

Tommel

problemen. In die zin heb ik geen bezwaar tegen aanneming van de motie.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissieprocedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (25445).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! U begrijpt dat ik mij door de heer Duivesteyn niet laat opjagen of aanzetten tot. Dat doe ik niet. Ik wil zelfs positief beginnen. Door dit voorstel kan de huurcommissie bij onderhoudsgebreken de huur niet alleen bevrozen maar voortaan ook verlagen. Dat is een waarachtige verbetering. Die had natuurlijk al in 1901 ingevoerd moeten worden, maar toch! Uitstekend gedaan door de staatssecretaris. Als hij zo voortgaat, zou hij wat ons betreft kunnen blijven.

Voorzitter! Er zijn in dit wetsvoorstel nog een paar kleinigheden te regelen. De legesheffing; het afschaffen van de mogelijkheid om vanwege onderhoudsgebreken bezwaar te maken tegen de huurverhoging; de definitie van het begrip "ernstige gebreken" en ten slotte artikel 4: ook de huurder moet jaarlijks een voorstel tot huur-aanpassing kunnen doen.

Voorzitter! Ik begin bij de legesheffing. Wij hebben in onze inbreng hiertegen principiële maar ook praktische bezwaren naar voren gebracht. Principieel omdat een

financiële drempel de toegang tot de rechtsgang voor met name de lage-inkomensgroepen selectief verlaagt, praktisch omdat dit nergens voor nodig is. De druk bij de huurcommissie neemt eerder af dan toe. Er worden maar weinig niet relevante vragen bij de huurcommissie ingediend, terwijl deze vaak eenvoudig kunnen worden afgedaan. De argumenten van de staatssecretaris zijn op dit punt dus niet overtuigend.

Door de invoering van de brengplicht bij huursubsidieverzoeken door huurders van particuliere huisbazen, kan de werkdruk bij de huurcommissies sinds 1995 mogelijk iets zijn toegenomen, maar dat kan geen argument zijn om een drempel te leggen via legesheffing: eerst zelf veroorzaken – in goede zin weliswaar – en vervolgens een legesheffing als straf. Dat bij huursubsidieaanvragen door huurders van particuliere verhuurders de huur eerst getoetst moet worden door de huurcommissie, is een goede zaak. Dit is vooral van belang voor het huursubsidiebudget van de staatssecretaris. Dit kan namelijk voorkomen dat particuliere huisbazen misbruik maken van dit budget door hun huur onredelijk hoog te stellen. Het is prima dat dit wordt tegengegaan. Maar vervolgens klagen dat de werkdruk van de huurcommissies toeneemt en daarom de toegang voor alle huurders versmallen, is even onredelijk als die mogelijk onredelijk hoge huur.

In 1991 liepen er landelijk zonder brengplicht 133.000 zaken bij de huurcommissies, terwijl dit in 1997 met brengplicht 116.000 zaken zijn, dus minder. Kijk je naar de tussenliggende jaren, dan is er overigens sprake van een "betrekkelijk" stabiele situatie. Er zijn dus geen argumenten voor een legesheffing.

Als tweede argument noemt de staatssecretaris het feit dat er veel te lichtvaardig verzoeken worden ingediend. In tweederde van de gevallen is de uitspraak van de huurcommissie dat de huurverhoging zonder meer redelijk is. De staatssecretaris concludeert daaruit kennelijk dat de verzoeken te lichtvaardig zijn ingediend. Dat is naar mijn mening onzin. Mogelijk vinden huurders dat de uitspraken van de huurcommissie vaak te lichtvaardig worden gedaan. Als de uitspraak van de huurcommissie in

tweederde van de gevallen is dat de huurverhoging redelijk is, dan mag het argument nooit zijn dat er dan lichtvaardig gebruik gemaakt wordt van het recht om naar de huurcommissie te gaan. In die zin is het begrip "lichtvaardig" veel te dun om op grond hiervan een bestaand recht te beknotten. Het is een te lichtvaardig gebruik argument van de staatssecretaris.

Mijnheer de voorzitter! Dit heeft alles te maken met de spelregels voor de huurcommissie, die de staatssecretaris zelf heeft vastgesteld. Zo is er een groot aantal gebreken dat geen nulpunt oplevert, maar waardoor het woongenot ernstig wordt geschaad, zeker gezien het feit dat de huur drie keer zo hoog is als ongeveer 25 jaar geleden en ieder jaar verder omhooggaat. Men kent natuurlijk het spreekwoord "alle waar is naar zijn geld". Welaan, als de huurprijs twee of meerdere keren "over de kop" is gegaan, mag een huurder dan toevallig wel even wat meer waar voor die veel hogere huur van de verhuurder verwachten? Voor f 800 per maand of meer hoeft je toch vandaag de dag geen aantoonbare gebreken meer op de koop toe te nemen? Laten wij even wel zijn.

De staatssecretaris meldt jaarlijks trots dat de gemiddelde woningkwaliteit in Nederland weer verbeterd is. Ik zou zeggen: kijk eens aan, dat is een goede zaak. Maar waarom moet de huurcommissie dan nog steeds toetsen op basis van nulpunten en kwaliteitseisen uit het jaar nul? Misschien is het nu uit 1901, maar in ieder geval uit de tijd dat er geen sprake was van kwaliteitsverbetering. Ik stel dan ook voor om de kwaliteitseisen, de criteria en de nulpunten aan te passen. Je mag voor zo'n hoge huur ook betere kwaliteit verwachten.

Mijnheer de voorzitter! Ter afsluiting van dit onderdeel wijs ik op ons amendement op stuk nr. 7, waarin wordt voorgesteld de invoering van de leges ongedaan te maken. Omdat de SP ervan houdt om consequent te zijn, hebben wij hierin ook de afschaffing van bestaande leges maar direct meegenomen.

Ik kom op het afschaffen van de mogelijkheid om op basis van onderhoudsklachten bezwaar tegen de huurverhoging te kunnen maken. In felle reacties op het wetsvoorstel alsmede in de inbreng van de meeste fracties zijn hierover vragen

Poppe

gesteld. De bestaande regeling is bij de huurders uitermate bekend en zij functioneert daarom ook goed. Zij houdt huurders en verhuurders scherp, omdat men zich ieder jaar weer de vraag moet stellen of het onderhoud in orde is. De huurder weet het wel en de verhuurder vaak minder. De regeling stimuleert dus het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, ook van gebreken die niet in de lijst met absolute nulpunten voorkomen en die wat ons betreft daarop straks wel voorkomen.

Vaak gaat een huisbaas pas aan de slag als er bij de huurcommissie bezwaar tegen de huurverhoging is ingediend. Dat maken wij elk jaar weer mee. Elk voorjaar wordt er ineens weer een heleboel vertimmerd. Nadat de klachten verholpen zijn, mag de huurverhoging van de huurcommissie doorgaan. De staatssecretaris vindt de huurder dan opens lichtvaardig. Dat is toch merkwaardig.

Mijnheer de voorzitter! De huurcommissie in de Groningse ressorten schrijft in haar aanbiedingsbrief bij het jaarverslag over 1997 het volgende: "In de voorgestelde wijziging krijgt een huurder nu als nieuwe mogelijkheid om, los van een eventuele huurverhoging, bij zeer ernstige tekortkomingen – zogenaamde nulpunten – een huurverlaging te bewerkstelligen. Maar voor die onderhoudstekortkomingen die nog niet zo ernstig zijn – dat zijn onder andere de tekortkomingen die onder de categorie van de nulpunten vallen, terwijl zij wel afbreuk doen aan het woongenot – kan een huurder niet meer bij de huurcommissie terecht. Daardoor vervalt tevens een uiteindelijk ook voor de verhuurder belangrijke signaleringsfunctie."

Daar heb ik dus niets aan toe te voegen – dat is zo helder als glas – behalve het amendement op stuk nr. 8, waarin ik voorstel om de desbetreffende procedure te handhaven. Het is een goede procedure, die in de samenleving effect heeft. Zij is bekend en er wordt mee gewerkt. Een nuttig effect ervan is dat de kwaliteit van het woningbestand jaarlijks een beetje beter wordt. De staatssecretaris is daar trots op, dus laten wij vooral een deel van de motor die dit bewerkstelligt, niet weggooien.

Mijnheer de voorzitter! Ik kom op de ernstige gebreken. In onze

inbreng hebben wij gepleit voor een uitbreiding van de landelijke lijst van absolute en relatieve nulpunten. Als voorbeelden hebben wij genoemd: het ontbreken van een rookgasafvoer van een geiser – dat is, zie de recente uitzending van Netwerk over het groeiend aantal koolmonoxidevergiftigingen en de mindere controle op de kwaliteit van de geisers door energiebedrijven, absoluut levensgevaarlijk –, de aanwezigheid van houtrot in kozijnen en de slechte woningscheidende geluidsisolatie. Voor alle duidelijkheid, dit waren maar enkele voorbeelden, want er zijn er natuurlijk nog veel meer te noemen. De huidige nulpunten gaan eigenlijk terug tot de vorige eeuw: geen toilet of keuken in huis, geen daglicht in woon- of slaapkamervertrek, geen ventilatie, geen aansluiting op riolering of elektriciteit, gevaarlijke gasleidingen, de woning is een gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners. Dat was toen. Toen moest de overheid erop toezien dat zulke woningen er niet waren, of verbeterd werden. Daarom hoeven wij dit soort nulpunten nu niet of nauwelijks meer te gebruiken.

De staatssecretaris zegt in de nota naar aanleiding van het verslag dat hij nog zal gaan sleutelen aan de lijst van relatieve nulpunten. Dat wordt dan straks weer bij algemene maatregel van bestuur geregeld. Ik vind dat veel te mager, gezien het grote effect dat de samenstelling en de lengte van de lijst straks heeft op de mogelijkheden om onderhoud af te dwingen. Er is geen enkele aanwijzing wat er straks uit de hoge hoed van de staatssecretaris wordt getoverd. Ik overweeg daarom een amendement in te dienen om een gecompleteerde lijst met nulpunten in de wet op te nemen en dat niet langer over te laten aan de inspiratie van wisselende bewindslieden, die het nu in een bijlage bij algemene maatregel van bestuur regelen. Gedacht zou kunnen worden aan een constructie zoals die is gebruikt bij de Flora- en faunawet. Daar zijn een aantal jachtmiddelen bij wet verboden, terwijl de minister de bevoegdheid heeft om bij algemene maatregel van bestuur de lijst aan te vullen. Flexibel en toch helder.

Ten slotte artikel 4: huur-aanpassing op verzoek van de huurder. In onze inbreng hebben wij gesteld dat ook de huurder jaarlijks

een huuraanpassing moet kunnen voorstellen en de staatssecretaris heeft daarop geantwoord dat dit al mogelijk is. Daar heeft hij natuurlijk gelijk in. Wij hebben onze vraag niet duidelijk genoeg geformuleerd. Wij hebben hier het volgende voorbeeld voor ogen. Een huurder van een particuliere huurbaas krijgt half mei een aanzegging voor een huurverhoging per 1 juli. Hij maakt geen lichtvaardig bezwaar tegen de huurverhoging, want het is een gezagsgetrouw persoon, maar hij vraagt wel huursubsidie aan. Sinds 1995 is verplicht dat de huurcommissie dan wordt gevraagd of de nieuwe huur door de beugel kan (de zogenaamde brengplicht). Half augustus komt het antwoord: de huur is veel te hoog en zou eigenlijk zelfs omlaag moeten, aldus de huurcommissie. Geen recht op huursubsidie dus. De gezagsgetrouwe huurder wordt nu boos en stapt naar de huurcommissie om huurverlaging aan te vragen. Helaas, dat kan dan pas per 1 juli van het volgende jaar. Het eind van het liedje is: een jaar geen huursubsidie én een jaar een veel te hoge huur.

Dit voorbeeld is niet verzonnen, maar ontleend aan een uitspraak van het kantongerecht in Amsterdam. Een oplossing van deze patstelling is wellicht om de toetsing van de huurcommissie in het kader van de brengplicht direct te koppelen aan het zo nodig neerwaarts bijstellen van de huur. Dat scheelt ook veel bureaucratie en betekent een verdere verlichting van de werkdruk van de huurcommissies. Ik heb begrepen dat de heer Duivesteijn een amendement in deze richting heeft ingediend. Ik moet het nog nader bestuderen, maar ik heb de indruk dat het op hetzelfde neerkomt als wat ik nu heb gezegd.

Mijnheer de voorzitter! Als deze paar kleinigheden geregeld zijn, kan het nog een prima wetsvoorstel worden.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Het is belangrijk om nog eens voor ogen te stellen wat het doel van dit wetsvoorstel is. De staatssecretaris heeft dit voorstel gedaan, mede na uitdrukkelijk verzoek van de Kamer, om te komen tot versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud van en gebreken aan de woonruimte.

Biesheuvel

De politiek vindt dit zo belangrijk dat zij dit naar voren haalt, vooruitlopend op een integrale herziening van de huurprijsregelgeving.

Dan rijst wel de vraag – dat is ook te merken aan reacties die wij krijgen – of wij ons realiseren dat zich nu een overgangsproblematiek voordoet. Huurders en wellicht ook verhuurders hebben een bepaalde gewoonte; alles stroopte zich op tot de huurverhoging. Nu komt er echter een ander systeem. Dan is het de vraag of de huurder dat ervaart als een versterking van zijn positie. Hoe denkt de staatssecretaris daarop in te gaan? Hij heeft daarover bij de schriftelijke behandeling een aantal opmerkingen gemaakt. Behalve een adequate voorlichting is er wellicht meer nodig om de overgangsproblematiek goed in de gaten te houden.

Na de schriftelijke behandeling deed zich nog iets voor. Is het onderhavige wetsvoorstel wel nodig? Wij hebben stilgestaan bij het arrest van de Hoge Raad van 6 juni 1997, de zaak-Van Bommel/Ruigrok. Daaruit zou je de indruk kunnen krijgen dat het BW terzake voldoende waarborgen heeft. Kort samengevat zegt de staatssecretaris het volgende. Bij relatief zware gebreken kan men naar de kantonrechter. Bij de minder zware gevallen staat de weg naar de huurcommissie open. De huurcommissie is laagdrempeliger en de kantonrechter brengt een zwaardere procedure met zich. Dat leek een alleszins redelijke analyse, als het gaat over de "annotatie" van de staatssecretaris van het arrest van de Hoge Raad. Wij hebben in januari jongstleden in een artikel in het Nederlands Juristenblad kunnen lezen dat een advocaat in Amsterdam, mr. A.S. Rueb het ook heeft geanalyseerd. Hij komt tot de conclusie: het voorstel biedt onvoldoende voordelen. Het was onze bedoeling dat de positie van de huurder versterkt zou worden. Wij vinden dat zo belangrijk dat wij dit vooruit laten lopen op een integrale herziening. De heer Rueb zegt echter dat op het punt van de ingangsdatum, de omvang van de vermindering en het bereik het BW in feite beter is dan het wetsvoorstel. Het is belangrijk dat de staatssecretaris nog eens uitvoerig op het genoemde artikel ingaat. Het is mogelijk dat de advocaat in feite herhaalt wat wij al wisten toen het arrest van de Hoge Raad werd gepubliceerd. Het is ook

mogelijk dat hij nieuwe dingen naar voren brengt.

Voorzitter! De tweezijdige legesheffing heeft nogal de aandacht getrokken. Ik voel mij persoonlijk wat schuldig. Het was 16 april 1996 en wij hadden een algemeen overleg. De staatssecretaris confronteerde de Kamer met een probleem. Ik zei spontaan: dat heeft de Nederlandse basketbalbond al opgelost. Ik bracht toen het idee naar voren dat aan degene die in beroep wil gaan een bedrag wordt gevraagd. Wordt hij in het gelijk gesteld, dan krijgt hij het geld terug. Op bladzijde 14 van de nota naar aanleiding van het verslag schrijft de staatssecretaris dat bij het algemeen overleg op 16 april 1996 gesproken is over een voornemen tot invoering van een tweezijdige leges. Dat kan ik mij niet herinneren. Dat moet een misverstand zijn. Waarom een tweezijdige legesheffing? Dat lijkt zo onlogisch. Een van de argumenten van de staatssecretaris is dat als de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld, hij een voorsprong heeft ten opzichte van de huurder, want de verhuurder zou geen leges hoeven te betalen. Als de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld, vindt er vervolgens een dermate ingrijpende beslissing plaats dat min of meer over een sanctie kan worden gesproken. Wij zijn nog niet overtuigd van de noodzaak van een tweezijdige legesheffing.

Op bladzijde 15 in de nota naar aanleiding van het verslag gaat de staatssecretaris in op de hoogte van de leges en noemt een bedrag van f 25. Dat bedrag is ongeveer elf jaar geleden bepaald. In feite suggereert de staatssecretaris dat in een groot aantal gevallen bij de huurcommissie legesgelden verschuldigd zijn. Hij zegt als het ware: wij trekken de praktijk door. Is dat wel een correcte weergave van de feiten? Is er voor de zaken die wij nu bespreken al een legesheffing nodig? Kan de staatssecretaris dat mogelijke misverstand eens verder uitwerken?

De fractie van het CDA hecht enorm aan het belang van de landelijke afstemming op en coördinatie van het nulpuntenbeleid. De staatssecretaris kondigt op een bepaald moment een besluit aan. Ik denk dat het verstandig is dat de Kamer de algemene maatregel van bestuur voordat hij in werking treedt, nog los van de vraag hoe wij precies over de inhoud denken, te zien krijgt. Kan de staatssecretaris toezeggen

dat hij die algemene maatregel van bestuur nog naar de Kamer stuurt, zodat wij er inhoudelijk over kunnen praten? Het lijkt mij een stapje te ver om het allemaal in de wet op te nemen, ook als het gaat om de praktische hanteerbaarheid. Ik wacht de reactie van de staatssecretaris op de opmerkingen van de heer Poppe wel af. Het lijkt mij in ieder geval belangrijk dat wij de algemene maatregel van bestuur te zien krijgen, opdat een goede afstemming en een goede coördinatie plaatsvinden.

De CDA-fractie doet de suggestie om het onderscheid tussen absolute en relatieve nulpunten te laten vervallen. Die suggestie is ook door het OVH, het landelijke overlegorgaan, gedaan. De staatssecretaris heeft er problemen mee om twee onderhoudsprocedures naast elkaar te laten lopen. Wellicht heeft het te maken met de overgangssituatie die ik aan het begin van mijn betoog naar voren bracht. Wij zouden ons ook kunnen voorstellen dat bij de jaarlijkse huurverhoging het lichtere onderhoud en de lichtere gebreken gelijktijdig meegenomen worden en dat de zwaardere zaken in de loop van het jaar aan de orde komen. De voornaamste bedoeling van de staatssecretaris is het spreiden van de werkzaamheden voor de huurcommissie. Is het niet mogelijk, juist om in te haken op de nu bestaande gewoonten, bij de jaarlijkse huurverhoging de minder zware gebreken en het minder zware achterstallige onderhoud aan de orde te doen komen?

Bij de eindbeoordeling van het wetsvoorstel blijft de hoofdvraag of de positie van de huurder sterker wordt. Is dit toch niet beter te regelen via het Burgerlijk Wetboek? Aarzelen wij op dat punt, dan lijkt het mij verstandiger om alles maar tegelijkertijd bij de totale herziening aan de orde te stellen. Wij moeten de antwoorden van de staatssecretaris afwachten, maar wij hebben dit onderwerp niet zonder reden naar voren gehaald. Wij staan daar nog steeds achter.

□

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen, is van groot belang voor de positie van de huurders. Er wordt een nieuwe procedure om bezwaar te maken tegen onderhoudsgebreken

Jeekel

geïntroduceerd. De staatssecretaris presenteerde de contouren voor dit voorstel al in zijn trendbrief. Voor mijn fractie was dat aanleiding om in het overleg van april 1996 over het huurbeleid op langere termijn, door collega Biesheuvel ook al genoemd, te pleiten voor het versneld introduceren van juist dit onderdeel. D66 is dan ook verheugd dat dit is gelukt en dat wij nu ruim voor de verkiezingen de behandeling van dit voorstel kunnen afronden.

Het voorstel is, zo schrijft de staatssecretaris, vooral van belang voor de huurders in de gebieden waar zich nog schaarste op de huurwoningmarkt voordoet. Je denkt dan primair aan de grote steden. Mijn fractie ziet het belang van het voorstel ruimer, namelijk voor alle huurders die geconfronteerd worden met verhuurders die het niet zo nauw nemen met het onderhoud van hun woningen. Volgens ons zijn dat overigens in grote meerderheid particuliere verhuurders, waarbij de categorie beleggers een aparte positie inneemt. Een vraag die bij mij opkomt, is dan hoeveel procent van de huidige huurcommissiezaken eigenlijk particuliere verhuurders betreft. En in vervolg op deze vraag: wanneer presenteert de staatssecretaris zijn overzicht over deze particuliere verhuurders, zoals eerder toegezegd in het overleg over de huurbrief?

Het voorstel voor een nieuwe procedure kent een paar grote voordelen boven de huidige praktijk. Ten eerste kunnen huurders op elk moment in het jaar een procedure starten en ten tweede zijn de sancties aanzienlijk zwaarder als er naar het oordeel van de huurcommissie sprake is van fors achterstallig onderhoud.

Alle betrokkenen zien en onderschrijven deze voordelen. Kritiek op het voorstel is er eigenlijk alleen in relatie tot twee andere procedures. Het gaat dan om de relatie tot de huidige bestaande huurverhogingsprocedure, waarin heel vaak met een verwijzing naar onderhoudsgebreken bezwaar wordt gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging, en om de relatie met de procedures bij de kantonrechter.

Eerst de relatie tussen de huurverhogingsprocedure en deze nieuwe onderhoudsprocedure, waarover ik een aantal vragen heb. Gaat er inhoudelijk iets verloren met de ontkoppeling? Kunnen kleinere

gebreken, waarvoor niet de nulpunten gelden, nog leiden tot vermindering of bevrozing van de huurprijsstijging? Of is dat uitgesloten? Op dit moment kunnen huurders procedures tot huurverhoging winnen op grond van motieven van samenballing van een aantal kleinere gebreken. Wij willen liever niet dat dit instrument verloren gaat. Hoe moet ik in dat licht de passage in de nota naar aanleiding van het verslag: "Wij wijzen erop dat de huurder alle effecten die hij met betrekking tot gebreken of tekortkomingen volgens de huidige wet in een bezwaarschriftenprocedure tegen de huurverhoging kan bereiken, ook kan bereiken met de voorgestelde procedure", koppelen aan de feitelijke constatering van de voorzitters van de huurcommissies in hun brief dat minder dan 3% van de zaken een formele nulpunten situatie betreft? "In meer dan 97% van de gevallen werd de huurverhoging niet redelijk geacht op basis van andere onderhoudsgebreken", zo staat er verder. En hoe past in dit licht de passage uit de nota naar aanleiding van het verslag: "Procedures over gebreken of tekortkomingen waarvan zonder meer duidelijk is dat zij niet ernstig de bewoonbaarheid schaden en derhalve niet kunnen leiden tot huurbevrozing (...) maken het de huurcommissies onmogelijk om aan de ernstiger klachten binnen redelijke termijn passende aandacht te besteden."? Ik benader dit bewust even zo exact, omdat ik denk dat het heel goed is om heel helder te krijgen wanneer kleine gebreken in de visie van de staatssecretaris daadwerkelijk nog kunnen worden betrokken bij de nieuwe voorgestane procedure.

Verder komt er een lijst van relatieve nulpunten. Worden deze zo ruim geformuleerd dat de genoemde 97% van de zaken waarover de voorzitters van de huurcommissies spreken, ook worden gedekt? Zo niet, dan lijkt er toch op het eerste gezicht iets verloren te gaan.

En gaat het voor de huurder procedureel iets moeilijker worden? De huurder moet in de toekomst in contact treden met de verhuurder en zelf het initiatief nemen. Dat werpt een drempel op, maar het past naar ons inzicht wel in normale, volwassen verhoudingen tussen huurders en verhuurders. Onderkent de staatssecretaris dit mogelijke probleem en hoe denkt hij in de

beginperiode – mijn collega Biesheuvel sprak van een overgangssituatie – een mogelijk te hoge drempel te kunnen slechten?

Voorzitter! Vervolgens de relatie met de procedures bij de kantonrechter, zeker relevant na de overweging van de Hoge Raad in de casus-Van Bommel/Ruigrok. Zien we het goed, dan is het bereik van de voorgestelde procedure iets ruimer dan het bereik van de BW-procedures en biedt de voorgestelde procedure door haar dwingendrechtelijke karakter de huurders iets meer zekerheid. Qua sanctiemogelijkheden scoort het Burgerlijk Wetboek weer iets beter. Bij de ingangsdatum lijkt vanuit het standpunt van de huurders gezien het Burgerlijk Wetboek iets beter, omdat de huurders in de hierbij aan de orde zijnde procedure eerst in overleg met de verhuurder moet treden. De procesgang van de voorgestelde procedure is eenvoudiger, zekerder en goedkoper.

Al met al komen wij tot een conclusie die iets scherper is dan die uit het al door de heer Biesheuvel aangehaalde artikel. Het BW vraagt eigenlijk meer werk en meer juridische scholing, maar het zou uiteindelijk nog net iets meer kunnen opleveren. Dit betekent wel dat beide typen procedures elkaar zeker niet volledig overlappen, zoals de corporaties lijken te suggereren, waarmee zij tot een tamelijk negatief standpunt tegenover dit wetsvoorstel komen.

Wat dit emplacement van procedures natuurlijk wel leert, is het grote belang van goede en vooral heel overzichtelijke voorlichting aan de huurder. Wanneer is welke procedure nu bruikbaar? Heel belangrijk daarbij wordt de AMvB die past bij dit wetsvoorstel. Alles gaat immers terug tot de vraag, voor welke gebreken welke procedure geldt en welke kansen op succes er zijn. Wanneer verschijnt die AMvB? En in welke fase is de discussie rondom het nieuwe "open nulpunt"? Belangrijk is ook de vraag welke vrije interpretatieruimte de huurcommissies moeten hebben. Wie kadert dat verder in? Ik kom hier later nog op terug.

Alles overziend constateert mijn fractie dat dit wetsvoorstel heel waardevol is voor de huurders, maar met een paradox. Het voorstel biedt niet de garantie dat hetgeen wordt beoogd, ook wordt bereikt. Verricht

Jeekel

de verhuurder nu wel het noodzakelijke onderhoud en worden de gebreken ook werkelijk opgeheven? Het staat immers de verhuurder nog steeds vrij om zijn verlies aan huuropbrengst gewoon te nemen. De garantie op onderhoud bestaat in feite alleen via de aanschrijving. D66 heeft daarover in het debat over de stedelijke vernieuwing een notitie vervaardigd. Wanneer kunnen wij de beleidsreactie op die notitie verwachten?

In de visie van de staatssecretaris zijn de huurcommissies overbelast door iets te veel lichtvaardige bezwaren. De voorzitters van de huurcommissies zien dit zelf anders. Feit is dat het aantal zaken in de afgelopen zeven jaar niet sterk is gestegen, terwijl de meest recente stijging haar oorzaak vindt in de brengplichtprocedures voor de huursubsidies. De vraag lijkt dus gerechtvaardigd of er echt een probleem is dan wel of er in de toekomst echt een probleem komt. Ik heb het idee dat, nu op elk moment van het jaar in de nieuwe situatie gestart kan worden met die onderhoudsprocedure, de mogelijke piekbelasting kan afnemen.

Wat de dubbele leges betreft oogt in beginsel zo'n voorstel zeker creatief, maar in de uitwerking zou het wellicht wat bureaucratisch kunnen zijn. Het moet natuurlijk wel echt nodig zijn. Wij willen ons graag laten overtuigen van het nut en de noodzaak van die dubbele leges, maar wij zijn vooralsnog niet zo overtuigd.

Het toezicht op de huurcommissie gaat naar het Rijk. Wij steunen dit voorstel, maar verbinden daar wel de voorwaarde aan dat er toezichtbeleid komt. Hoe zouden de contouren van zo'n toezichtbeleid eruit kunnen zien? In welke mate wil de staatssecretaris stroomlijning nastreven en daarmee de vrije interpretatieruimte van de huurcommissies beperken? Op dit moment is er sprake van een grote vrije ruimte voor interpretatie. Er zijn bijvoorbeeld drie verschillende berekeningsmodellen voor de gebreken aan monumenten in omloop, om maar eens een voorbeeld te geven. Wij vinden op z'n minst dat er een goede coördinatie in het nulpuntenbeleid moet zijn. Het lijkt ons ook dat een goede gegevensverzameling over de klachtenrelaties tussen huurders en verhuurders absoluut geen overbodige luxe is.

Het laatste punt betreft de brengplicht. Een aantal zaken bij die brengplicht zijn verantwoordelijk voor de meest recente stijging van de werkdruk bij de huurcommissies. Toen ik de procedure voor de brengplicht voor het eerst las, dacht ik dat het eenvoudiger moest kunnen. Het moet ook eenvoudiger, zeker als je het niet gebruiken van de huursubsidie wilt terugdringen. De huurderssprekuren hebben hiervoor een voorstel gemaakt, dat collega Duivesteijn in een amendement heeft vervat. Dat amendement zullen wij steunen.

Het wetsvoorstel biedt een verbetering, maar er is enige zorg en onduidelijkheid over de mogelijkheden die huurders hebben bij onderhoudsgebreken die niet zo ernstig zijn dat zij onder de zogenaamde mulpunten vallen. De staatssecretaris kan, naar wij verwachten, die zorg straks wegnemen.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik kan kort zijn na hetgeen velen al gezegd hebben.

Allereerst is er waardering bij de PvdA-fractie voor het voorstel en zeker voor de intenties die achter het voorstel schuilgaan en zich hier en daar natuurlijk ook openbaren.

Het is een goede zaak dat er een afzonderlijke huuradviescommissieprocedure komt ter bevordering van het opheffen van tekortkomingen aan woonruimte. Dat laat onverlet dat er wat vragen zijn of het doel ook echt bereikt zal worden. De heer Jeekel zei al dat het echte doel pas bereikt zal worden op het moment dat een verhuurder onwillig is, als de gemeente bereid is om te komen tot die aanschrijving. Ik heb bijna de neiging om een soort koppeling te maken. Op het moment dat sprake is van een gebruik maken van die afzonderlijke huurcommissieprocedure en op het moment dat sprake is van een huurverlaging, zou de huurcommissie – althans de voorzitter van de huurcommissie – de betreffende gemeente op de hoogte kunnen stellen van het feit dat er sprake is van huurverlaging en dat er dus gebreken zijn die structureel zijn. Dat zullen die gebreken namelijk in het algemeen moeten zijn, wil je komen tot die huurverlaging. De gemeente zal er

dan op moeten toezien of die gebreken wel of niet kunnen worden opgeheven. Ik vroeg mij af in hoeverre het verstandig is om dit in de wet op te nemen als een soort aanvulling op de procedure. Eigenlijk zou er automatisch een briefje van de voorzitter van de huurcommissie moeten uitgaan om een gemeentebestuur duidelijk te maken dat er in zijn gemeente een probleem is. Hierbij ga ik ervan uit dat er ernstige tekortkomingen zijn. Wil de staatssecretaris hierop reageren?

Toen ik via de pers kennisnam van het voorstel, was mijn veronderstelling dat wij het ene instrument zouden toevoegen aan de Huurprijzenwet woonruimten en het andere instrument zouden weghalen, waardoor huurverhoging een automatisme is wanneer de verhuurder een huurverhoging aanzegt die binnen de maximaal redelijke huurprijs blijft. Halen wij hiermee echter niet de onderhandelingsituatie tussen huurder en verhuurder weg? Moet een voorstel tot huurverhoging ook niet principieel een verzoek zijn? Het mag geen dictaat zijn binnen de maximaal redelijke huurprijs. Ook hierbinnen moet een verhuurder kunnen aantonen dat een huurverhoging gerechtvaardigd is. Zo'n huurverhoging kan hij rechtvaardigen op basis van de kwaliteit. Als de kwaliteit goed is, is er eigenlijk geen recht om te weigeren en weet hij eigenlijk zeker dat de huurcommissie eventueel een voor hem positief advies zal uitbrengen. Als de kwaliteit niet goed is, zijn er gebreken. De heer Jeekel is uitvoerig hierop ingegaan en ik verwijs kortheidshalve naar zijn betoog. Het zijn weliswaar waarschijnlijk geen gebreken van ernstige aard, maar zij zijn wel degelijk van invloed op het woongenot. De huurprijs zou een kwestie van onderhandelen tussen huurder en verhuurder moeten zijn en dan mag je verwachten dat de verhuurder ten minste een prestatie levert wanneer er gebreken zijn. Ik ga in dit geval met het idee van de heer Poppe mee, die de twee instrumenten naast elkaar wil laten bestaan. De staatssecretaris doet dit voor een overgangsprocedure van een jaar. De heer Biesheuvel haalde al een buitengewoon interessant artikel aan, dat wij op 26 januari hebben ontvangen, namelijk Huurverlaging of opschorting, gedeeltelijke ontbinding. Hierin bepleit mr. Rueb

Duivesteijn

nadrukkelijk beide bevoegdheden voorlopig een aantal jaren naast elkaar te laten bestaan. Deze jurist is er bang voor dat er weliswaar een sterkere positie voor de huurder ontstaat op het punt van de huurverlaging, maar in totaal een zwakkere positie. Ik kan mij dan ook voorstellen dat de overgangperiode langer wordt dan de staatssecretaris nu voorstelt.

Over de leges zijn al opmerkingen gemaakt en ook binnen de fractie van de PvdA worden er vraagtekens bij gezet. Er wordt inderdaad een prestatie van de overheid gevraagd, waarvoor in het algemeen leges moeten worden betaald. Het gaat echter om een recht dat direct gekoppeld is aan overheidsregelgeving. Ik vraag mij dan ook af of het heffen van leges principieel juist is, maar ik zeg er eerlijkheids-halve bij dat ik mij dit wel kan voorstellen. De vraag is echter ook of het uit praktisch oogpunt gewenst is. Zijn de huurcommissies dan niet de hele tijd bezig voor betrekkelijk kleine bedragen brieven te sturen en te ontvangen?

Zeker zolang het wetsvoorstel over het overleg tussen huurders en verhuurders niet door de Eerste Kamer is aangenomen en niet in werking is getreden, heb ik de neiging extra voorzichtig te zijn met het verzwakken van de positie van huurders. Het onderhavige voorstel kan sterker worden verdedigd op het moment dat hun onderhandelingspositie daadwerkelijk vorm gekregen heeft.

Er is al gesproken over de brengplicht, voorzitter, namelijk door de heer Poppe en, naar ik meen, ook door de heer Jeekel. Dat is eigenlijk een heel praktisch voorstel, dat voortkomt uit het veld en dat vooral bedoeld is om te zorgen dat procedures niet elkaar opvolgen, maar als het ware in elkaar worden geschoven. In dit geval zou het ertoe kunnen leiden dat verhuurders op een serieuzere manier aangeven waarom ze een bepaalde huur vragen of dat verhuurders zich realiseren dat een huur die boven de maximale huurprijsgrens gaat, gewoonweg niet gevraagd zou moeten worden. Het werkt dus deregulerend in dat opzicht, maar ook zuiverend naar beide partijen toe.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Het is bijna twee jaar geleden dat we hebben gesproken, in een algemeen overleg, over de herziening van het huurprijzenbeleid. De VVD-fractie heeft sterk behoefte, zeker nu we al zo lang onderweg zijn, om te zeggen: zou het niet verstandig zijn het nu maar integraal te regelen? De verdere wetsvoorstellen liggen, als ik het goed heb begrepen, bij de Raad van State. Daar liggen ze al een aantal maanden en ik sluit niet uit dat binnenkort die zaken loskomen. In zijn algemeenheid – dat hebben wij bij dat algemeen overleg ook al naar voren gebracht – is de VVD voorstander van volledige contractvrijheid of, als collega Duivesteijn dat graag wil horen, van marktwerking. Daar moet natuurlijk een geschillenregeling bij, maar die moet simpel en eenvoudig zijn. Onze voorkeur gaat uit naar privaatrechtelijke regeling, wat nu trouwens deels ook al van toepassing is.

Tot de verdergaande zaken die nu nog niet aan de orde komen, maar die naar onze smaak wel aan de orde zouden moeten komen, als we over deze toch ingewikkelde materie spreken, behoort bijvoorbeeld het puntensysteem moet worden opgeschoond of, nog beter, afgeschaft, waarbij het dan gekoppeld wordt aan de waardering onroerende zaken. Dan hebben we ook niet dat gedoe van de huurverhogingen per 1 juli, waar collega's zo-even nog over spraken; dan gaat het allemaal min of meer automatisch. Wat dat betreft hebben we er problemen mee dat we nu weer fragmentarisch bezig zijn.

We zijn het ermee eens dat in dit geval de positie van de huurder wordt versterkt. Wij vinden het ook rechtvaardig – wij hebben dit eerder ook naar voren gebracht – dat als er gebreken zijn, die weggenomen moeten worden. Maar ik wil toch in herinnering roepen dat er ook punten zijn waar de huurbescherming in dit land te ver gaat. In dat opzicht kan ik het niet nalaten, voorzitter, de staatssecretaris te vragen wanneer wij dáár voorstellen voor krijgen. Dan denk ik aan de verhuurmogelijkheid van het eigen huis, een beetje ruim opgevat; het kan ook familiebezit zijn, een huis dat bijvoorbeeld bij een erfenis doorschuift. Voorts denk ik aan de illegale bewoning, wat langzamer-

hand een ernstig probleem is en waar we met elkaar harder achterheen moeten zitten. De vraag is: wanneer krijgen we dat nu?

Ik kom, voorzitter, op de zaken die voorliggen. Op de eerste plaats het achterstallig onderhoud. Ik heb al gezegd dat we het er van ganser harte mee eens zijn dat als er sprake is van apert slechte situaties en van gebreken, daar iets aan moet gebeuren. Je mag dan, als prikkel in de richting van de verhuurder, ook best zeggen: dan moet de huur maar omlaag. Ik zeg wel dat het substantiële dingen moeten zijn en geen kleinigheden, waar het dan om gaat.

We vinden het op zich een goede gedachte om, als je het systeem gaat invoeren dat nu wordt voorgesteld, het los te koppelen van de klachtmogelijkheid op 1 juli, wanneer het gaat om de huurverhoging. Dan zou alleen de huurverhoging moeten worden beoordeeld en niet het onderhoud. We moeten ons daarbij realiseren dat we nu ook al de mogelijkheden kennen via het Burgerlijk Wetboek – we hebben daar aan de hand van een uitspraak over gesproken – en dat er ook via de Woningwet dat soort van mogelijkheden zijn. Als we dan óók 1 juli overeind houden plus nog het hele jaar door, wordt het, zo denk ik, helemaal onoverzichtelijk.

Ik heb begrepen dat het spreiden van de werkdruk bij de huurcommissies een belangrijk argument is voor die continue mogelijkheid gedurende het hele jaar. Dat lijkt ons heel legitiem, maar wat we niet begrijpen, is dat er zulke lange perioden worden genoemd voor de afdoening. Ik kom te dien aanzien in de voorstellen perioden tegen van vier maanden en zelfs zes maanden. Dat lijkt mij niet echt logisch op het moment dat je die zaken spreidt en zeker niet als ik dan een periode van zes weken zie waarin de verhuurder moet reageren op en eventueel maatregelen moet nemen naar aanleiding van de klachten die naar voren worden gebracht. Naar mijn smaak wringt dat. Zou de staatssecretaris daar misschien eens aandacht aan kunnen besteden?

Er is al op gewezen dat er een nadere uitwerking komt voor absolute nulpunten, voor relatieve nulpunten en ook voor open nulpunten. Ik wil alles altijd graag weten, maar hier ben ik maar mee opgehouden. Ik heb in het eerdere besluit gekeken en sindsdien zijn er

Hofstra

nog dertig wijzigingen geweest. Het was allemaal niet meer te doorgronden. Ik ben het volledig met collega Biesheuvel en ook anderen eens dat als je hierover een beslissing neemt, je ook moet weten hoe het in elkaar steekt, hoe het is opgebouwd en hoe het kan doorwerken. Immers, als de huren kunnen worden verlaagd tot, in het uiterste geval, zelfs 25%, moeten wij goed weten of het een rechtvaardig systeem is dat in het leven wordt geroepen.

Voorzitter! Wij hebben op stuk nr. 10 een amendement ingediend dat het volgende probleem wil voorkomen. Als iets wordt verholpen, mag de huur weer terug naar de oude huurprijs. Maar indien het intussen 1 juli zou zijn geweest en een reguliere huurverhoging van toepassing kon zijn, zou die huurverhoging niet meer mogen worden toegepast. Ik meen dat dit nogal stellig in de stukken staat. Wij vinden dat een onbegrijpelijke straf of straffe in verhouding tot de bedragen waarom het gaat. Principieel lijkt ons dat volstrekt onjuist. Wij willen dat via het amendement op stuk nr. 10 uit het voorstel halen.

Ik kom nu bij het punt van de leges. Ik ben nogal geschrokken toen ik het argument hoorde dat wij iets moesten doen om de toeloop niet al te groot te laten zijn, zodat er alleen maar serieuze klachten komen. Wanneer dat wordt gerelateerd aan het luttele bedrag van f 25, begrijp ik het niet meer. Ik vind dat bedrag te laag om het doel te bereiken dat in de stukken wordt gemeld. Ik zou willen voorstellen om het bedrag hoger te maken want het was jaren geleden ook al f 25. Als wij de inflatie erbij doen en wij verhogen het structureel ook iets, dan zouden wij op f 50 kunnen uitkomen. Ik heb liever eenzijdig een hoog bedrag dan een laag bedrag tweezijdig.

De heer **Poppe** (SP): Ik wil de heer Hofstra nog een vraag stellen over het straffe voor de verhuurders die pas na een jaar de huurverhoging mogen invoeren, ook na het opknappen van de woning en het voldoen aan de kwaliteitseisen die door de huurcommissie zijn vastgelegd. Is de heer Hofstra niet bang dat, indien zijn amendement wordt aangenomen, de verhuurders voortaan zullen wachten totdat er een uitspraak komt van de huurcommissie? Nu zien wij vaak dat zij vooruit alvast voor de zekerheid de

dingen gaan doen die gedaan zouden moeten worden. Dat zal dan niet meer gebeuren en wij krijgen vaker een beroep op de huurcommissies, meer bureaucratie en meer heen-en-weergeschrift. Dat is toch niet gunstig? Laat dat straffe maar zitten. Dat voorkomt heel veel bureaucratie.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik denk niet dat dit het geval zal zijn, voorzitter, want de huurverhogingen zijn tamelijk beperkt. Je kunt dat niet vergelijken met de halvering van de huur of het terugbrengen naar 55% of naar 40% of naar 25%. Dat is zo'n sterke teruggang dat de huurverhoging in verhouding daartoe veel kleiner is. Je kunt dat probleem ook oplossen door al deze percentages met 5 te verhogen, want het is niet gewenst dat het jarenlang gaat duren. Verhuurders zullen het met zo'n huurderfing er ook niet op aan laten komen.

De heer **Poppe** (SP): Maar hoe lager de huurverhoging, hoe kleiner het straffe. Dat is een argument temeer om het te laten zoals het is.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar principieel is er niets voor om dat te bepleiten. Het gebrek is verholpen en men mag terug naar de oude huur. Een aantal maanden is er minder huur betaald en dat krijgt de verhuurder niet terug. Maar wat er normaal aan huurverhoging zou mogen worden toegepast, 2,5% of 3%, zou ook in dit geval mogen worden toegepast.

De heer **Poppe** (SP): Maar het straffe, het risicotje, dat de verhuurder loopt, namelijk dat hij een jaar niet die huur kan vangen die hij anders wel zou krijgen, is een reden temeer, een stok achter de deur, om hem aan te zetten tot beter onderhoud. Eigenlijk lijkt dat op marktwerking: verhouding tussen kwaliteit en prijs. Daar is toch niets mis mee?

De heer **Hofstra** (VVD): Maar dat wordt vooral bereikt door de sterke verlaging van de huur. Een huurverhoging is een recht dat er is. Huurverhoging is niet in alle gevallen meer nodig; er zullen in de komende tijden ook gevallen van huurverlaging zijn. Maar ik vind het principieel onjuist om bij deze, op zich goedbedoelde voorstellen, ook

ineens de huurverhoging niet meer toe te passen.

De heer **Poppe** (SP): Laten wij geen twee merken door elkaar gooien. Huurverlaging betekent dat de woning zowat instort. Geen huurverhoging toestaan betekent dat de kozijnen verrot zijn en dat er niets aan wordt gedaan. Het is maar een voorbeeld. Dat is heel iets anders. Waar het om gaat, is dat de bewoner bij de huurcommissie bezwaar maakt tegen de huurverhoging, omdat een aantal van zijn klachten niet zijn verholpen. De huisbaas vindt dat niet leuk, zeker niet als de huurder het wint en de huisbaas de huurverhoging dus een jaar lang niet kan doorvoeren. Dat is dus iets heel anders dan de huurverlaging. Het amendement van de heer Hofstra gaat daar ook niet over. Dat gaat over het feit dat de verhuurder pas het volgend jaar de huurverhoging kan doorvoeren nadat de reparaties zijn verricht die volgens de huurcommissie noodzakelijk zijn. Dat wil de heer Hofstra voorkomen. Het gaat echter juist om die kleinere dingen die het woongenot wezenlijk kunnen aantasten. Houd dan toch die stok achter de deur om de markt te blijven prikkelen, opdat er goede waar wordt verkocht.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat principe kan ik volledig onderschrijven. Daarom staan wij ook positief tegenover de kern van het voorstel. Dat gebeurt door die sterke verlagingen. Als wij het moment van huurverhoging van 1 juli loskoppelen van de discussie over de staat waarin de woning verkeert, wat met dit voorstel gebeurt, dan heb je per 1 juli de zuivere discussie over de huurverhoging of huurverlaging. Dan moet je de mogelijkheden en rechten op dat gebied niet uitsluiten door die te verwarren met de onderhoudskwestie. Dat is het enige wat wij met het amendement op stuk nr. 10 bepleiten. In financieel opzicht gaat het naar verhouding over heel weinig.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik begrijp wat u bedoelt. U zei dat er een zuivere discussie is over de huurverhoging. Maar welke discussie is dat dan? Volgens het voorstel van de staatssecretaris valt de afweging tussen prijs en kwaliteit weg, zolang men maar binnen de maximaal redelijke huur blijft.

Hofstra

De heer **Hofstra** (VVD): Wij kunnen huurverhogingen toch los zien van de onderhoudsstaat? Stel dat het onderhoud goed is geregeld, waarvoor deze regeling is bedoeld. De huurverhogingen zijn dan bedoeld voor de situatie waarin de huur niet marktconform is. Wij hebben met name in de grote steden nog steeds heel veel woningen die naar verhouding heel goedkoop zijn. Daarvoor is een huurstijging nodig van misschien wel 6% of 6,5%.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In Lelystad worden bijvoorbeeld nog steeds huurverhogingen gevraagd, ondanks het feit dat de woningmarkt daar allang verzadigd is. Daar zou dus eigenlijk sprake moeten zijn van huurverlagingen. Maar omdat in het contract nu eenmaal een indexering is opgenomen, gaat het patroon van huurverhogingen door. Naar mijn gevoel is de prijs-kwaliteitverhouding essentieel in de onderhandelings-situatie tussen verhuurder en huurder. Dat is, wat mij betreft, de kern.

De heer **Hofstra** (VVD): Daarvoor zijn ook voorstellen ingediend, waar u alles vanaf weet. Maar die zijn overigens ook nog steeds niet tot wet verheven.

Op het volgende aandachtspunt wil ik ook graag de reactie van de staatssecretaris vernemen. Het gebrek wordt aangekaart, de procedure start en de huurcommissie verlaagt de huur. Vervolgens heeft de aannemer het gebrek hersteld. In de stukken zie ik dat er bepaalde mogelijkheden zijn om te zeggen: het is klaar. De huurder gaat dan weer de oude huur betalen, omdat het blijkbaar klaar is. Maar is dat niet wat zuiverder en explicieter te regelen? Daar kunnen in de praktijk namelijk veel narigheden uit voortkomen. De verhuurder zegt dan dat het gebrek is hersteld, terwijl dat volgens de huurder nog niet goed is gebeurd. Dat moet dus wat zuiverder en scherper worden geregeld dan nu uit de stukken blijkt.

De verschuiving van het toezicht van gedeputeerde staten naar het Rijk druipt op zichzelf in tegen de decentralisatiegedachte. Gelet op het voordeel dat wij kunnen behalen door meer uniformiteit en wellicht ook wat meer efficiency in het werk van de huurcommissies te brengen, kunnen wij dat onderdeel van de voorstellen steunen.

Ik sluit mijn betoog af. Met het principe van het voorstel kunnen wij ons verenigen, want dat is op zichzelf een rechtvaardige benadering. Op onderdelen is de uitwerking echter moeilijk. Op belangrijke onderdelen, zoals de nulpunten, is de uitwerking zelfs onbekend. Zowel uit de wetenschap als uit de sector zijn vragen en waarschuwingen richting de wetgever geuit. Wij geven er dan ook de voorkeur aan om nu maar te wachten op de meer integrale aanpak, ook omdat wij zoveel tijd met elkaar hebben laten verlopen.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! Het voorliggende wetsvoorstel heeft tot doel het versterken van de positie van de huurders. Dat is op zichzelf natuurlijk bijzonder goed, want GroenLinks is een groot voorstander van het versterken van de positie van de huurders. Alleen, met dit wetsvoorstel lukt het niet helemaal en dat is jammer. Er zijn drie punten van belang, te weten het aanscherpen van bestaande sancties op ernstig achterstallig onderhoud, het loskoppelen van de onderhoudskwestie en de jaarlijkse huurverhoging en het invoeren van leges. Daarnaast heb ik nog twee kleine puntjes die ik aan de orde wil stellen.

Het aanscherpen van sancties bij ernstig achterstallig onderhoud is een goede zaak. Daar hoort men mij dus niet over.

Het tweede punt betreft het loskoppelen van de onderhoudskwestie en de jaarlijkse huurverhoging. In de huidige situatie meldt de huurder één keer per jaar de klachten, dit in relatie tot en als een soort reactie op de huurverhoging. Mensen willen pas meer gaan betalen als ze waar voor hun geld krijgen. Als ze geen waar krijgen voor hun geld, gaan ze klagen. Ik zie die ont koppeling dus eigenlijk niet.

Over de onderhoudsprocedure heb ik de volgende vraag. Het gaat altijd om de gebreken die het woongenot ernstig schaden. Wat gebeurt er echter met de minder ernstige gebreken? Vallen deze buiten de procedure? Minder ernstige gebreken schaden toch ook het woongenot en zijn toch ook een bron van grote ergernis als je ergens woont? Waar moeten mensen dan naartoe om hun recht te halen als het gaat om de minder ernstige gebreken? Want

minder ernstige klachten zijn ook reële klachten. De heer Biesheuvel heeft de suggestie gedaan om de twee systemen naast elkaar te laten bestaan. Ik ben benieuwd naar de reactie van de staatssecretaris daarop.

Het derde punt betreft de invoering van de tweezijdige legesheffing. De huurcommissies hebben hier grote bezwaren tegen. Het levert bureaucratie op bij de huurcommissies en de drempel wordt verhoogd. Waarom stelt de staatssecretaris voor, deze drempel in te bouwen? Is dat het voorkomen dat lichtvaardig geschillen worden voorgelegd aan de huurcommissie? Hoe groot is het gevaar van het lichtvaardig voorleggen van geschillen aan de huurcommissie? Ik geloof helemaal niet in dat gevaar. Ik geloof niet dat huurders lichtvaardig naar de huurcommissie stappen. Dat doen de mensen niet voor hun lol. Huurders gaan met hun reële klachten naar de huurcommissie. Mijns inziens moeten wij daarvoor geen drempels inbouwen. Ze moeten hun recht kunnen halen zonder drempels. Voor elke procedure moet er apart leges betaald worden. Sommige huurders hebben verschillende klachten en hebben verschillende geschilpunten en zij brengen die punten in bij de huurcommissie. Dat betekent dat ze meerdere malen leges moeten betalen. Dat is mijns inziens een kwalijke zaak. Een huurcommissie kan toch één verzoek behandelen met diverse onderdelen zodat er geen leges betaald moet worden en in het slechtste geval – als het voorstel van de staatssecretaris het haalt – één keer?

Wat betreft de huurprijsvaststelling en de brengplichtverklaring zullen wij het amendement van de heer Duivesteijn van harte steunen. Verder gaan wij akkoord met het toezicht van het Rijk. Op die manier kun je namelijk veel beter uniforme regels stellen.

De **voorzitter**: De staatssecretaris heeft enige tijd nodig voor de voorbereiding van zijn antwoord. Ik zou dat willen laten coïncideren met onze dinerpauze.

De vergadering wordt van 17.35 uur tot 19.10 uur geschorst.



Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Wij houden ons vandaag bezig met een onderdeel van de integrale herziening van de huurwetgeving, waarin op allerlei punten aandacht zal worden gegeven aan het stroomlijnen van procedures en het aanbrengen van verbeteringen. Daarbij komen ook min of meer op zichzelf staande onderwerpen aan de orde, zoals de door de heer Hofstra gestelde vraag over de wijze waarop de eigen woning verhuurd kan worden. Er is bewust gekozen om enkele onderwerpen uit de integrale herziening naar voren te halen, omdat die maatschappelijk gespreken van groot belang zijn. Dit wetsvoorstel is één van die onderwerpen en ik ben blij dat dit positief wordt bejegend door de Kamer.

Voorzitter! Kernpunt van dit wetsvoorstel is het onderhoud. De huurder kan op dit moment alleen maar klagen over gebrekkig onderhoud op het moment van de jaarlijkse huuraanzegging. Als daarvan geen sprake is, kan de klacht in het geheel niet ingediend worden. De sanctie op gebrekkig onderhoud is gering. In veel gevallen is het voor de verhuurder interessanter om het onderhoud achterwege te laten en de financiële schade voor lief te nemen dan om normaal onderhoud te plegen. Dat is onbevredigend en de vraag is op welke wijze hieraan een eind gemaakt kan worden.

Veel woordvoerders hebben gevraagd of dit naast de mogelijkheid die in het wetsvoorstel wordt aangegeven ook via het BW geregeld kan worden. Er is in dit verband verwezen naar het artikel van mr. Rueb. De heer Streefkerk is in een artikel in het Nederlands tijdschrift voor burgerlijk recht overigens aanzienlijk kritischer over de route van het BW dan de heer Rueb. De laatste zegt in feite dat het BW een mogelijkheid voor de huurder biedt in gevallen van zeer ernstige aantasting van het woongenot. Als één van de contractpartijen niet kan krijgen wat hij wil, namelijk een redelijke woning, heeft hij het recht om het contract op te zeggen. Het oordeel van de heer Rueb is dat de procesgang via het BW gemakkelijker is voor de huurders die juridisch goed zijn geïnstrumenteerd. Dit zegt iets over het gemak van deze procedure. De weg via de huurcom-

missie is aanzienlijk eenvoudiger en ook goedkoper. Voor veruit de meeste huurders is die weg interessanter dan de veel minder toegankelijke route via het BW.

De heer Jeekel heeft er terecht op gewezen dat er ten aanzien van de ernstige gevallen sprake is van een zeker overlapping. Dit komt voornamelijk omdat het BW een veel strengere sanctie kent dan in het wetsvoorstel wordt genoemd. In het overgrote deel van de gevallen is het echter voor de huurder aantrekkelijker om de weg te volgen die in het wetsvoorstel wordt aangegeven dan die via het BW. Dat heeft met de financiën, de toegankelijkheid en de risico's te maken. Overigens moeten wij met elkaar goed in de gaten houden dat het een het ander niet uitsluit. Het is niet zo dat men óf via de ene óf via de andere route moet procederen. Het kan ook beide, in aanvulling op elkaar. Maar, nogmaals, de kern van mijn betoeg is dat de mogelijkheid die via de uitspraak van de Hoge Raad is geschapen voor huurders die geconfronteerd worden met zeer ernstige problemen, het huidige wetsvoorstel zeker niet overbodig maakt. Dat is in het kort mijn conclusie over dit onderwerp.

Voorzitter! De tweede vraag die werd gesteld, is of het niet verstandig is om de bestaande procedure te handhaven. Iedereen is daaraan gewend. Waarom zou je die niet naast de nieuwe procedure laten bestaan? Ik heb heel duidelijk geproefd dat de nieuwe procedure als veruit superieur wordt gevoeld. De nieuwe procedure kan op elk willekeurig moment worden aangevangen als er een onderhoudsprobleem is. Men kan naar de huurcommissie en hoeft niet te wachten tot de aanzegging van de huurverhoging. Verder is de potentiële sanctie veel sterker, wat vanuit de huurder geredeneerd buitengewoon gunstig is. Dat zijn twee voordelen, nog los van het voordeel voor de huurcommissie dat zij de werkzaamheden beter over het jaar kan spreiden. Daar profiteert de huurder indirect van. Hij zal in het algemeen veel sneller bediend worden met een antwoord. Het is buitengewoon onbevredigend dat men wanneer men voor de jaarlijkse aanzegging van de huurverhoging klaagt over het onderhoud, vervolgens na vele maanden – dat kan best acht à tien maanden later zijn – als

antwoord krijgt: Het spijt ons zeer; de klacht is niet ernstig genoeg om tot een huurbevrozing te komen. En wilt u dan ook nog even uw achterstallige niet betaalde huurverhoging in één keer voldoen?

Dat is een onbevredigende situatie. Daar moeten we vanaf. De nieuwe procedure is op dit punt veruit beter.

Voorzitter! Zou je de bestaande procedure daarnaast kunnen laten bestaan? Ik denk dat die vraag vooral is ingegeven door de onzekerheid of je met de nieuwe procedure iets kwijtraakt wat je nu wel hebt. Het antwoord is: nee, helemaal niet, noch in procedurele noch in inhoudelijke zin. In procedurele zin niet, omdat men ook nu in de procedure, wanneer men klaagt over het onderhoud bij de huurverhoging-aanzegging, eerst contact moet opnemen met de verhuurder, alvorens deze naar de huurcommissie kan gaan. In de nieuwe procedure moet men ook contact opnemen met de verhuurder. Ik vind het overigens een regel van normaal fatsoen dat je als je een klacht hebt, begint deze te deponeren bij degene over wie je te klagen hebt. Dat is heel logisch. Inhoudelijk gezien komen alle klachten – zware klachten, kleine klachten en ook de cumulatie van kleine klachten, dus die 97% die genoemd is – met precies dezelfde maatlat terug in de nieuwe procedure. Er is dus geen sprake van dat er in de nieuwe procedure die is losgekoppeld van de huurverhoging-aanzegging, een strengere maatlat wordt aangelegd dan in de vorige procedure. Men verliest dus helemaal niets. In die zin vond ik de meermalen genoemde brief van de voorzitters van de huurcommissie wat wonderlijk. Men stelt daarin dat je een mogelijkheid verliest om op klein onderhoud te reageren. Dat is absoluut niet het geval. Al dat kleine onderhoud vindt men terug in lijst C, terwijl daar bovendien een open regeling aan gekoppeld is als voorbeeld. Wij kunnen dat veel uitgebreider met elkaar bespreken als de AMvB waarin dit allemaal wordt geregeld, er is. Het overleg daarover is vrijwel afgerond. Ik ben graag bereid, als het overleg eenmaal afgerond is, die AMvB aan de Kamer te sturen om daarover overleg met elkaar te voeren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik heb het niet helemaal



De heer Poppe (SP)

helder voor de geest, maar is het niet zo dat op het moment dat een huurverhoging wordt aangezegd, de verhuurder in feite de initiërende partij is en de huurder op dat moment kan weigeren, waardoor de verhuurder het initiatief moet nemen om die huurverhoging te effectueren? En is het niet zo dat in uw voorstel de huurder per definitie de initiërende partij wordt en dat daar het initiatief ligt? U zegt, als ik het goed begrijp, dat voor de klachten die de mensen hebben, het niveau wat op dit moment ook bestaat intact blijft.

Staatssecretaris **Tommel**: Voor 100%, zonder daar ook maar een fractie van terug te nemen. De essentie van het systeem is dat niet wordt gemorreld aan de zwaarte van de meetlat.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat geldt dus ook voor gebreken en tekortkomingen?

Staatssecretaris **Tommel**: Volstrekt. Dat is op exact dezelfde wijze in de nieuwe procedure opgenomen als in de huidige procedure.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij praten dan nog slechts over de vraag wie het initiatief neemt en wat de rechtspositie is.

Staatssecretaris **Tommel**: Ook in de huidige procedure moet de huurder zelf het initiatief nemen. Hij moet naar de verhuurder. Als hij niets doet, gebeurt er ook niets. In de nieuwe procedure is dat hetzelfde. Noch inhoudelijk noch procedureel is hij slechter af, maar er is wel een aantal grote voordelen. Hij kan op elk moment de procedure starten en de sanctie is veel zwaarder. Wat kan dan nog de reden zijn om de huidige procedure naast de nieuwe te laten voortbestaan, die zoveel beter is? Er zijn geen voordelen. De oude regeling geldt nog een jaar omdat iedereen aan de nieuwe situatie moet wennen. Daarvoor is tijd nodig en zeer goede voorlichting. Wij zullen die ook geven. Ook de huurcommissie zal de mensen aan het nieuwe systeem laten wennen. Beide procedures naast elkaar laten voortbestaan heeft grote nadelen, al was het maar dat het chaotisch wordt voor de potentiële klager, die op grond van dezelfde klacht twee verschillende routes kan kiezen, op verschillende momenten en met een verschillend resultaat. Als hij de verkeerde route kiest, bijvoorbeeld een klacht bij de jaarlijkse aanzegging van de huurverhoging, en hij krijgt gelijk, dan heeft hij zichzelf een behoorlijke strop bezorgd. Als hij voor de andere route had gekozen, was de sanctie zwaarder geweest. Het langere tijd laten voortbestaan

van beide procedures heeft grote nadelen voor de huurder. Ik heb gearzeld of de overgangperiode van een jaar ingevoerd moest worden. Uiteindelijk ben ik niet ongevoelig geweest voor het argument dat er een gewenning moet plaatsvinden. Het laten voortbestaan van beide procedures naast elkaar heeft grote bezwaren.

De heer **Poppe** (SP): Een van de argumenten van de staatssecretaris was dat alle bezwaren op een bepaalde tijd in het jaar worden ingediend. Dat veroorzaakt een grote druk op de huurcommissie waardoor de afhandeling acht tot tien maanden kan duren. Dat wordt voor een deel opgeheven door de nieuwe regeling, maar dan wel gecombineerd met de oude. Men kan het gehele jaar bezwaren indienen. Het wordt dan minder druk, ook als men alleen bij de huurverhoging een bezwaar indient. Ik ben er dan ook voorstander van beide regelingen te laten bestaan. De ene procedure heeft een aansturende functie. De huisbaas denkt wel drie keer na voordat hij de huur verhoogt, want hij weet dat hij achterstand heeft met bijvoorbeeld schilderwerk en dat de bewoners de huurverhoging kunnen gebruiken als argument om druk uit te oefenen. Die functie moet behouden blijven. Het aantal klachten wordt op dat moment in dat kader minder, omdat er in het gehele jaar bezwaren tegen achterstallig onderhoud en gebreken aan de woning ingediend kunnen worden. De nieuwe regeling is een voordeel – bravo, staatssecretaris – maar de oude moet wel blijven bestaan.

Staatssecretaris **Tommel**: U ziet het nadeel niet. De werking ten opzichte van de verhuurder, die voor beter onderhoud zorgt, is minder sterk dan wij wel zouden willen. Ik heb in de memorie van antwoord erop gewezen dat bijvoorbeeld in de particuliere sector maar 6% van de verhuurders reageert. Dat is niet indrukwekkend veel. Men moet daarvoor wel een procedure volgen. Men gaat naar de huurcommissie, die de woning bekijkt. In tweederde van de gevallen krijgt men na een vrij lange periode uiteindelijk nul op het rekest. Als men wel gelijk krijgt, heeft men zichzelf tekortgedaan, want de sanctie is veel geringer dan in de nieuwe procedure. Men kan zichzelf dan wel voor het hoofd

Tommel

slaan, omdat men niet de nieuwe maar de oude procedure heeft gevolgd. Het is ook niet gemakkelijk uit te leggen dat voor hetzelfde punt twee procedures gevolgd kunnen worden voor het aantekenen van bezwaar bij dezelfde huurcommissie, waarbij er in het ene geval een veel strengere sanctie geldt, terwijl er in het andere geval nauwelijks een sanctie is.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): De oude en de nieuwe procedure blijven nog een jaar naast elkaar bestaan. Is het dan niet verstandig om aan het eind van het jaar de balans op te maken, om te zien waar de punten van verschil liggen, en aan de hand daarvan de nieuwe procedure bij te werken?

Staatssecretaris **Tommel**: Wij zullen natuurlijk nauwlettend volgen wat er gebeurt. Als dat aanleiding geeft om van opvatting te veranderen, sta ik daar geheel open voor. Ik denk dat men in groten getale zeer blij zal zijn met de nieuwe procedure, zodat er niet veel behoefte meer zal zijn aan de oude procedure. Voorlichting door de huurcommissies moet daar ook een belangrijke bijdrage aan leveren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De reden voor huurverlaging zal in het algemeen een ernstige tekortkoming moeten zijn. Bij huurverhoging speelt vaak nonchalance van de verhuurder, zonder dat het direct verbonden is aan een ernstig gebrek, of is bijvoorbeeld de dienstverlening van de verhuurder niet optimaal. Er kan over dezelfde gebreken worden geklaagd, maar dat wil nog niet zeggen dat de huurcommissie in staat is om een huurverlaging toe te passen met het oog op gebreken die wellicht niet zo ernstig zijn. Voor de huurder is het, al is het maar symbolisch, echter wel van betekenis dat hij kan zeggen dat hij niet akkoord kan gaan met een verhoging van 6%, omdat de verhuurder bepaalde zaken nog niet heeft gedaan. Kunt u op dat punt van de onderhandelingspositie van de huurder nog wat nader ingaan?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk dat het tot frustratie voor de huurder zal leiden. Als de huurder vindt dat het onderhoud van zijn woning onvoldoende is en in het kader van de jaarlijkse huurverhogingsronde bij de verhuurder gaat klagen, waarna

hij – als de verhuurder naar de huurcommissie is gegaan – na een flink aantal maanden nul op het rekest krijgt, is dat niet echt stimulerend. Dat werkt eerder demotiverend dan motiverend. Met dezelfde klacht, bijvoorbeeld dat het tijd wordt dat er eens geschilderd wordt, kan men overigens op ieder moment dat men dat nuttig vindt ook de nieuwe procedure ingaan. Verder blijft gelden dat men een aangezegde huurverhoging op 1 juli bij de huurcommissie kan betwisten zonder dat er sprake hoeft te zijn van het argument van gebrek aan onderhoud. Ook blijft gelden dat de huurder kan vragen om huurverlaging. Aan al die procedures doen wij niets af; die blijven gewoon voor de huurder beschikbaar. De huurder krijgt er nu alleen een machtig wapen bij, op elk willekeurig moment. Als men de huidige procedure laat bestaan, zou het bijzonder jammer zijn als huurders de kous op de kop krijgen wanneer zij de verkeerde procedure kiezen, in die zin dat zij wel gelijk krijgen, maar merken dat het nauwelijks helpt. Dat is ook niet goed uit te leggen. De kern is dus dat er inhoudelijk niets verloren gaat. De maatlat is niet strenger en kleine gebreken die in de huidige procedure gecumuleerd leiden tot huurbevrozing, leiden in de nieuwe procedure ook tot actie bij de huurcommissie.

De heer **Jeekel** (D66): Wij zijn kennelijk allemaal in hetzelfde festival van misverstanden terechtgekomen, voorzitter. De staatssecretaris zegt nu dat ook kleine gebreken onder de nieuwe procedure volledig een rol kunnen spelen. Het misverstand komt waarschijnlijk voort uit bladzijde 7 van de nota naar aanleiding van het verslag, waar vooral wordt gewezen op de overlap van beide procedures vanuit het nulpunt en waar wordt gezegd: "Procedures over gebreken of tekortkomingen waarvan zonder meer duidelijk is dat zij niet ernstig de woonbaarheid schaden, maken het de huurcommissies schier onmogelijk om de ernstige klachten binnen redelijk korte tijd passende aandacht te schenken". Het is duidelijk dat er nogal wat procedures zijn over gebreken die niet ernstig het woongenot schaden, maar die nu toch leiden tot een vorm van huurbevrozing. Misschien kan de staatssecretaris hier nog uitleg over

geven. Verder krijg ik graag nog uitleg over de relatie tussen de maatlat die hij introduceert en waar hij ongetwijfeld nog over komt te spreken, de algemene maatregel van bestuur en de relatieve punten niet zijnde nulpunten.

Staatssecretaris **Tommel**: De geciteerde zin werkt inderdaad misschien verwarrend, voorzitter. Er zijn natuurlijk ook klachten waarbij alleen maar gebrek aan onderhoud als argument wordt gebruikt om te protesteren tegen de huurverhoging. Dan is er echt sprake van oneigenlijk gebruik, want dat argument is helemaal niet nodig om bij de huurcommissie te protesteren tegen de aangezegde huurverhoging. Dat kan men ook doen als men vindt dat de huur te hoog is in relatie tot wat men ervoor krijgt. Ik denk dat het verstandig is heel precies te kijken naar die algemene maatregel van bestuur. Ik denk aan de nulpunten-systematiek en de omschrijving. Nogmaals, het uitgangspunt is geweest dat er geen komma wordt afgedaan aan de rechten die de huurder in de huidige procedure heeft. Dat is de kern.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben het eens met de redenering van de staatssecretaris. Ik heb er in eerste termijn voor gepleit om beide zaken los te koppelen. Het betoog sterkt mij in de gedachte dat die overlap er niet moet zijn. Als de wet in werking treedt, verandert er heel veel. Er moet voorlichting worden gegeven. Wij moeten direct tegen de mensen zeggen: u moet niet eens willen dat het een jaar gelijk oploopt.

Wij hebben het nog wel over ernstige onderhoudsklachten. Het is toch niet zo, wil ik hopen, dat een huurcommissie kan besluiten om de huur met 1,2% te verlagen omdat er ergens een vloertegel kraakt. Dan zitten wij op een verkeerd spoor.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kan mij buitengewoon ergeren aan krakende vloertegels. Het doet ernstig afbreuk aan mijn woongenot. Wij moeten niet in casuïstiek vervallen. De maatlat verandert niet. Inhoudelijk verandert er niets. Nu kan men op elk moment klagen en de sanctie wordt groter. Dat hebben wij waarachtig ook wel nodig.

De heer Poppe vroeg of de lijst met nulpunten van het jaar nul is. Dat is niet het geval. De lijst is

Tommel

gemoderniseerd. Er staan belangrijke dingen in. Ook dat is een zaak die aan de hand van de algemene maatregel van bestuur met elkaar kan worden besproken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil voor de verheldering iets vragen.

De **voorzitter**: Daar is een interruptie per definitie voor.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan heb ik het al jaren verkeerd begrepen.

De **voorzitter**: Dat pleit niet voor u.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Huurverlaging is één. Wij hebben te maken met het probleem van de huurverhogingen. Ik heb begrepen dat als een verhuurder komt met een voorstel tot huurverhoging en het past binnen de regels, het per definitie akkoord is. Als de huurder dat aan de orde wil stellen, gaat de nieuwe procedure in de sfeer van de huurverlaging in. Je krijgt dan de vreemde situatie dat je aan de ene kant meer huur betaalt en aan de andere kant een procedure ingaat. Nu is het gebrek niet zo ernstig dat het een zware huurverlaging wordt. Krijgt de huurcommissie dan wel de mogelijkheid om de huurverhoging ongedaan te maken? Daar zit het scharnierpunt.

Staatssecretaris **Tommel**: Als de procedure bij de huurcommissie nog loopt en de huurder geklaagd heeft over het onderhoud, mogen tot de uitspraak geen huurverhogingen worden doorgevoerd. Het wordt bevroren tot de uitspraak. Het kan niet zo zijn dat intussen via de gewone jaarlijkse huurverhogingen de huurverhoging doorloopt.

De heer **Hofstra** (VVD): Het hangt af van de volgorde waarin dingen gebeuren. Als men eerst de huurverhoging krijgt en dan gaat klagen, dan blijft de huurverhoging toch gewoon overeind? Wanneer men eerder klaagt over de onderhoudstoestand en daarna een huurverhoging volgt, dan heeft de staatssecretaris gelijk.

De **voorzitter**: Ik verzoek de Kamer dringend om de staatssecretaris de gelegenheid te geven zijn betoog te vervolgen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb het zorgvuldig geformuleerd. De huurder klaagt over gebrek aan onderhoud. Als in de periode tussen de klacht en de uitspraak van de huurcommissie de datum van 1 juli ligt, wordt er geen huurverhoging doorgevoerd tot de uitspraak van de huurcommissie er is. De huurder verliest geen enkel recht. Dat geeft aan hoe goed de nieuwe procedure is.

Voorzitter! De heer Duivesteijn heeft terecht de aandacht gevraagd voor het instrument van de aanschrijving. Dat is de ultieme garantie dat het nodige onderhoud wordt gedaan. Wij realiseren ons zonder meer dat de nieuwe regeling zeer aanzienlijk zal bijdragen tot goed onderhoud. De sanctie in financiële is echt heel sterk. Je zult het wel laten om het niet te doen. Ik deel de opvatting van de heren Duivesteijn en Jeekel dat het aanschrijvingsinstrument gestimuleerd moet worden. Gelukkig doen de gemeenten er ook meer aan, via brochures, voorlichting en dergelijke.

De heer Duivesteijn vroeg of het niet verstandig zou zijn dat de gemeente het op een of andere manier te horen kreeg als de huurcommissie tot de uitspraak komt dat de huur moet worden verlaagd omdat er echt een gebrek aan onderhoud is. Ik deel die opvatting, maar het is al in de wet vastgelegd. Wettelijk is geregeld dat de gemeente op de hoogte wordt gesteld als de huurcommissie zo'n uitspraak doet. De gemeente kan dan dus ook actie ondernemen op het gebied van de aanschrijving. Ik hoop binnenkort op het punt van de aanschrijving een reactie te geven op de notitie van D66.

De heer Hofstra vroeg of de termijnen voor de reactie van de huurcommissie niet te lang zijn. In heel eenvoudige gevallen is dat zo. Het is een termijn van orde. Ik kan de huurcommissie niet verordonneren om binnen een bepaalde termijn een uitspraak te doen. De bedoeling is om de termijnen zo kort mogelijk te maken. Je kunt dat op een aantal wijzen beïnvloeden, om te beginnen door te voorkomen dat er onnodig klachten bij de huurcommissie komen die veel werk vergen en uiteindelijk voor niemand iets opleveren. Dat is buitengewoon frustrerend voor iedereen, niet het minst voor de klager. Vervolgens kan het werk beter over het jaar gespreid worden. Met de nieuwe systematiek

wordt het werk zeer veel beter over het jaar gespreid. Desondanks zijn er complexe gevallen denkbaar die een aantal maanden zullen duren. Wij streven er echt naar om de termijnen zo kort mogelijk te houden. Wij zullen goed in de gaten houden wat het rendement van de operatie, ook in termijnen, is. Een van de belangrijke oogmerken is dat de huurder veel sneller een reactie van de huurcommissie krijgt dan nu het geval is.

De heer Hofstra vroeg of het mogelijk is dat huurder en verhuurder het niet eens zijn of er herstel heeft plaatsgevonden of niet. Dat kan in principe wel. Men kan dan opnieuw naar de huurcommissie gaan, die dan een uitspraak daarover doet. Ik heb het gevoel dat dit in het algemeen niet echt nodig zal zijn.

Het tweede blokje is de overdracht van het toezicht van de huurcommissies aan het Rijk. Ik denk dat er goede redenen zijn om in dit geval een tikkeltje te centraliseren. Een belangrijk motief is de uniformiteit in uitspraken van huurcommissies in alle delen van het land, in voor de huurder vergelijkbare situaties. Dat is een groot goed. Ik hecht zeer veel waarde aan bijvoorbeeld het overleg tussen de voorzitters van de huurcommissies. Ik let op de kwaliteit van het werk van de huurcommissies. Ik meng mij natuurlijk niet in uitspraken. Dat zou afdoen aan de zelfstandigheid van de huurcommissies. Je kunt wel de kwaliteit bevorderen door bijvoorbeeld een goed benoemingenbeleid, waarbij je echt kijkt of je mensen benoemt die de kwaliteiten hebben die nodig zijn in dit in technische zin vaak ook heel ingewikkelde veld. Het overleg zal worden bevorderd. Er zal goed toezicht worden gehouden op de huurcommissies. Naar mijn gevoel is er echt sprake van een werkelijke verbetering op dit punt ten opzichte van de huidige situatie. Het doet uiteraard niets af aan de onafhankelijkheid van de huurcommissie om in eigen verantwoordelijkheid uitspraken te doen.

De heer **Jeekel** (D66): Hoe ziet de staatssecretaris de stroomlijning van een aantal activiteiten van de huurcommissies? Door de onafhankelijkheid zijn er toch nog behoorlijk wat verschillen in waarderingsmethodiek, berekeningsmethodiek enz. Je kunt zeggen dat dit een onderdeel van het toezicht is. Je kunt

Tommel

ook zeggen dat dit niet geheel wordt overgelaten aan het voorzitters-overleg, maar dat de staatssecretaris er zelf wat meer aan zal doen op het moment dat het Rijk er meer verantwoordelijkheid voor krijgt.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik deel de opvatting van de heer Jeekel dat er actief aan moet worden gewerkt. Er zal een interactie zijn tussen het ministerie en de huurcommissies om die uniformiteit te garanderen. In het voorstel hebben wij de marges waarbinnen de huurcommissie uitspraken mag doen al beperkt. Dat heeft iets, om niet te zeggen alles, te maken met onze wens van uniformiteit. Hetzelfde geldt uiteraard vervolgens voor de kantonrechter, die aan dezelfde normen en toch betrekkelijk smalle marges is gebonden.

Voorzitter! Dan de brengplicht, het amendement van de heer Duivesteijn. Dat dient er eigenlijk toe om twee procedures die na elkaar gevolgd zouden moeten worden ineen te schuiven. In feite is het de bedoeling het geheel nog verder te stroomlijnen. Indien uit een in het kader van de brengplicht op verzoek van de huurder door de voorzitter van de huurcommissie afgegeven verklaring blijkt dat er sprake is van een bovenmaximale aanvangshuurprijs, wordt dat verzoek volgens het amendement tevens aangemerkt als een verzoek overeenkomstig artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte, zodat de huurcommissie op grond van dat artikel tegelijkertijd daarover een uitspraak kan doen.

Waar leidt dit toe? Het amendement heeft betrekking op te hoge aanvangshuurprijzen. De heer Poppe koos een invalshoek waarmee hij op een nog verderstreckende maatregel uitkwam. Als het amendement wordt aangenomen, zal het naar mijn mening niet tot problemen leiden. Het zal naar verwachting gaan om ruim 4000 zaken waarbij de aanvangshuurprijs van primaire aanvragers van particuliere huurwoningen de maximale huurprijsgrens overschrijdt. Nu kan het voorkomen dat de huurder geen prijs stelt op een dergelijke uitspraak, maar dan heeft hij allerlei mogelijkheden om ervoor te zorgen dat hij zo'n uitspraak niet krijgt. Ik moet wel constateren dat de voorgestelde constructie leidt tot een zekere ongelijkheid in behandeling tussen

nieuwe huurders die geen beroep doen op de Huursubsidiewet en huurders die gedurende de huurperiode huursubsidie aanvragen. Die laatstgenoemden krijgen immers niet het signaal dat de aanvangshuurprijs bovenmaximaal is en zij moeten binnen de daarvoor geldende termijn op eigen kracht te weten zien te komen of de huurprijs op een redelijk niveau ligt. Of ze moeten een verzoek tot verlaging van de huurprijs bij de verhuurder en daarna eventueel bij de huurcommissie indienen. Nu is het de vraag of deze ongelijke behandeling zo ernstig is dat je ervan zou moeten afzien. Ik vind dit geen nadeel van betekenis en ik heb dan ook geen bezwaar tegen aanvaarding van dit amendement. Ik denk dat het een verdere stroomlijning van de procedure zou bewerkstelligen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik kan me, gelet op de argumenten die hierbij aangevoerd worden, heel goed voorstellen dat de staatssecretaris geen bezwaar heeft tegen aanvaarding van dit amendement. Maar nu wordt er in dit amendement uitgegaan van een termijn van drie maanden, gekoppeld aan artikel 17, terwijl de staatssecretaris in de nota van wijziging eigen argumenten had om de termijn tot zes maanden te verlengen. Hoe verhoudt die nota van wijziging zich tot dit amendement?

Staatssecretaris **Tommel**: Naar mijn gevoel is er in alle gevallen sprake van een termijn van zes maanden, maar ik moet nog even nagaan of er in technische zin een aanpassing van de tekst van het amendement nodig is. Inderdaad heb ik de termijn van drie maanden bij nota van wijziging verlengd tot zes maanden; ik denk dat deze technische kwestie wel op te lossen is.

De heer Hofstra heeft er nog eens voor gepleit het puntensysteem in te ruilen voor de WOZ. Gelet op hoe ingewikkeld het puntensysteem is, is daar veel voor te zeggen, maar ik denk dat wij hierover op een later moment wel kunnen discussiëren, aan de hand van de integrale herziening van het systeem. Dan zijn ook zaken aan de orde als een sluitende regeling voor het tijdelijk verhuren van de eigen woning om problemen te voorkomen en het omgaan met illegale bewoning.

Ten slotte de leges. Ik deel de opvatting van de heren Duivesteijn en Biesheuvel dat het niet onredelijk is dat de overheid iets voor een aangeboden dienst vraagt. Dat doet zij eigenlijk vrijwel altijd. En het gaat in dit geval ook om een dienst die door huurders en overigens ook door verhuurders als zeer waardevol wordt omschreven. Het viel mij op dat er bij huurders zelfs een groot draagvlak was, ook met de huidige toch beperkte mogelijkheden van sancties, om zelfs een bedrag van f 50 te betalen. Men heeft de getallen ook in de memorie van antwoord gezien. Het is niet voor niets dat een instelling als de Woonbond zich in principe niet verzet tegen leges, mits het bedrag maar redelijk is. Op dat punt moet men de afweging heel nauwkeurig maken. Ik vind het dus alleszins redelijk en rechtvaardig om een bedrag te vragen, maar het bedrag moet niet zo hoog zijn dat de drempel te hoog wordt gelegd.

In 1986 was het al f 25 in een aantal gevallen. Het voorstel is ook f 25. Is dat aan de ene kant niet te hoog als drempel en aan de andere kant niet te laag om effectief aanvragen te voorkomen die in feite niet thuishoren bij de huurcommissie en die de huurcommissie verhinderen om snel en adequaat te werken voor mensen die wel terecht een beroep op de huurcommissie doen? Ik heb in eerste instantie gedacht aan een bedrag van f 50. De reactie daarop in het veld was dat dit echt een te hoge drempel is. Men was bereid om in positieve zin mee te denken over een bedrag aan kostenvergoeding, aan leges, maar men vond die f 50 te hoog. Dat argument heeft mij ertoe gebracht om het te beperken tot f 25. Dat hoeft voor niemand een groot bezwaar te zijn, zeker niet als je constateert dat men door de tweezijdigheid van de leges, als men gelijk krijgt van de huurcommissie, in het geheel geen vergoeding voor de diensten hoeft te betalen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik ga u nu natuurlijk niet vertellen wat de basketbalbond vraagt, want anders help ik u nog een keer.

Het blijkt dat leges nu niet in alle gevallen wordt gevraagd. In de gevallen die wij nu behandelen, wordt toch in de huidige situatie geen leges gevraagd. Het gaat erom of wij vanuit de nulsituatie starten

Tommel

met een bedrag of dat men al gewend is aan dat bedrag. Kunt u aangeven in welke zaken nu al leges wordt gevraagd? Ik meen mij te herinneren dat nu voor onderhouds-zaken geen leges wordt gevraagd.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat laatste klopt. Nu wordt leges gevraagd bij gevallen inzake redelijkheid van een aantal bedingen, redelijkheid van het overeengekomen bedrag van verbetering, redelijkheid van het overeen te komen bedrag in verband met na aanschrijving aangebrachte verbeteringen, de uitsplitsing van de all in huur, de betalingsverplichting van de servicekosten, redelijkheid van de aanvangshuurprijs, geliberaliseerde woonruimte en de bedrijfspanden huurwet. Bij een groot aantal zaken is men dus al gewend om leges te betalen en nog steeds hetzelfde bedrag van *f* 25. Nu komt daar de rest van de aanvragen bij. Nogmaals, ik blijf bij dat bedrag van *f* 25, omdat ik dit een goed gemiddelde vind tussen een indexering die vanaf 1986 had kunnen plaatsvinden, met elk jaar een aantal procenten erbij, waardoor het bedrag veel hoger was uitgekomen, en het bedrag dat ik zie als een redelijk gemiddelde. Overigens heeft in genen dele enig financieel belang van de rijksoverheid daarbij een rol gespeeld. Wij gebruiken dit niet als een methode om daar financieel beter van te worden of iets dergelijks.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij zijn het er dus over eens dat *f* 25 niet veel is, om maar niet te zeggen "niets". Wat kost gemiddeld een aanvraag bij de huurcommissie?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat weet ik niet, maar het is ongetwijfeld veel meer.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, ik denk dat de facturering voor die *f* 25 al *f* 25 kost. Bij de vangnetregeling IHS spreken wij over *f* 1000 of *f* 2000 per geval. Dit lijkt mij even arbeidsintensief. Wij spreken volgens mij dus over een schijntje van de totale kosten.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee. Bij de vangnetregeling zitten de kosten in heel andere zaken, zoals controles op inkomen en dergelijke. Het gaat erom dat hierbij kosten worden gemaakt. Als men klaagt over

onderhoud, moet dat niet alleen geadministreerd worden, maar moet dat ook ter plekke worden bekeken. Dat betekent dus dat er iemand naar dat huis toe gaat, daarover een rapport moet schrijven en terug moet komen. Dat kost dus flink geld. Het is doodzonde als dat in een groot aantal gevallen gebeurt zonder dat iemand er iets aan heeft. Dat is ook zeer demotiverend voor alle betrokkenen. Wij werpen nu een heel kleine drempel op, zodat beide partijen er nog eens goed over nadenken voordat zij zich echt tot de huurcommissie wenden. Als je echt een klacht hebt, is die *f* 25 niet onoverkomelijk en je krijgt deze nog terug ook als je gelijk hebt gekregen.

De heer **Poppe** (SP): Voor een heleboel mensen is *f* 25 toch *f* 25. Als je *f* 300 per maand tekortkomt, is *f* 25 veel. Deze leges dekken bij lange niet de werkelijk door de huurcommissie gemaakte kosten en zijn dus alleen bedoeld als afschrikking om minder mensen gebruik te laten maken van de rechtsgang waar zij eigenlijk recht op hebben. Ik vind dit principieel onjuist. Ik heb in eerste termijn de cijfers genoemd waaruit blijkt dat het beroep op de huurcommissie eerder afneemt dan toeneemt. Verder zal niemand voor zijn plezier naar de huurcommissie gaan, want het geeft een hele heisa. Je moet een brief opstellen en naar het buurthuis of iemand anders toe om erover te praten. Vaak zijn er hulpverlenende instanties die van tevoren zeggen of je het wel of niet zult redden. Deze filteren de onzin er eigenlijk al uit. Ik durf hier met mijn handen in het vuur te zeggen dat het aantal onzingevalen die bij de huurcommissies komen, bijzonder laag is. Voor de paar die er wel zijn, is er geen reden om leges van *f* 25 te heffen. Zo'n afschrikking zal alleen voor de mensen met de allerlaagste inkomens een rem zijn, wat ik een slechte zaak vind. Ik ben daar absoluut tegen en vraag mij af waarom u dit zo verdedigt.

Staatssecretaris **Tommel**: Omdat ik uw argumentatie in het geheel niet deel. Uw stelling leidt ertoe dat wij alle vergoedingen voor zaken die de overheid voor iemand doet, ten principale acuut moeten afschaffen. Dit heeft een verstrekkende betekenis. Ik denk hierbij aan het geding bij de kantonrechter in civiele

procedure voor ernstig gebrek aan onderhoud. De schrijfgelden voor dat soort procedures zijn veel hoger dan het bedrag waar het nu om gaat.

De heer **Poppe** (SP): Ik ken altijd nog wel een ernstigere situatie, bijvoorbeeld dat mensen niet meer kosteloos van een advocaat gebruik kunnen maken. Dat vind ik een schandelijke zaak en het heeft een heleboel mensen in problemen gebracht. Omdat zo'n schandelijke zaak er is, wordt die nu naar deze situatie overgeheveld. Nee, ik wil het andere ook bestrijden, maar dat kan niet in dit debat. Daarom vraag ik u nogmaals hoe u met droge ogen kunt beweren dat dit een redelijke maatregel is. U zegt dat het niets met de kosten te maken heeft, maar het is voor de overheid een grijpstuiver en voor de mensen om wie het gaat toch veel geld. Er zit al een filter in doordat hulpverlenende instanties de mensen ondersteunen in hun rechtsgang naar de huurcommissie. Zeker op dit niveau werkt die *f* 25 niet. Kunt u er een indicatie van geven wat deze leges zullen schelen in het gebruik maken van deze rechtsgang?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat zullen wij merken. Als je zo'n laag bedrag vraagt voor een werkelijk waardevolle dienst waarbij mensen groot belang hebben, beperk je naar mijn mening absoluut niet de toegang tot het recht. Ik vind dat heel grote woorden, die echt nergens op slaan.

De heer **Poppe** (SP): Het is des te meer een reden om het helemaal niet te doen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is een reden om het wel te doen, want er zijn mensen die zonder enige serieuze onderbouwing naar de huurcommissie stappen. Met de leges geef je deze mensen een extra argument om het niet op deze wijze te doen, maar nog eens met elkaar te bespreken of het wel echt nodig is.

De **voorzitter**: Nu de heer Biesheuvel.

De heer **Poppe** (SP): Nog één vraag.

De **voorzitter**: Nee, de heer Biesheuvel. U bent drie keer aan bod geweest over hetzelfde punt.

Tomme1

De heer **Poppe** (SP): Wij zijn er nog niet uit.

De **voorzitter**: Niet alles hoeft uitgediscussieerd te worden en wij hebben ook een tweede termijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik dank de staatssecretaris voor zijn opsomming. Ik wilde hem vragen of de reden nog te achterhalen is waarom in sommige gevallen nu al leges worden gevraagd, maar voor onderhoud niet.

Staatssecretaris **Tomme1**: Ik heb dat niet paraat.

Er is een ander punt in de discussie, dat speciaal de heer Biesheuvel heeft aangekaart: waarom dubbelzijdige legesheffing? De dubbele legesheffing heeft in de eerste plaats ten doel ervoor te zorgen dat partijen bij een geschil beter dan op dit moment het geval is, nadenken over andere oplossingen alvorens een van beiden zich tot de huurcommissie wendt. De partijen hebben gezamenlijk een geschil en het is dan niet altijd redelijk alleen de verzoeker met leges te belasten. Door gaans hebben ook beide partijen belang bij de beslissing. Ook voorkomt tweezijdige legesheffing achteraf problemen met incasso bij de in het ongelijk gestelde partij.

Voorzitter! Laat ik nog eens iets uitvoeriger hierop ingaan. Aan de methodiek van een eenzijdige legesheffing – dat was waar, naar mijn gevoel, de heer Biesheuvel op doelde – ook met restitutie bij het in het gelijk gesteld worden, kleeft het bezwaar dat de niet-verzoekende partij in het geschil buiten schot blijft, als deze als de verliezende partij wordt aangemerkt. Op grond van de huidige praktijk in servicekostengeschillen blijkt dat in het gros van de huurcommissiezaken de niet-verzoekende en dus ook de niet-betalende partij in het ongelijk wordt gesteld. De verwachting is dat dit ook het beeld zal zijn bij de nieuwe procedure. Deze variant, waarbij slechts de verzoekende partij leges verschuldigd is en deze, indien hij in het gelijk wordt gesteld, gerestitueerd krijgt, heeft als bezwaar dat daarvan uiteindelijk een ongelijke behandeling van partijen uitgaat. Dat is het geval als de verzoeker ongelijk heeft en daarmee definitief het bedrag aan leges verschuldigd is – en dus niets gerestitueerd krijgt – terwijl de niet-verzoekende partij die

in het ongelijk gesteld wordt, nimmer leges verschuldigd is. Dat is, kort en goed, als ik het zo samenvat, niet eerlijk. Dat is de reden waarom we deze vorm van tweezijdige legesheffing hebben ingesteld, voorzitter.

Ik weet niet precies of dit ook het systeem van de basketbalbond is, voorzitter, maar als het dat is, dan prijs ik de basketbalbond voor deze goede wijze van legesheffing.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Misschien kunnen de schaaakbond en de basketbalbond hier nog eens nader overleg over plegen!

Staatssecretaris **Tomme1**: Laten we dat eens proberen, voorzitter.

Voorzitter! Ik denk dat ik de vragen beantwoord heb die in eerste termijn gesteld zijn.

De **voorzitter**: Naar mij blijkt, is er behoefte aan een, per definitie, korte tweede termijn.

De heer **Hofstra** (VVD): De amendementen zijn nog niet behandeld.

Staatssecretaris **Tomme1**: Daar kom ik zo op.

De **voorzitter**: Het lijkt me beter dat u dit in eerste termijn nog doet, want anders is de relevantie van de tweede termijn iets minder.

Staatssecretaris **Tomme1**: Daar kan ik ook heel snel mee zijn, voorzitter, want ik heb er indirect al wel een oordeel over gegeven.

Het amendement op stuk nr. 7, van de heer Poppe, vraagt om alle leges af te schaffen, ook de huidige. U zult uit mijn betoog ongetwijfeld opgemaakt hebben dat ik dat onredelijk vind en ook onnodig. Ik zou dat dus ten stelligste willen ontraden.

Het amendement op stuk nr. 8, eveneens van de heer Poppe, vraagt om de huidige procedure van het klagen over het onderhoud te handhaven naast de nieuwe. Ik heb uitvoerig uiteengezet waarom dat buitengewoon ongelukkig zou zijn. Daar is de huurder in ieder geval niet mee gebaat. Ik zou dit dus ook willen ontraden, voorzitter.

Van het amendement op stuk nr. 9, van de heer Duivesteijn, heb ik gezegd dat ik daar geen bezwaar tegen heb; dat betreft de bringplicht en de samenloop van procedures. Ik

denk dat dit inderdaad voor betrokkenen een aanzienlijke verbetering kan betekenen. Het zijn er toch altijd nog een aantal duizenden. Het is dus de moeite waard om dat te doen, voorzitter.

Dan het amendement van de heer Hofstra; daar heb ik inderdaad niets over gezegd. Als de heer Hofstra met dit amendement bedoelt – de toelichting op dit punt is niet heel helder – dat het mogelijk moet zijn om op het moment dat het gebrek wordt hersteld, een huurverhoging door te voeren en vervolgens op 1 juli van het jaar daarna – dat kan in principe ook een maand later zijn – de reguliere volgende, dan is het antwoord dat dit ook al in de wet geregeld is en dat het amendement derhalve overbodig is.

De heer **Hofstra** (VVD): Zo zit het amendement volgens mij niet in elkaar, als ik ons Bureau wetgeving ken. Dit amendement werkt als volgt. Er wordt bijvoorbeeld in april een gebrek geconstateerd en de commissie zegt daarvan dat dit moet worden hersteld, waarbij als straf de huur wordt gehalveerd; ik noem maar een voorbeeld. Als het in oktober klaar is – daar is men het over eens – en de huur weer teruggaat naar het oude niveau, dan wordt de huurverhoging per 1 juli gemist, waarbij het kan gaan om misschien 1, 2 of 3%. Daarvan zeg ik – want dat staat op zich los van het hele akkefietje met het gebrek – dat die huurverhoging achteraf nog gewoon toegepast zou moeten kunnen worden. Dat is wat het amendement doet.

Staatssecretaris **Tomme1**: Voorzitter! Naar mijn gevoel voorziet de wet daar op dit moment niet in. Maar ik krijg straks nog wel van mijn medewerkers aangereikt of het amendement iets anders bedoelt dan wat nu in de wet is geregeld. Ik kom er in tweede termijn op terug.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik heb nog een paar korte opmerkingen en vragen aan de staatssecretaris. Ik begin met de legeskosten. Het is maar f 25 en dus is het geen drempel. Wat is het dan wel? Wanneer je gelijk krijgt, krijg je de f 25 terug, maar daar wil ik het volgende bij opmerken. Mensen gaan niet zomaar naar de huurcom-

Poppe

missie toe. Daar moet over nagedacht worden; er wordt over gesproken met hulpverlenende organisaties; er moet een paar keer heen-en-weer gereisd worden; je moet naar de huurcommissie toe, die vaak niet in dezelfde stad is of soms aan de andere kant van de stad. Die f 25 aan onkosten maak je zelf sowieso al aan reiskosten. Eigenlijk zou het redelijk zijn wanneer je als je in het gelijk wordt gesteld, naast die f 25 ook die gemaakte onkosten terug zou krijgen of een vast bedrag. Maar dat is weer niet het geval. Het is dus allemaal niet zo redelijk. Als de leges invoering geen drempel is, is het niks. Het is ook geen kosten dekking. Eigenlijk is het alleen maar het pesten van huurders, zodat ze niet al te gemakkelijk naar de huurcommissie stappen. En ik ben van mening dat de mensen dat over het algemeen niet al te gemakkelijk doen. Er zijn er natuurlijk bij, maar als we de wereld moeten afstemmen op mensen die het op die manier niet goed doen, dan wordt het een vervelende samenleving. Ik blijf dus pertinent tegen invoering van deze drempel. Ik vind die niet praktisch en er zijn principieel duidelijke bezwaren tegen.

Ik heb nog een vraag over onze motie. Over het handhaven van de twee systemen heeft de staatssecretaris een goed klinkende verklaring gegeven. Als iemand met zijn bezwaren straks van de nieuwe regeling gebruik gaat maken en er valt in die periode een huurverhoging, dan kan die huurverhoging niet doorgaan dan na uitspraak daarover. Je krijgt in dat geval hetzelfde effect als bij bezwaar aantekenen tegen de huurverhoging op grond van achterstallig onderhoud. Er is immers een groot verschil tussen nul gebreken en huurverlaging of geen huurverhoging. Maar als dat samen kan gaan zodat er in ieder geval geen huurverhoging optreedt, lijkt het mij goed. Maar ik wil alle effecten hiervan in de praktijk eerst goed bekijken, zodat wij later niet voor voldongen feiten komen te staan.

Voorzitter! Over het amendement-Duivesteijn wil ik nog opmerken dat het jammer is dat mijn naam er niet onder staat. De staatssecretaris neemt dat amendement over en ik wil mijn naam er alsnog graag onder zetten.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor de gegeven antwoorden. Hij is heel stellig: dit voorstel is aanzienlijk beter, omdat er op elk moment geklaagd kan worden en de sancties die uitgedeeld kunnen worden zijn zwaarder.

Het overgangsjaar zal ertoe moeten leiden dat de huurder en de verhuurder beter inspelen op het nieuwe systeem. Dat laat onverlet waarom het in het nieuwe systeem niet mogelijk zou zijn om tegelijkertijd bij de huurverhoging ook de lichtere onderhoudsgebreken aan de orde te laten komen. Wat zouden daar precies de bezwaren tegen zijn? Hij heeft uitvoerig uitgelegd wat de bezwaren zijn om de twee systemen, het oude en het nieuwe, te lang naast elkaar te laten bestaan. Ik denk dat hij daar sterke argumenten voor heeft aangedragen.

Over de AMvB wil ik nog het volgende opmerken. Ik dank de staatssecretaris voor zijn toezegging dat hij, nadat het overleg is afgerond, het resultaat naar de Kamer zal sturen. Met wie overlegt hij precies daarover? Ik neem aan: met het hele veld. Wanneer kunnen wij dat verwachten? Wij moeten namelijk wel afwegen wat wij met het wetsvoorstel doen als wij de AMvB nog niet hebben gezien. Stemmen wij dan al over het wetsvoorstel?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De staatssecretaris heeft drie of vier keer gezegd dat hij voor 100% de bestaande situatie intact laat. Dat is een heldere toezegging over hoe de AMvB eruit gaat zien, namelijk zoals op dit moment de voorwaarden geformuleerd zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar geven wij dan al het eindoordeel over het wetsvoorstel als wij de AMvB nog niet hebben gezien?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, met die toezegging wel.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Oké.

De staatssecretaris komt nog met een nadere verklaring ten aanzien van de termijn die in het amendement op stuk nr. 9 wordt genoemd. Dat moeten wij sowieso weten voordat wij ons eindoordeel over het wetsvoorstel geven.

De staatssecretaris gaf nog geen oordeel over het amendement op stuk nr. 10 van de heer Hofstra. Misschien dat bij zijn afwegingen het volgende kan meespelen, wat ook voor het oordeel van de CDA-fractie van belang is. Als ik de heer Hofstra goed begrijp, zegt hij het volgende. Stel dat is geklaagd over een onderhoudsgebrek dat na 1 juli is verholpen. De heer Hofstra wil de huurverhoging dan, lopende dat jaar, van kracht doen zijn. De vraag die zich dan voordoet, is hoe je dat precies moet toetsen, wie het toetst en welke extra werkzaamheden dat oplevert. De staatssecretaris zal daar bij zijn oordeel over het amendement ongetwijfeld op ingaan. Stel dat de woonruimte in augustus of september weer helemaal op orde is. De heer Hofstra vindt dat de verhuurder dan wat meer aan zijn trekken moet komen. Maar dan zitten wij ook met een uitvoeringsprobleem.

Dan kom ik op de legesheffing. De CDA-fractie gaat er niet van uit dat leges wordt gevraagd om de kosten helemaal te dekken. Dat is nooit de bedoeling geweest. De achtergronden hebben meer te maken met een overweging volgens het boerengezegde "wie procedeert om een koe, betaalt er een toe". In die sfeer wil ik het trekken, hoewel een koe aanzienlijk duurder is dan je tot de huurcommissie wendt. De vraag is nu of een dubbele legesheffing wel zo logisch is. De staatssecretaris zegt dan dat de niet-verzoekende buiten schot blijft. De vraag is of dat waar is. Als de niet-verzoekende namelijk in het ongelijk wordt gesteld, heeft hij met nogal wat sancties te maken. Toen hij het wetsvoorstel onder onze aandacht bracht, zei de staatssecretaris: op elk moment kan men klagen en de sanctie wordt zwaarder. Als de niet-verzoekende een huurder is, is er geen sanctie. Het betalen van meer huur wil ik namelijk niet als een sanctie opvatten. Bij de verhuurder is de sanctie echter dat orde op zaken moet worden gesteld. De vraag is dus wat de diepste logica achter de dubbele legesheffing is. Volgens de staatssecretaris ligt dat in het voorkomen van inningskosten en in de niet gelijke behandeling vanwege de gezamenlijkheid van het geschil. Is dat wel juist? Is er wel een gezamenlijk geschil. Je kunt zeggen dat er een gezamenlijk geschil is als twee partijen het niet met elkaar eens zijn, maar is dat een grond voor dubbele legesheffing? Ik heb daar

Biesheuvel

nog wat moeite mee. Ik heb een amendement op dit punt laten voorbereiden om hiervan een enkele legesheffing te maken. Voordat ik de moeite neem om dat amendement in te dienen, vraag ik de collega's hoe zij ertegenaan kijken. Of zijn de bezwaren van een aantal partijen tegen de legesheffing per definitie al zo hoog, dat het niet veel uitmaakt of het een dubbele of een enkele heffing is? Ik wil het antwoord hierop laten meewegen bij het al dan niet indienen van een amendement. Maar een Kamerlid mag op elk moment voor de stemming met een amendement komen. Waar hij of zij zich dan precies door laat leiden, is soms wat ondoorgroendelijk.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Wij vonden de nieuwe procedure voor onderhoud een goed voorstel en na de beantwoording van de staatssecretaris vinden wij het een nog wat beter voorstel. Wij hebben kennisgenomen van het feit dat er in zijn visie geen volledige overlap is met de procedures bij de kantonrechter. Beide procedures kunnen aanvullend zijn. Wij hebben kennisgenomen van het feit dat de kleine gebreken volledig onder de nieuwe procedure aan de orde kunnen zijn en ook kunnen leiden tot een wijziging in huurhoogte. Gegeven de procedures die op dit moment voorhanden zijn en gegeven feit dat heel veel huurders over wie wij het hier hebben niet heel sterk juridisch geschoold zijn, is een voorlichtingsplan heel belangrijk, evenals de wijze waarop de staatssecretaris dat denkt aan te pakken. Dat past natuurlijk in de gedachte van het overgangsjaar. Vraag is dan wel welke huurders benaderd gaan worden en hoe de direct mail eruit komt te zien. Het wordt namelijk belangrijk hoe de voorlichting wordt gegeven over deze nieuwe procedure, dit mede vanwege van het feit dat het BW een aantal mogelijkheden schept door de verwoording van de Hoge Raad.

Een ander aspect betreft de AMvB. Ik heb hierbij nog de vraag waarom het open nulpunt nodig is. De heer Duivesteijn heeft ook al het punt aan de orde gesteld dat in feite de maatlat intact wordt gehouden, maar dat tegelijkertijd een opschoning, stroomlijning van het puntensysteem plaatsvindt. Hoe gaat dat eruitzien en

wanneer valt de AMvB te verwachten?

Mijn laatste punt betreft de leges. De vraag is of er in dezen daadwerkelijk sprake is van veel luchthartigheid. De voorzitters van de huurcommissies zijn er duidelijk over: eigenlijk niet. Het lijkt ons dat er wel degelijk enige luchthartigheid aan de orde zal zijn en dat er dus wat licht zit op dit punt. De vraag is dan ook of het echt nodig is. Gaat uiteindelijk de werklast niet omlaag door dit wetsvoorstel? Ik noem in dit verband het amendement van de heer Duivesteijn over de brengplicht. Verder zal de piekbelasting gaan verminderen door de nieuwe onderhoudsprocedure. Ook refereer ik aan de stroomlijning van de procedures en van de taken van de huurcommissie en aan de opschoning van het gehele puntensysteem. Op grond van dit alles heb ik het idee dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat de werklast eerder omlaaggaat dan dat die gelijk blijft. Als de staatssecretaris blijft volhouden dat de werklast hoog blijft en zelfs zal toenemen, dan is er onzes inziens in één situatie sprake van een drempelverhoging, namelijk waar het gaat om de mensen met de laagste inkomens. Bij het koopkrachtdebat was aan de orde het feit dat men heel lage extra bedragen misliep. Voor de mensen met de laagste inkomens is *f* 25 tamelijk veel. Ik denk dan ook dat wij daar nog eens nadrukkelijk naar moeten kijken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik vond het antwoord van de staatssecretaris verhelderend en op bepaalde momenten ook overtuigend. Desalniettemin zijn er nog een paar vragen die gesteld moeten worden, maar ik spreek op voorhand uit dat ik hoop dat het wetsvoorstel het met zoveel mogelijk steun haalt.

Voorzitter! De leges zijn in het wetsvoorstel op een zuivere manier geregeld. De aanvrager is niet altijd de veroorzaker. De aanvrager kan alleen gelijk krijgen als iemand anders in gebreke is gebleven. Het is dan ook terecht dat dit overigens beperkte bedrag wordt betaald. Ik ben zelfs voorstander van een hoger bedrag aan leges als de wet een soort hardheidsclausule zou bevatten. Ik vraag de staatssecretaris steun bij de voorbereiding van een

amendement van die strekking. De pijn zit bij degenen die de leges niet kunnen opbrengen, dus de mensen met een minimuminkomen. De rechtsgang mag niet belemmerd worden.

De heer **Poppe** (SP): Iedereen die recht heeft op huursubsidie kan bijvoorbeeld voor vrijstelling van leges in aanmerking komen. Dat zijn degenen die het krapst zitten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De heer Poppe is buitengewoon dienstbaar vandaag.

De heer **Poppe** (SP): Dat ben ik zeker, maar u begrijpt dat ik het amendement niet zal steunen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Als er geen hardheidsclausule in het wetsvoorstel wordt opgenomen, is het dan nog wel acceptabel voor de heer Duivesteijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat denk ik wel. Op een groot aantal plaatsen worden leges in deze vorm in rekening gebracht. In die zin wordt in het wetsvoorstel geen afwijkende regeling voorgesteld. Ik zie alleen een probleem voor degenen die dit bedrag echt niet kunnen betalen. In dat geval kan er sprake zijn van een belemmering van de rechtsgang. In tal van gemeenten kent men echter kwijtscheldingsregelingen voor mensen met een zeer laag inkomen. Het lijkt mij zeker gewenst om de mogelijkheid van een soort hardheidsclausule te onderzoeken. Dan wordt recht gedaan aan het principe dat niet alles gratis is en tegelijkertijd wordt de toegankelijkheid niet belemmerd.

Voorzitter! Mij staat niet precies voor de geest op welke wijze het gemeentebestuur bij de aanschrijving wordt ingeschakeld. Ik stel het op prijs als de Kamer op dit punt een schriftelijke toelichting krijgt. Gaat het om een verslag of is een algemeen gestelde brief voldoende?

De staatssecretaris heeft een overtuigend verhaal gehouden over de dubbele procedure. Er zal een keuze gemaakt moeten worden. De huurder moet eigenlijk de huur-aanzegging voor zijn. Ik kan nog niet goed beoordelen of de nieuwe procedure voor de huurders wel helder genoeg is. Ik krijg hier graag nadere voorlichting over. Vooralsnog

Duivesteijn

neigt mijn fractie ertoe het wetsvoorstel op dit punt te steunen.

Voorzitter! Ik ben erkentelijk dat de staatssecretaris geen bezwaar heeft tegen het voorstel van de brengplicht. Dat lijkt me een duidelijke verbetering voor die 4000 gevallen. Het zal vooral veel minder administratie vergen.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris om te beginnen voor de gegeven antwoorden. Ik heb vanuit de VVD-fractie nog een aantal nadere vragen en opmerkingen. Ik heb van de staatssecretaris begrepen dat er binnenkort een wetsvoorstel komt voor het ruimere kader dat wij graag willen, met daarin een aantal punten waarvan wij met elkaar moeten zeggen dat de huurbescherming te ver is doorgeslagen. Kan de staatssecretaris zeggen wanneer dit wetsvoorstel naar verwachting bij de Kamer zal zijn?

Wat de "gebrekenregeling" betreft, ben ik er nadrukkelijk voor om de in het algemeen gerechtvaardigde klachten over de onderhoudssituatie los te koppelen van de datum van 1 juli, waarop het uitsluitend om een huurverhoging gaat. Je kunt die regeling natuurlijk ook toetsen vanuit een aantal regels die daarvoor zijn. Het betoog van de staatssecretaris was heel duidelijk op dit punt. Mede daarom zeg ik nogmaals, zoals ik al bij interruptie heb gedaan, dat wij dan geen overgangssituatie moeten willen. De staatssecretaris voert de wet in, doet duidelijk kond aan het volk wat er allemaal verandert en maakt van het begin af aan heel helder dat die loskoppeling er is. Doet hij dat niet, dan verwacht ik dat er verwarring over ontstaat.

Voorzitter! Er is ook nog enige onduidelijkheid over de vraag in hoeverre de oude procedure geheel opgaat in de nieuwe. Nu is een bevrozing van de huur, het niet doorgaan van een huurverhoging, mogelijk. Volgens mij kan er in de nieuwe regeling alleen geklaagd worden op een substantieel niveau. Ik heb het voorbeeld genoemd van de krakende tegel en de 1,2% huurverlaging. Ik hoop dat we niet in dat soort trajecten terechtkomen. Volgens mij moet er een drempel zijn. De commissie oordeelt vervolgens of er sprake is van

aantasting van het woongenot. Dit gaat dan minimaal gepaard met een huurverlaging in de orde van grootte van 10%. We moeten niet in de neuzelgetallen komen.

Voorzitter! Vanwege deze punten willen wij graag de algemene maatregel van bestuur zien. Ik blijf een probleem voorzien ten aanzien van de opheffing van het gebrek. Ik ben niet zo optimistisch als de staatssecretaris dat dit in de praktijk allemaal gladjes zal verlopen.

Wat ons amendement op stuk nr. 10. betreft, zal de staatssecretaris nog een uitleg geven. Omdat wij duidelijk de huurverhoging per 1 juli en de klachten over het onderhoud loskoppelen, is er naar mijn smaak geen enkel argument meer om te zeggen dat de huurverhoging niet meer mag worden toegekend als de datum van 1 juli in die verbeteringsperiode valt.

Over de leges is veel gezegd. Ik ben het volstrekt oneens met wat de heer Duivesteijn zojuist over de leges naar voren bracht. Hij pleitte voor een ILS, een individuele leges-subsidie, al zal die waarschijnlijk geen 3 mld. per jaar kosten zoals de IHS. Ik ben er niet voor dat wij met dit soort neuzelbedragen op die manier tewerk gaan en dat wij dan ook nog moeten kijken of iemand wel of niet kan betalen. Het gaat om eenmalig f 25. Als men klaagt en daar aanleiding toe is, krijgt men het bedrag ook nog terug. We moeten dus iets genuanceerder naar het getal kijken. Tegen dubbele leges hebben wij op zich geen bezwaar. Ik stel vast dat voor de verhuurder f 25 een luttel bedrag is, nog minder dan voor de huurder. Eenzijdig mag van de VVD-fractie ook, maar dan moet het bedrag worden verdubbeld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voor de veroorzaker. Ik begrijp niet waarom u over neuzelbedragen spreekt. U heeft daar misschien onvoldoende inzicht in, maar er zijn mensen voor wie dit wel degelijk een substantieel bedrag is. Het gaat dan niet om die f 25, maar om de optelsom van de eigen bijdrage hier en de eigen bijdrage daar.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar wij zijn het erover eens dat dit een eenmalige kwestie is. Dit gebeurt niet ieder jaar.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er zijn vele eenmalige kwesties.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb bij interruptie gevraagd wat de kosten van zo'n procedure zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het enige wat ik zeg, is dat u het bedrag niet moet bagatelliseren.

De heer **Hofstra** (VVD): Er wordt een bepaald doel beoogd. De staatssecretaris heeft dat uiteengezet. Ik zeg dat dit doel met f 25 nauwelijks wordt bereikt, voor de verhuurder al helemaal niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Waarom denkt u dat gemeenten een kwijtscheldingsbeleid hebben?

De heer **Hofstra** (VVD): Dan gaat het over grotere bedragen die vaak structureel op mensen met een smalle beurs drukken. Dat mag niet verward worden met deze eenmalige kleine bijdrage.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Vele kleine bijdragen maken uiteindelijk een groot schuldprobleem.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is waar, maar uw pleidooi voor een hardheidsclausule kost ook f 25 per geval. Waar zijn wij dan mee bezig?

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik krijg de indruk dat de heer Hofstra niet geheel op de hoogte is van of enig zicht heeft op de wijze waarop kleine bedragen accumuleren tot armoede. Ik heb de VVD altijd gezien als de partij van recht door zee, zo is het. De heer Hofstra spreekt nu over een "neuzelbedrag". Waarom steunt de VVD "neuzelregels"?

De heer **Hofstra** (VVD): Als wij de doelen nastreven die door de staatssecretaris zijn geformuleerd, is dit bedrag aan de lage kant. Ook moeten de kosten van de administratie erbij betrokken worden. Die slukt al een groot deel van het bedrag op. De kosten van de totale procedure moeten ook bezien worden.

De heer **Poppe** (SP): Uw conclusie is dus dat het "geneuzel" is en dat wij het beter niet kunnen doen?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben voor zo'n soort drempel. Het bedrag moet echter hoger zijn. Zeker op de verhuurders heeft f 25 per geval geen enkele invloed.

Hofstra

Nogmaals, eenzijdig leges opleggen is ook mogelijk, maar dan moet het bedrag naar mijn mening wel verdubbeld worden.

De termijnen ten aanzien van de huurcommissies zijn te lang. Ik begrijp dat de staatssecretaris de huurcommissies niet aan een touwtje heeft. Hij streeft echter naar meer uniformiteit en ook het toezicht valt onder hem. Er worden statistieken bijgehouden. Op welke wijze en wanneer wordt geëvalueerd? Wellicht dat de termijnen daarbij betrokken kunnen worden.

Voorzitter! De VVD-fractie is voor een integrale regeling. Wij zijn echter de beroerdste niet, dus wij zullen het wetsvoorstel in overweging nemen. Ik verzoek wel – ik zeg dit ook tegen mijn collega's – om eerst de AMvB in concept voor te leggen, alvorens over dit wetsvoorstel te stemmen.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! Hoe passen de lichtere klachten in het nieuwe systeem? Ook collega Biesheuvel heeft deze vraag gesteld. Ik ben benieuwd naar het antwoord van de staatssecretaris.

Het principiële punt zijn de leges. Ik vind dat zij een drempel opwerpen voor toegankelijkheid. Het gaat mijn fractie vooral om leges voor mensen met een kleine beurs. Mensen met alleen een AOW, een bijstands- of andere uitkering, mensen met een minimuminkomen worden iedere keer geconfronteerd met een openstapeling van bijdragen: in de rechtshulpverlening, de gezondheidszorg en nu voor de huurcommissie. Het betreft een cumulatie van kosten. Mijn fractie is er principieel op tegen dat deze mensen, die het al zo moeilijk hebben in een maatschappij waarin de tweedeling steeds duidelijker zichtbaar wordt, opnieuw weer worden geconfronteerd met een eigen bijdrage, in dit geval bij klachten over hun woongenot. Ik vind dat onacceptabel. Mijn fractie kijkt dan ook uit naar het voorstel van de heer Duivesteijn. Ik ben ook benieuwd naar het antwoord van de staatssecretaris inzake de hardheidsclausule. Ik kan mij niet voorstellen dat de heer Hofstra daar zo gemakkelijk overheen walst. Hij spreekt over een luttel bedrag. Voor mensen die alleen van een AOW leven, voor mensen die slechts eenmaal per week wat beleg op een

boterham kunnen doen – ik ken die mensen en wij krijgen daarover brieven – is *f* 25 een hoog bedrag. Ik ken een oudere mevrouw die maar twee jurken per jaar kan kopen. Daarvoor is *f* 25 een hoog bedrag. Ik vraag de heer Hofstra daarover na te denken. Hij moet zich verdiepen in de positie van die mensen.

Voor ons is het een principieel punt. Wij zijn voor dit wetsvoorstel, mits een hardheidsclausule wordt ingebouwd. Als die clausule niet wordt ingebouwd, zullen wij helaas tegen stemmen.

De **voorzitter**: Wij zijn hiermee gekomen aan het einde van de tweede termijn van de zijde van de Kamer. De staatssecretaris zal zich de goede regel in dit huis herinneren, dat de regering ongeveer de helft van de spreektijd van de Kamer heeft. De Kamer heeft een halfuur genomen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Poppe is teruggekomen op het punt van de leges. Ik denk dat wij hierover niet zoveel meer te wisselen hebben. Ik bestrijd zijn standpunt ten principale. Een overheidsdienst die de moeite waard is voor mensen, mag best iets kosten, mits het een redelijk en bescheiden bedrag is. Met het voorgestelde bedrag blijf ik ver onder de tarieven van andere overheidsdiensten, zoals een kantonrechter. Ik heb het midden gezocht tussen enerzijds geen enkel tarief vragen, wat in feite betekent dat mensen freerider kunnen zijn, ook als het volstrekt onredelijk is, omdat zij zich in het geheel niet hoeven af te vragen welke kosten zij veroorzaken en hoeveel langer zij de procedure maken voor anderen die wél met een serieuze klacht komen, en anderzijds een zodanig hoge drempel opwerpen dat mensen in redelijkheid niet meer naar de huurcommissie zouden kunnen. Wij vinden dat mensen tegen een veel hoger tarief wél in redelijkheid naar de kantonrechter kunnen. Nu ik een veel bescheidener bedrag voor de huurcommissie vraag, vind ik dat ik de toegankelijkheid op een alleszins redelijke wijze heb geregeld en er dus geen sprake van is dat de toegang tot de huurcommissie zou worden belemmerd.

De heer Duivesteijn heeft zich afgevraagd of niet een hardheids-

clausule zou moeten worden ingebouwd, en hoe dat dan vormgegeven zou kunnen worden. Uiteraard krijgt hij alle bijstand als hij daarvoor een voorstel wil doen, maar het is zeer ingewikkeld. Het is niet goed mogelijk om alle mensen met huursubsidie daarvoor in aanmerking te laten komen, want daar zitten ook mensen bij die flink boven het minimum zitten. Er zou ook kunnen worden gekozen voor een systeem waarbij mensen een bewijs van onvermogen moeten vragen, maar dat is ook zeer ingewikkeld. Gezien het lage bedrag dat wij vragen, moeten wij ons toch in redelijkheid afvragen of het wel voldoende loont om een ingewikkelde hardheidsclausule te gaan inbouwen. Er kan ook gedacht worden aan een route in het kader van bijzondere bijstand, voor mensen op een minimum-niveau. In ieder geval ben ik graag bereid om hierover mee te denken.

Voor mij blijft de vraag, of niets vragen wel een stimulans is voor mensen om een echt onredelijk verzoek achterwege te laten. Wij moeten ook enigszins consequent zijn. Wij blijven, zoals gezegd, met het gevraagde bedrag aanzienlijk onder het bedrag dat nodig is om naar de kantonrechter te gaan. Dan kan toch niet gesproken worden over een onredelijk bedrag? Ik heb trouwens ook afgezien van het aanvankelijke voornemen om *f* 50 leges te vragen. Verder moet inderdaad worden voorkomen – de heer Duivesteijn heeft dat terecht opgemerkt – dat de veroorzaker niet de leges hoeft te betalen. De aanvrager is immers niet altijd de veroorzaker.

Nogmaals: het gaat om een bescheiden en alleszins redelijk bedrag.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris zegt dat het een alleszins redelijk en laag bedrag is. Mijn argumenten daarover heb ik al gegeven; die hoeft ik niet te herhalen. Verder noemde hij zojuist de bijzondere bijstand, maar voor mensen is het een ramp om daar gebruik van te moeten maken. Begrijpt de staatssecretaris hoe stigmatiserend en frustrerend dat in feite is?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik noem alleen een aantal mogelijkheden die ik zie. Nogmaals: ik vind het gevraagde bedrag alleszins redelijk,

Tommel

zeker in vergelijking met de tarieven die gelden voor de kantonrechter of andere procesgangen. Ik vraag hier dan echt het meest bescheiden bedrag. In een zorgvuldige afweging ben ik ook niet met een hoog bedrag gekomen, maar wel met een bedrag dat mensen er tenminste nog iets van merken als zij naar de huurcommissie gaan.

De heer **Poppe** (SP): Ik sprak over een hardheidsclausule en de bijzondere bijstand. Is de staatssecretaris het met mij eens dat je dit niet nog eens bij de mensen moet leggen? De bijzondere bijstand is al een vergaarbak. Is hij het met mij eens dat het stigmatiserend en frustrerend werkt?

Staatssecretaris **Tommel**: Het is niet aan de orde. Ik doe het voorstel niet. Mijn voorstel is zoals het er nu ligt.

Voorzitter! Er zit nog steeds iets onhelders in de kwestie van de lichtere onderhoudsgebreken. Men kan voor elk onderhoudsgebrek ook in de nieuwe procedure naar de huurcommissie. Er is niet zoiets als een schifting: je mag alleen met belangrijke gevallen naar de huurcommissie. Ook als je vindt dat er een tegel los ligt, mag je naar de huurcommissie. Het is wat anders of het wordt gehonoreerd. Er is geen hogere belemmering om naar de huurcommissie te gaan dan er nu is. Ik meen dat dit het antwoord is op de vraag van de heer Biesheuvel waarom de lichte gevallen niet bij de onderhoudsprocedure betrokken worden. Men heeft de onderhoudsprocedure niet nodig. Ook de lichtere gevallen zitten in de nieuwe procedure. Er is geen ondergrens. Voor alle gevallen kan men op elk willekeurig moment los van de huuraanzegging naar de huurcommissie. Het werkt alleen maar verwarrend om als men een argument heeft om bezwaar te maken tegen aangezegde huurverhoging, weer het argument aan te moeten voeren dat er ook iets met het onderhoud mis is. Daarvoor bestaat een aparte procedure die veel betere sancties kent dan de onderhoudsprocedure. Los ervan mag men altijd bezwaar maken tegen de huuraanzegging en men mag een verlaging van de huurprijs vragen. Voor zware en voor lichte gevallen kan men in de nieuwe procedure op elk moment naar de

huurcommissie. Die werkt met dezelfde maatlat als de huidige.

De algemene maatregel van bestuur is overigens een technische invulling van wat wij met elkaar hebben besloten. De maatlat wordt niet op een ander niveau gelegd. Ik heb bezwaar tegen de opmerking van de heer Hofstra dat hij eerst de algemene maatregel van bestuur wil zien en dan pas over de wet wil stemmen. Wij hebben haast met deze wet. Ze is voor veel huurders van grote betekenis. Wij hebben die niet voor niets uit de integrale herziening van de huurwetgeving gehaald. Het zal nog wel even duren voordat die in behandeling komt. Het voorstel ligt nog steeds bij de Raad van State. Het is een zeer ingewikkelde operatie. Wij krijgen de schriftelijke voorbereiding nog. Ik zie het in 1998 niets meer worden. Het spijt mij overigens, want ik had het graag in deze periode afgemaakt. Ik vind het zo'n belangrijke verbetering in de procedure voor de huurders, dat wij niet moeten wachten en eerst de algemene maatregel van bestuur moeten bespreken.

De heer **Hofstra** (VVD): Als het zaakje in werking moet treden, dan heeft de staatssecretaris de algemene maatregel van bestuur toch nodig? Er gaat toch geen tijd verloren?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik moet ook nog naar de Eerste Kamer.

De heer **Hofstra** (VVD): Als er bemerkingen van de Kamer zijn – de Kamer krijgt haar voorgehangen, neem ik aan...

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb gemeld dat voordat de algemene maatregel van bestuur naar de Raad van State gaat, deze met de Kamer zal worden besproken.

De heer **Hofstra** (VVD): Wanneer is dat?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik hoop over enkele weken. Het is toch zonde om de wet te laten liggen. Het is een technisch punt. Hoe ziet de maatlat er precies uit? In de oude en de nieuwe procedure is die exact hetzelfde.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan is het misschien verstandig om het om te draaien.

Staatssecretaris **Tommel**: Inderdaad.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb in eerste termijn gezegd te overwegen om een amendement in te dienen, ertoe strekkend dat een basis voor de maatlat wordt gelegd. Het antwoord van de staatssecretaris is wel duidelijk, maar gezien de scheiding overweeg ik om een basis te leggen in de wet, wat de kwaliteitsnormen betreft. In een algemene maatregel van bestuur kan dat verder uitgewerkt worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik meen dat dit moet worden besproken bij de integrale herziening van de wet. Het is een interessant punt, waarop al een voorschot wordt gegeven in de AMvB. Als wij met elkaar tot de conclusie komen dat het anders geregeld moet worden, namelijk voor een deel in de wet en voor een deel in AMvB's, is de integrale herziening van de huurwetgeving bij uitstek het moment om dat ten principale met elkaar te bespreken.

De heer **Poppe** (SP): Het kan natuurlijk bij dezen. Het kan dan later in de algemene wijziging opgenomen worden. Ik overweeg een amendement en daar blijf ik bij.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik zie het wel.

Ik zal de driemaandentermijn in het amendement van de heer Duivesteijn nog even technisch bezien. De Kamer krijgt bericht of de termijn interfereert. Ik neem aan dat het in beide gevallen zes maanden is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In de toelichting staat drie maanden. Dat moet zes maanden zijn. De toelichting gaat niet boven de wet uit.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij zijn het in ieder geval eens over de zes maanden. Dat is een verbetering ten opzichte van de driemaandentermijn.

De heer Biesheuvel vroeg naar aanleiding van de leges of er gezamenlijk een geschil is. Als men het niet eens is, is er gezamenlijk een geschil. In feite ben je erop uit dat de veroorzaker de kosten niet op een ander kan afschuiven. Ik meen dat ik helder ben geweest waarom ik tot dit systeem ben gekomen, met heel bescheiden bedragen.

De heer Jeekel heeft nog eens de nadruk gelegd op het belang van

Tommel

voorlichting. Ik kan een lang verhaal vertellen van wat wij allemaal gaan doen. Ik denk dat ik de Kamer daar geen plezier mee doe. Wij zullen er veel aandacht aan geven, want het is belangrijk dat de huurcommissies zelf, de huurdersorganisaties en de verhuurdersorganisaties tijdig precies weten waar zij in het nieuwe systeem aan toe zijn.

De nieuwe AMvB komt snel, want het overleg is vrijwel afgerond.

Wat de werklust voor de huurcommissie zal zijn, is moeilijk te zeggen. De werklust is niet zozeer het criterium, maar de onnodige, onredelijke werklust is het criterium. Overigens heeft die voor de goedwillende klager buitengewoon negatieve consequenties, want hij moet wachten tot alle niet redelijke klachten afgehandeld zijn. Door geheel gratis toegang te geven, geen enkele drempel te leggen en geen enkele vraag te stellen, lijdt de goedwillende onder de kwaadwillende. Dat spreekt mij absoluut niet aan. Ik heb mij vroeger op school ook altijd geërgerd aan dat soort dingen.

De heer Duivesteijn heeft gevraagd hoe de melding aan het gemeentebestuur precies plaatsvindt. Ik zal dat de Kamer schriftelijk doen toekomen. Het gemeentebestuur krijgt, net als de inspecteur voor de volkshuisvesting, een afschrift van het besluit van de huurcommissie. Ik zal aangeven wat de gemeente precies krijgt en wat zij ermee kan doen.

De algemene herziening ligt nog bij de Raad van State. De heer Hofstra vroeg of de bestaande regeling dan niet helemaal meteen moet verdwijnen. Dat heb ik overwogen, maar ik meen op dit punt het juiste midden gevonden te hebben. Klagen hoeft niet alleen plaats te vinden op een substantieel niveau. Iedereen mag klagen over alles waarover hij meent een reden te hebben om te klagen.

Over het amendement van de heer Hofstra kan ik helderheid geven. De tekst van de wet voorziet erin. De heer Hofstra gaf het voorbeeld dat op 1 april een gebrek wordt geconstateerd dat op 1 oktober wordt opgeheven. De 1ste juli zit daartussen. Op 1 oktober mag dan niet alleen de huurverlaging ongedaan worden gemaakt, maar ook de huurverhoging van 1 juli mag alsnog plaatsvinden, zij het niet met terugwerkende kracht tot 1 juli. Het

kan wel per 1 oktober. Het amendement is derhalve overbodig.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan dient zich toch de vraag aan hoe de verwarring kon ontstaan. In de stukken wordt gesproken over een inhaalverbod. Als wat de heer Tommel zegt klopt, trek ik het amendement graag in, want het is precies wat ik bedoel.

Staatssecretaris **Tommel**: Natuurlijk klopt wat ik zeg. Het is waar omdat ik het hier gezegd heb.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan trek ik het amendement in.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Hofstra (stuk nr. 10) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Nog even een vraag over een punt waar de staatssecretaris wat snel overheen wandelde. Ik had ervoor gepleit geen overgang in te bouwen. De staatssecretaris zei dat hij de gulden middenweg heeft gekozen, maar volgens mij zou hij het zichzelf en verder iedereen veel gemakkelijker maken door van het begin af aan te zeggen: dit is het nieuwe systeem en de datum van 1 juli geldt alleen voor de huurverhoging. Ik breng dit nog een keer onder zijn aandacht, want ik denk dat dit efficiënter is.

Staatssecretaris **Tommel**: Het hangt een beetje af van het moment waarop de wet precies in werking treedt, voorzitter. De heer Hofstra heeft er volstrekt gelijk in dat het verwarrend werkt; daarom moeten wij goede voorlichting geven. Wij denken dat wij met dat ene jaar een soepele overgang van het oude naar het nieuwe systeem kunnen bewerkstelligen. En de huurcommissies worden erop gewezen dat zij de mensen naar de goede procedure verwijzen, naar de procedure waar zij het meest aan hebben. Dat is ook het belangrijkste.

Wat de evaluatie betreft, ik denk dat ik de heer Hofstra het meest plezier doe door jaarlijks, bijvoorbeeld bij de begrotingsstukken, een overzichtje te geven van de aantallen gevallen, de termijnen en dergelijke. Dan kunnen wij de ontwikkelingen volgen en dan kunnen wij bezien of het ons bevalt wat er gebeurt. Wij

kunnen dan ook nagaan of de termijnen inderdaad korter worden. Het was immers een belangrijke doelstelling om ervoor te zorgen dat de mensen eerder uitsluitel krijgen bij een geschil.

Ten slotte zeg ik tegen mevrouw Varma voor alle duidelijkheid dat ook de lichte klachten helemaal in het nieuwe systeem thuishoren. Ik heb de hoop dat zij de verbeteringen zo groot vindt dat zij het wetsvoorstel de steun zal geven die het ook echt verdient.

De **voorzitter**: Ik deel nog mede dat de heer Duivesteijn de toelichting op zijn amendement heeft gewijzigd. De termijn van drie maanden is veranderd in zes maanden en ik heb gemerkt dat de heren Biesheuvel, Jeekel en Poppe, alsmede mevrouw Varma dit amendement nu ook ondertekend hebben.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de **interpellatie-Janmaat**, gericht tot staatssecretaris Kohnstamm van Binnenlandse Zaken, over **de Kieswet**.

Tot het houden van deze interpellatie is verlof verleend in de vergadering van heden.

(De vragen zijn opgenomen aan het eind van deze editie.)¹

□

De heer **Janmaat** (CD): Mijnheer de voorzitter! In het grijze, wat democratisch verleden heeft Groen van Prinsterer – toch een bekend man in de Nederlandse politiek – het recht van amendement van de Tweede Kamer bestreden met de argumenten dat er niets uit zou voortkomen dan wat onderling politiek gekonkel en dat zaken van algemeen belang, die voor de Staat en voor de samenleving nodig zijn, daardoor in de verdrukking zouden komen. In het onderhavige geval van wijziging van de Kieswet vorig jaar in verband met een mogelijke verlaging van de voorkeursdrempel, waarbij eveneens een wijziging van de indiening tot stand is gebracht middels amendementen van de