

Vergaderjaar 1998–1999

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure 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)

Nr. 17

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 3 november 1998

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op woensdag 30 september 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (25 445, nr. 16).

Van het gevoerde overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vond dat er nog eens goed naar een aantal bijvoeglijke naamwoorden moet worden gekeken, want het gebruik daarvan vergemakkelijkt de interpretatie van de regelgeving niet. Het woordje «ernstig» in de categorieën A, B en C moet vervallen. Zaken als houtrot, schimmelvorming en lekkage vormen sowieso een probleem. Als dat ernstig wordt, dan is men nog verder van huis. Daar moet dus niet op worden gewacht. Deze kwesties moeten meteen kunnen worden aangepakt. De huurcommissie kan een en ander uiteindelijk interpreteren, op basis van de regeling. Is de staatssecretaris bereid om de drie categorieën in die zin op te schonen?

De heer **Hofstra** (VVD) wilde weten of het inhalen van de huurverhoging, nadat een gebrek is hersteld, inderdaad is toegestaan, met uitzondering van de periode dat de huur, als gevolg van het gebrek, niet mocht worden verhoogd. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding van f.25? Hij vond niet dat die moet worden kwijtgescholden als men huursubsidie, waarop wel recht bestaat, niet aanvraagt. Hij pleitte ervoor de regeling per 1 januari 1999 in te voeren, want dan wordt de huidige overlap voorkomen. Er moet nog eens goed worden gekeken naar het taalgebruik bij de drie categorieën. Is er al

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Van Dok-van Weele (PvdA), Schoenmakers (PvdA) en Udo (VVD).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkzma (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), De Boer (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-Van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Waalkens (PvdA), Spoelman (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

overeenstemming met het veld? Hoe staat het met de strafpunten in het geval van lawaai? In Amsterdam is het betaald parkeren gebruikt om de puntentelling te beïnvloeden. Hij vond dat zeer ongewenst. De verhuurder moet een gebrek binnen zes weken herstellen. Die termijn vond de heer Hofstra te kort, want de huurcommissie mag er vier maanden over doen om bij een geschil tot een conclusie te komen. Wat is de status van de backofficehuurteams?

De heer **Poppe** (SP) vond de voorgestelde wijzigingen niet voldoende, gelet op het feit dat men te maken heeft met de harde kern van gebrekkige verhuurders. Het wordt tijd om die aan te pakken. Daarom moet het woordje «ernstig», en ook andere bijvoeglijke naamwoorden vervallen, want als er niets aan bijvoorbeeld vocht- of schimmelplekken wordt gedaan, dan worden die vanzelf wel ernstig. De criteria, waaraan de verhuurder moet voldoen bij herstel, moeten ook heel duidelijk zijn. Als er iets kapot is, dan moet dat vakkundig en volledig worden gerepareerd. Er wordt nu nog te vaak met lapmiddelen opgeknapt. Zo nodig moet het Bouwbesluit terzake worden aangepast. Is de staatssecretaris bereid om de regeling in die zin aan te scherpen, ook gelet op het gevaar voor de volksgezondheid?

De heer **Biesheuvel** (CDA) vond dat de regeling zo snel mogelijk in werking moet treden, uiterlijk per 1 juli 1999. Ook dit conceptbesluit munt niet uit in duidelijkheid, maar wellicht is opschoning pas mogelijk bij de totale herziening van de wet. De onduidelijkheid zou echter kunnen leiden tot een toename van het aantal beroepszaken. Wat vindt de staatssecretaris van de suggestie van de Woonbond om samen met de huurcommissies een nulpuntenboek op te stellen, gelet op het belang van uniformiteit op het punt van de uitspraken van de huurcommissies? Het overleg met de voorzitters van de huurcommissies zou daar ook aan kunnen bijdragen. Het is goed om de ervaringen met de C-lijst na een tijdje te evalueren, maar de heer Biesheuvel was geen voorstander van een limitatieve lijst. Enige flexibiliteit blijft van belang. Hoe staat het met de mogelijkheid van het opnemen van een experimenteerartikel voor eventuele cascohuur? Is deze regeling daar ook op van toepassing? Wat vindt de staatssecretaris van de vrees dat het schrappen van de huurinhaalregeling tot meer sloop leidt in plaats van tot woningverbetering? Waarom hebben de backofficehuurteams geen officiële reactie op deze regeling gegeven?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) was ook voor flexibiliteit, maar daarnaast hechtte zij aan zekerheid, want al te grote verschillen moeten worden voorkomen. Die leiden namelijk tot allerlei subjectieve interpretaties. Zij stemde in met de aanpassing van de lijsten, want de huidige indeling leidt tot rechtsongelijkheid. Toch vond zij het nuttig dat er nog eens naar de categorieën wordt gekeken, uitgaand van die flexibiliteit en zekerheid. Dan kan vervolgens duidelijk worden uitgelegd waarom iets wel of niet in een bepaalde categorie valt. Hoe staat het met de mogelijkheid om minder fundamentele kwesties bij de huurcommissie aan te kaarten? Mevrouw Van Gent pleitte voor het afschaffen van de leges, want die vergroten de bureaucratie alleen maar. Kwijtschelding is goed, maar ook dit leidt tot meer bureaucratie. Binnen welke termijn moet de verhuurder gebreken herstellen, nadat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan? Momenteel kan dat lang duren, maar de huurder zit al die tijd in een huis met gebreken. Dat is een fout in de regelgeving. Die moet worden hersteld. De regelgeving is nog steeds te ingewikkeld. Hoe zit het wat dat betreft met de voorlichting?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) stemde in met de voorgestelde indeling, al blijft er altijd sprake van een grijs gebied. Hoe staat het met de inbraak-

gevoelige toegangsdeuren? Moet het Bouwbesluit op dat punt worden aangepast? Het verbaasde haar dat een woning, vanwege de ouderdom ervan, in aanmerking kan komen voor een bepaalde puntenaftrek, ook al zit die woning heel goed in elkaar. Zij was benieuwd naar de verdere procedure. Ook zij pleitte voor duidelijkheid in de regeling, ook over de toegang tot de huurcommissie en de termijnen. Klopt de uitspraak van de staatssecretaris op televisie dat er niet meer mag worden gesloopt, maar dat er meer woningen moeten worden verbeterd?

Het antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** wees erop dat dit conceptbesluit is gebaseerd op het wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en enkele andere wetten, dat momenteel bij de Eerste Kamer ligt. De Eerste Kamer wacht op de afdoening van dit besluit, alvorens het wetsvoorstel in behandeling te nemen, maar het besluit gaat eerst nog naar de Raad van State. Het moet mogelijk zijn om deze kwestie per 1 juli 1999 afgerond te hebben. Ook dan is nog steeds sprake van toegevoegde waarde wat betreft het naar voren halen van dit onderdeel.

De positie van de huurders wordt wel degelijk versterkt door dit besluit. Het wordt nu mogelijk om zaken het gehele jaar door aan te kaarten en niet slechts bij gelegenheid van een huurverhoging. Voorts wordt het sanctie-instrumentarium aangescherpt. Binnenkort vindt er ook nog een wijziging plaats van het Bouwbesluit op het punt van de inbraakgevoelige toegangsdeur bij nieuwbouw. In alle gevallen is sprake van ofwel een stationaire situatie, ofwel een aanmerkelijke verruiming van de mogelijkheden voor de huurder, met daaraan gekoppeld een belangrijke prikkel naar de verhuurder in de richting van diens opknappactiviteiten. Zo kan de huurcommissie in de nieuwe situatie, bijvoorbeeld bij het ontbreken van een bovendakse geiserafvoer en als er geen enkele ventilatiemogelijkheid is, een sanctie opleggen in de vorm van huurverlaging tot ten laagste 25% van de maximumhuurprijsgrens. Daarnaast kan huurbevrozing plaatsvinden tot het moment van het opheffen van de gebreken. De gemeentelijke overheid heeft overigens de verantwoordelijkheid voor het aanschrijvingsbeleid op dit punt, terwijl het energiebedrijf een bepaalde verantwoordelijkheid heeft voor de werking van de installatie, maar deze zaken vallen buiten de regelgeving. Het is ook aan de gemeente om haar burgers op hun rechten terzake te wijzen.

Het conceptbesluit mag nog vrij ingewikkeld zijn, de staatssecretaris vond wel dat er een evenwicht is gevonden, al is dit subtiel, tussen de wens van objectiviteit en de eenvoud van regelgeving, ook gelet op de ruimte voor de huurcommissies om het besluit op basis van lokale omstandigheden en naar eigen bevindingen in te vullen. Vervallen de bijvoeglijke naamwoorden, zoals het woordje «ernstig», dan krijgen de huurcommissies meer ruimte, maar dan lekt tegelijkertijd een bepaalde politieke invloed weg naar die huurcommissies. Hij was daar vooralsnog niet voor, gelet op de consequenties ervan voor het sanctiebeleid van de huurcommissies. Hij had echter begrip voor het geschetste dilemma. Daarom leek het hem het beste om de regeling na twee jaar te evalueren en dan ook naar de omvang van de C-lijst en de uitwerking in de praktijk te kijken, evenals naar het aantal beroepszaken.

Het inhalen van de huurverhoging, nadat een gebrek is hersteld, is toegestaan. Het vrijstellingsamendement-Duivesteijn over de leges wordt binnenkort per ministeriële regeling uitgewerkt. Over de hoogte ervan is al eerder uitgebreid gesproken. De criteria voor vrijstelling zijn strak, ook vanwege de hoogte van het bedrag.

Er is overeenstemming met het veld. Er leven er hier en daar nog lichte wensen, maar er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen uit het veld. Er is geen sprake van onvrede of onrust.

De staatssecretaris zou zich nog eens verdiepen in de kwestie van het

betaald parkeren. De ouderdom van woningen, in relatie tot het woningwaarderingstelsel, valt buiten de regelgeving.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vond het niet zinvol om eerst twee jaar met de regeling te experimenteren. Hij bleef bij zijn standpunt dat het beter is om een aantal bijvoeglijke naamwoorden te schrappen. Ook dan kan na twee jaar worden gekeken of de regeling in de praktijk heeft gewerkt.

De heer **Hofstra** (VVD) bleef van mening dat mensen die wel recht hebben op IHS, maar dit om hen moverende redenen niet aanvragen, de vergoeding van f.25 moeten blijven betalen. Het gestelde in het stuk dat aan de Eerste Kamer is gestuurd, moet dus worden geschrapt. Hij was er niet voor de bijvoeglijke naamwoorden weg te halen, maar ook hij vond dat die niet consequent zijn gebruikt, gelet op de onderlinge differentiatie. Wellicht is het beter om het woordje «beduidend» of een andere term van een lichtere graad toe te voegen.

De heer **Poppe** (SP) vond wel dat een scherpere formulering noodzakelijk is. De bijvoeglijke naamwoorden moeten dus vervallen, want deze leiden tot te veel onduidelijkheid. Ook de criteria voor het vakkundig en volledig repareren zijn nog niet duidelijk genoeg.

Het leek mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) zinnig om vooraf vast te leggen wat er te zijner tijd in de evaluatie wordt bekeken. De rijksoverheid zou best wel enige actie kunnen ondernemen op het punt van de termijnen, zeker als gemeenten die zaak niet snel oppakken. Ook zij wilde meer duidelijkheid over de drie categorieën, uitgaand van flexibiliteit en zekerheid.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vroeg hoe er wordt omgegaan met vergelijkbare klachten in verschillende gemeenten.

De **staatssecretaris** zegde toe dat er in de evaluatie ook zal worden ingegaan op zaken als de omvang van de lijsten, de verschillen tussen de huurcommissies, de leges en de termijn, waarbinnen gebreken moeten worden opgeknapt. Hij kondigde een discussie aan over het fenomeen huurcommissie als ZBO en de vraag welke ruimte de huurcommissies moeten hebben. Hij zou nog eens kijken naar de gebruikte terminologie in relatie tot bijvoorbeeld vocht- en schimmelverschijnselen. Hetzelfde geldt voor de suggestie om de onderlinge differentiatie tussen de drie categorieën beter te laten uitkomen, mede in het licht van de gebruikte bijvoeglijke naamwoorden. Hij had echter niet de illusie dat het zonder bijvoeglijke naamwoorden kan. Vervallen deze, dan kan dat consequenties hebben voor het sanctiebeleid van de huurcommissies. Dat is niet de bedoeling.

Cascohuur valt in principe onder de regeling, maar de staatssecretaris voorzag een discussie over de vraag hoe de eigen verantwoordelijkheid op dat punt beter kan worden ingevuld. Dan kan er ook genuanceerder worden omgegaan met bepaalde regelgeving. Hij had nog geen signalen ontvangen over mogelijke consequenties van het schrappen van de huurinhaalregeling, maar dit wordt nauwlettend gevolgd.

Ten slotte zegde de staatssecretaris toe de Kamer zo snel mogelijk nader te informeren over de kwesties die hij nog eens zou bekijken.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
De Gier