd is op de ingediende voorstellen. Ook zij wezen op de notitie, ontvangen van mr. Tj. Zuidema. Deze huurrechtadvocaat uit Utrecht heeft deze notitie opgesteld in opdracht van de Huurdersfederatie

¹ Dit stuk is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffiennr. 121 652 (bijl. 1).

Emmen. Op basis daarvan komt de Huurdersfederatie Emmen tot de conclusie dat de voorliggende wetswijziging niet tot stand zou moeten komen, omdat het de positie van de huurders in ernstige mate verzwakt. De leden van de fractie van D66 stelden een reactie van de staatssecretaris op de gepresenteerde kritiek op prijs.

De leden van de **VVD**-fractie vroegen tenslotte wanneer de regering dit wetsvoorstel in werking denkt te kunnen laten treden. Loopt het naast elkaar laten voortbestaan van de oude en de nieuwe regeling uiterlijk t/m 1 juli 1999? Duurt bijgevolg deze overgangperiode feitelijk korter dan één jaar (hetgeen deze leden overigens volstrekt niet zouden betreuren)?

De voorzitter van de commissie,
Hessing

De griffier van de commissie,
Heijnis