

Vergaderjaar 2013–2014

33 698

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie

D

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 23 april 2014

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **PvdA**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Op zichzelf is er weinig mis met de doelstelling van een modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie. Echter, vanuit met name de praktijk van de huurders, huurdersorganisaties alsook de huurcommissie zelf wordt aangegeven dat – met name in de uitwerking van de wet en in het bijzonder in de voorliggende algemene maatregel van bestuur (33 698, B) – er bij zowel de vaststelling van de huurprijs als ook bij de bepaling van de hoogte van de servicekosten geen sprake is van een vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie, maar dat de beoogde voorstellen eerder een verzwarende zijn van de administratieve gang van zaken en een extra financiële last voor de huurders die het aangaat. Dit is helder onder woorden gebracht door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen. De leden van de fractie van de PvdA kunnen dan ook volstaan met het verwijzen naar deze reactie en zij verzoeken de regering uitgebreid te reageren op de hieronder geciteerde passages.

¹ Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Vliegenthart (SP), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA)

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel. Deze leden hebben de voorliggende wetten op het gebied van wonen – naast dit wetsvoorstel ook de voorstellen met de nummers 32 271 en 33 798 – in samenhang beoordeeld. Ook de reeds aangenomen «Rotterdamwet» (33 797) was hierbij van belang. Deze leden hebben een aantal vragen.

De leden van de **SP**-fractie hebben met instemming maar ook met zorg kennisgenomen van het wetsvoorstel, met name waar het handelt om de beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie. Daarover hebben deze leden diverse vragen.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben met belangstelling en overwegende instemming kennisgenomen van het wetsvoorstel en het daaraan gekoppelde ontwerpbesluit. Mede naar aanleiding van een brief die zij ontvingen van het Amsterdams Steunpunt Wonen hebben deze leden hierover op een tweetal punten vragen.

2. De huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen

De leden van de **PvdA**-fractie constateren dat het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen te aanzien van het bovengenoemde onderwerp opmerkt:

«In de nieuwe regeling dient een all-in huur door de huurder via een voorstel aan de verhuurder aangekaart te worden. Komt de zaak bij de huurcommissie, dan stelt deze de huurprijs vast op 55% van het overeengekomen bedrag en niet meer zoals tot op heden het geval is op 55% van de maximale huurprijs. Dat geldt ook voor de bijkomende kosten, die vastgesteld worden op 25% van de overeengekomen prijs. (Lid H, betreffende artikel 17 BHW). Gevolg is dat de huurprijs boven het maximum volgens de woningwaardering kan worden vastgesteld, waarna de huurder opnieuw een procedure moet beginnen. Dit zal in onze praktijk regelmatig voorkomen, blijkt uit onze gegevens.

Bovendien leidt het in veel gevallen tot een onredelijk hoog voorschot van de bijkomende kosten (die nu worden vastgesteld op 25% van huurprijs en niet van de overeengekomen prijs). Dus dat leidt in veel gevallen in de praktijk tot een tweede procedure, met als doel het verlagen van het voorschot. Dus in plaats van één procedure nu leidt dit in veel gevallen tot drie procedures. De tijd voordat huurder en verhuurder duidelijkheid hebben wordt bovendien aanzienlijk verlengd omdat de twee nieuwe procedures pas opgestart kunnen worden als de eerste procedure is afgerond.

Om dit te voorkomen zou de Minister het wetsvoorstel kunnen aanvullen met de bepaling dat de huurcommissie een huurprijs die boven de maximale huurprijs ligt kan verlagen tot de maximale huurprijs. Ter voorkoming van een onredelijk hoog voorschot aan bijkomende kosten kan dit bedrag beter gekoppeld worden aan de verlaagde huurprijs dan aan de overeengekomen prijs.»

Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een gemotiveerde reactie van de regering.

De leden van de **CDA**-fractie lezen in het wetsvoorstel dat als een all-in huurprijs bij de geschillencommissie wordt aangekaart de geschillencommissie niet langer voor de vaststelling van de huurprijs hoeft uit te gaan van 55% van de maximale huurprijs, maar dat dit verandert in 55% van

het overeengekomen bedrag. Kan dit er toe leiden dat de huurprijs boven het maximum van de woningwaardering wordt vastgesteld? Zo nee, waarom niet? Zo ja, acht de regering dit wenselijk?

In de nieuwe regeling stelt de huurcommissie wanneer sprake is van een all-in huur de huurprijs vast op 55% van het overeengekomen bedrag en niet meer zoals thans op 55% van de maximale huurprijs, zo stellen de leden van de **GroenLinks**-fractie vast. Dat geldt ook voor de bijkomende kosten, die vastgesteld worden op 25% van de overeengekomen prijs. Gevolg is dat de huurprijs boven de maximaal redelijke huurprijs kan worden vastgesteld. Ook kan het leiden tot een onredelijk hoog voorschot van de bijkomende kosten (25% van de overeengekomen prijs kan aanzienlijk hoger liggen dan 25% van de maximaal redelijke prijs). Wil de huurder de overschrijding van de maximaal redelijke huurprijs en/of de vaststelling van een te hoog voorschot aan de orde stellen, dan zal hij hiertoe één of twee nieuwe procedures bij de huurcommissie aanhangig moeten maken. Dit lijkt de leden van de GroenLinks-fractie ongewenst. Is de regering bereid om de voorliggende regelgeving aan te passen door te bepalen dat de huurcommissie een huurprijs die boven de maximale huurprijs ligt kan verlagen tot de maximale huurprijs?

3. De beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie

De leden van de **PvdA**-fractie constateren dat het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen te aanzien van het bovengenoemde onderwerp opmerkt:

«Artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek wordt drastisch gewijzigd:

Wijziging artikel 1, lid F: «In artikel 261 wordt «servicekosten» telkens vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen».

Dat mag klinken als een technische wijziging, maar het betekent in de realiteit een drastische inperking van het bereik van de regeling. Het zou namelijk betekenen dat geen verlaging meer mogelijk is van het voorschot voor meubilering /stoffering of andere diensten, terwijl daar in de commerciële verhuurpraktijk nou juist onredelijk hoge bedragen gevraagd worden, hetgeen destijds aanleiding was voor het invoeren van dit artikel. We kunnen ons niet voorstellen dat dit de bedoeling van de wetgever is en dat de voorgenomen formulering berust op een vergissing. De Minister zou deze omissie kunnen ondervangen door toevoegen van de woorden «en/of inrichting en/of diensten»

Daarbij willen we er nog op wijzen dat juist een onredelijk hoog voorschot in de servicekosten leidt tot veel extra procedures. Als een dergelijk voorschot immers niet verlaagd kan worden moet jaarlijks een afrekening plaatsvinden, waarbij de praktijk dan vaak betekent dat huurder en verhuurder elk jaar opnieuw bij de huurcommissie staan met een geschil over die afrekening.»

Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden een gemotiveerde reactie van de regering.

Volgens artikel 1, lid F wordt artikel 7:261 BW gewijzigd. «Servicekosten» wordt telkens vervangen door «kosten voor nutsvoorzieningen». Graag vernemen de leden van de **CDA**-fractie of het hier een inperking betreft van de mogelijkheid van huurders met een all-in huurprijs tot mogelijkheden tot aanpassing van een voorschot voor meubilering/stoffering of andere diensten.

Bij het vaststellen door de huurcommissie van de betalingsverplichting van de huurder gaat het volgens de regering vaak om een uitspraak die de betalingsverplichting maar met een paar euro's per jaar wijzigt, zo constateren de leden van de **SP**-fractie. Het financieel belang van het geschil staat dan volgens de regering niet meer in redelijke verhouding tot de kosten van de procedure bij de huurcommissie. De leden van de SP-fractie stellen in de eerste plaats vast dat de regering hierbij het belang van de schatkist zwaarder laat wegen dan het belang van de huurders waar het gaat om de vraag of zij een redelijke vergoeding voor de serviceverlening door de verhuurder betalen. Voorts merkt de regering op dat de huurcommissie niet de geëigende instantie is voor geschillen met een meer principiële karakter. Een geschil bij de huurcommissie inzake het voorschot voor de servicekosten wordt alleen mogelijk indien dit voorschot meer dan € 3 per jaar bedraagt en een geschil inzake de jaarafrekening wordt uitsluitend mogelijk indien het betrekking heeft op een bedrag van € 36 of meer.

Hoe zit het, zo vragen de leden van de SP-fractie aan de regering, met de ontvankelijkheid van de huurcommissie, respectievelijk de toegang voor de huurder tot de huurcommissie indien de huurder een verzoek inzake de afrekening indient, waar het gaat om een aantal serviceposten waarbij één van de posten volgens de opgave van de verhuurder lager ligt dan € 3 per maand? Beoordeelt de huurcommissie in dat geval alle posten of alle posten met uitzondering van de ene post waarbij het handelt om een bedrag dat lager ligt dan € 3 per maand of € 36 per jaar? En hoe behandelt de huurcommissie een verzoek waarbij de verhuurder een servicevergoeding vraagt van meer dan € 3 per maand en de huurcommissie concludeert dat het bedrag lager uitkomt dan € 3 per maand, respectievelijk lager dan € 36 per jaar?

Bij de keuze voor het drempelbedrag van € 3 per maand, respectievelijk van € 36 per jaar heeft de regering zich laten inspireren door de afweging tussen het financieel belang van de huurder en de kosten voor de overheid van de financiering van de huurcommissie. De regering heeft desgevraagd ook erkend dat het bedrag van € 36 per jaar voor mensen met een laag inkomen een gewichtig bedrag kan zijn. Daar komt bij dat de regering al eerder door de verhoging van de leges naar € 25 in 2010 een drempel heeft opgeworpen, die juist de huurders met lagere inkomens treft en die waarschijnlijk mede debet is aan de daling van het aantal geschillen dat bij de huurcommissie wordt aangebracht. Daar komt bij dat de regering heeft erkend dat het aantal geschillen waarbij het handelt om bedragen van minder dan € 3 heel beperkt is, naar schatting zo'n 10 zaken per jaar (op een totaal van 3.300 zaken op jaarbasis). Tegen deze achtergrond stellen de leden van de SP-fractie vast dat het recht op toegang tot de huurcommissie, dat een belangrijk recht kan zijn voor veel huurders met een laag inkomen, door de regering wordt ondermijnd. De leden van de SP-fractie zijn van mening dat die stap onvoldoende onderbouwd is en er geen steekhoudende argumenten voor deze tweede drempel zijn.

De regering heeft zich er, als gezegd, daarbij ook op beroepen dat de huurcommissie niet de geëigende instantie is voor geschillen met een meer principiële dan reële financieel karakter. De leden van de SP-fractie vragen zich in dat verband af of de Minister voor Wonen en Rijksdienst overleg gevoerd heeft met de Minister van Veiligheid en Justitie gelet op het voornemen van deze laatste om de toegang voor de huurder tot de rechter vergaand in te perken. De Minister van Veiligheid en Justitie is immers voornemens huurders de mogelijkheid te ontnemen om een beroep te doen op de gefinancierde rechtshulp. Daardoor zal het voor veel huurders feitelijk onmogelijk worden om een huurgeschil aan de rechter voor te leggen. Dat zou ook betekenen dat huurders die op grond van de

voorgenomen wetswijziging geen mogelijkheid meer hebben om hun geschil aan de huurcommissie voor te leggen, ook geen mogelijkheid hebben om het geschil aan de rechter voor te leggen, zodat per saldo huurders geen toegang meer tot de rechter hebben met betrekking tot geschillen over bepaalde servicekosten. Het komt de leden van de SP-fractie voor dat een dergelijke situatie in strijd is met het EVRM. De leden van de SP-fractie vragen de regering of zij dat oordeel deelt en zo nee, waarom niet.

Daar komt bij dat de Minister van Veiligheid en Justitie heeft aangegeven van mening te zijn dat, indien de toegang voor de huurders tot de rechter beperkt wordt, de huurcommissie een belangrijkere rol zal moeten gaan spelen bij het beslechten van huurgeschillen. De leden van de SP-fractie vragen zich af hoe dat voornemen van de Minister van Veiligheid en Justitie zich verhoudt tot het onderhavige wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vernemen graag wat het overleg van de Minister voor Wonen en Rijksdienst met de Minister van Veiligheid en Justitie in dit kader heeft opgeleverd en, voor het geval dat dit overleg nog niet heeft plaatsgevonden, of de regering bereid is dat overleg op korte termijn aan te gaan en de Kamer over de uitkomst ervan te informeren.

Het wetsvoorstel wijzigt artikel 7:261 BW in die zin dat «servicekosten» telkens wordt vervangen door «kosten voor nutsvoorzieningen». Dit lijkt een technische wijziging, maar impliceert volgens de leden van de **GroenLinks**-fractie een drastische inperking van het bereik van de regeling. Het zou namelijk betekenen dat geen verlaging meer mogelijk is van het voorschot voor meubilering /stoffering of andere diensten, waarvoor in de commerciële verhuurpraktijk regelmatig onredelijk hoge bedragen gevraagd worden. Acht de regering deze materiële beperking van het begrip servicekosten gewenst? Welke mogelijkheden hebben huurders straks om de redelijkheid van het voorschot «servicekosten» welke niet zijn kosten voor nutsvoorzieningen te laten toetsen?

4. Vermindering regeldruk en effecten voor de rijksbegroting

Tot slot vernemen de leden van de **SP**-fractie graag van de regering hoe groot naar schatting de besparing in financiële zin zal zijn indien het voorliggende wetsvoorstel wet wordt.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning wacht met belangstelling de antwoorden van de regering af en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman