

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)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 25 juni 1998

Algemeen

De ondergetekende spreekt mede namens de Minister van Justitie zijn waardering uit over de door de leden van de verschillende fracties voor het verslag over het onderhavige wetsvoorstel geleverde inbreng. Uit de inbreng van de leden van de verschillende fracties blijkt dat de leden van de VVD-fractie zich in grote lijnen in het wetsvoorstel kunnen vinden, de leden van de PvdA-fractie zeker kunnen instemmen met het wetsvoorstel en de leden van de fracties van het CDA, van D66 en van SGP, RPF en GPV, alsmede het lid Bierman, met belangstelling van het wetsvoorstel hebben kennisgenomen. Bij de uitwerking van de in het wetsvoorstel opgenomen voorstellen hebben de leden van de verschillende fracties nog een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, waarop onderstaand mede namens de Minister van Justitie zal worden ingegaan. Deze vragen zijn gesteld om nog een aantal punten die na de uitvoerige behandeling in de Tweede Kamer nog niet geheel duidelijk zijn, op te helderen. Waar vragen betrekking hebben op min of meer dezelfde onderwerpen zijn deze bij elkaar gevoegd en gezamenlijk beantwoord.

De opmerking van de leden van de CDA-fractie dat zij – anders dan hun fractiegenoten van de Tweede Kamer – er de voorkeur aan zouden hebben gegeven indien dit voorstel een onderdeel zou zijn geweest van de integrale herziening, neemt de ondergetekende voor kennisgeving aan. Dit wetsvoorstel maakt deel uit van de integrale herziening, doch is in tijd naar voren gehaald om zo snel mogelijk met name de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud te verbeteren. Over de beide wetsvoorstellen waarin de integrale herziening is opgenomen, zijn inmiddels de adviezen van de Raad van State ontvangen. Deze adviezen zijn zodanig dat de wetsvoorstellen nog voor het zomerreces bij de Staten-Generaal kunnen worden ingediend. In die wetsvoorstellen is ook het onderhavige wetsvoorstel verwerkt, uiteraard met inbegrip van de

wijzigingen die sedert de indiening tijdens de behandeling in de Tweede Kamer daarin zijn aangebracht.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de PvdA-fractie deelt de ondergetekende mede dat de secretariaten van de huurcommissies bij de start van de procedure een huurder kunnen informeren over de eventuele gevolgen voor het recht op huursubsidie van een huurverlaging als gevolg van de slechte kwaliteit van de woning. Hierbij zij aangetekend dat het besteedbaar inkomen slechts daalt, in die gevallen waarin de te betalen huur uitkomt in het gebied dat ligt tussen het bedrag van de normhuur (in het tijdvak 1997/98 voor minima f 330 per maand) en het bedrag van de normhuur verminderd met de kinderbijslag (voor een of twee kinderen f 32 per maand en voor drie of meer kinderen f 43 per maand) plus de koopkrachttoeslag (voor meerpersoons-huishoudens f 8 per maand en voor eenpersoonshuishoudens f 4 per maand. Het maximale effect doet zich derhalve voor bij meerpersoons-huishoudens met drie of meer kinderen. Indien sprake is van minima betreft dit het huurbereik tussen f 279 en f 330. De vermindering van het besteedbaar inkomen heeft hierin een glijdende schaal. De sterkste vermindering doet zich in dit voorbeeld voor bij een huur van f 329, als gevolg van het missen van de toeslagen. Bij een huur van f 279 is de vermindering weer nihil. Het besteedbaar inkomen blijft gelijk indien de huur blijft tussen f 330 en de kwaliteitskortingsgrens (f 575). Indien de huurprijs daalt tot onder de kwaliteitskortingsgrens, stijgt het besteedbaar inkomen zelfs. Dit is eveneens het geval indien de huur daalt tot onder de grens van de normhuur minus de toeslagen. Schematisch is het bovenstaande als volgt weer te geven:

	Voordeel voor huurder zijnde de kwaliteitskorting
—	kwaliteitskortingsgrens (f 575,-)
	Geen voordeel, geen nadeel
—	normhuur (minima f 330)
	Nadeel voor huurder
—	normhuur minus toeslagen
	Voordeel voor huurder door lagere huur

Versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud

De leden van de VVD-fractie stelden een aantal vragen met betrekking tot zogenaamde overgeslagen huurverhogingen, welke de ondergetekende onderstaand beantwoordt. De door de ondergetekende gegeven uitleg kan rechtstreeks worden afgeleid uit de wetstekst. De ingangsdatum van de uitgestelde huurverhoging is de datum van daadwerkelijke effectuering, dat wil zeggen de eerste van de maand, volgende op de datum van herstel. De datum van de eerstvolgende jaarlijkse huurverhoging mag ingevolge artikel 4, tweede lid, van de HPW wel binnen een jaar plaatsvinden, mits de periode tussen de vorige huurverhoging en die van de periode daarvoor, ten hoogste evenzoveel langer is als de periode tussen de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging en de vorige korter is dan een jaar. Voor de jaarlijkse (uitgestelde) huurverhoging dient de gewone procedure te worden gevolgd, maar dan vanaf het moment waarop de gebreken en tekortkomingen waarvoor een feitelijke huurverlaging gold, zijn opgeheven. Er is daarom ook geen sprake van

een – in de woorden van de leden van de aan het woord zijnde fractie – schimmenspel. Daarvan zou sprake zijn indien de verhuurder de jaarlijkse huurverhoging reeds zou (moeten) aanzeggen op een tijdstip waarop de gebreken en tekortkomingen waarvoor feitelijk een lagere huurprijs geldt, nog niet zijn opgeheven. Het ligt voor de hand die aanzegging pas te doen als de gebreken of tekortkomingen zijn opgeheven. Aan de verplichtingen, aangegeven in artikel 19, eerste lid, van de HPW dient altijd te worden voldaan. Daarin dient niet de lagere in rekening te brengen huurprijs, maar de geldende huurprijs te worden vermeld. Als ingangsdatum dient vermeld te worden op zijn vroegst de eerste van de maand, volgende op de maand waarin het herstel heeft plaatsgevonden. Wordt een datum genoemd waarop herstel nog niet heeft plaatsgevonden, dan kan de huurcommissie bij toetsing van de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel tot geen andere conclusie komen dan dat de voorgestelde huurverhogingsdatum niet redelijk is. Zij zal daarbij een latere datum dan de voorgestelde, liggend na het tijdstip van de verrichte herstelwerkzaamheden als huurverhogingsdatum aangeven. Ter bepaling van die latere datum zal bij voorbeeld kunnen dienen het tijdstip waarop de huurder de oude huurprijs weer is gaan betalen, of – bij een geschil over (het moment van) het herstel na een uitspraak van de huurcommissie in een onderhoudsprocedure – het tijdstip van een ter zake door de verhuurder gestarte herstelmeldingsprocedure. Anders dan de leden van de aan het woord zijnde fractie opmerkten, zijn de geldende en de voorgestelde huurprijs op bedoeld tijdstip niet vervangen door een ander huurregime. De geldende huurprijs blijft ongewijzigd, maar de in rekening te brengen huurprijs wordt in beginsel tijdelijk verlaagd. Artikel 19 behoefde daarom niet te worden aangepast.

De leden van de VVD-fractie stelden vervolgens een vraag over het nieuwe model van nulpunten. Men zou kunnen zeggen dat de indeling in drie categorieën ongeveer loopt volgens de bijlagen IV, V en artikel 6, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw). De thans nog aparte lijsten voor onzelfstandige woonruimten zullen daarin worden opgenomen. In de nota naar aanleiding van het verslag (kamerstukken II 1997/98 25 445, nr. 5, p. 13) is een beschrijving gegeven hoe het nieuwe model er in grote lijnen uit gaat zien. In de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is afgesproken dat de concept-wijziging van het Bhw ter kennisneming aan de Tweede Kamer zal worden gezonden, nadat dit is aangepast aan de resultaten van een raadpleging van het «veld». Deze overlegronde heeft tot een aantal opmerkingen geleid welke de ondergetekende ertoe heeft gebracht zich nog eens te bezinnen op met name de in voornoemd concept opgenomen indeling in categorieën van nulpunten. Onderstaand beschrijft de ondergetekende waartoe die nadere bezinning hem heeft gebracht. In de regeling zelf zal – een en ander onder het voorbehoud dat de Tweede Kamer der Staten-Generaal daartegen geen bezwaren heeft – per categorie nulpunt geen nadere verdeling in gewichtsklassen worden opgenomen. In de regeling zal wel worden opgenomen, dat de huurcommissie haar beleid zal dienen te formuleren omtrent de wijze waarop omgegaan zal worden met de sanctie zoals deze voor elke categorie zal gelden. Dit beleid dient door het secretariaat te worden neergelegd in zogeheten nulpuntenboeken. In de toelichting op het betrokken artikel zal de huurcommissies dringend worden verzocht om voor ieder komend huurverhogingsjaar een beleidsstandpunt te bepalen over de gewichtsverdeling van de gebreken per lijst met de daarbij behorende huurprijssanctie. Daar het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH) ook zelf voorstander is van het vergroten van de uniformiteit in de uitspraken mag worden verwacht, dat het OVH ook aandacht zal schenken aan onderlinge afstemming tussen de diverse huurcommissies. Aan het verzoek van de leden van de VVD-fractie om, indien dat kan, een zo volledig mogelijk beeld te geven van de

gevallen die in de categorie «open» nulpunten thuishoren, zal in die zin worden tegemoet gekomen dat het concept-besluit gelijktijdig ter bespreking aan de Tweede Kamer en ter kennisneming aan de Eerste Kamer zal worden gezonden.

Indien zich een geval voordoet, dat in de categorie «open» nulpunten niet bij de voorbeelden is genoemd, kan de huurcommissie aan wie de zaak is voorgelegd, uitspraak doen, welke uitspraak – afgezien van een eventueel verzoekschrift aan de kantonrechter – tussen partijen geldt. Als die uitspraak luidt dat er inderdaad sprake is van een gebrek als bedoeld in de «open» categorie, dan dient deze aan de voltallige huurcommissie voor principiële besluitvorming van een beleidsstandpunt te worden voorgelegd. Is ook de voltallige huurcommissie van oordeel dat er sprake is van een gebrek als bedoeld in de «open» categorie, dan kan dit als voorbeeld aan de lijst die de huurcommissie hanteert, worden toegevoegd en dient het secretariaat dit te verwerken in eerdergenoemde nulpuntenboeken. Deze procedure zal – eveneens onder het voorbehoud dat de Tweede Kamer der Staten-Generaal daartegen geen bezwaren heeft – worden neergelegd in een regeling op voet van artikel 30 van de Wet op de huurcommissies.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de voorgestelde wijzigingen in het Besluit huurprijzen woonruimte met betrekking tot de nulpunten niet zullen leiden tot een veel te ingewikkeld systeem en of dit in de praktijk nog wel uitvoerbaar is. De ondergetekende wijst er op dat de systematiek met drie soorten omstandigheden per nulpuntenlijst, te weten zwaar, middelzwaar en licht, met daaraan gekoppeld verschillende verlagingsgrenzen, is geschetst als een eerste oplossingsrichting. Over de inhoud van het Bhw heeft de ondergetekende daarna nog advies gevraagd aan de sector en aan het OVH. De uitkomsten daarvan zou de ondergetekende, zoals toegezegd tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer, meenemen in de bespreking met de Tweede Kamer over het concept-besluit. Aan de hand van de uitkomsten van de adviezen en genoemde bespreking zal de ondergetekende het uiteindelijke besluit doen opstellen. Ondergetekende merkt overigens op, dat het hem heeft verrast, dat de aan het woord zijnde leden kennelijk kennis hebben kunnen nemen van de proeve van een wijziging van het Bhw, welke zoals gezegd voor advies naar de sector en OVH is gezonden, vooruitlopend op de bespreking ervan in de Tweede Kamer. Het is toch gebruikelijk dat belanghebbende partijen eerst dan de Staten-Generaal met commentaar benaderen als het desbetreffende stuk door de regering aan de Staten-Generaal ter bespreking is aangeboden.

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 spreekt de ondergetekende niet aan. Absolute nulpunten zijn nadrukkelijk gebreken en tekortkomingen van een andere orde dan relatieve nulpunten. Het zogenoemde open nulpunt is duidelijk lichter dan de andere nulpunten. Het terugbrengen van deze drie categorieën nulpunten tot één categorie, met ook slechts één sanctie, betekent naar de mening van ondergetekende dat onvoldoende recht wordt gedaan aan de verschillen in ernst van de genoemde categorieën en de afzonderlijke gebreken.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de sanctie voor de nulpunten, bedoeld in lijst C, voldoende is om verhuurders snel tot onderhoud te laten komen, daar, aldus deze leden, de gemiddelde huurprijzen niet zoveel boven dit niveau zouden liggen, dan wel in een aantal gevallen zelfs eronder. De ondergetekende is allereerst van mening, dat de onderhavige voorstellen om te komen tot een huurverlaging – bijvoorbeeld met enkele tientallen guldens, zoals in het door vragenstellers gegeven voorbeeld van f 90 per maand – verhuurders in ieder geval

eerder zullen aanzetten tot het snel plegen van onderhoud dan pleegt te gebeuren bij de huidige mogelijkheid van het niet redelijk verklaren van een voorstel tot huurverhoging. Indien immers de door de aan het woord zijnde leden genoemde signaalfunctie van de huurcommissies reeds leidt tot herstel vanwege de verhuurder, zal een sanctie als hier bedoeld voor verhuurder zeker reden zijn om snel over te gaan tot herstel. Dit is temeer het geval daar de huur niet alleen wordt verlaagd, maar ook niet (jaarlijks) mag worden verhoogd zolang herstel niet heeft plaatsgevonden. Indien de huur reeds onder het niveau van 55% van de maximale huurprijsgrens is gelegen, spreekt de huurcommissie bij enig geconstateerd nulpunt de geldende huurprijs uit als de redelijke in rekening te brengen huurprijs. Dit impliceert, dat verhuurder deze huur eerst kan verhogen nadat de geconstateerde nulpunten zijn opgeheven.

De verslechtering van de omgevingsfactoren – dit in antwoord op de vraag van het lid Bierman – behoort tot de zogenoemde aftrekpunten. Deze zijn in het huidige Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen in de onderdelen 10 en 11 van Bijlage I bij dat besluit (woonomgeving en hinderlijke situaties), het zogeheten woningwaarderingssysteem. De door het aan het woord zijnde lid genoemde bouw/bestemmingsverandering/milieuverslechtering waardoor woonruimte tekortkomingen gaat vertonen door omissies van de verhuurder in het voorkómen ervan, zijn geen nulpunten, maar aftrekpunten. Enerzijds hadden zowel huurder als verhuurder hiertegen kunnen opkomen, waarbij overigens kans op succes geenszins zou hebben vastgestaan, anderzijds is niet de woonruimte zelf in het geding, maar betreft het omstandigheden in de omgeving van de woonruimte, waarvoor niet de verhuurder aansprakelijk kan worden gesteld. Dat is ook de reden dat de huidige nulpunten voor ernstige geluidhinder en bodemverontreiniging zijn gebracht onder het regime van onderdeel 11 van bijlage I van het Bhw.

Op de vraag van de leden van de CDA-fractie geeft de ondergetekende onderstaand een overzicht van de aantallen huurverhogingsbezwaren vanwege onderhoud, die de huurcommissies de afgelopen drie jaren hebben behandeld en van de aantallen zaken die op grond van de nieuwe procedure jaarlijks worden verwacht.

In onderstaande tabel wordt per huurverhogingsjaar, dat loopt van 1 juli tot 1 juli, aangegeven wat het aantal ingekomen huurverhogingszaken is geweest waarbij onderhoudsklachten een rol hebben gespeeld. Aangetekend moet worden dat voor het jaar 1995 geen cijfers bekend zijn van dat aantal. Om die reden moet voor het jaar 1995 een schatting worden gemaakt. Deze is afgeleid van de cijfers over het jaar 1996 en van de verhouding van het aantal over het jaar 1995 niet-redelijkheidssuitspraken van totaal 11 781 in relatie tot het totaal ingekomen aantal klachten waarbij onderhoud een rol speelde.

Huurverhogingsjaar:	1995	1996	1997
onderhoud	–	3 349	3 068
onderhoud/punten	–	20 607	23 158
totaal	19 000 (ca.)	23 956	26 226
ter vergelijking			
totaal hvh-geschillen	45 779	54 121	39 513

Voorts moet worden opgemerkt dat het aantal (te verwachten) zaken op grond van de nieuwe onderhoudsprocedure van een aantal factoren afhangt. Het belangrijkste gegeven is het aantal zaken waarin de huurcommissies in voorgaande jaren de huurder in het gelijk hebben gesteld in hun bezwaar jegens het onderhoud en om die reden de

huurverhoging niet redelijk hebben geacht. Dit waren er schattenderwijs voor 1995 circa 9000. Voor het jaar 1996 komt het aantal op 12 778. Voor het huurverhogingsjaar 1997–1998 is dat aantal nog niet bekend maar zal het op ongeveer 13 000 uitkomen. Bij een grofmazige benadering zou derhalve het aantal onderhoudsprocedures op jaarbasis geschat kunnen worden op 13 000 zaken.

De leden van de CDA-fractie vroegen om een reactie op het oordeel van het Overleg voorzitters huurcommissies (verder te noemen: OVH) dat in het nieuwe systeem de zogenoemde signaalfunctie verloren zou gaan, waardoor dat nieuwe systeem niet zou bijdragen aan een versterking van de positie van de meeste huurders. Voorts vroegen zij welke waarde gehecht wordt aan het oordeel van het OVH.

De ondergetekende deelt het oordeel van het OVH, dat de signaalfunctie verloren zou gaan, niet. Aan constructief overleg tussen het OVH en het Ministerie van VROM wordt overigens grote waarde gehecht. In de tweede plaats wijst de ondergetekende er op dat niet valt in te zien dat de signaalfunctie in de nieuwe systematiek zou ontbreken. Het signaal wordt in het nieuwe systeem afgegeven op het tijdstip dat door de huurder geconstateerde gebreken of tekortkomingen aan de verhuurder worden gemeld en vervolgens nog eens in het kader van de uitspraak door de huurcommissie omtrent gebreken of tekortkomingen, ook indien die (nog) niet ernstig genoeg zouden zijn om tot een uitspraak van de huurcommissie te leiden dat sprake is van een nulpunt op grond waarvan een lagere huurprijs redelijk is dan wel dat – bij overschrijding van de bij dat nulpunt behorende ten laagste redelijke huurprijsgrens – de overeengekomen huurprijs de redelijke in rekening te brengen huurprijs is (de huurprijs wordt dan «bevroren»).

Een onderbouwing voor de stelling dat verhuurders zich niet zoveel aantrekken van uitspraken van huurcommissies – dit in antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de fracties van SGP, RPF en GPV – is te vinden in het rapport van 22 december 1995 van B&A groep beleidsonderzoek & advies, zoals weergegeven in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel (kamerstukken II 1996/97, 24 445, nr. 3, p. 3, laatste alinea).

In verband met de vraag van de aan het woord zijnde leden naar openbaarmaking van het door de huurcommissies vastgestelde beleid merkt de ondergetekende op dat de secretarissen van de huurcommissies nulpuntenboeken dienen op te stellen en bekend te maken met betrekking tot het uitspreken van een huurprijsstraf bij geconstateerde nulpunten, ten aanzien waarvan hen in de regelgeving een zekere beleidsvrijheid is gegeven. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de huurcommissie binnen de wettelijke regels en binnen het door haar bekendgemaakte beleid via voornoemde nulpuntenboeken autonoom is in het uitspreken van een huurprijsstraf.

Op de vraag van de leden van de fracties van SGP, RPF en GPV of de termijn van zes weken die de verhuurder krijgt, in de praktijk niet te kort is, merkt de ondergetekende het volgende op. Eenzelfde termijn geldt voor huurders die bezwaar willen maken tegen een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. De aan de verhuurder in het kader van de onderhoudsprocedure gestelde termijn zal in veel gevallen lang genoeg zijn om gebreken of tekortkomingen op te heffen. In bepaalde gevallen zal de termijn te kort zijn. Het zal dan echter vaak gaan om gevallen waarin de verhuurder bij gebruikmaking van een goed onderhoudsplan en een tijdige uitvoering daarvan niet op dergelijke gebreken of tekortkomingen zou zijn gestuit, dan wel deze al veel eerder had kunnen herstellen of opheffen. Iedere termijn heeft iets arbitrairs. Dat geldt ook voor de termijn

van zes weken, maar gelet op het bovenstaande en het feit dat het systeem een maximale prikkel dient te bevatten om gebreken en tekortkomingen op te heffen, heeft de ondergetekende gekozen voor een termijn van zes weken als de in dit verband meest redelijke termijn.

De aan het woord zijnde leden vroegen voorts wanneer zij kennis kunnen nemen van de algemene maatregel van bestuur. In de beantwoording van de hieromtrent gestelde vragen van de leden van de VVD- en de CDA-fractie is al aangegeven hoe het wijzigingsbesluit er in grote lijnen uit zal komen te zien. Aan een aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt ambtelijk gewerkt. Zodra deze tekst gereed is zal deze volgens afspraak aan de Tweede Kamer worden gezonden. Tegelijkertijd zal de ondergetekende deze tekst dan ter kennisneming aan de Eerste Kamer zenden.

Leges

In antwoord op een aantal vragen van de leden van de CDA-fractie omtrent de zogenoemde legesheffing merkt de ondergetekende het volgende op. De aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een door de huurcommissie uit te brengen advies of een door haar te geven uitspraak wordt doorgaans gemakshalve «leges» genoemd, maar is dat in de letterlijke betekenis van het woord niet. Leges is een recht dat wordt geheven wegens een tegenprestatie door de overheid ten voordele van de aanvrager. In casu kan de uitspraak van de huurcommissie ook in het nadeel zijn van de aanvrager, zodat niet van leges, maar eerder van een soort griffiegeld kan worden gesproken. Omdat het woord leges in dit verband nogal ingeburgerd is, blijft de ondergetekende, voorzover het betreft een vergoeding voor bij de huurcommissie aanhangig gemaakte zaken, in het vervolg spreken over leges met inachtneming van het vorengestelde. Het vragen van een vergoeding aan beide partijen is overigens in ons rechtssysteem niet nieuw. Het is al jaren geldend recht dat bij zaken voor de civiele kamers van rechtbanken, hoven en Hoge Raad van zowel de eisende als de gedaagde partij griffierecht wordt geheven. In tegenstelling tot het voorgestelde systeem van «dubbele legesheffing» bij de huurcommissie, waarbij aan de partij die in het gelijk wordt gesteld, de door hem betaalde leges wordt teruggestort, moet de partij die bij een gerechtelijke procedure heeft «gewonnen», het betaalde griffierecht zelf verhalen op zijn tegenpartij. Tweezijdige legesheffing zal tot een zekere – in de woorden van de aan het woord zijnde fractie – administratieve rompslomp leiden. Dat is echter de op zich nogal geringe prijs die moet worden betaald om ervoor te zorgen dat partijen zoveel mogelijk voorafgaand aan een eventuele procedure trachten er gezamenlijk uit te komen. Het voordeel daarvan is zo groot dat de ondergetekende het nadeel van de ermee verbonden administratieve lasten daarbij graag voor lief neemt. In het wetsvoorstel is geregeld dat de partij die geen leges betaalt, door de huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld behoudens enkele gevallen waarin zonder meer duidelijk is dat het verzoek van de andere partij kennelijk onredelijk is. Daardoor worden ook geen problemen voorzien rond de inning van de aan de Staat verschuldigde legesbedragen; de gevolgen van het niet-betalen ervan zijn immers in het wetsvoorstel geregeld. Van een «automatisch» doorgaan van het voorstel tot verandering van de overeenkomst door de andere partij, als de ene partij geen leges wenst te betalen is doorgaans geen sprake. Op een verzoek op grond van het voorgestelde artikel 18 vindt ook als de andere partij geen leges betaald heeft, toch wel degelijk een onderzoek plaats. De invoering van een legesbedrag van f 25 voor alle huurcommissieprocedures werkt ongetwijfeld enigszins drempelverhogend. Daar staan echter de volgende meergenoemde voordelen tegenover: partijen zullen meer dan thans het geval is over geschillen

overleggen alvorens de huurcommissie in te schakelen en de zaken die worden aanhangig gemaakt, kunnen veel sneller dan thans het geval is, worden afgedaan, doordat de hausse aan zaken waarin van vermeende gebreken en tekortkomingen sprake is, sterk zal afnemen. Daarnaast geldt dat degene die door de huurcommissie in het gelijk is gesteld, het betaalde voorschot terug krijgt. Dit zal – ervan uitgaande dat de huurcommissie het door huurder geconstateerde gebrek of de tekortkoming daadwerkelijk als nulpunt aanmerkt – meestal de huurder zijn. Dit werkt weer drempelverlagend. Bovendien kan aan mensen met een laag inkomen vrijstelling van de betaling van leges worden verleend door de voorzitter van de huurcommissie. Dit werkt in die gevallen nog weer verder drempelverlagend.

In antwoord op vragen van de leden van de VVD- en de CDA-fractie merkt de ondergetekende op dat hij op de volgende wijze invulling denk te geven aan artikel 26a, achtste lid (vrijstelling van de verplichting leges te betalen in zogenoemde hardheidsgevallen). Degenen aan wie huursubsidie is toegekend op voet van de eerste inkomensklasse uit de diverse huursubsidietabellen, komen voor vrijstelling in aanmerking. Degenen die geen recht hebben op huursubsidie of het wel hebben, maar het niet geldend wensen te maken, dienen via een verklaring van de sociale dienst aan te tonen dat ze een belastbaar inkomen hebben gelijk aan de inkomensklasse uit de fictief voor hen geldende huursubsidietabel.

Hierdoor geldt de vrijstellingsmogelijkheid ook voor:

- huurders, die weliswaar een laag inkomen hebben, maar een zodanig lage huur dat deze onder de ondergrens van de tabellen blijft;
- huurders die wel recht hebben op IHS maar dit om hen moverende redenen niet hebben aangevraagd;
- verhuurders met een even laag inkomen als de huurders in bedoelde inkomensklasse.

Opgemerkt zij, dat over de precieze uitwerking nog overleg zal plaatshebben met de voorzitters van de huurcommissies.

Toezicht

In antwoord op een vraag van de leden van de CDA-fractie deelt de ondergetekende mede dat het voorstel om het toezicht op de huurcommissies te verleggen van de provincie naar het rijk geen afbreuk doet aan de onafhankelijkheid van de huurcommissies. Het toezicht heeft immers slechts betrekking op de werkwijze van de huurcommissies, zoals de bejegening van de geschilvoerende partijen en het in acht nemen van termijnen, en niet op het inhoudelijke oordeel van de huurcommissies. Dat is met een toezicht door het rijk niet anders dan bij een toezicht door een lager orgaan, zoals de provincie.

De leden van de CDA-fractie alsook de leden van de D66-fractie vroegen de regering om haar zienswijze te geven op de reactie van de Huurdersfederatie Emmen en het commentaar van huurrecht-advocaat de heer Tj. Zuidema. De omvang van deze stukken en het feit dat op een groot deel van het commentaar in de schriftelijke en mondelinge behandeling van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer en de behandeling tot nu toe bij de Eerste Kamer expliciet dan wel impliciet reeds is ingegaan, heeft de ondergetekende ertoe gebracht slechts in algemene zin op voornoemd commentaar in te gaan. Met de conclusie van de heer Zuidema dat het wetsvoorstel onvoldoende is doordacht en in de huidige vorm niet tot wet verheven behoort te worden, is de ondergetekende het uiteraard oneens. In het traject dat geleid heeft tot het onderhavige wetsvoorstel is zeer regelmatig en intensief overleg gepleegd met alle geledingen van het veld. Dat heeft geleid tot aanscherpingen van de teksten en tot andere verbeteringen van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Deze

wijzigingen van het wetsvoorstel hebben plaatsgevonden, alvorens het voor advies naar de Raad van State werd gezonden, alsook na de indiening ervan door middel van een tweetal nota's van wijziging. Ook tijdens de plenaire behandeling van de Tweede Kamer is zeer intensief op alle onderdelen van het wetsvoorstel ingegaan en zijn enkele amendementen aangenomen of overgenomen door de regering. Al met al kan na een zo grondige voorbereiding in redelijkheid niet worden gekomen tot de zo vergaande conclusie die de heer Zuidema aan het wetsvoorstel verbindt. Indien na de inwerkingtreding van de wet uit evaluatie zou blijken dat deze op een of meer punten aanpassing behoeft, dan zal daartoe uiteraard met spoed worden overgegaan. Van een ernstige verzwakking van de positie van de huurder door dit wetsvoorstel, zoals door de Huurdersfederatie Emmen wordt gesteld, is dan ook naar de stellige overtuiging van de ondergetekende geen sprake; er is integendeel sprake van een versterking van diens positie.

In antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie deelt de ondergetekende mede dat de regering het wetsvoorstel, nadat het tot wet is verheven, indien enigszins mogelijk per 1 januari 1999 in werking zou willen laten treden. De oude en de nieuwe regeling lopen dan, zoals de aan het woord zijnde leden ook zelf al aangeven, tot en met 1 juli 1999, naast elkaar. Dit betekent dat huurders in die periode zowel bezwaar kunnen aantekenen tegen een voorstel tot huurverhoging, indien er sprake is van onderhoudsgebreken, als een procedure kunnen starten ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte door middel van een uit te spreken lagere in rekening te brengen huurprijs. Tegen een voorstel tot huurverhoging met een ingangsdatum op of na 2 juli 1999 zal geen bezwaar meer kunnen worden gemaakt op grond van de aanwezigheid van onderhoudsgebreken. Aangezien het gros der huurverhogingen een ingangsdatum heeft van 1 juli kan in 1999 het merendeel van de huurders nog gebruik maken van de overgangsmaatregel.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel