

Voorzitter: Thurlings

Tegenwoordig zijn 49 leden, te weten: Thurlings, Oskamp, Maaskant, Van der Werff, De Vries, Van Hulst, Van de Rakt, Franssen, Zoon, Horbach, Van Veldhuizen, Netjes, Van Kuik, De Rijk, W. F. de Gaay Fortman, Baas, Oudenhoven, Kaland, De Jong, d'Ancona, Vrouwenvelder, Vogt, B. de Gaay Fortman, Meuleman, Kremer, Fischer, Van Someren-Downer, Post, Elfferich, Vonk-van Kalker, Van der Meer, Steingenga-Kouwe, Terwindt, Vonhoff-Luijendijk, Maris, Heijne Makkreel, Goo-den, De Koster, De Cloe, Trip, Nagel, Vermeer, Uijen, Teijssen, Diepenhorst, Zoutendijk, Voûte, Simons en Van Tets.

en de heren De Ruiter, Minister van Justitie en Brokk, Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Tets,

De **Voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhindering van de, behalve van de reeds gisteren genoemde, leden:

Eijsink, wegens verblijf buitenslands;

Van Dalen, wegens verplichtingen elders;

Tjeerdsma; Van Kleef, wegens ambts-bezigheden.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

De **Voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat ingevolge art. 41 van het Reglement van Orde de notulen van de vorige vergadering voor de leden ter inzage liggen. Tenzij enig lid hiertegen vóór het einde der vergadering bezwaar maakt, zal worden aangenomen, dat de Kamer de notulen goedkeurt.

Aan de orde is de behandeling van het wetsontwerp **Bepalingen met betrekking tot huur verhuur van woonruimte (14 249)**.

De beraadslaging wordt geopend.

De **Voorzitter**: Ik geef het woord aan de heer Van Veldhuizen tot het houden van zijn maidenspeech.

□

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Mijnheer de Voorzitter! Ik wil beginnen met waardering uit te spreken voor de grote snelheid waarmee ons de memorie van antwoord bereikte, een snelheid die de verlangens van commissieleden op dit punt ruimschoots overtrof. Het merendeel van de door ons gestelde vragen en gemaakte opmerkingen is daarin bovendien afdoende beantwoord. Op een enkel punt houden wij bedenkingen en enkele vragen zijn bij de beantwoording over het hoofd gezien. Daarop kom ik hier uiteraard terug. Dat voert in een enkel geval misschien tot wat meer detaillisme dan op deze plaats gewenst is.

De gang van zaken rond dit wetsontwerp is een schoolvoorbeeld van goed gemeen overleg en tegelijk van het nut van wat wij een maatschappelijke discussie zijn gaan noemen. Ook voor hun aandeel in die ontwikkeling verdienen de bewindslieden onze waardering. Bij het inspelen op de verlangens van de Tweede Kamer en de wensen uit de samenleving is het ontwerp bepaald niet eenvoudiger en doorzichtiger geworden. De vraag is, of dat op alle punten onvermijdelijk was.

Ik denk aan de bepalingen rond de opzegging voor bepaalde of onbepaalde tijd, gecompliceerd geworden door de aannames van deels tegenstrijdige amendementen. Ik denk aan de bepaling dat bij eigendomsovergang wel 3 jaar met opzegging gewacht moet worden, bij het tot stand komen van een overeenkomst met een nieuwe huurder hoeft dit echter niet. Niet alleen de rechtsgelijkheid, waarop wij in het voorlopig verslag al wezen ook de doorzichtigheid en eenvoud was bevorderd als in beide gevallen een termijn van drie jaar zou gelden. De vraag of het niet anders had gekund, is overigens theoretisch. Er restte kennelijk geen tijd om het anders te doen. Des te groter kan de waardering zijn waar het

toch gelukt is tot een regeling te komen voor andere samenwoningsvormen dan het huwelijk. Doelstelling van het wetsontwerp is de versterking van de positie van de huurder. Wij kunnen met voldoening constateren dat dit over een zeer breed front gerealiseerd is. Een opsomming van die verbeteringen laat ik achterwege. Die is langzamerhand op genoeg plaatsen in de stukken te vinden. De vraag is: Waarom moet de positie van de huurder versterkt worden. Het antwoord moet, dunkt ons, luiden dat wonen – en dan bedoel ik ongestoord wonen op de plek waar men verkiest te leven met alle bindingen en verwevingen die daarbij horen – zo'n wezenlijke behoefte is dat die van de zijde van de overheid bescherming verdient. Vastgesteld kan worden dat deze stelling in brede lagen van onze samenleving instemming vindt.

De stelling kan vanuit twee gezichtspunten aangevallen worden. Ten eerste uit dat van het eigendomsrecht. De eigenaar heeft in dat geval de volstrekte beschikking over zijn eigendom en dus heeft de huurder/bewoner maar te wijken. Ten tweede vanuit het belang van een andere huurder, die op sociale motieven wellicht meer recht op die bepaalde woning kan laten gelden. De eerste benadering, die van het absolute eigendomsrecht, wordt wel door niemand meer gedeeld. De tweede benadering heeft positief te waarderen kanten, maar brengt allerlei eigensoortige moeilijkheden met zich mee. Het gewrongene van dit wetsontwerp is dat het wel kiest voor de bescherming van de huurder, maar dan, door handhaving van de opzeggingsmogelijkheid 'dringend eigen gebruik', dan ook nog eens kiest voor een combinatie van de beide, elkaar uitsluitende wegen van verweer tegen die bescherming. Er wordt niet gesteld dat een andere huurder, welke dan ook, wellicht meer recht heeft op die woonruimte. Er wordt ook niet gesteld dat de eigenaar altijd meer recht heeft op die woonruimte. Die beide zaken worden tot één slechte soep gebrouwen, overigens opgediend in het kader van een

Van Veldhuizen

goed menu, in die zin dat de eigenaar op sociale motieven wellicht meer recht op die woonruimte heeft dan de zittende bewoner. Die sociale motieven kunnen hier tot gelding gebracht worden op grond van eigendom. Dat maakt ze asociaal, omdat ze niet voor iedereen gelijkelijk gelden. De hele redenering is ook in strijd met opvattingen over het wonen als merit good, die toch ook door dit kabinet aangehangen worden. Een merit good is onttrokken aan de vrije markt en wordt er door de bewindslieden, door de handhaving van het dringend eigen gebruik, toch op terug gebracht.

Een derde overweging is dat deze bepalingen er toch, hoe dan ook, toe kunnen bijdragen dat steeds meer huurwoningen van de huurmarkt verdwijnen en dat het aanbod voor hen die deze woningen nodig hebben, steeds kleiner wordt. Wij betreuren het – dat zal duidelijk zijn – dat deze bepalingen over het dringend eigen gebruik zijn gehandhaafd. Als men de ontwikkeling van het huurrecht beziet, zou schrapping van deze bepaling een laatste en logische stap zijn geweest.

Intussen is door de aanname van amendement-57 (Scholten) waardoor de verwanten geschrapt werden een probleem gerezen, of althans een onduidelijkheid. Dit amendement is door de Minister in de Tweede Kamer zo opgevat, en op die grond ook bestreden, als zou het een verdere beperking opleveren van de kring van personen te wier behoeve beëindiging van de huurovereenkomst verzocht kan worden. Enerzijds is dat zeker het geval, omdat het belang van die verwanten nu moet kunnen worden aangemerkt als een belang van de verhuurder zelf. Terzijde zij gezegd dat dit beginsel in de memorie van antwoord ons inziens ongelukkig is geformuleerd, wanneer daar staat dat de belangen van die verwanten zo zwaarwegend moeten zijn, dat zij als belangen van de verhuurder zelf aangemerkt kunnen worden. Ons inziens maakt het meerdere gewicht van de belangen van die verwanten ze nog niet tot belangen van de verhuurder zelf. Graag hadden wij daarover het oordeel van de Minister.

Om tot de hoofdzaak terug te keren: enerzijds is er zeker een beperking, omdat, als gezegd, het belang van die verwanten moet kunnen worden aangemerkt als een belang van de verhuurder zelf. Dat is immers de strekking van de jurisprudentie naar aanleiding van de Huurwet waarop door de heer Scholten uitdrukkelijk gewezen werd. Diezelfde jurisprudentie maakt

echter opzegging in het geval van een oneigenlijke dienstwoning mogelijk. Dat zou dus naast de genoemde beperking juist een verruiming van de bedoelde kring van personen opleveren. Wij nemen aan dat dit effect door de indieners van het amendement niet is beoogd. Het blijkt in elk geval nergens uit, maar waar vindt de rechter houvast om uit te spreken dat een dergelijk geval niet onder dringend eigen gebruik valt.

Ons inziens zou die interpretatie hier door de Minister gegeven moeten worden. Dat kan te eenvoudiger omdat er ook wel gronden voor een andere interpretatie te vinden zijn. Ze zijn te vinden in de brief van 31 mei van mr. A. de Vries, gericht aan de Minister van Justitie, waarvan wij een afschrift ontvangen hebben. De kern van de bewijsvoering in die brief is, dat blijkens de jurisprudentie het geval van de oneigenlijke dienstwoning onder de algemene belangenafweging van het huidige artikel 1623d viel en geenszins onder het huidige artikel 1623e. Nu de openbelangenafweging bij aanname van dit wetsontwerp gaat vervallen, – alzo de redenering in de brief – kan een verzoek als bedoeld niet meer worden toegewezen. Als gezegd: er blijkt ruimte voor beide interpretaties. Onzes inziens dient hier duidelijkheid van de kant van de Minister te komen, waarbij wij uiteraard de voorkeur hebben voor de interpretatie van de heer De Vries, evenzeer als hij die voor de onze zal hebben.

Ons enthousiasme over de bepaling ten aanzien van het dringend eigen gebruik zal bepaald niet groter worden, wanneer onze interpretatie de juiste zou zijn.

Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij gevraagd naar de zin van de verlenging voor bepaalde tijd, en naar de situaties waarin deze een rol zou kunnen spelen. Die vraag is in de memorie van antwoord niet beantwoord. Daar wordt uitsluitend gewezen op het effect dat deze bepaling heeft in combinatie met de bepaling dat een nieuwe opzegging niet gedaan kan worden dan drie maanden voor het eind van de bepaalde termijn. Dat effect wordt in de memorie van antwoord bestempeld als een extra bescherming voor de huurder.

Dat effect is er onzes inziens echter slechts onder bepaalde voorwaarden en het heeft bovendien een wat absurde nevenwerking. Ik kom daar straks op terug. Allereerst wil ik de vraag herhalen welke situaties zich bij uitstek lenen voor de toepassing van de verlenging voor bepaalde tijd. Oorspronke-

lijk was immers de verlenging voor bepaalde tijd de regel en die voor onbepaalde tijd de uitzondering. De verlenging voor onbepaalde tijd is steeds, ook bij eerdere wijzigingen van het BW, als meer gericht op de bescherming van de huurder aangevoeld en wordt diens gevolge nu ook terecht niet meer als de uitzondering gezien. Daarom bezien wij de verlenging voor bepaalde tijd met enige argwaan, te meer waar als gezegd volstrekt niet duidelijk wordt in welke situaties handhaving van dit instrument voor de hand zou liggen. Wij menen dan ook dat de verlenging voor bepaalde tijd beter geschrapt had kunnen worden.

Wij waren overigens niet teruggedoken op dit punt, waarbij een amendement dat schrapping voorstelde verworpen werd, als er niet nog enkele kanttekeningen bij te maken waren. De Minister legt deze bepaling nu uit als een extra bescherming voor de huurder. Wij willen opmerken dat daarvan toch alleen maar gesproken kan worden wanneer de te bepalen termijn steeds een termijn van drie jaar, of preciezer gezegd van drie jaar en drie maanden te boven gaat. Zou de termijn korter zijn, dan biedt de zaak immers geen extra bescherming, maar gewoon minder bescherming dan bij verlenging voor onbepaalde tijd.

Wij leggen de Minister dus graag de vraag voor of het inderdaad de bedoeling is alleen met die langere termijn van minstens drie jaar en drie maanden te werken, daar alleen onder die voorwaarde van de in de memorie van antwoord genoemde extra bescherming gesproken kan worden.

Ten slotte de al genoemde wat absurde nevenwerking. Bij verlenging voor bepaalde tijd kan op geen enkele grond opgezegd worden, zo lezen wij in de memorie van antwoord, wat ook uit de tekst van de wet blijkt. Dat zou betekenen dat een huurder wiens huurovereenkomst voor bepaalde tijd verlengd wordt, zich in die tijd bij voorbeeld naar hartelust zou mogen gedragen zoals een goed huurder niet betaamt. Wij kunnen niet aannemen dat dit de bedoeling is, en vinden dit een reden te meer, om de verlenging voor bepaalde tijd metertijd in heroverweging te nemen.

Met genoegen hebben wij in de memorie van antwoord gelezen dat de kosten van door de huurder aangebrachte verbeteringen een belangrijke rol zullen spelen bij de belangenafweging. Dat neemt niet weg dat wij het betreuren dat op dit punt niet nu een regeling getroffen wordt. Met alle respect voor de daarvoor aangevoerde

Van Veldhuizen

formele en praktische redenen, moet gezegd worden dat de zaak materieel zo zeer verweven is met de nu voorgestelde bepalingen, dat zij hier zeer nodig gemist wordt.

Wij nemen aan dat de Regering het hare doet om de betrokken commissie tot spoed te bewegen. Wel stellen wij de vraag, binnen welke termijn na gereedkoming van de rapportage van de commissie, de Regering zelf tot een standpunt denkt te kunnen komen. En daarnaast de vraag of deze materie dan bij de wet geregeld zal worden, of op een andere wijze, bij voorbeeld door het aanbieden van standaardhuurcontracten.

Er blijft meer te wensen. Wij denken aan de nieuwe wettelijke regeling voor bedrijfsruimten. Wij dringen erop aan dat deze, om het voor de mensen eenvoudig te houden, zoveel mogelijk parallelle met het wetsontwerp dat we vandaag behandelen zal vertonen. Met name zouden we willen vragen, of het in de bedoeling ligt ook daar het initiatief naar de verhuurder te verleggen.

Ik zei al dat die parallelle van belang is voor de overal als noodzakelijk gevoelde voorlichting. Hoe meer de regelingen verschillen, des te omslachtiger de uitleg. Als punt van bijzondere aandacht bij de voorlichting willen wij nog noemen de twee verschillende rechtsingangen die er bestaan bij wanprestatie en het zich niet gedragen als een goed huurder betaamt, zaken die voor de gemiddelde huurder toch wel ongeveer zullen samenvallen, maar dat in werkelijkheid niet doen.

In het voorlopig verslag hebben wij een vraag gesteld over de verhouding van de schadevergoeding (1623e, 7e lid) en de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten (6e lid), een vraag die niet beantwoord werd. Wij vroegen of de schadevergoeding het bedrag van verhuis- en inrichtingskosten te boven zal kunnen gaan. Wij nemen aan dat die vraag bevestigend beantwoord kan worden, niet alleen omdat dan immateriële schade meegewogen kan worden, maar ook omdat anders hier niet meer van een soort sanctie ten opzichte van de verhuurder gesproken kan worden.

Wij blijven het betreuren dat in bepaalde gevallen een financiële waarborg vooraf gevraagd wordt (medehuurder, onderhuurder, woningruil). Het lijkt ons wel juist dat die waarborg ook aanwezig geacht wordt als de betrokkene individuele huursubsidie kan krijgen. Een curieus probleempje wordt echter geleverd door de omstandigheid dat de verhuurder zal moeten meewer-

ken om die te verkrijgen. Hij moet immers een verklaring tekenen dat hij de woning aan de betrokkene verhuurd heeft. Bij onwil aan de kant van de verhuurder om een gewezen medehuurder als huurder te accepteren, kan tekening van zo'n verklaring met de beste wil van de wereld niet van de verhuurder gevraagd worden. Aanpassing van de beschikking individuele huursubsidie is op dit punt misschien noodzakelijk. We signaleren het maar.

Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij gesteld dat wij er binnen het kader van deze regeling begrip voor kunnen opbrengen dat de onderhuurder van niet zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de hoofdhuur wel eens zal moeten wijken. Het is immers inderdaad niet zo goed denkbaar, een nieuwe bewoner een door hem niet gewenste huisgenoot op te dringen. Wij vroegen echter ook hoe dit ligt bij bedrijfsmatige kamerverhuur. In dat geval gaat die argumentatie immers nauwelijks op. Zou er niet alle aanleiding zijn bedrijfsmatig verhuurde onzelfstandige woonruimte de status van zelfstandige woonruimte te verlenen? We horen graag het oordeel van de Minister over deze suggestie.

Ten slotte nog een enkel woord over de verhuis- en inrichtingskosten, die bij amendement in het wetsontwerp zijn opgenomen ter verdere versterking van de positie van de huurder. Wij menen dat, wil er werkelijk van een versterking van die positie sprake zijn, de mogelijkheid van het toekennen van deze tegemoetkoming evenmin als de mogelijkheid van huursubsidie in een andere woning zal mogen worden meegewogen bij de belangafweging. Ook op dit punt vernemen wij graag het oordeel van de Minister.

Met dit wetsontwerp worden een aantal belangrijke stappen in de richting van een sociaal huurrecht gedaan. Wij hebben daar grote waardering voor. Wij willen herhalen dat wij het betreuren dat de zo voor de hand liggende laatste stap niet gedaan is.

□

De heer **Van Kuik** (CDA): Mijnheer de Voorzitter! Evenals de heer Van Veldhuizen, die ik graag feliciteer met zijn eerste speech in dit huis, willen wij onze waardering uitspreken aan het adres van de Minister voor de snelle beantwoording van de vragen die in de betrokken commissie zijn gesteld.

Dit wetsontwerp door het vorige kabinet op 15 november 1976 ingediend, vormde een onderdeel van de maatregelen op het gebied van de huur en verhuur van woonruimte, waarbij de

bepalingen van de Huurwet, bij het in werking treden van de Huurprijzenwet, voor zover het woonruimte betreft, komen te vervallen. Dan zouden slechts de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van kracht zijn, zoals dit nog is in het thans nog geliberaliseerde gebied.

Het aanvankelijke wetsontwerp heeft een stroom van kritiek ontvangen zowel uit het maatschappelijke leven als in de Tweede Kamer. Vrijwel alle partijen echten hierin de bescherming van de huurder onvoldoende.

Het resultaat van dit alles is dat via een vijftal nota's van wijzigingen er nu een wetsontwerp voor ons ligt, dat niet alleen in zijn tekst, maar ook in zijn strekking, aanzienlijk afwijkt van wat oorspronkelijk was ingediend. Dit ging ervan uit, de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek zo aan te vullen dat met behoud van de liberalisatiegedachte bescherming aan de huurder wordt geboden. Nu staat de huurbescherming centraal; een juiste typering gaf de Minister bij de behandeling in de Tweede Kamer, nl. het beeld van de omgekeerde pyramide en 'Wij zaten in een trein, die ging in de richting van liberalisatie en wij zijn terechtgekomen in een trein, die de andere kant uitgaat, namelijk in de richting van een nogal strikt stelsel van huurbescherming'. Volgens sommigen is het te strikt en ten nadele van een juiste afweging van de belangen van verhuurder en huurder.

Het centrale punt in dit wetsontwerp is de mogelijkheid van de verhuurder om aan de kantonrechter te verzoeken de huurovereenkomst ten behoeve van eigen gebruik te ontbinden. Had tot dusver de kantonrechter een openweging van de belangen van betrokken partijen, nu is hij gehouden aan een limitatief stelsel van ontruimingsgronden:

1. de huurder gedraagt zich niet als een goed huurder;
2. verhuur voor korte tijd, onder uitdrukkelijk beding als zodanig;
3. voor dringend eigen gebruik;
4. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst geen wijziging van huurprijs zijnde;
5. uitvoering van een geldend bestemmingsplan.

Zoals te verwachten was, staat de derde mogelijkheid, opzeggen voor eigen gebruik, het meest in de belangstelling. Het gaat hier in wezen om de vraag of het recht om te wonen in alle omstandigheden boven het eigendomsrecht moet worden gesteld. Naar onze opvatting behoort het recht om te kunnen wonen tot de meest vitale be-