

Kohnstamm

Sterker nog, bij gelijke deskundigheid pogen wij specifiek te kijken of wij vrouwen en/of allochtonen kunnen benoemen, gegeven ook de huidige samenstelling van de raden. Dat is een positievere invalshoek dan de heer Holdijk met zijn woorden weergaf. Ik zeg hem overigens dank voor zijn laatste interventie op het voorliggende wetsontwerp.

Voorzitter! Met de heer Van den Berg verschil ik er in ieder geval van mening over dat het over niets zou gaan als je tracht in abstracto te formuleren waar de advisering over moet gaan. Als de heer Van den Berg meent, dat strategische advisering op middellange en lange termijn betekent dat het over niets gaat, vrees ik dat wij nog een robbertje te vechten hebben. Het gaat, dunkt mij, in het gehele adviesstelsel nu juist niet om de gemakkelijk grijpbare kleinere punten waarover nu veelvuldig geadviseerd wordt maar om de aanzienlijk ingewikkelder vraagstelling wat op de politieke agenda moet komen en welke contouren van vraagstukken wij nu zien die wij over enkele jaren naar besluitvorming in beleid of wetgeving moeten leiden. Dat gaat niet over niets, maar dat is nu precies een van de punten waarop de overheid adviesbehoefte heeft. Op dat soort punten is deskundigheid gewenst, die niet altijd in de verschillende departementen georganiseerd kan worden.

De heer **Van den Berg** (PvdA): Voorzitter! Zoals de heer Hirsch Ballin stelde, zullen wij het er later nog ten gronde over hebben. Als ik dit soort taal hoor, moet ik echter altijd denken aan degenen die vroeger zeiden, dat de Tweede Kamer zich veel meer met de hoofdzaken moet bezighouden en niet met al die kleine details. Het vervelende van kleine details is namelijk, dat zij als draadjes zijn in een weefsel. Als je aan het ene draadje trekt, gebeurt er niets en als je aan het andere onbenullige draadje trekt, trek je het hele weefsel uit elkaar. Klaarblijkelijk is er dan toch ineens veel meer aan de hand. Om de werking van een adviesorgaan te beperken tot de grote strategische vragen, is een begrijpelijke benadering maar zij kan ook gevaarlijk zijn. Wij komen er te geleger tijd op terug.

De **voorzitter**: Ik stel inderdaad

voor, de interrupties nu verder te beperken. Ik heb ze toegelaten ten bewijze van het feit, dat de Kamer spoed wil maken met de behandeling van de Kaderwet en de eerste termijn eigenlijk al heeft uitgesproken, naar ik begrijp!

Staatssecretaris **Kohnstamm**: Voorzitter! Mijn laatste opmerking ligt geheel in lijn met uw interventie. Mevrouw Vriskoop heeft gesproken over noodverbanden. Het idee van noodverbanden is, dat het mogelijk is om bestaande adviesorganen korte tijd te handhaven. In de Kaderwet is namelijk de mogelijkheid voorzien om voor een korte tijd een adviesorgaan in te stellen. Dat gebeurt niet bij wet; het is een mogelijkheid voor het kabinet om een adviesorgaan te continueren dan wel een nieuw adviesorgaan in te stellen. Dit gebeurt al ± overigens wel bij wet ± bij een of twee voorlopig ingestelde organen, die sowieso al in herziening waren. Het is mogelijk om bij raden die opgeheven worden aldus te handelen, als wetgeving nog niet tot een goed einde heeft geleid. Het is geen eindeloze wetsprocedure die dan volgt.

Voorzitter! Het spijt mij heel erg, dat mijn opmerkingen over de ongevraagde advisering onvoldoende helder zijn geweest. Er komt een adviseringsprogramma met daarin een kleine ruimte voor ongevraagde advisering. Op het moment dat meer dan dat door het adviescollege in overleg met de minister of staatssecretaris gevraagd wordt ter voorbereiding van de memorie van toelichting van de begroting, kan dat op dat moment blijken en kan iets wat niet bij de minister of staatssecretaris was opgekomen maar wel bij het adviesorgaan alsnog leiden tot gevraagde advisering. Daarmee is het deel "ongevraagd" aanzienlijk verminderd. In het merendeel van de gevallen zal het op die wijze gebeuren. Mocht alsnog blijken dat de inderdaad kleine ruimte die is gegeven voor structurele ongevraagde advisering onvoldoende is in dat adviesprogramma, dan bestaat er nog de mogelijkheid om in het kader van de behandeling van de begroting in beide Kamers tegen de regering te zeggen: wij zouden graag willen dat over een bepaald onderwerp wel degelijk advies wordt gevraagd. Daarmee zijn er volgens mij procedurele waarborgen die

ertoe leiden dat adviesorganen op grond van hun deskundigheid wel degelijk kunnen adviseren over onderwerpen waarover zij menen dat er advies gegeven moet worden. Dat gebeurt overigens in overleg met de minister of de staatssecretaris die direct verantwoordelijk is voor de aansturing van de adviesaanvraag. Hiermee is het probleem van de ongevraagde advisering tot behapbare proporties teruggebracht.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Door de heer Hirsch Ballin is het voorstel van orde gedaan om dit wetsvoorstel niet af te handelen, maar het aan te houden tot aan de behandeling, op afzienbare termijn, van de ontwerp-Kaderwet. Ik stel voor, dit voorstel te volgen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt van 13.43 uur tot 14.40 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage) (24465).**

De **voorzitter**: Ik wijs erop dat de behandeling van dit wetsvoorstel inclusief eventuele stemmingen staat geagendeerd. Als om stemmingen wordt gevraagd, zullen die aan het einde van de middag plaatsvinden. De fracties kunnen daar dus rekening mee houden.

De beraadslaging wordt hervat.

Staatssecretaris **Tommel**: Mijnheer de voorzitter! In de Tweede Kamer is uitvoerig over dit wetsvoorstel gesproken. Het wetsvoorstel is daar ook geamendeerd. Toch mocht ik mij na de behandeling erover verheugen dat het wetsvoorstel met algemene stemmen in de Tweede Kamer werd aangenomen. De Tweede Kamer verhulde niet dat er een aantal plussen en minnen bij het wetsvoorstel waren. Maar duidelijk was dat men de versterking van de positie van de huurder als belangrijk heeft

Tommel

ervaren en dit wetsvoorstel zag als een mogelijkheid om de positie van de huurder inderdaad verder te versterken. Ik onderschrijf ten volle dat standpunt. Ik heb het wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer met overtuiging. Ik heb het daar met overtuiging verdedigd. Ik verdedig het ook hier met overtuiging en inzet, wetende dat er van de zijde van de verschillende fracties in deze Kamer een aantal flinke kritische opmerkingen zijn gekomen. Mijn inzet is om daar op een overtuigende wijze op te antwoorden.

Wat is het kernpunt van het wetsvoorstel? Het kernpunt van het wetsvoorstel is dat huurverhogingen boven een bepaald percentage goed gemotiveerd moeten worden. Het gaat hier om, ik citeer de heer Hessing, de zorgvuldigheid die in het maatschappelijk verkeer als betamelijk moet worden aangemerkt. Het is normaal dat je een huurverhoging boven een bepaald percentage redelijk beargumenteert. Dat wordt in deze wet vastgelegd. Daarvoor wordt in deze wet een bepaalde vorm gevonden. Maar het zou op zichzelf heel logisch zijn, als elke verhuurder zonder een dergelijke wet dat sowieso deed.

De huur is voor betrokkenen een belangrijke uitgavenpost. Als daar verandering in optreedt, mag de verwachting heersen dat die verandering \pm in de praktijk altijd een verhoging \pm op een redelijke wijze wordt beargumenteerd en toegelicht. Het is van betekenis om daarbij te bedenken dat niet alleen huurders, maar ook verhuurders daarbij belang hebben. Het wetsvoorstel geeft een heldere overlegstructuur. Het is als het ware de infrastructuur voor het overleg. En door dat overleg en de procedure ontstaat er een beter begrip voor de wederzijdse posities. Mijn verwachting is dan ook dat er eerder sprake zal zijn van een kleiner beroep op de huurcommissies en op de kantonrechters dan van een groter beroep. Juist het meer zicht krijgen op de mogelijkheden en de onmogelijkheden, juist het voeren van overleg daarover, moet in de praktijk leiden tot meer inzicht en dus tot minder reacties dat iets onredelijk of onmogelijk is met het daarbij horende beroep op de huurcommissie en op de kantonrechter. Niet voor niets wordt het overleg tussen huurders en verhuurders jaarlijks beter. Ik merk dat bij de corporaties en hun huurders. Maar

onlangs is er ook een overeenkomst gesloten tussen de ROZ en de Woonbond, waaruit een model omgangscode voor de particuliere huursector resulteerde. Dat duidt er nogmaals op dat huurders en verhuurders bij een goed en degelijk overleg belang hebben. Bij de kleine verhuurders is dat overleg nog niet op gang gekomen. Uit elk onderzoek blijkt dat kleine verhuurders nog nauwelijks overleg met hun huurders voeren. Dat is des te meer te betreuren, omdat juist daar sprake is van grote huurstijgingen. Het is dus in twee opzichten ongelukkig: grote huurstijgingen en weinig overleg.

Het nevendoeel van het wetsvoorstel is matiging van de huurstijging; ik onderschrijf wat mevrouw Ter Veld daarover heeft gezegd. Hiervan is op twee manieren sprake. In de eerste plaats is de verhuurder gedwongen om onder woorden brengen waarom hij een bepaalde huurstijging nodig acht. Dit betekent dat men nog eens goed moet nadenken of de gevraagde huurstijging echt redelijk en goed te beargumenteren is. Dat kan in een aantal gevallen best leiden tot een voorstel dat wat redelijker of lager uitvalt dan anders het geval zou zijn geweest. Immers, men moet ook tegenover de huurder een geloofwaardig verhaal hebben. In de tweede plaats behoeft de verhuurder deze argumentatie niet te geven als de huurstijging onder percentage X blijft. Als men aarzelt of men een huurstijging van net boven of net onder dat percentage X zal aanzeggen, is de verleiding groot om te zeggen: laat ik er net onder blijven, want dat scheelt mij de argumentatie en de papieren rompslomp die daarbij hoort. Op twee manieren komt dat nevendoeel van huurmatiging dus tot uitdrukking. Ik hecht eraan om dat nog eens zeer te benadrukken, want dit is de reden waarom ik er zo naar heb gestreefd om het wetsvoorstel tot wet te verheffen vóór de huurrunde van 1 juli aanstaande. Wij hebben stevige problemen met de woonlasten en wij weten dat de huurstijgingen nog steeds zeer groot zijn. Alle betrokkenen in het veld hebben breed gemeld dat het wetsvoorstel in dit kader de helpende hand kan bieden. Alles wat kan helpen om de huurstijging ook nog maar een tikkeltje te matigen, is de moeite waard. Dat moeten wij dan ook ondernemen.

Er is, zo zeg ik speciaal tegen de heer De Beer, natuurlijk sprake van enige nieuwe regulering. Dat kan niet anders, tenzij men principieel van oordeel is dat een wet procesvereisten, in welke vorm dan ook, niet nodig zou zijn en dat het overleg tussen verhuurders en huurders geheel op vrijwillige basis zou moeten plaatsvinden. Dat zal nooit lukken. Ik ben ervan overtuigd dat dit overleg in het bijzonder bij de kleine particuliere verhuurders, waar het absoluut nog slecht loopt, niet vanzelf tot stand zal komen. Het is ons uitgangspunt geweest om de regulering zo beperkt mogelijk te houden en niets overbodigs vast voor te schrijven.

Is daarbij overwogen, zo vroeg de heer Hessing, om bepaalde groepen verhuurders of huurders buiten de wet te houden, teneinde alsnog tot een vereenvoudiging te komen? De heer De Beer deed daarvoor een concreet voorstel. Hij zei: laat de particuliere verhuurders, bijvoorbeeld de kamerverhuurders, buiten de wet. Dat is wel degelijk overwogen in een afweging tussen enerzijds de lasten en anderzijds de winst die het wetsvoorstel met zich brengt. Uiteindelijk hebben twee overwegingen de doorslag gegeven om het wetsvoorstel van kracht te laten worden voor alle huurders en verhuurders. De eerste overweging is het principiële argument, dat er geen ongelijkheid tussen huurders moet ontstaan. Als men immers bepaalde categorieën verhuurders uitsluit van deze wet, hebben sommige huurders minder rechten dan andere. De categorie die een woning huurt bij een woningcorporatie, zou het recht krijgen op informatie en overleg over de huurverhoging boven het percentage X. Juist de categorie waarvoor dit het meest nodig is, zou daar dan geen recht op hebben. Ik kan dat verschil in behandeling tussen verschillende soorten huurders niet zo goed beargumenteren. Dat is de reden geweest waarom wij voor alle soorten huurders eenzelfde recht hebben geïntroduceerd.

De heer **De Beer** (VVD): Maar de staatssecretaris heeft verschil gemaakt tussen verschillende huurders en verhuurders. De huurders en verhuurders van geliberaliseerde woningen worden immers, naar onze opvatting terecht, buiten het wetsvoorstel gehouden.

Tommel

Hij heeft dus al verschil gemaakt. Er zijn volgens het wetsvoorstel reeds verschillende soorten huurders.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer De Beer duidt op een onderscheid dat wij in alle regelgeving maken. De geliberaliseerde sector is niet voor niets geliberaliseerd. Het wetsvoorstel heeft betrekking op de niet-geliberaliseerde sector. Wij kiezen er dan voor om geen onderscheid te maken tussen verschillende categorieën huurders en verhuurders.

De tweede overweging is dat de huurstijgingen zo groot zijn, juist voor de categorie huurders die de heer De Beer aanvoert. Als er ergens behoefte is aan beter overleg met als nevendoel om tot matiging van de huurstijging te komen, dan is het wel in die sector. Ik constateerde ook al dat het overleg in die sector niet goed loopt. Beide overwegingen hebben de doorslag gegeven bij de vormgeving van het wetsvoorstel, zoals het er nu ligt.

Het wetsvoorstel brengt een lastig punt met zich dat door alle sprekers naar voren is gebracht. Er zijn verhuurders in verschillende soorten en maten: professionele, minder professionele en onprofessionele verhuurders; verhuurders van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimte. De vraag is dan hoe de procesvereisten toch in één wettelijk regime kunnen worden ondergebracht. Dat is gebeurd door verschillende eisen te stellen aan de informatie die de verschillende verhuurders moeten geven. Op dat punt is de memorie van toelichting naar mijn overtuiging heel helder. Bepaalde onderdelen van de informatie die moet worden verstrekt, zijn lang niet voor alle verhuurders relevant. Die informatie hoeft dan ook niet te worden verstrekt; de mededeling is dan niet van toepassing.

Het verhaal van de heer De Beer was wel aardig, maar toch een beetje een karikatuur van de werkelijkheid. Ik kan mij namelijk niet voorstellen dat de befaamde hospita haar investeringsprogramma zou moeten opgeven. Dat is dan ook absoluut niet vereist. Maar het is wel logisch dat zij meldt waarom zij vindt dat zij de huurprijs van de kamer met bijvoorbeeld 5,5% moet verhogen. Dan moeten toch overwegingen als de prijs van kamers in de stad, dus de marktwerking, en het te plegen

onderhoud een redelijke onderbouwing van dat percentage geven? Zij zal dat toch niet uit de lucht plukken? In het wetsvoorstel worden dus verschillen gemaakt qua intensiteit en diepgang van informatie die de verschillende verhuurders moeten verstrekken. Dit betekent dat een eenvoudige, kleine verhuurder nooit kan worden afgerekend op het feit dat hij geen omvangrijk investeringsprogramma geeft of niet de continuïteit van zijn "bedrijf" uitvoerig uiteenzet. Hierover heeft ook in de richting van de huurcommissies uitgebreide communicatie plaatsgevonden.

Het alternatief zou zijn geweest dat wij in de wettekst zelf per categorie verhuurder verschillende eisen zouden hebben opgenomen over de informatie die men precies moet verstrekken; dat zou, gezien de vloeiende overgangen tussen die categorieën, helemaal niet zo makkelijk zijn geweest. Zou er dan geen sprake zijn van onevenwichtigheid, doordat je veel te veel regels geeft? Dat zou dan namelijk echt gedetailleerd moeten gebeuren. De winst daarvan zou buitengewoon klein zijn. Ik ben ervan overtuigd ± ik kom nog uitvoerig over het informatietraject te spreken ± dat een verhuurder kan weten wat er in redelijkheid van hem of haar wordt verwacht. Van een professionele verhuurder, een woningbouwcorporatie, wordt natuurlijk aanzienlijk meer verwacht dan van iemand die één of twee huizen of een kamer verhuurt. Dat kan ook niet anders. De toelichting op de wet is ook in deze richting geschreven.

De heer Baarda heeft pregnant de vraag naar voren gebracht of het niet verstandig is om de informatie die door de verhuurder verstrekt moet worden, te structureren door daar bijvoorbeeld een formulier voor ter beschikking te stellen. Laat ik vooropstellen dat wij op dit punt niet zozeer een principiële, maar een praktische keuze gemaakt hebben. Waarom is er dan niet voor een formulier gekozen? Als je voor één formulier kiest, wordt dat voor de kleine verhuurder een wel vreselijk ingewikkeld formulier waarvan heel veel niet van toepassing zal moeten worden verklaard. Daar doe je de mensen dus waarschijnlijk geen plezier mee. Dit betekent dat je verschillende formulieren nodig hebt voor de verschillende categorieën verhuurders. Het is buitengewoon

lastig om een grens te trekken om aan te geven wie welk formulier moet gebruiken. Ik meldde al dat het begrip "kleine verhuurder" een begrip is dat niet precies door getallen wordt begrensd. Waar moet je dan precies de grenzen leggen, bij 2, bij 10 of bij 30 woningen? Natuurlijk zijn er wel formulieren, maar die zijn niet in de wet voorgeschreven. De corporaties hebben hun eigen informatieformulier ontwikkeld. Ook de Vereniging huis en eigendom licht haar leden op dit punt volstrekt helder in, niet in het minst omdat mijn ministerie daar een belangrijke bijdrage aan heeft gegeven.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Mij is niet duidelijk waarom je geen formulier zou kunnen ontwerpen. Op het belastingformulier dat ik ieder jaar moet invullen, komen ook vragen voor die ik niet behoef in te vullen, omdat die niet op mij van toepassing zijn. Dat kan toch ook in deze situatie bij de verschillende categorieën van huurwoningen?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dat kan zeker. Ik heb gemeld waarom wij daar niet voor gekozen hebben. Nogmaals, dat is geen principiële punt, maar een praktisch punt. Je kunt de afweging maken dat het verstandiger is om alsnog een standaardformulier te ontwerpen. Voor grote groepen verhuurders ± kijk naar de Vereniging huis en eigendom en de corporaties; ook de beleggers hebben zich op dat punt niet onbetuigd gelaten ± is er evenwel al een op hun situatie toegesneden formulier. Het verschil is hem gelegen in de vraag of het wettelijk is voorgeschreven of niet en of ik het gemaakt heb of dat zij dat hebben gedaan. Er is dus een serieuze handreiking gedaan aan de verhuurders om op dat punt tot uniformering te komen. En dat is naar mijn gevoel het echte criterium.

De vraag die hieraan gekoppeld is, is of er door dit wetsvoorstel niet een enorme rechtsonzekerheid en een lawine van procedures ontstaat. Ik gebruik de woorden van de heer Visser die hier aangehaald is. Ik acht die stelling van de heer Visser niet te verdedigen. In de eerste plaats is er geen aparte procedure bij de huurcommissie. Mensen maken bezwaar tegen het niet toepassen van de wet procesvereisten, als zij toch al bezwaar maken tegen de

Tommel

huuraanzegging. Zij combineren dat ongetwijfeld. Ik kan mij niet voorstellen dat, als iemand heel tevreden is met zijn huuraanzegging, hij dan toch bezwaar zal maken, omdat de wet procesvereisten niet gevolgd is. Dat zou een heel wonderlijke situatie scheppen. Ik verwacht dus eigenlijk helemaal niet zo vreselijk veel meer procedures. Doordat er nu echt overleg plaatsvindt en doordat er sprake is van een groeiend begrip en draagvlak bij huurders en verhuurders ± dat zullen wij de komende tijd nog hard nodig hebben ± zullen er volgens mij juist minder procedures komen en zal er meer begrip voor elkaars situatie ontstaan. Dat is op dit moment uiteraard niet te bewijzen. Dat is in het eerste jaar zelfs niet te bewijzen. Ik zeg dan ook toe dat, waar het nodig is om de huurcommissies te versterken om procedures snel af te handelen, dit natuurlijk zal gebeuren. Ik wijs er verder op dat het controleren of aan de wet procesvereisten is voldaan, relatief eenvoudig is vergeleken met andere procedures die de huurcommissie moet controleren.

Over de rol van de huurcommissie in de toekomst wil ik graag uitvoeriger met deze Kamer spreken aan de hand van de integrale herziening van de huurwetgeving die op stapel staat en waarover ik de Tweede Kamer medio november een brief heb geschreven. De heer Hessing noemde onder andere de kwestie van de toets van prijs en kwaliteit en vroeg hoe wij daarmee moeten omgaan. Misschien is het goed om in dit verband in te gaan op de aangehaalde opmerking van de heer Tomlow dat er niet zozeer wat de rechtspositie van de huurder betreft, sprake is van een slechte situatie, maar dat er op het punt van het overleg over de huurverhoging wel een lacune is. Er moet een evenwicht zijn in dat overleg; daar moet ook structuur aan gegeven worden. De huurverhoging is namelijk een van de twee belangrijkste dingen waar huurders en verhuurders met elkaar over spreken. Het wetsvoorstel voorziet erin om de lacune op dit punt op te vullen. Het tweede punt van discussie ± daar behoeven wij nu niet verder op in te gaan ± is altijd de onderhoudstoestand. Ook op dat punt liggen er voorstellen om tot verbetering van de situatie te komen door de huurcommissie op dat punt een

steviger positie te geven. Wat de huurcommissie doet, is dus inderdaad geen inhoudelijke toetsing. Er wordt alleen getoetst of aan de procesvereisten is voldaan.

De heer De Wit heeft gevraagd of er geen inhoudelijke toetsing moet komen. Om allerlei redenen is het antwoord daarop neen. In de eerste plaats wordt de huurcommissie daardoor in een zodanige positie gebracht dat zij zich een oordeel moet vormen over de bedrijfsmatige activiteiten en de bedrijfsmatige positie van een verhuurder. Men moet daar inzicht in krijgen en moet daar dan ook een oordeel over geven. Dat gaat echter duidelijk een stap te ver. Het gaat technisch al niet, omdat de huurcommissie dan uitgebreid zou moeten worden met deskundigheid op financieel gebied, dus met accountants en dergelijke. Ik wil het echter ook niet, omdat het gewoon een stap te ver is. Wij houden het dus bij een toets of aan de procesvereisten is voldaan.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! In de Tweede Kamer is een motie aangenomen waarin stond dat de huurcommissies ook moesten toetsen op de relatie tussen prijs en kwaliteit. Dat neigt toch al meer naar een iets inhoudelijker toetsing. De staatssecretaris komt met een notitie hierover. Dit gaat echter verder dan alleen die marginale toetsing.

Staatssecretaris **Tommel**: De Tweede Kamer heeft daarbij mondeling gemeld dat zij vond dat het een marginale toetsing moest zijn. Gezien de omstandigheden van vandaag, zult u het mij niet euvel duiden dat ik de discussie daarover even opschort tot wij wat verder zijn.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat is goed; ik heb daar begrip voor.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De effectiviteit van het voorstel, afgezet tegen de extra regelgeving, wil ik toelichten aan de hand van de procedure die gevolgd wordt. Dat zegt ook iets over de vraag hoeveel regelgeving je als verhuurder nu eigenlijk over je heen krijgt, als dit wetsvoorstel in gang wordt gezet. De procedure luidt als volgt. Vanaf 1997, uitgaande van invoering van het wetsvoorstel bij de huurrunde van 1996, vindt per 1 maart de vooraankondiging van de voorgenomen huuraanzegging plaats. Als het gaat

om meer dan 2,8% dan wel ± 14 uurverhoging per maand voor woningen onder de ± 500, heeft de huurder vier weken om daarop te reageren. Daarna vindt er mondeling of schriftelijk overleg plaats. Vervolgens vindt voor 30 mei de definitieve huuraanzegging plaats. Wat is er in 1996 anders? Waarom moet het nu in drie maanden? Normaliter vindt de vooraankondiging op 1 maart plaats, maar nu op 1 april. In plaats van vier weken reactietijd heeft de huurder nu maar drie weken reactietijd. Alles afwegend, acht ik dat in dit geval een acceptabele verkorting van de termijn. Dan zal het overleg alleen schriftelijk plaatsvinden en moet opnieuw de definitieve huuraanzegging voor 30 mei geschieden. Er is dus wel echt overleg aan de hand van een concreet voorstel van de verhuurder aan de huurder: ik neem mij voor per 1 juli zoveel procent huurverhoging te vragen. Daar kan dan op gereageerd worden. Dat is de start van een echt overleg. Geen onderhandelen, wel overleg en inzicht verwerven, met elkaar kijken waar de marges liggen en hoe hard de argumenten zijn. Ik verheug mij erover dat de corporaties in toenemende mate dat overleg nu al voeren en dat het tot gunstige resultaten leidt. Onlangs is een onderzoek verricht waaruit blijkt dat veel van dit overleg leidt tot betere resultaten die door de huurders en verhuurders gunstig worden beoordeeld.

Het overleg kenmerkt zich in twee sporen, een individueel spoor en een collectief spoor. Het individuele spoor is in ieder geval het logische spoor, in die zin dat er sprake is van een individueel huurcontract en dat ook per individu, per huurder een aanzegging wordt gedaan voor een stijgingspercentage van de huur. Met andere woorden: het is dus logisch dat de huurder individueel wordt ingelicht over het percentage dat op hem van toepassing is en dat hij daarover met de verhuurder in overleg treedt. Dat moet minimaal gebeuren. Dat individuele spoor kan in mijn ogen nimmer door een collectief spoor worden vervangen. Dat zou in strijd zijn met de wetgeving zoals die nu is en die uitgaat van individuele contracten. De individuele huurder kan ook naar de huurcommissie en naar de kantonrechter.

Tommel

Hoe moet dat dan worden gezien tegenover het collectieve spoor? Ik hecht zeer aan het belang van representatieve huurdersorganisaties. Die zijn van zo groot belang, omdat ze voor de huurders en de verhuurders het middel zijn om met elkaar duidelijk gestructureerd overleg te voeren over alles wat voor verhuurders en huurders van belang is. Dat overleg gaat over het huurbeleid op langere termijn, het onderhoud en het lastige probleem van de huursombenadering. Je moet als verhuurder uitleggen aan de huurder waarom in het ene geval 5% of 6% wordt gevraagd en in het andere geval 0% en wat daarvan dan de redenen zijn. In mijn beeld van mensen die verantwoordelijkheid nemen kun je dat heel goed duidelijk maken, maar dan moet je het wel goed doen. Het is van tweeën één. Of je zwijgt er als verhuurder over, net doend alsof dit probleem niet bestaat; je zegt tegen de één 6% en tegen de ander 0%. Of je speelt open kaart en geeft op grond van argumenten aan waarom in het ene geval een hoger percentage dan het percentage X wordt berekend en in het andere geval een lager percentage of helemaal geen percentage, dan wel dat men huurverlaging krijgt. Daarvoor is een overleg met een huurdersorganisatie van buitengewoon grote betekenis. Als je dat wilt organiseren, kun je dat veruit het beste doen door dat overleg de vorm te geven van een zekere continuïteit en er een huurdersorganisatie mee te belasten. Vandaar dat in dit wetsvoorstel ook de huurdersorganisatie een plaats heeft gekregen. Het is in formele zin wel een andere plaats, in de zin dat de huurdersorganisatie niet door kan naar de kantonrechter. Dat is ook logisch, die sluit geen contract. De organisatie voert het overleg, de individuele huurder heeft het contract en kan door naar de kantonrechter. In die zin zie ik genoemde twee sporen als elkaar versterkend. Het individuele overleg wordt zeer geholpen door het overleg met de huurdersorganisatie. Het is ook niet voor niets dat ik nog eens extra steun, ook in financiële zin, gegeven heb aan de Woonbond om te proberen zijn ledental zo sterk mogelijk op te voeren. Veel plaatselijke huurdersorganisaties sluiten zich daar ook bij aan. Zowel de huurder als de verhuurder heeft daar belang bij, want dat structureert

een goed overleg. En dat is ook heel hard nodig.

Vervolgens kom ik te spreken over het percentage X en hoe dat tot stand komt. Laat ik voorstellen dat de procesvereisten als zodanig geen echt nieuwe normen zijn maar dat ze een codificatie inhouden van hetgeen in de relatie tussen huurders en verhuurders op dit moment al gebruikelijk is. Je kunt het fatsoensnormen noemen. In dat verband merk ik op dat in de sociale sector bijvoorbeeld het percentage X eigenlijk minder een rol speelt. Alle huurders worden geïntegreerd en wordt een mogelijkheid geboden tot inspraak. Dat vind ik een uitstekende uitgangssituatie. Echter, niet alle huurders kunnen naar de huurcommissie stappen om dat te laten toetsen. Dat kan alleen de huurder die een percentage aangezegd krijgt hoger dan het befaamde X. Maar de geest van de wet wordt op die manier optimaal vorm gegeven.

Zo'n situatie staat mij ook voor andere marktsegmenten voor ogen. Goed overleg tussen huurders, representatieve huurdersorganisaties en verhuurders, en indien noodzakelijk kunnen huurders de huurcommissie laten toetsen.

Wat was nu het uitgangspunt van mijn oorspronkelijke wetsvoorstel om terecht te komen bij 3,8%? Had dat een heldere onderbouwing? De heer De Beer twijfelde daaraan en zei dat ik op die manier de amendering als het ware heb uitgelokt. Hij zou daar eigenlijk blij mee moeten zijn, want het desbetreffende amendement kwam van zijn fractie in de Tweede Kamer. Maar uitgelokt heb ik het bepaald niet. Het had namelijk een uitstekende onderbouwing, namelijk de onderbouwing van het meerderheidsadvies van het Landelijk overlegorgaan huurders en verhuurders om te komen tot 3,8%. Voor mij staat centraal, waar deze vorm van overleg gewild is door de organisaties van huurders en van verhuurders, dat als er dan advies wordt gegeven door genoemd overlegorgaan om uit te gaan van 3,8%, er buitengewoon sterke argumenten zouden moeten zijn om dat percentage niet over te nemen in de wet. Het is dus niet zomaar uit de lucht komen vallen. Als je de sector een verantwoordelijkheid geeft en hij neemt die in de vorm van het met elkaar meewerken aan een dergelijk wettelijk traject ± van het eerste tot het laatste moment is die medewer-

king er van de sector geweest ± dan moet je zo'n advies heel serieus nemen. Dat advies is toen voor mij doorslaggevend geweest, veruit.

De heer **Baarda** (CDA): Dat kan toch niet het enige argument zijn? De staatssecretaris heeft het percentage toch niet overgenomen omdat het overlegorgaan het heeft voorgesteld, maar toch juist omdat de onderbouwing van het voorstel zo goed was en er sprake was van een relatie met de bruteringsovereenkomst?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is juist, voorzitter. Natuurlijk zou het overlegorgaan nooit met zomaar een getal uit de bus komen. Er lag natuurlijk een heel sterke relatie met de bruteringsovereenkomst. Toch is het op zichzelf buitengewoon opmerkelijk dat organisaties van huurders en van verhuurders tot dit standpunt kwamen. Ook de huurdersorganisaties waarvan men wellicht zou kunnen veronderstellen dat ze naar een lager percentage zouden willen, hebben dit als optimum gekozen. Daarom was het voorstel heel goed onderbouwd en heb ik het graag overgenomen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Logisch, omdat het alternatief 5,5% was.

De **voorzitter**: Er stonden al een paar mensen voor u bij de interruptiemicrofoon te wachten. U bent niet automatisch de eerste om te interrumperen. Enige fatsoensnormen zijn ook hier van toepassing.

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Zo ideaal als de staatssecretaris het nu schetst, was het bepaald niet. Het is een publiek geheim dat er in de commissie huurders-verhuurders grote meningsverschillen waren over de hoogte van het percentage X. Er waren zelfs groepen verhuurders die 5,5% wilden in plaats van 3,8%. Uiteindelijk is het advies weinig meer geweest dan een politiek compromis binnen de commissie. Ik vind dat de staatssecretaris een tikkeltje overdrijft als hij het doet voorkomen alsof dat een rotsvast percentage is, waaraan de Kamer zich moet houden. Met andere woorden: mijn pleidooi voor een meer objectieve vaststelling van het percentage X staat nog steeds overeind, want zeker bij een politiek compromis is een advies van een commissie als

Tommel

doorslaggevend argument niet aanvaardbaar.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! De staatssecretaris zegt met nadruk dat ook de huurdersorganisaties het percentage van 3,8 hebben geaccepteerd. Wat is zijn opvatting daarover in relatie met zijn opvatting over matiging van huren?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ook huurdersorganisaties hebben de overtuiging dat 3,8% het meest effectief is. Dat wil niet zeggen dat een ander percentage niet effectief is, maar het optimum is 3,8%. Ik kan dat goed begrijpen in die zin dat de verwachte huurontwikkeling per 1 juli aanstaande ongeveer 4% is. Het is voor buitengewoon veel verhuurders aantrekkelijk om net onder dat percentage te blijven onder het motto: dan hoef ik dat gehele traject niet door. Ik heb er geen misverstand over laten bestaan dat ik dat argument volstrekt kan begrijpen. Ik vond het dan ook jammer dat de Tweede Kamer voor het percentage 2,8 heeft gekozen en voor het bedrag van 14 voor huren onder 500. Daarmee is het wetsvoorstel echter niet waardeloos geworden, want het heeft evengoed zijn werking. Ik noemde twee overwegingen voor huurmatiging. Het is belangrijk dat er geargumenteed moet worden, hetgeen ook bij een percentage van 2,8 van kracht blijft. Effectiever was \pm ik ben dat met de heer Baarda eens \pm een percentage van 3,8. Ik kan dat niet bewijzen, maar ik ben ervan overtuigd dat dit het meest effectieve getal zou zijn geweest. Ik bestrijd de opvatting van de heer De Beer dat het percentage van 3,8 een soort politiek compromis in de commissie was. Er is lang en serieus over gesproken. Wij maken het niet elke dag mee dat huurders en verhuurders \pm in dit geval wat de verhuurders betreft, de sociale sector \pm het op zo'n wijze met elkaar eens worden over zo'n belangrijk punt.

Het overlegcollege heeft de advisering aan mij gestaakt. De teleurstelling over het niet overnemen van het advies begrijp ik best. Ik heb daarover overigens geen misverstand laten bestaan. Er is inmiddels al weer overleg geweest. Het is helder dat de politiek het laatste woord heeft. Zelfs een advies waaraan ik zeer hechtte en wat ik met overtuiging heb overgenomen, is altijd onderwerp van besluitvor-

ming van de Tweede en de Eerste Kamer. Dat moet men ook weten.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! Er moet ook geen misverstand over bestaan dat de huurders geen enkel bezwaar hadden tegen de verlaging naar 2,8%. Zij zijn akkoord gegaan op basis van de ten tijde van het advies geldende inflatie. De andere keuze was 5,5%. De staatssecretaris mag niet het beeld scheppen dat de huurders ongelukkig zijn met de 2,8%. Integendeel, dat zijn alleen de verhuurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb die indicatie niet. Ik prijs de Woonbond ervoor dat hij met volle overtuiging achter de 3,8% stond, als zijnde het optimum. Beide partijen reageren nogal terughoudend op de nieuwe situatie. Men heeft mij gevraagd, op welke wijze de verhuurders ermee omgaan. Zij waren niet blij met het percentage van 2,8, maar zij hebben toegezegd dat zij meedoen en hebben onmiddellijk de informatie aan hun leden veranderd. De corporaties hebben direct na de stemmingen aangegeven dat met een en ander op een andere wijze moet worden omgegaan. Dat zij het leuk vonden, was iets te veel gevraagd. Ik begrijp dat heel goed.

Voorzitter! Ik blijf hechten aan het advies van het Landelijk overlegorgaan huurders-verhuurders in principe als basis voor het percentage X, ook in de komende jaren. Daarbij speelt een rol het antwoord op de vraag van de heer De Beer of, als een en ander bij AMvB wordt gewijzigd, de rechter op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan toetsen op rechtmatigheid. Het antwoord op die vraag is "ja". Vanaf 1999 kunnen alle AMvB's getoetst worden. Het percentage X is dus geen uitzondering, maar het geldt bijvoorbeeld ook voor de jaarlijkse huuraanzegging. Dat lijkt mij in de praktijk overigens meer problemen op te kunnen leveren dan het percentage X.

In de wet en de toelichting is gemeld dat voor de rechter de vraag van groot belang is of de AMvB tot stand is gekomen na goed overleg tussen alle betrokkenen. Dat de heer De Beer af wil van die verplichte advisering over het percentage X verbaast mij in dat licht. Juist hij zou, wetend dat dit zich gaat voordoen, voor die advisering moeten pleiten.

Voorzitter! Ik laat het percentage X hiermee rusten.

De heer Pitstra heeft een vraag gesteld over het ontheffingsbeleid voor corporaties ten aanzien van de huursomstijging in de huurronde per 1 juli. Hij heeft gevraagd of er niet te weinig corporaties een ontheffing krijgen. Voorzitter! Er zijn 25 tot 30 aanvragen. Dat is in mijn ogen niet weinig in die zin dat in de bruteringswet is geconstateerd dat er over een langere periode een huurstijging van 3,8% nodig is om de sector financieel gezond te houden. In de eerste jaren is het dus een hoger percentage dan 3,8 en in de latere jaren een lager percentage dan 3,8. Het kan dan niet zo vaak voorkomen dat corporaties nu al, zonder in financiële problemen te komen, een lagere huursomstijging kunnen vragen. Het verrast mij dus niet dat het er niet zo veel zijn.

Mevrouw Ter Veld heeft ook gevraagd naar de weigering van het Overlegorgaan landelijke centrales huurders-verhuurders om te adviseren. Ik heb dit overlegorgaan opnieuw gevraagd om mij in het vervolg van nieuwe adviezen te willen voorzien. Ik hecht daar zeer aan. Ik vind ze waardevol, mede gezien de deugdelijke onderbouwing ervan. Ik heb goede hoop dat men ook in de toekomst bereid zal zijn om ons \pm niet alleen mij, maar indirect ook u \pm van adviezen te voorzien, op basis van het uitgangspunt dat het een advies betreft en dat de democratische besluitvorming bepaalt wat er werkelijk gebeurt.

De relatie met de Wet balansverkortings. Mevrouw Ter Veld noemde een punt dat in het geheel niet in de Tweede Kamer aan de orde is geweest, namelijk op welke wijze om moet worden gegaan met het percentage van 2,8 in relatie tot de huursomstijging van minimaal 3,5%. Er zijn twee mogelijkheden die zich in de praktijk kunnen voordoen. Een corporatie kan per ongeluk niet voldoen aan de wet inzake de procesvereisten. Dat lijkt mij, gezien alle voorbereiding, eigenlijk ondenkbaar. Ik kan mij niet voorstellen dat er een corporatie is die nu nog niet weet wat de stand van zaken is. Een corporatie kan proberen om misbruik te maken van de wet en om ontheffing te krijgen van de huursomstijging van 3,5%, die men anders niet gekregen zou hebben. Zo'n situatie kan ik construeren.

Tommel

Heb ik daarmee mijn recht overgedragen aan de huurcommissies? In genen dele! Wat is dan de situatie? Allereerst weet ik niet goed hoeveel huurders dan bezwaar zullen gaan maken. Dat moet nog maar blijken. Dat hoeft lang niet elke huurder te zijn. Men heeft vanaf 1 juli een beperkte periode om te constateren dat er niet aan de wet procesvereisten is voldaan, en dus naar de huurcommissie te gaan. Ik weet niet hoeveel huurders van de desbetreffende corporatie dat vervolgens zouden doen. Dat hangt heel sterk af van de grootte van de corporatie en van het onderlinge contact tussen de huurders. Vertellen zij het elkaar allemaal? Dat is moeilijk in te schatten. Zij zullen het lang niet allemaal doen, het gaat slechts om een deel van de huurders.

Die groep huurders krijgt ongetwijfeld gelijk van de huurcommissie en eventueel van de kantonrechter. Voor het deel van de huurders dat bezwaar heeft gemaakt, zakt de huurstijging vervolgens tot 2,8%. Maar dan is het nog de vraag of de corporatie als geheel onder de 3,5% zakt. Dat is niet per definitie noodzakelijk. Het zou kunnen, maar het hoeft helemaal niet.

Als dat laatste dan toch het geval is, dan heb ik dus een echt probleem met de corporatie. Dat heb ik in bestuurlijke zin als toezichthouder van de corporatie. De huurstijging gaat immers door krachtens de huurwetgeving, maar in individuele gevallen zal die lager zijn en doet men dan dus terecht een beroep op de 2,8%. Dan zal ik echter aan de desbetreffende corporatie melden, dat wij het jaar daarop buitengewoon kritisch zullen kijken naar de handelwijze van deze corporatie.

Dat doen wij nu ook al. Immers, het is natuurlijk niet wezenlijk anders dan de huidige situatie. Ook nu kunnen er corporaties zijn die zonder het aan iemand te zeggen, een lagere huursomstijging realiseren dan 3,5%. Ik kan derhalve alleen maar achteraf constateren dat dat het geval is, maar dan spreek ik hen er wel krachtens het BBSH bestuurlijk op aan. Ik doe dus absoluut geen afstand van enige sanctie in de richting van een dergelijke corporatie. Die sanctiemogelijkheid heb ik krachtens het BBSH en die verdwijnt hier niet mee.

Voorzitter! De heer De Beer heeft gevraagd hoe moet worden omgegaan met artikel 19, lid 5. Dat is

het voorschrift dat de verhuurder bij de huuraanzegging moet verklaren, naar zijn mening aan de procesvereisten te hebben voldaan. Het voorschrijven van deze verklaring betekent dat de verhuurder bij de huuraanzegging wordt gedwongen om verantwoording af te leggen over de gevolgde voorprocedure. Die kan immers niet zelfstandig getoetst worden door de huurcommissie, maar slechts in het kader van de huurverhogingsaanzegging. Het voorschrift biedt de huurder, die bij de huuraanzegging de niet voor iedere huurder eenvoudig te lezen wettekst over de procesvereisten krijgt voorgelegd, nog wat extra duidelijkheid over het feit dat de in die wettekst vastgelegde procedure op het moment van lezing reeds achter de rug moet zijn. Die helderheid krijgt men dus. Het voorschrift heeft een nuttige werking, zowel naar de verhuurder als naar de huurder. Het schept duidelijkheid over de vraag, hoever men is met de procedure. Dat is de achtergrond, niet meer en niet minder.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! Ik wil nog even terugkomen op de verhouding tussen de 2,8% en de 3,5% minimale huursomstijging. In het voorbeeld van de staatssecretaris wordt uitgegaan van een verhuurder die ontzettend graag onder de 3,5% wil zitten. Die verhuurder denkt: ik voldoe niet aan de procesvereisten, dan moet ik naar 2,8%. Ik roep al mijn huurders op om in beroep te gaan en de staatssecretaris kan ernaar fluiten. Ik zit er lekker onder.

Nu heb ik een sociale verhuurder die helemaal niet onder die 3,5% wil zitten, maar die naar 4,4% toe wil. Maar door een misverstand ± wellicht geeft hij de huurders maar 2,5 week de tijd om in beroep te gaan of hij vergeet die mooie slotzin ± wordt hij gedwongen om naar 2,8% te gaan. Hij zegt vervolgens: staatssecretaris, u heeft mij geen toestemming gegeven en ik wil ook helemaal niet naar 2,8%. Die huurcommissie doet wat ik u niet vraag en waar u mij geen toestemming voor heeft gegeven, alleen omdat ik die zin vergeten ben.

Die situatie kan zich ook voordoen. Ik denk dat hier dan een ander probleem aan de orde is, namelijk een probleem in het kader van toezicht. De verhuurder wil helemaal niet, hij wil dolgraag hoger. Geeft de

staatssecretaris dan de huurcommissie ongelijk en zegt hij: u mag hoger?

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, de rechten van de individuele huurder ten opzichte van zijn verhuurder zijn evident en in de wet vastgelegd. Dat zal ik dus niet doen. De verhuurder, in dit geval de woningcorporatie, heeft dan dus een echt probleem. Er is een lawine van voorlichtingsmateriaal door de koepels van corporaties verspreid. Daarin staat precies wat er moet gebeuren, op welk moment en hoe het vorm moet krijgen. Ik kan mij niet voorstellen dat er dan nog ~~aan~~ een corporatie is die toch nog in de fout gaat. Als dat heel theoretische geval toch zou voorkomen, dan zal die desbetreffende corporatie in het jaar daarna de huren extra moeten verhogen om haar financiële situatie niet ernstig te laten verslechteren. Dat is dus voor beiden, voor huurders en verhuurder, buitengewoon ongelukkig. Nogmaals, ik kan mij niet voorstellen, na alles wat er gebeurd is en na alle voorlichting, dat dit meer dan een theoretische mogelijkheid is.

Voorzitter! Dat brengt mij op een buitengewoon belangrijk punt: de vraag of de invoeringstermijn van het wetsvoorstel niet te kort is. Naar mijn gevoel bestaat er bij alle fracties grote zorg over de zeer korte termijn tussen de beoogde inwerkingtreding van de wet op 22 maart en de datum van 1 april. Ik kan mij die zorg heel goed voorstellen. Invoering op zo'n korte termijn zou ook volstrekt onverantwoord zijn als met name verhuurders nu pas met deze nieuwe regelgeving geconfronteerd zouden worden. Maar de werkelijkheid is een andere. Formeel is de invoeringstermijn weliswaar zeer kort, maar materieel is er sprake van een zeer lange voorbereidingstijd, ook al gelet op de lange voorgeschiedenis van het wetsvoorstel.

Ik kijk nog eens terug. De commissie huurders-verhuurders kwam met een advies om deze procesvereisten een wettelijke vorm te geven. Daar waren huurders en verhuurders het over eens. Ik wijs voorts op het lange traject in de richting van de Tweede Kamer en op de lange behandeling die daar plaatsvond. Die werd nog voorafgegaan door de motie-Duivesteijn/Esselink met betrekking tot de huurronde 1995. Daarin werd mij gevraagd om het wetsvoorstel reeds per 1 juli 1995 in te voeren. Dat was

Tommel

volstrekt onmogelijk, dat was duidelijk, maar er was dus een dwingende wil om het wetsvoorstel zo snel mogelijk in te voeren.

Ik combineer dat met het grote draagvlak in de sector. De corporaties hebben al verklaard dat zij dit vrijwillig willen doen, zonder enig spoor van twijfel. Voorts noemde ik al de model-omgangscodes voor de huurders en verhuurders in de particuliere sector. Dan heb ik het over de grote verhuurders.

Ten slotte wijs ik op de behandeling in de Tweede Kamer, waarbij sprake was van een lange discussie. Het wetsvoorstel lag op 12 december voor ter plenaire behandeling nadat de schriftelijke behandeling geheel was afgerond. De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel uitvoerig behandeld en uiteindelijk na amendering van het getal X unaniem ervoor gestemd. Nadat voor het amendement en voor het wetsvoorstel gestemd was, hebben alle betrokkenen alles in werking gezet om dat voorlichtingstraject zo goed en zo uitvoerig mogelijk te laten doorlopen. Er is uiteraard overleg geweest met de organisaties van verhuurders. Dat gebeurde direct nadat er over het wetsvoorstel was gestemd. Men heeft meteen het voorlichtingsmateriaal aangepast aan het nieuwe getal X.

Op grond van wat de georganiseerde huurders en verhuurders mij hebben meegedeeld, luidt de conclusie dat zij na de stemming in de Tweede Kamer het wetsvoorstel nog steeds willen. Zij vinden ook dat het wetsvoorstel verantwoord kan worden ingevoerd.

De Eerste Kamer heeft inmiddels een bericht ontvangen van de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed, de IVBN, waarin een beroep op de Eerste Kamer wordt gedaan om de invoering uit te stellen. Mag ik mijn verbazing daarover uitspreken, in alle redelijkheid? De Raad voor onroerende zaken, de ROZ, waarvan ook de IVBN deel uitmaakt, is van het eerste tot het laatste moment betrokken geweest bij de voorbereidingen en bij de advisering over het percentage X. De IVBN is dus ook, ook via de ROZ, heel goed geïnformeerd. De Kamer heeft er ook een brief van de Nederlandse woonbond over gekregen. De Vereniging huis en eigendom, ook lid van de ROZ, toont zich juist zeer actief bij de voorlichting aan verhuurders en

heeft de makelaars, die veelal namens de beleggers als beheerder optreden, tijdig geïnformeerd. Ik zal straks nadere details over die informatie geven. Ik beschouw de reactie eerlijk gezegd dan ook meer als een algemeen bezwaar tegen de nieuwe regeling ± men heeft er dus geen trek in ± dan dat men het niet kan. Dezelfde groep is op andere terreinen soms overigens buitengewoon alert in het anticiperen op regelgeving die in ontwikkeling is.

Wat hebben wij in het voorlichtingstraject gedaan? Ik zal u een opsomming besparen van alles wat wij op dat punt hebben verzameld, maar ik noem een paar punten. In december 1995 wordt voor de leden van het NCIV een aantal regionale voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd. Er verschijnen een aantal Werkwijzers, een informatiebulletin. In januari van dit jaar verschijnt een artikel in *Corporatie-Magazine*; er zijn zestien regionale voorlichtingssessies en opnieuw *Werkwijzers*. In februari 1996 zijn er opnieuw *Werkwijzers*, een brochure ± NCIV Actualiteit nummer 37 ± een telefonische helpdesk en een informatiekrant voor huurders die door de leden kan worden gebruikt. Ten aanzien van de Nationale woningraad was er een minstens even uitgebreid voorlichtingsprogramma. De voorlichtingskrant voor de huurders is in een oplage van 1,3 miljoen exemplaren bij de bestellers afgeleverd. De corporaties hebben die voorlichtingskrant inmiddels uiteraard op grote schaal onder de huurders verspreid. Ten aanzien van de Vereniging huis en eigendom ± een belangrijke vereniging, omdat daarin juist de kleine woning-eigenaren georganiseerd zijn ± is in januari de voorbereiding van een uitgebreide campagne van start gegaan; de echte campagne is op 1 maart gestart. In februari zijn de leden van de Vereniging huis en eigendom middels een uitvoerig artikel uitgebreid geïnformeerd over de nieuwe procesvereisten. In die maand zijn ruim 550 persberichten verstuurd. In verschillende kranten zijn de procedures daarvoor genoemd. Er zijn advertenties geplaatst in acht landelijke en in allerlei regionale dagbladen en in huis-aan-huisbladen. In maart zijn 40.000 mailings verstuurd, onder meer aan 32 adressen van de kamer van koophandel, 8000 leden van de

Nederlandse vereniging van makelaars, de VBO en de LMV. Op 1 maart is een aparte verhuurdersinformatielijn geopend. Er zijn acht regionale voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd; de gemiddelde bezettingsgraad per avond was 75 à 100 personen. Het is dus bepaald niet zo dat er geen gehoor aan is gegeven; integendeel. Er kunnen standaard-vooraanzeggingsformulieren besteld worden. Er zijn reeds ruim 1000 bestellingen ontvangen. De eerste druk van 10.000 formulieren was al uitverkocht; er wordt aan een tweede druk gewerkt en die is in aantocht. Ook de Nederlandse woonbond heeft in de richting van de huurders werkelijk van alles gedaan om de voorlichting op een goede wijze te verzorgen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Een relevant getal voor mensen die eventueel nog twijfelen: kunt u zeggen hoeveel dit allemaal heeft gekost? Het lijken mij immers enorme bedragen die wij dan in de Hofvijver zouden gooien.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb niet echt een afgerond overzicht; straks zal blijken waarom ik dat niet heb, maar het is in ieder geval veel.

Nu VROM zelf, te beginnen met de voorlichting aan de huurder. Omdat VROM de verantwoordelijkheid heeft om huurders te informeren, is gekozen voor de massamedia. Je kunt niet elke huurder apart een brief sturen. Dat is uitgesloten. Vandaar een radio- en een TV-spot met een ondersteunende brochuretekst. De eerste druk daarvan omvatte 145.000 exemplaren. De kosten daarvan waren 80.000. Daarnaast worden in de huis-aan-huisbladen artikelen over de procesvereisten geplaatst en tevens zijn er een aantal artikelen voor de woonbijlage van twee grote landelijke kranten.

Met betrekking tot de voorlichting aan de verhuurder zullen wij door middel van advertenties in alle landelijke en regionale kranten alle verhuurders in Nederland informeren over de formele besluitvorming over de wet inzake de procesvereisten. Een brochure met de informatie over de procesvereisten is vanaf 21 maart beschikbaar. In de advertentie in alle kranten wordt die brochure aangekondigd en staan de telefoonnummers waar men de brochure kan bestellen. Daarnaast zullen op korte termijn een aantal artikelen worden

Tommel

aangeboden, ook weer in de kranten en in de huis-aan-huisbladen, om alles te coveren wat wij kunnen coveren. De circulaire over het huurbeleid en de procesvereisten is op 8 maart verzonden. De heer Baarda duidde daarop. Wij hebben de Vereniging huis en eigendom een projectbijdrage verstrekt van ongeveer 70.000 om de particuliere verhuurders te benaderen, omdat dat ± wat de informatievoorziening betreft ± de meest kwetsbare groep is.

Voorzitter! Over de informatie is intensief overleg met betrokkenen geweest, zowel over de vraag hoe die voorlichting zal gaan en wat er precies zal gebeuren als over de inhoud van het materiaal. Ik ben er dus ten volle van overtuigd dat iedereen die vanuit huurderskringen of verhuurderskringen bij dit wetsvoorstel betrokken is, intensief en precies weet wat er gaat gebeuren. Alles is gedaan om dat goed voor te bereiden en in de komende dagen zal ± als de Kamer dat wil ± nog alles kunnen gebeuren om dat een goede vorm te geven. Het is dus absoluut niet zo dat mensen nu voor het eerst met dit wetsvoorstel geconfronteerd worden. Er is een zeer lang traject aan vooraf gegaan, waarin alle betrokkenen per stap voortdurend intensief op de hoogte zijn gehouden. Ik meen dus dat dit wetsvoorstel een goed wetsvoorstel is, dat het de positie van de huurders inderdaad zal versterken, dat het inderdaad zal leiden tot huurmatiging en dat aan de voorbereiding het maximale gedaan is wat in alle redelijkheid kon gebeuren.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Ik mag er toch op vertrouwen dat het voorlichtingsmateriaal ook in het Turks en in het Marokkaans verschijnt?

Staatssecretaris **Tommel**: Mevrouw Ter Veld overvraagt mij op dit moment. Ik zal proberen of ik daar in tweede termijn een antwoord op kan geven. Ik wil overigens nog een opmerking maken. Als het invoeringstraject zoals mij dat nu voor ogen staat, onverhoopt niet kan doorgaan, zal het gevolg uiteraard zijn dat wij opnieuw met een hele voorlichtingsronde naar alle betrokkenen zullen gaan. De informatie zal dan moeten luiden dat alles wat tot nu toe gezegd is, niet

doorgaat. Dat kan niet anders. Ook dat zullen wij dan uiteraard correct doen.

De vergadering wordt van 15.42 uur tot 15.55 uur geschorst.

□

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Aan het begin van deze termijn wil ik, net als in de eerste termijn, zeggen dat ook de CDA-fractie in dit huis hecht aan goede verhoudingen tussen huurders en verhuurders, en ook van mening is dat de positie van de huurder in het overlegspel moet worden verbeterd. Daar is geen verschil van mening over. Verschil van mening bestaat er wel over de wijze waarop dat door wetgeving goed kan worden bereikt. De staatssecretaris heeft een aantal doelen genoemd waarmee dit wetsvoorstel is ingediend. Een nevensdoel is volgens hem matiging van de huren. Ook wij zijn voor matiging van huren, maar ik heb in eerste termijn al opgemerkt, in aansluiting op wat de leden van de VVD-fractie in het voorlopig verslag hebben gezegd: hoe lager het percentage X wordt gesteld, hoe minder het matigende effect op de huren zal zijn. Verhuurders moeten dan immers toch de moeizame procedure volgen.

Volgens de staatssecretaris is het een ander doel van het wetsvoorstel om de regulering zo beperkt mogelijk te houden. Daar begrijp ik na bestudering van de stukken werkelijk niets van. Dit òs regulering, en wel op een manier die naar onze opvatting in de praktijk niet werkbaar zal blijken te zijn. Ik verwijs naar deskundigen zoals kantonrechter mr. Visser ± zijn publikatie in het blad Woningrecht heb ik in eerste termijn al aangehaald ± en naar mr. Tomlow, die heeft gepubliceerd in het recente nummer van Woningraad-Magazine. Ik begrijp werkelijk niet waarom niet via een systeem van formulieren tot vereenvoudiging kan worden gekomen. Volgens de staatssecretaris is de reden dat er diverse verhuurders zijn en dat er dus veel verschillende formulieren nodig zouden zijn. Dat zou ik wel eens nader toegelicht willen zien. Ik heb bij interruptie gezegd dat ik op het belastingformulier, dat ik geacht wordt jaarlijks in te vullen, ook niet alle vragen hoeft te beantwoorden, en dat is ook een zeer divers formulier. Het

is onze stelling dat informatie moet worden gestructureerd en wel via formulieren. Graag ontvang ik hierop nog een toelichting.

Ja, maar er zijn al formulieren, zo heeft de staatssecretaris gezegd. Ik heb de formulieren van verschillende corporaties gezien, en daar ben ik werkelijk van geschrokken. Aan de directeur van een woningstichting heb ik gevraagd of, naar zijn inzicht van deskundige, de huurders begrijpen wat er in die geschriften staat; daar gaat het in eerste instantie immers om. Hij heeft geantwoord dat de huurders naar zijn opvatting grote moeite zullen hebben om dat te kunnen begrijpen.

Voorzitter! De staatssecretaris heeft toegezegd dat de huurcommissies waar nodig zullen worden versterkt. Maar de huurcommissies mogen niet inhoudelijk toetsen. Hoe moeten wij ons dat nu in de praktijk voorstellen? Er is een bezwaarschrift ingediend bij de huurcommissie. Ze roept de huurder op die het bezwaarschrift heeft ingediend en ook de verhuurder, en de partijen worden ter zitting gehoord. Daarna zegt de voorzitter van de huurcommissie dat de huurcommissie zich zal beraden en dat de partijen na zes weken schriftelijk bericht over de uitslag van dat beraad thuis zullen ontvangen. Stel nu dat de huurcommissie tot de conclusie komt, dat aan alle procesvereisten is voldaan. De huurder krijgt dan het bericht thuis dat de huurcommissie heeft geconstateerd dat de verhuurder heeft voldaan aan de wettelijke voorschriften; er is derhalve geen reden tot een huurmatiging. Ik kan mij niet voorstellen dat de huurder daar gelukkiger door wordt.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! Het probleem dat de heer Baarda signaleert, bestaat hooguit in het eerste jaar. Er is toegezegd dat de huurcommissies ook zullen mogen toetsen aan de prijs/kwaliteitverhouding. Daar moet nog invulling aan worden gegeven, maar dat betekent nadrukkelijk toch meer inhoud voor het oordeel van de huurcommissies. Het probleem dat de heer Baarda signaleert, is dus eindig.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! In het wetsvoorstel dat wij behandelen, ben ik dat niet tegengekomen. Ik ben het wel tegengekomen in de motie die tijdens de behandeling in de

Baarda

Tweede Kamer is aanvaard. Wij moeten nog maar afwachten wat het resultaat is van een nadere studie. Dan zullen wij het zeker in onze beoordeling meenemen.

Voorzitter! De andere mogelijkheid, waarop mevrouw Ter Veld en naar ik meen ook de heer De Beer zijn ingegaan, is dat niet aan de procesvereisten is voldaan en dat de huurcommissie dus wel om formele redenen moet uitspreken dat de huur gematigd moet worden tot 2,8%. Dat kan de corporaties inderdaad in problemen brengen, wanneer zij niet om die reden kunnen voldoen aan de gemiddelde, opgelegde huursom van 3,5%. Ik heb mij afgevraagd of door dit systeem wel echt een goed overleg tussen huurder en verhuurder wordt bereikt, waar wij, nogmaals, grote voorstanders van zijn. Naar onze opvatting doe je dat niet op deze manier. Wij denken dat aanvaarding van dit wetsvoorstel die verhouding wel eens zou kunnen frustreren.

Voorzitter! Wij zijn het ook eens met het belang van een representatieve huurdersorganisatie, maar het moet wel goed omschreven zijn wat daaronder verstaan dient te worden. De verhuurder moet immers weten tot welke huurdersorganisatie hij zich moet wenden. Zoals bekend, hebben woningcorporaties zelf gestimuleerd dat hun eigen huurders verenigingen oprichtten, die losgekoppeld zijn van de corporaties. Moet een corporatie die huurdersvereniging erbij betrekken of ook de plaatselijke afdeling van de Woonbond, of nog een andere huurdersorganisatie? Over de representativiteit moet dus duidelijkheid bestaan.

Het percentage X is al aan de orde geweest. Ik maak één opmerking en ga er verder aan voorbij. De staatssecretaris verdedigt nu wel de 2,8%, maar in de Tweede Kamer heeft hij het betreffende amendement eerder ten stelligste ontraden vanwege de administratieve rompslomp die het veroorzaakt. Dat heb ik de staatssecretaris nu niet horen zeggen en ik zou graag van hem horen of hij die mening nu nog onderschrijft.

Voorzitter! Mijn laatste opmerking betreft de campagnes die zijn ingezet. Heeft de staatssecretaris daarbij het nadrukkelijke voorbehoud gemaakt van goedkeuring door de Eerste Kamer? Ik vind het namelijk niet goed om hier een wetsvoorstel te verdedigen met het argument dat

er al een zeer uitgebreide campagne is gevoerd, die veel kosten met zich heeft gebracht. Ik moet ook zeggen dat er geen enkele verhuurdersorganisatie op mij een beroep heeft gedaan om nu vooral voor dit wetsvoorstel te stemmen. Het kan dus niet zo zijn dat de verhuurders er belang bij hebben dat het wordt aanvaard, zoals de staatssecretaris doet voorkomen; dan hadden ze zich wel gemeld.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Een deel van de problemen komt kennelijk voort uit, zoals het heet, de administratieve rompslomp. Er zou een langere invoeringstermijn kunnen komen, door de wet bijvoorbeeld pas in werking te laten treden na de huurverhogingen per 1 juli. Kan daardoor een deel van de bezwaren van het CDA niet worden weggenomen? Er is dan een langere voorbereidingstijd. De verhuurders kunnen zich beter voorbereiden. Bovendien wijs ik erop, dat een groot aantal verhuurders zich absoluut niet tot de Kamer heeft gewend met het verzoek van het wetsvoorstel af te zien. De woningraad heeft bijvoorbeeld zo'n 1,5 miljoen krantjes laten drukken, ervan uitgaand dat wij con amore met het wetsvoorstel zouden instemmen. Spelen dat soort overwegingen nog een rol? Zou enig uitstel van de wet een deel van de bezwaren wegnemen?

De heer **Baarda** (CDA): Natuurlijk spelen deze overwegingen een rol en hebben wij dat bij de beoordeling van het wetsvoorstel betrokken. Desalniettemin houden wij onze inhoudelijke bezwaren tegen het wetsvoorstel. Wij zullen er daarom uiteindelijk niet onze steun aan kunnen verlenen.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! Ik begin mijn tweede instantie met enkele opmerkingen tegen collega-kamerleden van andere fracties. De VVD heeft, als ik het goed heb begrepen, één centraal argument. Zij zegt dat zij voor deregulering is en niet voor regulering. Daarmee negeert zij de maatschappelijke werkelijkheid, dat er in de afgelopen jaren ontzettend veel gereguleerd is, waarbij veel macht verschoven is naar het niveau van verhuurders, van corporaties. Op een gegeven moment kwamen toch

wel erg veel mensen in het land er achter, dat door de regulering die heeft plaatsgevonden, en waar de VVD zich overigens nooit tegen heeft verzet, er wat schort aan de positie van de huurder en dat die moet worden verbeterd. Als je een groep met minder macht, in een zwakkere positie, wilt steunen, zijn er beschermende regels nodig.

De heer **De Beer** (VVD): Ik begrijp de oproep van de heer Pitstra niet erg. Tijdens de bruteringsoperatie en tijdens het verzelfstandigingsproces van de corporaties is nergens een millimeter afgegaan van de rechten van de huurders. Ik begrijp dus niet hoe hij kan zeggen, dat de rechten van de huurders de laatste tijd zijn aangetast.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Natuurlijk wel! In de bruteringsoperatie is de verantwoordelijkheid van de rijksoverheid afgenomen. Die is niet gedecentraliseerd naar gemeenten, zoals ik liever had gewild, maar naar corporaties, die ontzettend veel beleidsvrijheid hebben gekregen. Iedereen, ook de commissie huurders-verhuurders en haar hele achterban, vindt dat om de balans weer een beetje in evenwicht te krijgen in de machtsverhoudingen iets recht moet worden getrokken.

De heer **De Beer** (VVD): Noemt u mij één wetsartikel waarin de rechten van de huurder verminderd zijn!

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Het gaat niet om wetsartikelen, het gaat om de bruteringsoperatie, om de uitvoering van de nota-Heerma, over het BBSH en over de totale regelgeving. Er is de afgelopen zes jaar een soort revolutie geweest.

De heer **Hessing** (D66): Het argument is niet zozeer dat de positie van de huurder achteruit is gegaan als wel, dat de positie van de verhuurders vooruit is gegaan. Daaraan moet tegenwicht worden geboden.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Precies en die balans moet worden rechtgetrokken.

Het verhaal van de heer De Beer over de kleine hospita was wel een aardige act, maar het was ver van de werkelijkheid. Die kleine hospita hoeft natuurlijk niet heel ingewikkelde verhalen te schrijven over haar

Pitstra

huurbeleid en over de prognoses van de AWR. Wel is het redelijk dat ook de kleine hospita met haar huurders gaat overleggen over onderhoud. De heer De Beer moet eens met kamerbewoners praten, en niet alleen met hospita's, over het gebrek aan onderhoud in de particuliere sector. Men wil graag huren verhogen zonder contraprestatie. Het lijkt mij de moeite waard dat er ook voor kleine huurders wettelijk wat wordt geregeld.

Het CDA is tegen de 2,8%. De staatssecretaris en de corporaties hadden ook liever 3,8% gehad. Maar is dat nu voldoende argument om tegen te zijn? De heer Baarda heeft ook andere argumenten genoemd, maar volgens mij is zijn belangrijkste argument toch dat het percentage te laag is. Dat zo zijnde, begrijp ik nog niet dat dit zo doorslaggevend is dat de hele voorbereiding en het hele wetsvoorstel ter discussie worden gesteld.

Dat de huurders het niet zouden begrijpen is natuurlijk echt een gelegenheidsargument. De staatssecretaris heeft gezegd dat de woonbonden zich vreselijk voorbereiden. Alle huurdersorganisaties worden hierop voorbereid. Er vindt voorlichting plaats. De huurders zijn niet zo stom als de heer Baarda ons wil doen geloven.

De heer **Baarda** (CDA): De heer Pitstra moet mijn woorden niet verdraaien. Ik heb niet gezegd dat huurders stom zijn. Ik heb ervoor gepleit dat er een werkbare situatie komt in het overleg tussen verhuurders en huurders. Dat is veel beter dan dat de verhuurders zelf invulling moeten geven aan een aantal wettelijke voorschriften. Wat ik ervan heb gezien is zo ingewikkeld, dat het overleg tussen verhuurder en huurder niet ten goede komt. Dat gaat het om.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Hoezo ingewikkeld? Zij moeten gewoon de huurverhoging motiveren. Daarover moeten gesprekken plaatsvinden. Er wordt een dialoog georganiseerd tussen verhuurder en huurder. Wat is daar nou zo verschrikkelijk ingewikkeld aan? Heel veel corporaties doen het al, maar een heleboel ook niet. Zij moeten dat nu wel gaan doen.

De PvdA zegt het doel te steunen, maar overdrijft in mijn ogen de overgangsproblematiek ontzettend. Zij heeft daar grote problemen mee.

Ik vind dat dit haaks staat op de inspanningen van de heer Duivesteyn, die de huurders centraal stelt en niet de tijdelijke praktische problemen van de verhuurders.

De staatssecretaris is een schaker. In een vrijwel onmogelijke positie heeft hij toch geprobeerd overtuigend te werk te gaan. Naar mijn oordeel heeft hij vrijwel alle vragen heel goed beantwoord; ook de mijne, waarvoor dank. Zijn laatste verhaal, over de voorlichtingsfolders en het materiaal dat is opgebouwd, is natuurlijk geen argument voor de Kamer. Wij hebben wel eens vaker gehoord dat wij ergens mee moesten instemmen omdat er al zoveel was gebeurd. Zo is het niet. Hij heeft echter wel overtuigend het argument weggeslagen, dat er praktische voorlichtingsproblemen zijn, dat de mensen het niet snappen en dat de tijd te krap is. Dat argument is niet het sterkste. Je moet andere argumenten verzinnen als je tegen dit wetsvoorstel wilt zijn.

Voorzitter! Ik eindigde in eerste instantie met de opmerking dat ik het verbijsterend zou vinden als deze kleine verbetering van de rechtspositie van de huurders in de senaat zou sneuvelen. Na de beantwoording door de staatssecretaris zou mijn verbijstering nog groter zijn. Wij hebben nog een tweede instantie. Ik ben benieuwd!

□

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn zorgvuldig opgebouwde betoog. Hij heeft op veel punten althans mijn fractie kunnen overtuigen. Mij resten nog enkele punten.

Hij heeft voldoende aangegeven dat er überhaupt voldoende aanleiding was om het wetsvoorstel in te dienen en door te voeren. Nog niet bij alle categorieën verhuurders is in voldoende mate het overleg tot stand gekomen dat wij zo graag zien. De motiveringsvereisten stimuleren juist het opstarten en tot stand brengen van dat overleg. Ik kan dan ook niet inzien dat dit, zoals de heer Baarda naar voren bracht, op zichzelf tot meer onvrede bij huurders zou leiden. Informatie die wordt aangereikt aan verhuurders en het overleg dat daarop volgt moeten voldoende begrijpelijk zijn en aanleiding zijn voor huurders om te kunnen instemmen met, althans te kunnen begrijpen waarom huur-

verhogingen met een bepaald percentage worden voorgesteld. Dat is het oogmerk van het wetsvoorstel. Wij moeten de ruimte geven om te kijken of zo'n wet ook werkt.

Over de verschillen tussen kleine en grote verhuurders heeft de staatssecretaris een zorgvuldig betoog gehouden. Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de posities van de kleine en van de grote verhuurders. Op zichzelf is dat nog geen reden om die verschillen te vertalen in de procesvereisten die nu voorliggen. Er ontstaan anders inderdaad verschillen tussen de posities van huurders. Je moet je afvragen of dat wenselijk is en op zichzelf te motiveren zou zijn. Dat lijkt mij lastig. Juist bij kleine verhuurders is er aanleiding om het overleg dat wij willen op te starten. In principe moet daarom niets afgedaan worden aan de motiveringsvereisten die wij stellen. In de praktijk zijn er punten waarvan je kunt zeggen, dat niet alle kleine verhuurders daaraan invulling kunnen geven. Dat is op zichzelf begrijpelijk, maar wil niet zeggen dat zij niet in principe moeten voldoen aan het motiveringsvereiste.

Ik blijf het betoog van de staatssecretaris dat hij veel waarde heeft gehecht aan het overleg tussen huurders en verhuurders over het percentage X steunen. Juist het feit dat zij zich veel moeite hebben getroost om op één standpunt uit te komen, moet voldoende reden zijn om waarde te hechten aan die overeenkomst. Je moet goede argumenten hebben om daar dan weer van af te wijken. Het overleg is goed onderbouwd geweest. Het percentage van 3,8 is niet uit de lucht gegrepen. Er zijn natuurlijk verschillende argumenten aangevoerd. Er lijkt mij voldoende aanleiding te zijn om wat uit het overleg naar voren komt zorgvuldig te wegen en te bezien of er echt zware argumenten zijn om daarvan af te wijken. De staatssecretaris heeft ze voor dit jaar niet gevonden. Wij zullen zien of dat het volgende jaar het geval zou kunnen zijn.

Ik wil nog wel even verder ingaan op het percentage X. Dat wil zeggen dat je zou kunnen proberen, toch nog wat ijkpunten te vinden om jaarlijks te kunnen nalopen, waarop dat percentage X is uitgekomen. Dan heb je toch in zekere zin een handvat om te beoordelen of het percentage dat uit het overleg tussen huurders en verhuurders is voortgekomen,

Hessing

navolging verdient. Misschien kan de staatssecretaris er dus nog even op ingaan of het toch niet handig zou zijn, daarvoor een stramien te ontwikkelen.

De positie van de huurcommissies blijft nog een lastig punt. Als je zegt dat deze alleen maar marginaal kunnen en mogen toetsen, dan is dat per saldo onbevredigend voor huurders die bezwaar aantekenen bij zo'n commissie, omdat die dan alleen mag toetsen of aan de procesvereisten is voldaan. Dit is op zichzelf weinig bevredigend; tot een andere conclusie kan ik niet komen. Als je daarbij betreft \pm en dat is per motie aangevoerd \pm dat huurcommissies zich ook zullen mogen uitspreken over de prijs/kwaliteitverhouding, dan is dat een goede zaak, maar dan kom je toch akelig dicht bij een vorm van inhoudelijke toetsing, zodat je je moet afvragen of de huurcommissies in de huidige constellatie daar wel voor bedoeld zijn en of ze er wel voor zijn toegerust. Ik denk dan ook dat wij daar op een later moment nog eens goed over moeten doorpraten, zoals de staatssecretaris ook al aangegeven heeft.

Ten slotte de korte termijn waarop de wet wordt ingevoerd. Tja, hoe langer wij er hier over praten, des te korter die voorbereidingstermijn wordt. In ieder geval heeft de staatssecretaris naar mijn mening overtuigend aangegeven dat de voorlichting voldoende op stoom is gekomen en dat er heel veel activiteiten in samenhang ontplooid zijn die toch een begin van vertrouwen geven dat zowel verhuurders als huurders uit de voeten kunnen met deze wet. Ik vind het van groot belang wat zij er zelf over zeggen, maar ik denk dat wij heel moeilijk een totaaloverzicht kunnen krijgen van de reacties uit het veld. Uiteraard hebben ons enige brieven bereikt, maar daarmee beschikken wij natuurlijk nog niet over een totaalbeeld. Vandaar dat ik in eerste termijn aan de staatssecretaris heb gevraagd, welk beeld hij van de situatie heeft, welke reacties hem hebben bereikt. Achten de partijen in het veld het verantwoord om op deze korte termijn met deze wet in zee te gaan? Ik heb uit zijn antwoord in eerste termijn begrepen dat dit het geval is, dat zowel huurders als verhuurders \pm ik vind vooral deze laatste categorie op dit moment van groot belang, omdat zij op zeer korte

termijn de eerste stap moeten zetten; de huurders hebben nog enkele weken om daarop te reageren, dus die hebben wat meer speling \pm er voldoende vertrouwen in hebben. Dat acht ik van groot belang. Ik nodig de staatssecretaris uit, te bevestigen dat de verhuurders dit geluid hebben laten horen.

Voorzitter! Tegen deze achtergrond zal mijn fractie steun kunnen verlenen aan dit wetsvoorstel.

□

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Ook ik dank de staatssecretaris voor het beantwoorden van de vragen. Dit is zeker systematisch en bijna volledig gebeurd; er is slechts één vraagje van ons blijven liggen en daar zal ik hem straks nog even aan herinneren. Minder enthousiast ben ik over de inhoud van het antwoord op onze vragen.

De staatssecretaris heeft het wetsvoorstel verdedigd door er onder meer op te wijzen dat de wet wel eens een geringer beroep op de huurcommissies tot gevolg zou kunnen hebben. Als er een procedure voorafgaat aan de eigenlijke aanzegging van de huurverhoging waarin aan de huurders wordt uitgelegd waarom die huurverhoging nodig is, dan is er een goede kans dat de huurders er minder snel bezwaar tegen zullen maken. Aldus de staatssecretaris. Dit lijkt mij een ietwat naïeve veronderstelling. Met dit wetsvoorstel wordt de procedure voor de huurverhogingsaanzegging verdubbeld, als de verhoging tenminste hoger is dan het percentage X. Uiterlijk vier maanden voor de huurverhogingsdatum moet er tekst en uitleg aan de huurders worden gegeven en één maand voor de huurverhogingsdatum vindt de eigenlijke aanzegging plaats. In beide situaties kunnen huurders die er niet tevreden mee zijn, een beroep doen op de huurcommissies. Ik denk dat het erg naïef is om te veronderstellen dat een verdubbeling van de procedure aanleiding zal geven tot vermindering van het beroep op de huurcommissies en eventueel de kantonrechters. Trouwens, ik heb ook niemand in of buiten deze Kamer horen zeggen: "Heerlijk, als dit wetsvoorstel is aangenomen, kunnen wij de bezetting van de huurcommissies verkleinen." Integendeel, elke woordvoerder heeft min of meer blijik gegeven van bezorgdheid of de

huurcommissies het werk straks wel aan zullen kunnen, of hun apparaat niet versterkt zou moeten worden. En de staatssecretaris heeft zelfs gezegd dat hij onmiddellijk klaar staat om dat waar te maken, als het nodig mocht blijken. Kortom, de verwachting is dat het werk voor de huurcommissies en de kantonrechters zal toenemen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Als u dit zo stellig uitspreekt, zegt u daarmee dan eigenlijk niet dat de verhuurders geen goede argumenten hebben om de huren te verhogen? Dat zou een interessante stelling zijn voor een VVD-woordvoerder.

De heer **De Beer** (VVD): Ik heb niet veel hoop dat er een positieve invloed van het wetsvoorstel zal uitgaan; niet omdat er iets zou mankeren aan de overtuigingskracht van de verhuurders, maar dooeneenvoudig omdat de huurder in de portemonnee wordt geraakt. Als die een mogelijkheid ziet om bezwaar te maken, dan zal hij daar ook gebruik van maken. En daar heeft hij nog gelijk in ook! Maar het is dus geen kwestie van overtuigingskracht van de verhuurders.

Voorzitter! De staatssecretaris heeft betoogd waarom hij vindt dat de kleine verhuurders, dus de kamerverhuurders en de eigenaren van een, twee of drie woninkjes, ook bij dit wetsvoorstel zouden moeten worden betrokken, ook al is de tekst ervan eigenlijk niet op hen toegesneden. Hij heeft erop gewezen dat juist in die categorie de hoogste huurverhogingen plaatsvinden. Dat is waar, maar alleen in procenten, niet in gulden, terwijl het daar uiteindelijk toch om gaat. Nee, de hoogste huurverhogingen vinden juist plaats in de dure klasse, want een huurverhoging van 2 of 3% is bij die huizen in veel gevallen veel meer dan een verhoging van 6 of 7% in de lagere klassen. Met andere woorden, ik vind dit argument niet zo overtuigend. Gelet op alle problemen die gepaard gaan met het inschakelen van deze categorie van verhuurders, vinden wij dat zij buiten het wetsvoorstel had moeten worden gehouden.

Dit blijkt ook uit het volgende argument van de staatssecretaris. Hij zei dat ik een karikatuur had gemaakt van de hospita die de meest ingewikkelde dingen in een brief aan haar huurders zou moeten schrijven.

De Beer

Dat is volgens de staatssecretaris niet waar: de kleine verhuurders zullen met coulance worden behandeld, die hoeven niet zo letterlijk aan alle wettelijke voorschriften voldoen. Nu had ik deze reactie in eerste termijn al voorspeld, zodat ik er iets aan toegevoegd heb. Daarop is de staatssecretaris niet ingegaan. Ik heb gezegd dat het antwoord dat ik voorspelde, onze bezwaren alleen maar groter zou maken. Dan zouden namelijk de huurcommissies en de kantonrechters de slechte formuleringen in deze wetgeving op hun bordje krijgen. Al die ingewikkelde dingen die de verhuurders aan de huurders moeten gaan uitleggen, zijn toegesneden op de corporaties en de grote institutionele beleggers. Niemand ontkent dat ze niet zijn toegespitst op de kleine verhuurders. De staatssecretaris verklaart de wetsteksten toch op die categorie van toepassing, dus hij hoopt blijkbaar dat de huurcommissies straks in hun wijsheid zullen uitmaken dat een kleine verhuurder toch kan doorgaan, ook al voldoet hij met zijn argumenten niet aan de wetstekst. Er moet allerlei zeer ingewikkelde jurisprudentie ontstaan, zodat het probleem van een niet adequate wetstekst op het bordje van de huurcommissies en de kantonrechters wordt gelegd. Ik vind dit een zeer ernstig bezwaar, waarop de staatssecretaris niet is ingegaan.

Vervolgens heeft de staatssecretaris zich afgevraagd of hij in de wet dan aparte regels voor de kleine verhuurders zou moeten opnemen. Dat is eigenlijk wel de consequentie, als je begint met reguleren. Je weet wel waar je begint, maar je weet nooit waar je eindigt. Als je de grote categorie van kleine verhuurders ± het zijn er ongeveer 0,5 miljoen ± per se onder de werking van de wet wilt brengen, dan ben je genoodzaakt om de regulering consequent vol te houden en andere regels te maken. Maar wij willen er niet aan meewerken, het probleem af te schuiven op de huurcommissies en de rechters.

Het volgende punt is het beroemde percentage X. Wij hoeven daar niet al te zeer over uit te weiden. Ik blijf erbij dat het percentage X, zoals het uit de commissie huurders-verhuurders is gerold, een politiek compromis binnen die commissie was. Wij weten allemaal dat er binnen die commissie verschillende opvattingen waren over het percentage. Dat is

geen geheim. De staatssecretaris zegt: jawel, maar ik hecht zeer aan dat advies. Dat is zijn goed recht. Ik zeg echter opnieuw ± de staatssecretaris is wat dat betreft niet ingegaan op mijn opmerking in eerste termijn ± dat het vragen van dit advies aan de commissie toch ingaat tegen de trend die het kabinet duidelijk demonstreert in de vorm van de afschaffing van allerlei adviesprocedures en adviesorganen. Het is het goede recht van de staatssecretaris om met dit wetsontwerp een nieuwe adviesprocedure in te voeren, terwijl overigens allerlei adviesprocedures worden afgeschaft. Maar de invoering van deze adviesprocedure is iets wat extra regulerend werkt. Het strookt niet met het algemene beleid dat dit kabinet nastreeft.

Tussen het moment van het advies van de commissie huurders-verhuurders en het moment waarop in de Tweede Kamer dat advies werd ondergraven door het amendement Van der Burg/Hofstra, is veel tijd verlopen. Intussen was het duidelijk dat de inflatie en enkele andere sociaal-economische indicatoren een stuk lager waren komen te liggen dan ten tijde van het advies van de commissie. Dat is een van de belangrijke redenen geweest dat de Tweede Kamer is gekomen met dat amendement. Wij krijgen dat probleem iedere keer opnieuw, want in het wetsvoorstel staat dat het advies van de commissie huurders-verhuurders vóór 1 juli moet zijn uitgebracht en dat de zaak moet ingaan in het jaar daarop, dus in het volgende kalenderjaar. Dan wordt de zaak dus in februari of maart behandeld in de Tweede Kamer, aan de hand van de huurbrief die de staatssecretaris naar de Tweede Kamer stuurt. Dan zijn er intussen weer acht maanden verlopen. In die acht maanden kan er op sociaal-economisch terrein heel wat gebeuren. De staatssecretaris kan wel zeggen dat hij zeer veel waarde hecht aan het advies over het percentage ± ik kan wel raden dat hij dan natuurlijk hoopt dat de Tweede Kamer het advies serieus neemt ± maar gezien het tijdsverschil dat er ook volgens dit wetsvoorstel tussen beide momenten ligt, zou de Tweede Kamer wel eens heel goede redenen kunnen hebben om van het advies af te wijken. Dan zit de staatssecretaris toch een beetje in de boot. Ik denk dat er ook op dit punt nog wel het

een en ander mankeert aan het wetsontwerp.

Ik kom bij de snelle invoering. Hierover is door iedereen in dit huis al het een en ander gezegd. Ik kan de staatssecretaris alleen maar zeggen dat hij in alle ernst toch echt niet kan menen dat de pakweg 0,5 miljoen kleine verhuurders, die slechts voor een fractie zijn georganiseerd in de zeer honorabele Vereniging huis en eigendom, werkelijk allemaal op de hoogte zijn. Hij kan toch niet menen dat zij nog tijdig vóór of kort na 22 maart op de hoogte zijn om op tijd de brief te kunnen componeren en aan de huurders te zenden om ervoor te zorgen dat de brief vóór 1 april bij die huurders ligt? Dat kan hij toch echt niet denken? Als hij het echter volhoudt, wie ben ik dan om daaraan te twijfelen? Het komt mij evenwel voor dat het geen realiteit is. Natuurlijk, de corporaties, de grote institutionele verhuurders en waarschijnlijk ook de leden van de Vereniging huis en eigendom zijn dan intussen wel allemaal op de hoogte. Er is echter nog een hele reeks van kleine verhuurders op dat moment van toeten noch blazen weet. Die verhuurders komen dan in de problemen.

Ik zei al dat er één vraag is blijven liggen. Dat is mijn vraag over de voorschriften in artikel 19, lid 1, onder f, en lid 3, van de Huurwet. Daarin staat een aantal nieuwe procesvereisten vermeld, waaraan de verhuurder voortaan ook moet voldoen als hij de feitelijke huurverhoging aanzegt. Ik heb gevraagd: stel dat nu niet aan die voorschriften wordt voldaan, is daarmee dan de formele aanzegging van de huurverhoging helemaal van de baan? Is die huurverhoging daarmee ongeldig verklaard? Ik heb gezegd dat dit toch een zeer zware straf zou zijn voor een eventuele administratieve fout of nalatigheid van de verhuurder. Graag heb ik daarop nog een antwoord.

Zojuist vond in een interruptie-debat een interessante gedachtenwisseling plaats over de vraag of de positie van de huurders nu wel of niet wordt verzwakt. Ik heb duidelijk gemaakt dat wij vinden dat die positie niet verzwakt is. Wij zien ons gesterkt door het feit dat er tittel noch jota aan de rechten is afgedaan. Toen kwam de heer Hessing echter met een interessante interruptie. Hij zei: het is niet zozeer dat de positie van de huurders

De Beer

verzwakt is als wel dat de positie van de verhuurders versterkt is. Dat was een leuke vondst, maar het was niet zo relevant. De positie van de huurders is versterkt, omdat zij verzelfstandigd zijn. Dat geldt trouwens alleen voor de corporaties, want de positie van de institutionele beleggers en particuliere verhuurders is precies hetzelfde gebleven. Het zou dan voor de corporaties opgaan. Hun positie is door hun verzelfstandiging echter verzwakt ten opzichte van de huurder. Vroeger konden corporaties tegen ontevreden huurders zeggen: het spijt mij verschrikkelijk, maar de voorschriften komen uit Den Haag en wij moeten die trendmatige huurverhoging toepassen. De corporaties zeiden dus: u kunt wel klagen, maar Den Haag schrijft het voor. Nu moeten de corporaties hun eigen broek ophouden. Nu moeten ze de huurders inderdaad uitleggen waarom ze de huurverhoging toepassen. Ze hebben speelruimte gekregen van het Rijk. De verzelfstandiging van de corporaties heeft de positie van de huurder ten opzichte van de corporatie versterkt. Nu kunnen de corporaties niet meer naar Den Haag wijzen. Nu moeten ze zelf verantwoording afleggen over hun daden. Er is dan ook echt geen reden om te veronderstellen dat de positie van de huurders achteruit is gegaan.

Voorzitter! Ik rond af. Wij hebben ernstige, onoverkomelijke bezwaren tegen het wetsontwerp. Het wetsontwerp bevat maar een zeer beperkte verbetering van de positie van de huurders. Wij hebben net nog een brief gekregen van een huurdersorganisatie uit Amsterdam, waarin staat dat de wijziging absoluut niets voorstelt, overbodig is en alleen maar verwarring zaait onder de huurders. Zo ver willen wij niet gaan. Het wetsontwerp zal wel enige verbetering voor de huurders inhouden, maar die verbetering betekent echt niet veel. Aan de andere kant zien wij dat het wetsontwerp een zeer zware regulering aanzet, met een verdubbeling van de procedure in twee stappen. Een verdubbeling, omdat men niet alleen met de huurders, maar ook met de organisatie van huurders moet onderhandelen. In de derde plaats zien wij een toenemend beslag op huurcommissies en wellicht ook op kantonrechters. Deze drie belangrijke bezwaren bij elkaar

vormen voor ons al reden om tegen het wetsontwerp te zijn. Als extra verzwakende factor komt er nog de snelle invoering bij. Ook al zegt de staatssecretaris ons toe dat hij snelle invoering zal nalaten, dan nog blijven onze bezwaren tegen het wetsontwerp bestaan.

□

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! Ik begin met iets wat bijna een interruptie op het betoog van de heer De Beer is. Ik ben het wel eens met de opmerking "liever bedragen dan procenten" als het gaat om loonsverhogingen. Een loonsverhoging in bedragen in plaats van procenten betekent dat de lage inkomens relatief meer omhoog gaan. Een goede oude vakbondslid zou dan zijn: en loonmatiging altijd in procenten. Ik verwacht bij de discussies over loonsverhogingen of belastingaftrek dan ook steun voor bedragen!

Ik denk dat het een goede keuze van de Kamer is geweest om, ondanks de bezwaren tegen de snelle behandeling, de tweede schriftelijke ronde van de staatssecretaris niet schriftelijk, maar in levende lijve te laten doen. Ik ben namelijk zeer ingenomen met zijn wijze van beantwoording. Ik zei aan het begin dat ik niet hoopte dat de staatssecretaris met de handen in de lucht zou gaan staan, met de mededeling: hier sta ik, ik kan niet anders, want de wet is nu eenmaal door de Tweede Kamer geamendeerd en ik weet dat het ontwerp veel te laat komt. Het enthousiasme waarmee de staatssecretaris verdedigt dat er een grote noodzaak is van een dialoog tussen verhuurders en huurders, juist in de situatie die wij thans hebben met een grote mate van beleidsvrijheid voor verhuurders, vond ik een uitstekende ondersteuning van het beleid dat ook in de Tweede Kamer duidelijk aan de orde kwam en waar de PvdA-fractie zo sterk aan hecht. Inderdaad, de macht van de huurders in verhouding tot de thans allemaal verzelfstandigde verhuurders is deels afgenomen. Voor alle huurders en alle verhuurders gold dat zij gewend waren om naar het Rijk te kijken. Het nationale huurdebat was ~~daar~~ groot feest. Wie herinnert zich niet oud-kamerlid Marcel van Dam in discussie met staatssecretaris Brokx tijdens het nationale huurdebat? Dat

was tegelijk voor alle huurders en verhuurders een wet van Meden en Perzen; zo moeten de huren verhoogd worden. Het is goed dat wij daar vanaf zijn. Het is beter wanneer huurverhogingen, huurbeleid en, zo mogelijk, huurverlagingen goed gemotiveerd worden doorgesproken.

Het enthousiasme waarmee de staatssecretaris dat naar voren heeft gebracht, brengt mij tot de andere kant van mijn kritiek, te weten de vraag of dit niet meer procedures tot gevolg heeft. Terecht zei de staatssecretaris op dit punt dat een goed overleg, dat deze wet voorschrijft, evenzeer kan leiden tot een vermindering van het aantal procedures bij de huurcommissie. De ronde die aan de ene kant voor verwarring kan zorgen ± dat kan ook afhankelijk zijn van de manier waarop de brief wordt opgesteld ± kan aan de andere kant ertoe leiden dat bij huurders begrip ontstaat voor de wijze waarop de huurverhoging tot stand komt. In ieder geval is de verwachting terecht, dat de noodzaak om iets te motiveren, een matigende werking kan hebben op huurverhoging.

De staatssecretaris maakte een opmerking die belangrijk is in het licht van onze angst voor deze toch wat overhaaste invoering, mede als gevolg van de wat langere procedure in de beide Kamers. De huurcommissie weet dankzij de memorie van toelichting enorm goed, dat er een verschil is in intensiteit en diepgang van de mate waarin verhuurders hun huurders moeten informeren. Kan ik daar nog iets meer informatie over krijgen? Wat wij hier bespreken kan immers ook een voorlichtende werking hebben?

Vervolgens zei de staatssecretaris dat iedere verhuurder in redelijkheid kan weten wat er van hem wordt verwacht. Het viel mij op dat van de paar brieven die wij hebben gekregen en die de staatssecretaris aanhaalde, er een aantal was dat vanaf het begin bij het overleg betrokken was. Gevreesd kan dan inderdaad worden dat een zo late brief aan de Eerste Kamer niet zozeer te maken heeft met de bezorgdheid voor een onzorgvuldige invoering als wel met de hoop dat het ons zal motiveren om ergens tegen te zijn.

Ik ga de lijst met punten nog eens af. Ik heb gezegd dat het principe waarop de wet gestoeld is, de volledige instemming heeft van onze

Ter Veld

fractie. Ons probleem, waar wij nog niet volledig vanaf zijn, zit bij de angst dat door een snelle vorm van invoering ± de brieven gaan voor 1 april uit en de reacties moeten heel snel komen en daarop moet weer gereageerd worden ± er grote verwarring zal ontstaan die extra kosten voor en druk op verhuurders met zich meebrengen, hetgeen ook ten nadele is van huurders. In mijn interruptie sprak ik de hoop uit dat het CDA wellicht over de streep getrokken zou kunnen worden wanneer er eerst een jaar wordt proefgedraaid ± veel woningbouwcorporaties hebben de brief immers al uitgestuurd ± en wanneer de wet, door enig uitstel van de beraadslagingen in deze Kamer, pas na een termijn van vier maanden definitief wordt ingevoerd. Bij het CDA kwam immers zo duidelijk naar voren hoezeer men hechtte aan de informatieronde tussen huurders en verhuurders. Helaas bleek dit niet het geval te zijn. Mijn fractie moet dus een afweging maken. Ik heb al gezegd dat het mij zou spijten wanneer het recht op informatie van huurders over het beleid van verhuurders ten onder zou gaan aan een te overhaaste invoering van nieuwe spelregels. Nog meer zou het mij spijten wanneer het recht op informatie van huurders over het beleid van verhuurders ten onder zou gaan aan het ontbreken van spelregels. In de keuze tussen het risico dat er hier en daar iets fout gaat en het risico dat het helemaal niet gebeurt, speelt voorlichting voor ons zo'n belangrijke rol in een goed woonbeleid, dat wij wel de steun aan het wetsvoorstel zullen geven. Dat geeft in ieder geval een signaal aan iedereen die het goed meent met de sociale volkshuisvesting en de volkshuisvesting in het algemeen, dat het belang van informatie tussen verhuurder en huurder over het huurprijzenbeleid en, breder nog, over het hele beleid ten opzichte van individuele en collectieve huurders, een bijzonder belangrijke rol speelt.

De administratieve rompslomp kan meevallen. De staatssecretaris heeft gezegd, dat het goed mogelijk is dat er deze keer geen overleg hoeft te zijn over de kanttekeningen van de huurder bij het huurprijzenbeleid. Dat kan ook in een korte reactie schriftelijk gebeuren, hetgeen enige tijd kan schelen.

Een aantal grote verhuurders heeft de brief, in verband met de datum

van 1 maart, al lang uitgestuurd. Wij zullen in de praktijk merken welke voor- en welke nadelen daaraan vast zitten. Het eerste jaar zal niet vlekkeloos kunnen verlopen. Dat is jammer. Maar het zou nog kwalijker zijn als het helemaal niet zou verlopen. De staatssecretaris voegde daar nog een belangrijke opmerking aan toe. Hij zei namelijk dat wij alles in het werk moeten stellen om de huurmatiging te bevorderen.

Voorzitter! Ik heb nog twee technische punten. Ik begin met het merkwaardige conflict tussen de Bruteringswet en deze wet. Ik hecht niet zo enorm aan het percentage X, maar het is verstandig om bij een volgende vaststelling de twee wetten beter met elkaar te laten sporen om ook de theoretische mogelijkheid van ontsparing te vermijden. Waarom hecht ik niet zo aan het percentage X? Enerzijds meen ik namelijk dat ook bij een huurverhoging van 0,5% de huurders het recht hebben om te weten hoe het zit en anderzijds meen ik dat het percentage een meervoudige rol speelt. Het geeft de indruk alsof percentages beneden de 2,8 niet relevant zijn en het geeft tegelijkertijd de mogelijkheid tot sanctie. Eigenlijk had ik het liefst gezien dat alle verhuurders alle huurders zouden informeren en dat wellicht vanaf 3,8%, zoals het oorspronkelijk was, de zware procedure van start zou gaan. Nu het echter het percentage X moet zijn, vind ik het niet zo relevant omdat vooral de omvang van het werk een probleem opleverde.

De hoeveelheid voorlichting behoort natuurlijk nooit een rol te spelen. Maar als deze zee van voorlichtingsactiviteiten over ons heen zal komen, is het bijna ondenkbaar dat mensen niet weten dat huurverhoging en huurbeleid een zaak is die ons allen aangaat.

Gezien het feit, dat uitstel niet helpt, neem ik aan dat wij vandaag over dit wetsvoorstel zullen stemmen. Ik hecht eraan, u mee te delen dat onze fractie voor dit wetsvoorstel zal stemmen. Mocht het niet worden aangenomen, dan hoop ik in ieder geval dat het voor iedereen duidelijk zal zijn dat het huurbeleid ons allen aangaat, ook als het niet door Den Haag wordt geregeld.

□

De heer **De Wit** (SP): Mijnheer de

voorzitter! Ook ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoord in eerste termijn.

Hij ziet het wetsvoorstel nog steeds als een versterking van de positie van de huurder. Ik heb daarover al eerder mijn twijfel geuit. Op dit moment kan dit niet meer zijn dan een aanzet tot een versterking van de positie van de huurder. Ik heb immers in eerste instantie al betoogd dat er nogal wat haken en ogen aan de procedure zelf zitten.

Ik wil nog twee belangrijke punten rondom die procedure benadrukken. Ik begin met de motivering die de verhuurder moet geven aan de huurverhoging. Aan de brief waaruit de heer De Beer zojuist citeerde, is een standaardbrief van Amsterdamse makelaars gehecht. Gezien de motivering in die brief, meen ik dat de balans in de goede richting moet doorslaan. Die motivering laat niets nieuws zien vergeleken met de achterliggende jaren. Er worden drie punten opgesomd: de huur die nu al geldt, ligt beneden de maximaal redelijke huurprijs; er is een huurverhoging nodig vanwege de exploitatie; er moet gereserveerd worden vanwege mogelijk groot onderhoud. Dat is al jaren het verhaal. Het wordt tijd dat er wat gebeurt en dat er meer inzicht wordt gegeven. Dit is vragen om al die procedures. Ik vind dat een belangrijk punt.

Mijn volgende punt betreft de matigende werking waarover de staatssecretaris sprak. Vooral voor de kleine verhuurders en de kamerverhuurders is dat een belangrijk argument, want dat is de wazige sector met de oprijvende huren. Ik vind dat de staatssecretaris hier een belangrijk argument hanteert.

Vervolgens wil ik nog een opmerking maken over de rol van de huurcommissie. Ik was toch enigszins verrast door het antwoord van de staatssecretaris op dit punt. Op dit moment komt de rol van de huurcommissie erop neer dat er, aangaande de procesvereisten, een marginale toetsing plaatsvindt. Dat houdt een toetsing in door de huurcommissie van de redelijkheid van de gevolgde procedure. Je zou het een toetsing op afstand kunnen noemen. Uit het amendement dat in de Tweede Kamer werd aangenomen en uit de beantwoording in de memorie van antwoord op blz. 12, heb ik toch het idee gekregen dat de Tweede Kamer verder wilde gaan en

De Wit

dat zij ook de toereikendheid van het voorstel en van de motivering voor de huurverhoging aan toetsing door de huurcommissie wilde onderwerpen. Zij wil dat althans laten onderzoeken. Om die reden heb ik in eerste instantie betoogd, dat dit naar mijn idee de noodzakelijke aanvulling op dit voorstel is. De staatssecretaris heeft echter in zijn beantwoording tot uitdrukking gebracht, dat hij ook in dat opzicht een marginale toetsing voorstaat. Hoe moeten we nu die passage in de memorie van antwoord lezen? Zal op termijn de huurcommissie de toereikendheid in volle omvang mogen beoordelen of zal het een marginale toetsing moeten blijven?

Voorzitter! De staatssecretaris heeft naar mijn mening overtuigend beargumenteerd waarom van de verhuurders zeker mag worden aangenomen, dat zij op de hoogte zijn van dit wetsvoorstel en dat zij ook al de nodige stappen hebben ondernomen ter uitvoering daarvan. Dat vormt voor mij geen enkel argument om tegen dit voorstel te stemmen. Integendeel, ik zal voor dit voorstel stemmen.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik dank de woordvoerders voor hun opmerkingen in tweede termijn. Ik vind het lastig om de opmerkingen van de heer Baarda te beantwoorden, omdat zij uiteen vallen in twee categorieën. De eerste is een vrij principiële categorie. Hij zegt namelijk, dat dit wetsvoorstel eerder tot frustratie zal leiden, gezien alles wat er in het overleg tussen huurders en verhuurders zal moeten gebeuren. Hij gaf het voorbeeld waarin een huurder erover klaagt, dat de procesvereisten niet goed zijn nageleefd en hij van de huurcommissie geen gelijk krijgt. Als dat het doorslaggevende criterium is, zijn vragen over bijvoorbeeld het structureren met formulieren, over het feit dat de definitie van representatieve huurdersorganisaties er nog niet is of over de vraag of je van 2,8% of 3,8% moet uitgaan, daaraan volstrekt ondergeschikt. Als het namelijk niets zou toevoegen, hoeven de andere vragen in feite geen beantwoording meer. Dan rijst de pregnante vraag waarom de CDA-fractie in de Tweede Kamer dan zo enthousiast was over dit wetsvoorstel. Zo enthousiast, dat zij

mij heeft aangespoord om het al een jaar eerder van kracht te laten worden.

De heer **Baarda** (CDA): Ik denk, dat de staatssecretaris mij niet goed heeft begrepen. Het gaat mij om een hanteerbaar systeem, zowel voor de verhuurder als voor de huurder. Mijn opmerking over de huurcommissie sloeg hierop, dat ik verwacht dat er zowel bij de verhuurder als bij de huurder geen duidelijkheid is en dat de huurcommissie geen uitspraak kan doen, omdat zij niet inhoudelijk mag toetsen. Daar zit de pijn voor de huurder.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik begrijp dat dus wel, maar dan nog blijft het verschil in afweging opmerkelijk. In het gehele voorbereidingstraject in de Tweede Kamer word ik keer op keer door de fractie van het CDA aangespoord om toch vooral met kracht hieraan door te werken. Er wordt een motie ingediend om te bevorderen, dat het wetsvoorstel een jaar eerder wordt ingevoerd. Nu worden toch vrij fundamentele kanttekeningen door de heer Baarda gemaakt ± waar hij volstrekt het recht toe heeft ± en ik wil mijn verrassing en mijn teleurstelling daarover toch ook niet verhehlen. Natuurlijk zijn er praktische vragen, bijvoorbeeld of niet op de een of andere wijze het overleg tussen huurder en verhuurder beter kan worden gestructureerd.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Doordat de staatssecretaris erop heeft aangedrongen om de voorbereiding al ter hand te nemen, hebben wij ten opzichte van de Tweede Kamer het voordeel om de uitwerking van het wetsvoorstel te kunnen beoordelen. Ik heb zowel in eerste als in tweede termijn gezegd, dat ik daar nu juist van geschrokken ben.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel nog slechts enkele weken geleden behandeld. Slechts enkele weken geleden! Wil de heer Baarda mij nu werkelijk vertellen, dat er in die paar weken zoveel is gebeurd dat zijn fractie daardoor tot een totaal andere opvatting is gekomen? Dat zou mij nou toch verbazen!

De heer **Baarda** (CDA): Maar leest u

dan het verslag van de extra verenigingsraad van de Nationale woningraad erop na. Het Landelijk Overleg heeft de advisering stopgezet. Er is nogal het een en ander gebeurd! Wij hebben inmiddels het materiaal van de corporaties kunnen lezen, zoals zij denken dat de procesvereisten zouden moeten uitgevoerd, terwijl de woningstichtingen vinden, dat het eigenlijk zo niet kan.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dat is absoluut niet de algemene opvatting van woningcorporaties. Wij hebben daar zeer nadrukkelijk overleg over gehad. Het contact is intensief. Er zal er best eens een zijn, die met zo'n opvatting komt, maar die is absoluut niet representatief. Die stelling durf ik zeer sterk te handhaven.

Voorzitter! Ik ben, in tegenstelling tot de heer Baarda, van opvatting dat deze regels wel werkbaar zijn. Ik heb ook niet gezegd, dat het systeem van formulieren niet zou kunnen. Dan heeft de heer Baarda niet geluisterd. Ik heb gezegd, dat wij er om een aantal redenen niet voor gekozen hebben. Ik zal deze redenen nog eens uiteenzetten. Er zijn namelijk verschillende categorieën huurders en verhuurders en daarmee kom je waarschijnlijk op verschillende categorieën formulieren uit. Intussen hebben die verschillende categorieën verhuurders hun eigen formulieren ook al ontworpen. Er zijn dus standaardformulieren. Het is dus geen principiële maar een praktische afweging geweest. Natuurlijk kan je opnieuw overwegen of het niet wijs zou zijn om in een volgende fase met een formulier van VROM te komen. Nogmaals, ik zeg niets nieuws want dat heb ik ook in eerste termijn gemeld. Nu is er een formulier, maar het is alleen geen formulier van VROM. Als ik dat wel gedaan zou hebben, krijg ik waarschijnlijk de heer De Beer als tegenstander omdat ik te veel formulieren zou hebben. Op dat punt is er dus geen principiële verschil van inzicht. Alleen is de vraag aan de orde of het wijs is om het nu te doen, ja of nee.

Voorzitter! Het valt niet te bewijzen of er meer of minder procedures bij de huurcommissies komen als het wetsvoorstel is ingevoerd. Mijn inschatting is, dat goed overleg tussen huurders en verhuurders absoluut zal leiden tot minder belasting van de huurcommissies en

Tommel

van de kantonrechter. Op het moment dat je argumenteert en met elkaar in overleg raakt, ontstaat een gevoel van redelijkheid en dat zal in een aantal gevallen zeker leiden tot een geringer beroep van de huurder op de huurcommissie en de kantonrechter. Ik kan dat niet bewijzen, maar ik zou willen dat de Kamer mij de gelegenheid gaf om het te bewijzen. Al zal het niet in het eerste jaar zijn, ik ben ervan overtuigd, dat in de komende jaren organisaties en huurders en verhuurders dit willen. Dan moet je ze toch de gelegenheid geven om met elkaar dat redelijk overleg te voeren. Er zal een goede informatievoorziening zijn, waardoor het keurig gestructureerd wordt. Vervolgens zal blijken, dat het aantal huurders dat met het probleem van de huur-aanzegging naar de huurcommissie gaat lager zal worden, juist omdat de informatievoorziening beter is.

Voorzitter! De definitie van de representativiteit van de huurdersorganisatie kan geregeld worden bij algemene maatregel van bestuur. Ik verheug mij op het advies van het Landelijk overlegorgaan huurders en verhuurders als het weer bereid is om te adviseren. In het licht van de gebeurtenissen van vandaag staat dat overigens opnieuw ter discussie. Ik hoop toch, dat men dat advies zal willen geven. Ik heb intussen wel een advies gekregen van de Woonbond Alleen en dan mag ik toch hopen, dat ook het overlegorgaan mij daarover zal willen adviseren. Erg actueel is het naar mijn gevoel op dit moment echter niet.

Voorzitter! Ik kom te spreken over het percentage X. De heer Baarda zegt, dat 2,8% meer administratieve rompslomp veroorzaakt dan 3,8%. Dat is absoluut waar. Natuurlijk! Je trekt er namelijk veel meer verhuurders bij dan met 3,8%. Daarom is ook het verhaal van de heer De Beer zo volstrekt tegengesteld aan het verhaal dat zijn partijgenoot de heer Hofstra in de Tweede Kamer heeft gehouden. De heer Hofstra vond dat absoluut geen argument. Ik heb hem dat ook met nadruk onder ogen gebracht. Ik heb gezegd: u trekt er een aantal verhuurders bij die volstrekt terecht een huuraanzegging doen van meer dan 2,8%. Immers, wij weten dat de bulk ligt rond de 4%. Dus in het traject van 2,8%-3,8% heb je heel veel verhuurders die volstrekt helder kunnen maken dat het nodig is om een huuraanzegging

van boven het percentage X te doen. Dus ik heb ook in de richting van de heer Hofstra in de Tweede Kamer glashelder aangetoond dat de winst heel klein is en dat het verlies in het extra huurders betrekken bij dit proces toch tamelijk vervelend is. Ik steun de opvatting van de heer Baarda daarover dan ook geheel. En dan komt de heer De Beer mij hier vandaag vertellen dat het allemaal regulering is en dat ik dat niet zou moeten doen. Maar het was nota bene de heer Hofstra die in de Tweede Kamer via amendering tot die extra regulering is gekomen! En ik weet wel dat ik geen beroep mag doen op consistentie. Ik weet dat wel. Dat is mij al eerder geleerd. Maar toch, voorzitter, een klein beetje consistentie, zou dat niet mogen?

De heer **De Beer** (VVD): Het lijkt wel of de staatssecretaris niet heeft gehoord wat ik in eerste instantie over dit amendement heb gezegd. Ik heb gezegd: onze bezwaren tegen het wetsontwerp zijn van fundamentele aard, zij betreffen de geweldige regulering in verhouding tot de geringe winst die er voor de positie van de huurders in zit. Ik kan mij best voorstellen dat de VVD-fractie in de Tweede Kamer ± of elke andere fractie in de Tweede Kamer, want zij hebben allemaal voor het wetsontwerp gestemd ± redeneert dat de afweging voor haar anders afloopt. Ik kan mij voorstellen dat zij, ondanks de extra regulering, de verbetering van de positie van de huurders van zodanig groot belang vindt dat zij toch voor het wetsontwerp meent te moeten stemmen. Als je dat standpunt inneemt, is het volstrekt logisch dat je gezien de huidige sociaal-economische parameters voor een percentage van 2,8 kiest. Maar het meningsverschil, zo men wil, tussen de fracties in de Eerste en Tweede Kamer zit niet in de vraag of 50% of 72% van de huurders onder de regulering moet vallen. Daar heeft de staatssecretaris het over. Nee, dat is niet het meningsverschil. Het meningsverschil zit hierin: de afweging is voor ons anders afgelopen dan voor de fractie in de Tweede Kamer. Daar zit het verschil in. Dus het verhaal van de staatssecretaris dat er een tegenstelling is, is in zoverre niet juist dat het niets te maken heeft met het percentage X of met het aantal huurders of verhuurders dat onder de regulering valt.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer De Beer maakt het nog erger. Hij heeft net gezegd dat zijn fractie bezwaren heeft van fundamentele aard. Dat betekent dat er een verschil van opvatting is tussen de VVD-fractie in de Tweede Kamer en de VVD-fractie in de Eerste Kamer. Ik heb een beroep gedaan op de consistentie. Dat beroep doe ik nu kennelijk geheel tevergeefs.

De heer **De Beer** (VVD): De bezwaren zijn van fundamentele aard. Het gaat om een verschil van afweging. Alle fracties, niet alleen de VVD-fractie, in de Tweede Kamer hebben voor de vraag gestaan waarvoor ook wij in deze Kamer staan: wat moet het zwaarste tellen? Voor een aantal fracties in de Tweede Kamer is de afweging anders uitgevallen dan voor een aantal fracties in de Eerste Kamer. Dat is geen fundamenteel verschil. Ik heb het over fundamentele argumenten gehad. Er is geen fundamenteel verschil van mening. De afweging is alleen anders afgelopen.

Staatssecretaris **Tommel**: Absoluut niet, voorzitter. Dan doet de heer De Beer het betoog van zijn partijgenoot Hofstra in de Tweede Kamer absoluut onrecht. De heer Hofstra heeft een heldere lijn gekozen. Het is in de afweging van belangen goed en nodig dat de positie van de huurder wordt versterkt. En dat kan ook. De heer Hofstra heeft er via zijn amendement veel meer huurders en verhuurders bij betrokken dan er oorspronkelijk in mijn voorstel van 3,8% bij betrokken waren. Dus laat de heer De Beer nu niet melden dat het verschil maar gradueel is. Het is een wezenlijk andere opstelling. En hij heeft het recht daartoe, zeker. Maar ik betreure het zeer dat hij in de afweging op dat punt duidelijk vanuit één belang heeft geargumenteed. Ik vind het interessant om dat te noteren. In de inbreng van de heer De Beer in eerste en in tweede termijn staat centraal: het belang van de kleine verhuurder. Het is onvoorstelbaar hoe vaak dat begrip is gevallen. Het belang van de huurder, daartegenover, is niet aan de orde geweest. Mag ik het dan betreuren dat een zodanige afweging wordt gemaakt aan het einde van een traject waarin organisaties van huurders en verhuurders dit van het begin af aan hebben gewild? Zij hebben ervoor gevochten om dit in

Tommel

een wetsvoorstel te krijgen. Wij hebben dit wetsvoorstel door de Tweede Kamer gekregen, met algemene stemmen. De heer De Beer zegt nu: het gaat maar om een zeer beperkte verbetering van de positie van de huurders. Zijn fractie gunt de huurders die zeer beperkte verbetering dus niet. Mag ik daarover teleurgesteld zijn, voorzitter?

Ik ga verder met de beantwoording van de vragen van de heer Baarda. Hij heeft opgemerkt dat de 2,8% meer administratieve rompslomp veroorzaakt dan 3,8%. Ik denk dat ik op dit punt helder ben geweest. Is er in de campagne een voorbehoud gemaakt voor de oordeelsvorming in de Eerste Kamer? Uiteraard! Alles is onder voorbehoud van goedkeuring van de Eerste Kamer gedaan. Daarom zijn ook de advertenties nog niet gezet. Daarom is er nog geen TV-spot geweest. Ik vrees dat wij binnenkort ergens in de STER een zwart blok zullen krijgen, waar ik heel graag mijn spotje had gehad! Het is overigens naar mijn gevoel wel een kenmerkende kleur voor wat er nu aan het gebeuren is.

Voorzitter! De heer Pitstra heeft mij geen nadere vragen gesteld. Ik dank hem voor zijn reactie. De heer Hessing sprak over ijkpunten voor het percentage X. Ik denk dat het goed is om in een volgende ronde te bezien of er op dat punt nog een aantal ijkpunten voor te ontwikkelen zijn. Ik steun dat. Ik zal aan het Landelijk overlegorgaan huurders-verhuurders nog eens heel expliciet vragen om mij aan de hand van ijkpunten daarover te adviseren.

Dan kom ik bij de kwestie van de prijs/kwaliteittoetsing door de huurcommissies. Dit is bijna een inhoudelijke toetsing. Je kunt je inderdaad afvragen hoe ver je kunt gaan. Aan de ene kant is er een puur procedurele toetsing en aan de andere kant is er de toetsing van de argumenten van de verhuurder voor een huurverhoging. Is die verhoging wel redelijk en plausibel? Voorlopig ben ik geneigd, op dat punt aan de voorzichtige kant te blijven en de procesvereisten ook letterlijk te nemen. Maar er was in de Tweede Kamer wel degelijk aandrang om op dit punt verder in te gaan. Gezien het debat van vandaag is misschien overleg tussen de fracties aan beide kanten van het Binnenhof op dit punt niet onverdienstelijk. Welke reacties zijn er gekomen op de voorbereiding

van huurders- en verhuurdersorganisaties? Ik herhaal dat hun reactie was dat zij het betreuren dat het amendement was aangenomen, maar dat zij de wet, zoals aangenomen door de Tweede Kamer, willen uitvoeren. Die vaste wil is mij herhaaldelijk overgebracht. Nogmaals, alle organisaties zijn van het begin af aan bij de voorbereidingen betrokken geweest. Ik zeg in de richting van mevrouw Ter Veld dat ook alle minderhedenorganisaties erbij betrokken zijn geweest. Zij kennen het wetsvoorstel. Alle intermediaire organisaties zijn erbij betrokken geweest. Zij hebben in de voorbereiding nog een krant in drie talen gemaakt. Ik hoef daar nu niet verder op in te gaan. Maar het voorbereidingstraject is dus buitengewoon zorgvuldig en omvangrijk geweest, met respect voor de Eerste Kamer. Gezien de grote betrokkenheid van een groot aantal organisaties, niet alleen van huurders en verhuurders maar bijvoorbeeld ook van minderheden, zal de teleurstelling daar ook groot zijn.

Voorzitter! Ik heb al een aantal opmerkingen gemaakt over het betoog van de heer De Beer. Ik ben absoluut niet naïef over het aantal procedures. Maar de heer De Beer ontbeert het gevoel, hetgeen mij spijt, dat mensen ook te overtuigen zijn. Huurders die een goed verhaal voorgelegd krijgen over de noodzaak van de verhoging van de huur met een bepaald percentage, kunnen zich laten overtuigen: het is nodig, het is redelijk. Zij zullen dan niet naar de huurcommissie gaan, terwijl zij dat anders wel gedaan zouden hebben. Wij schatten dan verschillend in hoe mensen reageren op informatie. Ik denk dat volwassen zelfstandige mensen positief reageren op informatie die zij krijgen aangereikt. Als dat gevoel er niet is, dan vrees ik dat ik overtuigingskracht te kort kom. Ik kan het niet bewijzen, maar ik geloof er wel in.

Hadden de kleine verhuurders buiten het wetsvoorstel moeten blijven? Wij hebben dat afgewogen. Ik wil onze argumenten nog wel een keer geven. Het is ontzettend moeilijk uit te leggen waarom je een huurder die een woning van een woningbouwcorporatie huurt, meer recht op informatie geeft dan een huurder die een woning van een particuliere eigenaar huurt. De heer Hessing duidde daar ook al op. Hoe

moet je dat die huurder uitleggen? Gelijkheid is in ons land een groot goed. Juist huurders van woningen van kleine verhuurders worden in het algemeen geconfronteerd met in gulden misschien niet maar in percentages wel grote huurverhogingen. Hebben zij dan niet recht op dezelfde informatie en dezelfde behandeling als de huurders van woningen van woningbouwcorporaties? Ik denk dat ik niet moet bewijzen waarom mensen recht hebben op eenzelfde behandeling. Men moet bewijs leveren dat er voldoende redenen zijn om tot een ongelijke behandeling te komen, waar de heer De Beer voor pleit. Ik vind dat, eerlijk gezegd, heel moeilijk. Het is wel overwogen, maar ik heb die argumenten voor een verschil in behandeling in redelijkheid niet kunnen vinden.

Het gaat ook niet om een slechte formulering van de wettekst en om coulance tegenover de kleine verhuurders; dat is absoluut niet het geval. De wettekst en de toelichting daarop zijn heel helder. Aan kleine verhuurders worden minder eisen gesteld.

De heer **De Beer** (VVD): Niet in de wettekst!

Staatssecretaris **Tommel**: Wel in de memorie van toelichting, en die maakt zeker deel uit van de wet. De toelichting is op dat punt heel duidelijk. Daarin staat dat het voor de omvang en intensiteit van de te leveren informatie verschil uitmaakt of het gaat om een corporatie, een institutionele belegger dan wel een kleine verhuurder. Het is dus geen gunst dat de huurcommissie daarmee rekening houdt, maar een recht. Op dat punt zijn de huurcommissies ook volstrekt helder geïnstreueerd. De huurcommissies hebben hierin natuurlijk een zelfstandige positie, waar ik niets aan af doe. Maar zowel de voorzitters als de secretariaten van de huurcommissies is uitvoerig gemeld hoe dat precies in elkaar zit.

De heer **De Beer** (VVD): Maar het blijft een feit dat u van de huurcommissies vraagt om de letterlijke wettekst niet al te letterlijk op de kleine verhuurders van toepassing te verklaren. Dan legt u veel problemen op het bordje van de huurcommissies en eventueel ook van de kantonrechter. U laat namelijk na om

Tommel

in de wettekst een onderscheid te maken tussen de grote en de kleine verhuurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ook de toelichting op de wet maakt deel uit van de wettekst. De heer De Beer onderschat de betekenis van de memorie van toelichting. Op dat punt kan er geen misverstand bestaan. Ik bestrijd dat sprake zou zijn van een slechte of onduidelijke wettekst. De duidelijkheid komt in de toelichting bij de wet, die een- en andermaal besproken is. Daarin wordt volstrekt helder aangegeven dat van de grote professionele verhuurder meer informatie mag worden verwacht dan van een kleine verhuurder. Het gaat niet aan om een kleine particuliere verhuurder, bijvoorbeeld een kamerverhuurder, te verplichten om informatie te geven over zijn "investeringsbeleid". Op dat punt moet geen verkeerd beeld worden geschapen, want het beeld is heel helder. De wettekst en de toelichting daarop horen bij elkaar. De gevallen worden door de huurcommissies aan de hand daarvan beoordeeld. Zij zijn daarover volstrekt eenduidig ingelicht.

Bij de vraag naar het Landelijk overlegorgaan is naar voren gebracht dat in acht maanden veel kan gebeuren. Wat moet er gebeuren als het Landelijk overlegorgaan in de loop van de tijd adviseert en de situatie anders wordt? Dat kan inderdaad het geval zijn, maar dat is inherent aan elke advisering en aan lange procedures die wij kennen. Dat ligt hierbij niet anders dan elders. Ik zie de inflatie bijvoorbeeld in die acht maanden niet zo vreselijk veel wijzigen. Het gaat dan hooguit om tienden van punten. Ik acht dat dus niet zo belangrijk. Ik vraag mij overigens af of de heer De Beer zelf veel waarde hecht aan dat advies. Hij raadt mij immers af om het te vragen. Ook de heer Hofstra zei: ik hecht daar niet zo aan. Ik weet dan ook niet of ik nog uitvoerig op deze vraag moet ingaan.

Er werd, wat artikel 19 betreft, nog de volgende vraag gesteld: als niet aan de vormvereisten is voldaan, is dan de hele huuraanzegging van de baan? Dat is niet het geval.

Ik dank mevrouw Ter Veld voor de vriendelijke woorden in mijn richting. Ik blijf met haar van mening dat het van belang is om de positie van de huurder te verbeteren. Dat blijf ik ook na vanmiddag op een aantal fronten

doen. Er liggen, naast het onderhavige wetsvoorstel, nog andere concrete voorstellen. Dit wetsvoorstel zal ook niet het laatste zijn. Het is wezenlijk dat het een bijdrage kan leveren, dat de huurder goed geïnformeerd is. Ik wil op de een of andere wijze ook handhaven dat wij dat traject ingaan. Ik ben overigens buitengewoon gelukkig met het feit dat veel verhuurders, corporaties en institutionele beleggers, hier uit eigen verantwoordelijkheid al mee begonnen zijn. Nu dit zo breed in de maatschappij leeft, is het des te spijtiger dat dit op dit moment kennelijk geen wettelijke vertaling mag krijgen.

Over het niveau van informatie aan de huurcommissie wil ik graag nog eens met mevrouw Ter Veld spreken op een meer geschikt moment. Er is natuurlijk een relatie met de bruteringswet. Het feit dat het getal X ook de omvang van de populatie bepaalt die erbij betrokken is, vind ik een belangrijk argument. In die zin steun ik de opvatting van mevrouw Ter Veld en van de heer Baarda. Het is namelijk wel degelijk een element van afweging: hoeveel verhuurders betrek je bij dat proces? Als je er weinig huurders bij betreft, heb je weinig rompslomp maar ook een marginaal of geen effect. De vraag is echter of het effect evenredig groter is als je er heel veel huurders bij betreft. Hier zit een optimum in. Wij hebben onze meningen hierover gewisseld. Ik meen dat tussen ons geen verschil van opvatting bestaat, dat daar marges in zitten en dat elk percentage, ook dat van 2,8, beter is dan helemaal geen wettelijke voorziening. Dat wil ik nog eens met kracht verdedigen.

Ik kom dan tot de conclusie. In een lang traject hebben huurders en verhuurders via hun organisaties met elkaar overlegd over een betere vormgeving van de jaarlijkse huurverhoging, het lastigste meningsverschil tussen huurders en verhuurders. De opvatting van deze organisaties van huurders en verhuurders was dat een betere informatievoorziening, vastgelegd in heldere trajecten met heldere voorschriften, aanzienlijk kon helpen om dat jaarlijkse pijnlijke punt beter en soepeler te laten verlopen. Dat heeft men in de commissie huurders-verhuurders uiteindelijk vorm gegeven. Ik heb die vorm met overtuiging overgenomen in het

wetsvoorstel dat ik bij de Tweede Kamer heb ingediend. Daar is veel commentaar op gekomen. Dat betrof allerlei onderdelen, onder andere het percentage X en de vraag of de informatie wel goed genoeg was. Van het begin tot het eind van het traject zijn de organisaties van huurders en verhuurders allemaal van mening geweest dat deze wettelijke voorziening zeer gewenst is om de positie van de huurder te verbeteren of, om de heer De Beer te citeren, om "deze zeer beperkte verbetering van de positie van de huurders" vorm te geven. Die mening hebben zij vandaag de dag nog steeds.

Ik moet nu feitelijk constateren dat in de Eerste Kamer onvoldoende draagvlak bestaat om het wetsvoorstel kracht van wet te laten krijgen, ondanks het feit dat het wetsvoorstel in de Tweede Kamer na een lang en intensief debat met algemene stemmen is aangenomen en ondanks het feit dat in de maatschappij zeer breed de behoefte leeft om deze wettelijke vorm te kiezen. Ik kan niet anders dan zeggen dat mij dat buitengewoon spijt. Ik wil niet verhelen dat het mij buitengewoon spijt dat deze "zeer beperkte verbetering van de positie van de huurders" hen thans niet gegund is. Ik mag u dan ook verzoeken, voorzitter, om de stemming over het wetsvoorstel uit te stellen. Ik wil eerst graag nader beraad in het kabinet over de vraag hoe hier nu verder mee moet worden gegaan. Ik ben vast van plan om de verbetering van de positie van de huurder alsnog, hoe dan ook, vorm te geven. Hopelijk gebeurt dat dan ook met instemming van deze Kamer.

De heer **Korthals Altes** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Heeft de staatssecretaris de mogelijkheid om ons te zeggen hoe lang dat beraad gaat duren? Wij hebben hier een steeds langere agenda van wetsvoorstellen die op het punt van verwerpen stonden. De desbetreffende staatssecretaris wenste dat moment niet onder ogen te zien en nam het wetsvoorstel dus weer mee naar de ministerraad. Dat leek dan uitstel van executie, maar tot nog toe is het alleen maar uitstel gebleken. Ik vraag dus of het mogelijk is om ons een termijn in het vooruitzicht te stellen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het antwoord moet ontkennend

Tommel

luiden. Er is behoefte aan overleg binnen het kabinet. Kijkend naar vormen, kan ik mij voorstellen dat ook fracties wellicht nog behoefte hebben aan overleg. Dit zal enige tijd kosten. De consequentie daarvan is dat het wetsvoorstel in ieder geval niet per 1 juli kan worden ingevoerd. Dan zou het wetsvoorstel al een dezer dagen kracht van wet moeten krijgen. Die conclusie trek ik nu. Dit betekent evenwel dat het niet op één of twee weken steekt. Ik denk dat de zorgvuldigheid hier voorrang moet krijgen boven de snelheid.

De heer **Korthals Altes** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Misschien wil de staatssecretaris dan naar het kabinet meenemen dat het in deze Kamer, althans bij mijn fractie, op bezwaar stuit dat wetsvoorstellen worden teruggenomen en dan voortdurend blijven hangen. Wij zitten, geloof ik, nog met de verhoging van het recht op testamenten inschrijven en dergelijke. Als dat beraad toch zo lang moet duren, kan er misschien een algehele opschoning plaatsvinden.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik voldoe uiteraard graag aan dat verzoek.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: De afhandeling van het wetsvoorstel is op verzoek van de regering opgeschort, totdat ons nadere mededelingen hierover van de zijde van de regering bereiken.

De vergadering wordt vijf minuten geschorst.

Voorzitter: Heijne Makkreel

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Vaststelling van ruimere regels met betrekking tot de openingstijden van winkels (Winkeltijdenwet) (24226).**

De beraadslaging wordt geopend.

□

Mevrouw **Van Leeuwen** (CDA): Voorzitter! In de discussie over de openingstijden van winkels zijn de emoties de laatste jaren vaak hoog opgelopen. Dit leidde over en weer soms tot het geen recht doen aan

elkaars standpunten. Zo heeft de minister vorig jaar gesteld dat het CDA, als het over de Winkelsluitingswet gaat, lijdt aan "het toppunt van armoede". Geestelijke armoede zal worden bedoeld. Toegegeven, dit was een reactie van de minister op een uitspraak die de minister eveneens onvoldoende recht deed. Het CDA beschouwt echter het mogen en kunnen uitgaan van vaste waarden in combinatie met het bovenop de maatschappelijke werkelijkheid zitten om van hieruit telkenmale nieuwe wegen in te slaan, veeleer ± om in dezelfde trant te blijven ± als het toppunt van geestelijke rijkdom. Vaste waarden als uitgangspunt, kristallisatie- en actiepunt, zijn waarden die ons inspireren om naar tijd, plaats en omstandigheden eigentijdse oplossingen voor actuele vraagstukken aan te dragen.

Bij uitstek deze waarden ± gerechtigheid in het publieke leven en solidariteit en rentmeesterschap in een verantwoordelijke samenleving ± dwingen en dringen het CDA kritisch vooruitstrevend, dus bij uitstek vernieuwend, in de samenleving bezig te zijn op basis van deze waarden die, waar noodzakelijk in een wettelijk kader, ter wille van de gerechtigheid ook bescherming moeten kunnen bieden en gelijke kansen dienen te bevorderen. De CDA-fractie wil dan ook trachten, dit debat uit te tillen boven het nietes/welles-steekspel rond onderzoeken waarvan de uitkomsten, al naar gelang dat in onze visie of misschien wel in onze kraam te pas komt, kunnen worden uitgespeeld. In de loop van deze beschouwing zal dan ook wel blijken dat, hoewel de CDA-fractie duidelijk met de minister van mening verschilt over essentiële onderdelen van het wetsvoorstel, oneigenlijke argumenten die ook de minister geen recht doen, zoveel mogelijk zullen worden vermeden of als zodanig zullen worden erkend. Er blijven echter genoeg eigenlijke ± zakelijke en principiële ± argumenten over.

Naar ons gevoel zal het allereerst moeten gaan om de taak van de overheid op dit terrein anno 1996. Zoals deze thans is verwoord in de huidige wetgeving, wordt deze door de minister een- en andermaal als een keurslijf van bovenaf getypeerd, dat dan ook moet worden afgeworpen. Naar de opvatting van de CDA-fractie moet het beleid van de

overheid ook hier een voortdurende stimulans tot het beleven van de eigen verantwoordelijkheid door individuele burgers en groepen van burgers inhouden, die hiertoe dan ook de grootst mogelijke vrijheid moeten krijgen. Vrijheid als een complement van verantwoordelijkheid. Vrijheid is een kostelijk en kostbaar goed, maar het zal ter wille van de cohesie in de samenleving altijd een vrijheid in gebondenheid moeten zijn en blijven. Dat wil zeggen: de persoonlijke vrijheid, ook die van de individuele ondernemer, van groepen van ondernemers en van consumenten vindt haar begrenzing in de medeverantwoordelijkheid voor anderen. Dat is de ene kant van de medaille.

De andere kant is dat de overheid de individuele vrijheid zal kunnen, ja zelfs zal moeten beperken in de zin van daarin kunnen ingrijpen in het algemeen belang en ter bescherming van het belang van zwakkeren. De overheid zal dan als schild optreden. Bij de invoering van de Winkelsluitingswet waren het aanvankelijk de grootwinkelbedrijven die bescherming behoeften. Thans zijn dat veel meer de kleine zelfstandigen. Het zal derhalve steeds gaan om het vinden van de juiste balans tussen vrijheid en verantwoordelijkheid in wisselende omstandigheden. Er zal dus ook sprake moeten zijn van een voortdurende herwaardering van de aan vaste waarden ontleende concrete uitwerking.

Nog afgedacht van een mogelijk verschil van inzicht in het vooruitgangsgeloof van deze 20ste eeuw ± verantwoordelijke produktie en consumptie behoren in nauwe relatie te staan tot de ethische waarden van behoeften en noden, dat wil zeggen, er is een laatste criterium voor alle patronen van produktie en consumptie: "moet alles wat kan?" ± kan voor de CDA-fractie uitsluitend het uitgaan van de behoeften van de consument en de welhaast onbeperkte vrijheid van de ondernemer om daarop in te spelen, nooit de enige maat zijn voor een eigentijdse wetgeving. Het zijn slechts enkele factoren, die zeker zwaar mogen tellen maar moeten worden afgewogen tegen zwaarwegende factoren zoals de hieruit voortkomende onvrijheid c.q. dwang voor en aantasting van gerechtvaardigde belangen van anderen. De grootste marktpartij zal toch immers sterk bepalend zijn.