

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

E

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 16 mei 2014

1. Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

- | | | |
|----|---|---|
| 2. | De huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen | 1 |
| 3. | De beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie | 2 |
| 4. | Vermindering regeldruk en effecten voor de rijksbegroting | 5 |

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

De leden van de PvdA-fractie vragen om een reactie op de door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen gemaakte opmerkingen. De leden van de GroenLinks-fractie vragen of de regering bereid is 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.

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 en zo ja, acht de regering dit wenselijk, zo vragen die leden.

In de huurprijsregelgeving is contractsvrijheid het uitgangspunt. Met de voorgestelde wijziging van artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek (BW) wordt beoogd verder aan te sluiten bij dit algemene beginsel.

Dit betekent dat partijen zelf in eerste instantie op basis van door hen te bepalen criteria tot een huurprijsvaststelling of huurprijswijziging kunnen komen. De huurder of verhuurder kan hiertoe een voorstel doen. Een huurder en een verhuurder beoordelen een door één van hen gedaan voorstel tot splitsing van de all-in prijs dan ook in beginsel zelf. Indien partijen geen overstemming bereiken, kan de huurder een geschil over de all-in prijs aan de huurcommissie voorleggen.

Het voorliggende wetsvoorstel leidt vervolgens voor de huurcommissie tot een eenvoudigere methodiek om in geval van een all-in prijs te komen tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de servicekosten. De huurcommissie zal vervolgens alleen een oordeel geven over de splitsing van de all-in prijs.

Het voorliggende wetsvoorstel leidt tegelijkertijd tot een efficiëntere procedure bij de huurcommissie indien de huurder wel de maximale huurprijs in geding wenst te brengen. Het voorgestelde artikel 17a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) voorziet hierin. Hierdoor is het mogelijk dat de huurder zich tot de huurcommissie wendt met een voorstel tot huurprijsverlaging. De huurcommissie zal dan in die procedure op grond van het voorgestelde artikel 17a van de Uhw tevens ambtshalve komen tot een splitsing van de all-in prijs. De huurcommissie zal alsdan ook het aantal woningwaarderingpunten in het kader van de verzochte huurprijsverlaging vaststellen. Voor de splitsing zal in dat geval worden uitgegaan van de nieuw vastgestelde huurprijs. Hiermee wordt gegarandeerd dat de huurder op een eenvoudige manier een huurprijs kan voorstellen die in overeenstemming is met het woningwaarderingstelsel.

Inzake het voorkomen van een onredelijk hoog voorschot aan bijkomende kosten is van belang, dat een verhuurder jaarlijks moet komen tot een definitieve afrekening van de servicekosten op basis van een naar de soort uitgesplitst overzicht. Indien dit bij de huurcommissie tot een geschil leidt zal de verhuurder gebruik moeten maken van een bij ministeriële regeling op te stellen formulier. Indien de verhuurder geen gebruik maakt van dit formulier, zal de huurcommissie vaste bedragen hanteren die eveneens bij ministeriële regeling zijn vastgesteld. De verhuurder zal vervolgens in een dergelijke procedure als de in het ongelijk gestelde partij in de aan de Staat verschuldigde vergoeding worden veroordeeld.

Ten aanzien van de toetsing van het voorschotbedrag voor bijkomende kosten die betrekking hebben op nutsvoorzieningen met een individuele meter blijft het voor de huurder voorts mogelijk om zich daarvoor tot de huurcommissie te wenden.

Het is hierdoor voor verhuurders weinig opportuun om een eventueel onredelijk hoog voorschot na afrekening te handhaven.

De regering is dan ook van mening dat het gehele stelsel van huurprijsregelgeving voldoende waarborgen bevat tegen onredelijk hoge voorschotten.

3. De beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie

De leden van de PvdA-fractie vragen om een reactie op de door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen gemaakte opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie vragen of het vervangen van «Servicekosten» door «kosten voor nutsvoorzieningen» 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. Ook de leden van de GroenLinks-fractie vragen in dit verband of

deze materiële beperking van het begrip servicekosten gewenst is. Welke mogelijkheden hebben huurders straks om de redelijkheid van het voorschot «servicekosten» welke niet zijn kosten voor nutsvoorzieningen te laten toetsen, zo vragen die leden.

Het blijkt dat het voor huurders verwarrend is en veelal onnodig om een verzoek in te kunnen dienen inzake alle bijkomende kosten. Er bestaat dan ook slechts behoefte aan een uitspraak van de huurcommissie over het voorschot van kosten voor de nutsvoorzieningen (gas, water of licht) waarbij de specifieke woning beschikt over een individuele bemetering.

Inzake een mogelijk onredelijk hoog voorschot aan bijkomende kosten is van belang, dat een verhuurder jaarlijks zal moeten komen tot een definitieve afrekening van de servicekosten op basis van een naar de soort uitgesplitst overzicht daarvan. Dit geldt ook voor de kosten voor meubilering/stoffering of andere diensten, zoals aangegeven door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen.

Zoals reeds hiervoor vermeld zal de verhuurder bij een geschil gebruik moeten maken van een bij ministeriële regeling voorgeschreven formulier. Wanneer de verhuurder deze kosten niet onderbouwt volgens dit formulier, zal de huurcommissie een bedrag vaststellen voor de betreffende post dat overeenkomt met de kosten die daarvoor als minimaal redelijk te achten zijn. De verhuurder zal vervolgens in een dergelijke procedure telkenmale als de in het ongelijk gestelde partij in de aan de Staat verschuldigde vergoeding worden veroordeeld.

Al met al is het hierdoor weinig opportuun voor verhuurders om een eventueel onredelijk hoog voorschot voor meubilering/stoffering of andere diensten na afrekening te handhaven. De regering is dan ook van mening dat het gehele stelsel van huurprijsregelgeving voldoende waarborgen bevat tegen onredelijk hoge voorschotten voor meubilering/stoffering of andere diensten.

De leden van de SP-fractie vragen hoe het zit 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 servicekostenvergoeding 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, zo vragen die leden.

De regering is het met de leden van de SP-fractie eens dat € 36 voor mensen met een kleine beurs een gewichtig bedrag kan zijn. Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is geschetst, doet de huurcommissie echter in veel gevallen een uitspraak die uiteindelijk de betalingsverplichting van de huurder met maar een paar euro's per jaar wijzigt. Het financieel belang van het geschil staat dan niet meer in redelijke verhouding tot de kosten van de procedure bij de huurcommissie. Bij de keuze van het drempelbedrag is dan ook niet alleen het financieel belang van de huurder afgewogen, maar ook het belang van redelijke uitvoeringskosten bij de huurcommissie.

Uit de voorgestelde regeling vloeit voort dat het voorwerp van geschil bepalend is voor het bedrag waar het om gaat. De verzoeker bepaalt in beginsel het voorwerp van geschil en bepaalt daardoor ook of het drempelbedrag betrekking heeft op een individuele post of op meerdere posten.

Als bij een toetsing van de afrekening het totaal van de betwiste posten tenminste € 36 bedraagt, is het verzoek ontvankelijk.

De regering tekent voorts aan dat huurders met een laag inkomen in aanmerking komen voor legesvrijstelling. Het legesbedrag kan dan voor deze huurders ook geen drempel vormen.

De regering heeft zich er, zoals gezegd, daarbij ook op beroepen dat de huurcommissie niet de geëigende instantie is voor geschillen met een meer principieel dan reëel 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 leden van de SP-fractie vragen of indien de huurder noch bij de huurcommissie noch op grond van het ontnemen van een beroep op gefinancierde rechtsbijstand bij de rechter terecht kunnen, dit niet in strijd is met het EVRM.

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 Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie heeft in zijn brief aan de Tweede Kamer van 18 februari 2014 (31 753, nr. 70) aangegeven voornemens te zijn de aanspraak op gesubsidieerde rechtsbijstand in huurgeschillen te beperken tot uitzonderlijke gevallen, waarbij een toevoeging noodzakelijk is om een oplossing voor het geschil te vinden en waarin een toevoeging noodzakelijk is om de fundamentele rechten van de rechtzoekende te borgen. Daarmee is geen sprake meer van een in beginsel uitsluiting van huurrechtelijke geschillen van een aanspraak op gesubsidieerde rechtsbijstand, zoals de Staatssecretaris in zijn eerdere brief aan de Tweede Kamer van 12 juli 2013 (31 753, nr. 64) had aangekondigd. Huurders wordt derhalve niet de mogelijkheid ontnomen een beroep te doen op gesubsidieerde rechtsbijstand; tegelijkertijd wordt de voorziening voor eerstelijns rechtsbijstand versterkt, zodat deze vaker hulp zal kunnen bieden waarmee het geschil in de eerste lijn kan worden opgelost. Verwacht wordt dat het aantal huurgeschillen waarin een toegevoegd advocaat nodig is hierdoor sterk zal dalen.

De leden van de SP-fractie vragen voorts 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.

Bij de behandeling in de Tweede Kamer van de begroting 2014 van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is door de leden Recourt en Monasch een motie ingediend, die strekt tot uitbreiding van de bevoegdheden van de huurcommissie. Naar aanleiding van deze motie heeft overleg plaatsgevonden tussen de Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie en de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Dit overleg heeft tot de conclusie geleid dat uitbreiding van de bevoegdheden van de huurcommissie niet wenselijk is. De Tweede Kamer is hierover door de Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie geïnformeerd bij brief van 18 februari 2014 (31 753, nr. 70). Zoals reeds eerder aangegeven heeft de Staatssecretaris in deze brief aangekondigd dat de huidige voorziening voor eerstelijns rechtsbij-

stand zal worden versterkt. Deze versterking houdt in dat indien voor de oplossing van een geschil geen adequate voorliggende voorziening beschikbaar is, zoals bijvoorbeeld de huurcommissie, de voorziening voor eerstelijns rechtsbijstand vaker dan nu hulp zal kunnen bieden waarmee het geschil wordt opgelost. Zowel in het stelsel van gesubsidieerde rechtsbijstand als bij het afhandelen van geschillen door de huurcommissie geldt het uitgangspunt dat de kosten van oplossing van het geschil niet onevenredig mogen zijn ten opzichte van het belang van de burger bij oplossing van het geschil. Daarom wordt zowel in het stelsel van gesubsidieerde rechtsbijstand als door de huurcommissie een drempelbedrag gehanteerd. Als het drempelbedrag niet wordt gehaald, maar zwaarwegende belangen van de burger rechtvaardigen dat hij zich door een advocaat of mediator moet laten bijstaan, dan is in beginsel alsnog een beroep op gesubsidieerde rechtsbijstand mogelijk. Deze regeling is ook van toepassing als het zwaarwegende belang een huurgeschil betreft.

4. Vermindering regeldruk en effecten voor de rijksbegroting

De leden van de SP-fractie vragen hoe groot naar schatting de besparing in financiële zin zal zijn indien het voorliggende wetsvoorstel wet wordt.

Met dit wetsvoorstel is voorzien in een totale besparing van € 1,9 mln. In het wetsvoorstel werd in eerste instantie voor het bepalen van de leges het onderscheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon vervangen door een onderscheid tussen huurder en verhuurder. Naar aanleiding van een breed gedeelde wens in de Tweede Kamer de positie van kleine particuliere verhuurders te ontzien, heb ik een oplossing gevonden die zowel recht doet aan deze wens als aan de doelstelling van het wetsvoorstel (vereenvoudiging van de uitvoering door de huurcommissie). Bij de tweede nota van wijziging heb ik het wetsvoorstel in zoverre aangepast dat het onderscheid tussen huurder en verhuurder (waarbij de huurder bij verlies het lage tarief van € 25 en de verhuurder het hoge tarief van € 450 is verschuldigd) blijft bestaan, met de toevoeging dat indien de verhuurder aantoont dat hij een natuurlijk persoon is, hij hetzelfde tarief betaalt als een huurder (Kamerstukken II 2013/14, 33 698, nr.13) Dit heeft voordelen voor de uitvoering door de huurcommissie omdat zij niet meer zelf hoeft te onderzoeken of er sprake is van een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, maar alleen hoeft na te gaan of door de verhuurder voldoende is aangetoond dat deze een natuurlijke persoon is (Kamerstukken II 2013/14, 33 698, nr.12).

De verwachte hogere legesbaten van € 700.000 zullen niet worden gerealiseerd; tegelijkertijd zullen de uitvoeringskosten naar verwachting niet met circa € 0,1 miljoen maar met circa € 0,05 miljoen dalen.

De uiteindelijke besparing van het wetsvoorstel is hiermee geraamd op circa € 1,3 mln.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok