

## 20

### Modernisering werkwijze huurcommissie

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (33698).**

De **voorzitter**:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom.

Als eerste is het woord aan de heer Paulus Jansen.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. De Huurcommissie is een buitengewoon nuttig orgaan om geschillen tussen huurders en verhuurders op een laagdrempelige, goedkope wijze te beslechten. Daar moeten wij dus heel erg zuinig op zijn. Niemand kan bezwaar hebben tegen het kappen van dor hout in wetgeving. Daardoor worden procedures eenvoudiger, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de rechtsbescherming van de huurders, die nu juist de kern van de wetgeving is. Als een liberaal minister de labels "modernisering" en "vereenvoudiging" op een wetsvoorstel plakt, heb ik toch de neiging om nog eens extra goed naar de inhoud te kijken. Ik weet niet waarom, maar ik hoop dat de minister dat prima vindt.

Ik kom op mijn eerste punt: de hoogte van de leges. De verhoging van de leges naar €25 in 2010 heeft de drempel voor de gang naar de Huurcommissie hoger gemaakt. Dat is volgens de SP-fractie de belangrijkste reden voor de daling van het aantal geschillen dat voor de commissie gebracht wordt. Onderschrijft de minister die analyse? Op zich kan ik nog wel leven met een bescheiden financiële drempel, maar €25 is voor menig huurder meer dan een bescheiden drempel. Zou niet op zijn minst de voorlichting dat je je geld terugkrijgt als je wint, verbeterd moeten worden?

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat de leges voor de verhuurder €450 bedragen, ongeacht of het een natuurlijk persoon of een rechtspersoon betreft. Dat lijkt de SP-fractie een acceptabele vereenvoudiging, in combinatie met de hardheidsclausule dat de Huurcommissie in bijzondere gevallen legesvrijstelling kan verlenen. Zijn de criteria hiervoor eenduidig vastgelegd?

Daarmee kom ik op de all-inhuurder. Dat is een merkwaardig fenomeen. In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel stelt de minister zelf dat dit een ongewenste contractvorm is, in essentie omdat hij de transparantie van het contract ondermijnt en geschillenbeslechting compliceert. Toch wordt de contractuele vrijheid om all-incontracten af te sluiten, gehandhaafd. Dat is toch onlogisch? Waarom voorkomen wij niet een heleboel juridisch gezeur door het all-incontract simpelweg te verbieden? Nu zou de minister

kunnen zeggen: all-inhuren zijn misschien formeel niet verboden, maar ik maak ze wel zeer onaantrekkelijk. Als de huurder naar de Huurcommissie stapt, stelt de commissie op grond van de huidige wet de huur vast op 55% van de maximaal redelijke huur en de servicekosten op 25% van de maximaal redelijke huur. Dat wordt in het wetsvoorstel 45% van de huidige huur, respectievelijk 25% van de huidige huur. In beide gevallen gaat de huur omlaag, maar in de nieuwe situatie wordt de sanctie juist bij ernstige huisjesmelkerij, lichter.

De Woonbond geeft het voorbeeld van een woning met 100 WWS-punten en een all-inhuur van €1.000. Geloof het of niet, maar dit soort praktijken komen echt voor. In de huidige wet gaan bij interventie van de Huurcommissie de huur en de servicekosten naar respectievelijk €264 en €66, in totaal dus €330. In de nieuwe wet wordt dat €550, respectievelijk €250, in totaal dus €900. Dat is nog steeds minder dan €1.000, maar ik vraag de minister wat nu eigenlijk zijn argumentatie is om de sanctie bij een door hem als ongewenst bestempelde praktijk lichter te maken. Ik wijs de minister erop dat de Orde van Advocaten de kritiek van de Woonbond op de wijziging van de bepaling deelt. Ik overweeg om op dit punt een amendement in te dienen, afhankelijk van de argumentatie van de minister.

De twee volgende wijzigingen hebben betrekking op de servicekostenprocedure. Met de eerste wijziging wordt het overzicht van de servicekosten dat de verhuurder aan de huurder dient te verstrekken, gestandaardiseerd. Dat lijkt de SP-fractie een uitstekende manier om de transparantie te verbeteren. Over de tweede wijziging zijn wij echter absoluut niet enthousiast. Dat is ook geen vereenvoudiging of modernisering van de wet, maar louter een beperking van de toegang tot de wet. Het uitsluiten van geschillen over minder dan €36 per huurder per jaar voor de servicekostenprocedure bij de Huurcommissie is een fundamentele inbreuk op de rechtsbescherming. Nog los van het feit dat €36 voor veel huurders een substantieel bedrag is, zijn het vaak geschillen met een principiële karakter. Kan de minister aangeven hoeveel servicekostengeschillen in 2013 betrekking hadden op bedragen van minder dan €36 en in hoeveel gevallen de huurder bij een dergelijk geschil in het gelijk is gesteld? Het eerste cijfer is van belang om een indruk te krijgen of hier sprake is van een groot probleem in termen van belasting van de Huurcommissie. Het tweede cijfer is een indicatie of de aangedragen zaken vallen in de categorie querulanten of dat er sprake is van reële klachten. Ik neem aan dat ook de minister niet wil dat huurders straks met reële klachten over kleine servicekosten niet meer terecht kunnen bij de Huurcommissie. Om die reden heb ik het amendement op stuk nr. 8 (33698) ingediend, waarmee wordt beoogd deze bepaling uit het wetsvoorstel te schrappen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

€36 lijkt mij een logische "geengezeurgrens" — zo noem ik het maar even — zoals die ook in het burgerlijk procesrecht zit. Wil de heer Jansen hiermee zeggen dat er helemaal geen grenzen aan gesteld moeten worden en dat je voor elk bedrag vanaf 10 cent kunt procederen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Tot nu toe is er nooit een grens geweest. In theorie kun je nu dus over 10 cent procederen, maar in die situatie betaal

je ook €50 legeskosten. Met andere woorden, je zet dat bedrag op het spel om gelijk te krijgen. Dat zul je als huurder alleen maar doen als er sprake is van een principiële kwestie en als je de kans dat je wint inschat op groter dan 50%. Daarom vraag ik de minister ook of er sprake is van querulanten in deze categorie. Dan is het op zich redelijk om te bekijken wat we daaraan kunnen doen. Of worden er regelmatig of zelfs in de meerderheid van de gevallen zaken gewonnen? Dan is er toch sprake van een principiële vorm van rechtsbescherming. Het is in ieder geval voor de SP-fractie wezenlijk dat je ook een geschil over kleine bedragen aan de Huurcommissie, als goedkope en laagdrempelige vorm van rechtszekerheid, kunt voorleggen.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Is de heer Jansen het met mij eens dat je dan theoretisch gezien voor een conflict over €1,80 — ik noem maar wat — de verhuurder legeskosten van €450 in de maag kunt splitsen?

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Omgekeerd geldt iets dergelijks voor verhuurders. Dan heb ik het met name over grote verhuurders. Daar ken ik een aantal casussen van uit mijn woonplaats Utrecht. Ik heb nogal wat adviezen gegeven aan bewonerscommissies, ook op het gebied van servicekosten. Er zijn discussies over bijvoorbeeld €1,50 voor de verlichting van achterpaden, maar het gaat dan wel over 2.000 woningen. Ik neem aan dat ook de VVD-fractie zegt dat dit wel een interessant bedrag is voor de verhuurder. Als er bijvoorbeeld sprake is van ten onrechte in rekening gebrachte bijdragen, lijkt mij dat ook de VVD ervoor zou moeten staan dat er een vorm van rechtsgang mogelijk is. Wat ons betreft zou er een vorm van laagdrempelige rechtsgang mogelijk moeten zijn. Ik voorspel namelijk dat, als dit gaat gebeuren, verhuurders strategisch gedrag kunnen vertonen. Zij zullen zeggen: die kleine porties vallen buiten de Huurcommissie; dan gaan we op dat punt zaken splitsen. Ik kan mij zo een aantal situaties voorstellen waarin dit leidt tot een escalatie van kleine kosten.

Voorzitter. Ik kom op de gevolgen van een uitspraak van de Huurcommissie bij kamerbewoning voor de overige bewoners van een pand. De SP-fractie heeft al vaker gepleit voor een verruiming van de werking van uitspraken. De minister voelt daar niets voor. Zijn argument is dat ieder huurcontract uniek is. Dat mag zo zijn, maar ik neem aan dat hij ook onderschrijft dat bij kamerverhuur één excès in een pand vrijwel altijd staat voor een structureel probleem voor alle huurders achter dezelfde voordeur. De SP-fractie wil graag dat de minister toezegt dat hij gaat onderzoeken hoe een uitspraak van de Huurcommissie bij onzelfstandige woonruimte actiever kan worden ingezet voor het verbeteren van de situatie voor de andere huurders in een pand. Ik heb zelf al eens gesuggereerd om de overige huurders te informeren over de uitspraak. Bij een eerdere gelegenheid heb ik ervoor gepleit om in excessieve gevallen de Huurcommissie de bevoegdheid te geven om op eigen initiatief een onderzoek in te stellen naar de overige onzelfstandige woonruimte achter dezelfde voordeur. Graag wil ik een toezegging op dit punt.

Ik rond af. Een aantal onderdelen van dit wetsvoorstel zorgen inderdaad voor een modernisering en een vereenvou-

diging van de werkwijze van de Huurcommissie. Mijn complimenten daarvoor! Maar samen met de vereenvoudigingen zijn er ook enkele verslechtingen van de rechtspositie het wetsvoorstel ingesmokkeld. Die moeten er wat de SP-fractie betreft snel weer uit.

□

**De heer Knops (CDA):**

Voorzitter. Het is altijd goed — ik zeg dat de heer Jansen na — om in het geval van wetgeving bij tijd en wijle te kijken of het beter kan, eenvoudiger en daarmee ook goedkoper. Zo hebben wij deze wetswijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ook bekeken. Dat leidt uiteindelijk tot de conclusie dat wij in grote lijnen kunnen instemmen met het wetsvoorstel.

De discussie rondom de tariefstelling is in onze ogen nog niet afgerond, niet afdoende afgerond. Het antwoord van de minister op onze vragen is dat de keuze om bij de legesregeling een onderscheid te maken naar verhuurders en huurders voortkomt uit de problematiek die door de huurcommissies wordt ervaren bij de huidige legessystematiek. De vraag is dan of het middel niet erger is dan de kwaal. De gelijkstelling van de legeskosten voor natuurlijke personen en rechtspersonen betekent een grote lastenverhoging voor de kleine particuliere verhuurders. Zij gaan, evenals rechtspersonen, €450 betalen in plaats van het nu geldende bedrag van €25. Zoals ook de Raad van State opmerkt, is er sprake van onevenredige lasten. Het vervallen van de lagere legescategorie voor natuurlijke personen is buiten proporties. Financieel kan dat 3.000 particuliere verhuurders treffen. Dat betekent een forse lastenverzwaring voor deze kleine particuliere verhuurders.

Ik wil even een beeld schetsen van de kleine verhuurder. Het zijn niet de schatrijke huissjersmelkers die tientallen woningen verhuren, geen Dagobert Ducks. Nee, het zijn bijvoorbeeld ouders die een huis aan een kind verhuren, of het zijn mensen die al een huis hebben gekocht en hun oude huis hebben verhuurd. De Raad van State constateert ook dat het aantal kleine verhuurders juist door de stagnerende huizenmarkt, noodgedwongen zeg ik erbij, is toegenomen. Daar zit al heel veel pijn. De reactie van dit kabinet met het wetsvoorstel is dat deze groep nog meer pijn gaat lijden. Ik zou bijna willen zeggen: dat kan toch niet de bedoeling zijn? De belangenorganisatie voor particuliere beleggers in vastgoed, Vastgoed Belang, heeft berekend dat deze lastenverzwaring kan oplopen tot €637.000. Kan de minister daarop reflecteren?

Onze fractie stelt daarom voor, de gelijkstelling van de legeskosten voor natuurlijke personen en rechtspersonen ongedaan te maken. Concreet houdt dat in dat het lage tarief van €25 voor de kleine verhuurders blijft bestaan. Daartoe heb ik een amendement ingediend.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Ik heb twee vragen. De heer Knops stelt dat er een groot probleem ontstaat voor natuurlijke personen. Die €450 is relatief een heel hoog bedrag voor die mensen, maar dat betalen ze alleen maar als ze in het ongelijk worden gesteld.

De heer **Knops** (CDA):  
Zeker.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Er is geen enkele andere sanctie voor verhuurders die bijvoorbeeld bovenwettelijke huren vragen, anders dan dat de kosten van de procedure worden verhoogd, die €450. Is het dan niet redelijk, als je fout zat, dat daar een boete tegenover staat die iets voorstelt?

De heer **Knops** (CDA):

Een boete? Het is gewoon een bijdrage die je moet betalen als je verliest, maar de heer Jansen hield zojuist een betoog over €36. De verhouding tussen die verdragen is wat ons betreft behoorlijk uit het lood geslagen.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De twee wetten op dit punt, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zijn primair bedoeld om huurders te beschermen. Dat is de zwakkere partij op dit dossier. Dan is het toch logisch, op het moment dat je door de Huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld, als je een te hoge huur hebt gevraagd, meer dan mocht, dat je op zijn minst een redelijk deel van de kosten van de procedure moet betalen? Die procedure kost overigens veel meer dan €450. Dat weet de heer Knops natuurlijk ook wel.

De heer **Knops** (CDA):

Dat weet ik ook wel. Dat klopt, maar ik blijf erbij dat sprake moet zijn van een balans tussen zowel de belangen van de huurder als van de verhuurder. De belangen van de particuliere kleine verhuurder worden door dit wetsvoorstel behoorlijk benadeeld. Daar vraag ik aandacht voor.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik heb nog een vraag voor de heer Knops, maar misschien kan de minister het ook bevestigen. De heer Knops had het ook over de problemen van mensen die hun huis niet kwijttraken en dat dan gaan verhuren. In de nota naar aanleiding van het verslag lees ik dat een heel groot deel van de huurbescherming niet op die groep betrekking heeft. Er zullen dus bijzonder weinig zaken voor de Huurcommissie komen op grond van de bepaling in het wetsvoorstel.

De heer **Knops** (CDA):

Dat hangt er maar vanaf, want de mensen hebben de keuze om gebruik te maken van de verruimde mogelijkheden in het kader van de Leegstandwet. Een aantal mensen zal dat doen, maar een aantal mensen heeft het niet gedaan. Zij krijgen hier wel mee te maken.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Aan het amendement van de heer Knops is een financieel plaatje verbonden. Kan de heer Knops iets zeggen over de dekking daarvan?

De heer **Knops** (CDA):

Dit wetsvoorstel zou ertoe moeten strekken dat dingen slimmer en goedkoper gebeuren. Wat ons betreft kan dat ook. De maatregelen die nu genomen worden, vinden wij niet proportioneel. Dat zeggen wij de Raad van State na. De verhoging voor natuurlijke personen bedraagt heel wat procenten en gaat een aantal keren over de kop. Ik daag de minister uit om te bezien of de werkwijze niet wat slimmer kan, door deze op een andere manier te organiseren, in de black box van de zbo. Het gemakkelijkste is, de tarieven te verhogen; dan is het probleem opgelost. Wij zijn heel vaak geneigd om dat te doen, maar ik ga ervan uit dat deze minister die gemakkelijke weg niet zomaar wil kiezen en welwillend staat ten opzichte van een amendement van deze strekking.



De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. Dit wetsvoorstel maakt het werk van de huurcommissie eenvoudiger, het bespaart kosten en gaat de juridisering tegen. De VVD juicht uiteraard die aspecten toe. Toch hebben wij enkele belangrijke aandachtspunten. Wij willen met zijn allen een systeem dat snel, simpel en evenwichtig is. Als ik naar dit wetsvoorstel kijk, zie ik dat de benefits vrij eenzijdig neerslaan bij de huurder. Laat ik dan maar meteen het meest in het oog springende aspect aan de orde stellen, namelijk de positie van de kleine particuliere verhuurder. Ik denk dan even aan de meneer die in de gemeente waar ik woon twaalf oude huisjes heeft uit 1900. Hij wil niet het onderste uit de kan hebben en verhuurt die huisjes tegen een lage prijs. Wat gebeurt er nu als de huurders van die tien of twaalf huisjes tegelijkertijd alsnog een beroep gaan doen op de bepalingen inzake achterblijvend onderhoud? Dan gaan er twaalf mensen tegelijkertijd in beroep, wat de verhuurder potentieel twaalf keer €450 kan kosten. In het nieuwe systeem kan het er ook toe leiden dat, als de huurcommissie besluit om de huur terug te brengen tot 20, 30 of 40%, er heel weinig overblijft, waardoor de verhuurder dus dubbel gepakt wordt. De VVD vindt dat onevenwichtig. De pijn zit wat ons betreft met name in de legeskosten. De behandeling van dit wetsvoorstel is niet de gelegenheid om over de hoogte van de leges te praten, maar de huurder betaalt €25 en de verhuurder €450; als je juridisering echt wilt tegengaan, zou je iets aan die €25 moeten doen. Dan zou je gewoon een geloofwaardig bedrag moeten invoeren. Dan krijg je de omgekeerde redenering van wat collega Jansen zegt: iemand die denkt dat hij in zijn gelijk staat, kan best €100 op het spel zetten, want anders hoeft hij die zaak niet aan te gaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik denk natuurlijk altijd graag mee met de VVD-fractie. In dit geval heb ik volgens mij wel een oplossing voor het probleem dat de heer Van der Linde noemt in zijn voorbeeld van de twaalf huurders naast elkaar die allemaal een zaak aanspannen. De SP heeft er al jarenlang voor gepleit om in zo'n geval te volstaan met één zaak voor de Huurcommissie, waarbij al die zaken gevoegd worden behandeld en er één keer leges wordt betaald. Dat scheelt werk en het scheelt bureaucratie. In het geval van de huurder van de heer Van der Linde is het nog voordelig ook. Dus wat let u om dit initiatief te steunen?

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Ik vind het een sympathiek voorstel. Misschien wil de minister daarop reageren.

De heer **Paulus Jansen** (SP):  
Dat wordt een mooie motie in de tweede termijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Dat heb ik niet gezegd.

Een laatste punt is de all-in verhuurprijs. Ook uit de nota naar aanleiding van het verslag wordt het mij niet duidelijk wat daarmee nu eigenlijk het probleem is. Wij hebben in Nederland contractvrijheid. Een all-inprijs geeft op zich duidelijkheid voor de huurder. De opmerkingen daarover in de nota naar aanleiding van het verslag kan ik alleen beredeneren vanuit het systeem van conflictbeslechting via de Huurcommissie. Maar wat is er nou ten principale fout aan met zijn allen een all-inprijs afspreken? Ik begrijp dat het bij grote verhuureenheden allemaal een beetje gestandaardiseerd moet worden, maar wat doe je bijvoorbeeld met een woning voor een expat die hier een aantal maanden woont en dan weer naar het buitenland vertrekt? Met zo'n expat kun je niet na een jaar de nutskosten of de servicekosten nog verrekenen, want hij is gevlogen. Ik zou hier graag een reactie op krijgen. Het mag duidelijk zijn dat de VVD geen principieel tegenstander is van die all-inverhuurprijs.

Snel, simpel, evenwichtig. Ik hoop dat de minister met ons wil meedenken om het systeem wat evenwichtiger voor de verhuurder te krijgen.



De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter. Ik dank de minister en zijn staf voor de uitgebreide beantwoording. Ik wil een drietal punten aan de orde stellen: de all-inhuren, het taakveld en de kosten.

De minister geeft aan dat all-inhuren eigenlijk ongewenst zijn en alleen van toepassing zijn op de sociale huursector. All-inhuren in de geliberaliseerde sector worden hiervan buitengesloten. Het is ongewenst, want wij willen een transparante prijs, waarin geen loopje met het woningwaarderingstelsel wordt genomen. Wij willen duidelijk zijn over de prijs. Als de prijs verpakt wordt in all-inhuren, dan wordt bijna om procedures gevraagd, en dat willen wij juist voorkomen. Wij willen het eenvoudiger en duidelijker maken. Maak die prijs transparant en inzichtelijk en vraag dat ook gewoon aan de verhuurder. Het is een kleine moeite, want wij vragen dat bij vliegpreizen, wij vragen dat bij van alles. Maak duidelijk wat de kosten zijn, maak een duidelijk overzicht. Op basis daarvan moet duidelijk zijn of het oneerlijk of onrechtvaardig is. Door er toch mee te blijven werken, ondanks de constatering van de minister en het kabinet dat het ongewenst is, blijf je de vraag oproepen om in beroep te gaan. Is het niet veel verstandiger om gewoon te zeggen: wij stoppen met die all-inhuren; er moet een duidelijke, inzichtelijke opbouw zijn van de huurprijs? Moeten wij daarbij dan ook niet duidelijk maken hoe het gebaseerd is op het woningwaarderingstelsel?

De heer **Paulus Jansen** (SP):  
Ik denk dat wij er hetzelfde in zitten als de PvdA-fractie. Er zijn twee denkrichtingen over wat wij zouden kunnen doen. Wij kunnen kiezen voor een verbod op all-inhuren, maar daarvoor moeten wij een aantal bepalingen buiten het wetsvoorstel aanpassen. Denkt de PvdA in die richting? Een tweede optie is het handhaven van de huidige situatie. Dat betekent dat de sanctie aanzienlijk hoger is. Daardoor wordt het zo onaantrekkelijk, dat het in ieder geval tot een minimum wordt teruggedrongen. Wat is de voorkeursrichting van de heer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA):  
Een uitstekende vraag, maar — ik zeg dit vaker — dit hangt mede af van het antwoord van de minister. Collega Jansen heeft volledig gelijk dat aanpassing binnen een andere wet valt. Dat zou betekenen dat wij de minister in een motie kunnen oproepen om die andere wet aan te passen. Een andere route kan zijn om het toch nog onaantrekkelijker te maken om met all-inhuren te werken. Ik wil mijn definitieve reactie laten afhangen van de beantwoording door de minister.

In een ander debat heeft een collega van mij gevraagd wat wij gaan doen met huurgeschillen die bij de rechter aanhangig zouden moeten worden gemaakt. Let wel, de griffiekosten daarvoor zijn enorm verhoogd. Wij maken bezwaar tegen de heffingen voor verhuurders, maar als je bij een juridisch verschil van mening naar de rechter wilt, dan zijn die griffiekosten verhoogd. Zou het niet goed zijn om het taakveld van de Huurcommissie te verruimen om ook de geliberaliseerde sector hierbij te betrekken? Ik vraag dat temeer omdat die sector zal groeien. Daar zijn verschillende partijen voor, zij het soms vanuit verschillende invalshoeken. Is het niet verstandig om het taakveld te verruimen en om het ook van toepassing te verklaren op de geliberaliseerde sector? Graag hoor ik daarop een reactie van de minister.

Tot slot. Dat verhuurders meer kunnen betalen dan huurders, lijkt ons evident, maar we zijn het eens met een aantal andere sprekers dat dit wel een heel forse verhoging is. Professionele verhuurders kunnen heel wat lijden, maar het gaat hier ook om kleinere verhuurders. Ook die hebben vanzelfsprekend inkomsten, maar de overgang is nu wel heel ruw. De vraag is of €450 in één keer te hoog is of dat het bij het oude bedrag moet blijven. Ik kan mij ook voorstellen dat er nagedacht wordt over differentiatie. Je zou voor natuurlijke personen of voor verhuurders met maar een beperkt aantal verhuureenheden een ander bedrag kunnen hanteren dan voor rechtspersonen. Kan de minister daarop reflecteren? Dan kunnen we in tweede termijn bezien hoe we daar verder mee omgaan.

De **voorzitter**:  
Dank u wel. Dan zijn we hiermee aan het eind gekomen van de eerste termijn van de zijde van de Kamer.

De vergadering wordt van 16.58 uur tot 17.11 uur geschorst.

De **voorzitter**:  
Het woord is aan de minister voor Wonen en Rijksdienst.



**Minister Blok:**

Voorzitter. Dit wetsvoorstel dient eigenlijk twee doelen. De heer Knops vatte het netjes samen met: beter, eenvoudiger en goedkoper. Beter en eenvoudiger geldt wat mij betreft zowel voor huurders en verhuurders als voor de Huurcommissie die het allemaal namens ons uitvoert. Goedkoper geldt inderdaad ook voor de Huurcommissie. Het was ook de heer Knops die erop wees dat het mogelijk moet zijn om kosten te besparen binnen de Huurcommissie. Dat ben ik met hem eens, maar dat vraagt ook dat wij op een andere manier gaan werken. Om die besparing te realiseren moet een aantal dingen veranderen. De besparing van 3 miljoen is overigens opgenomen in de begroting voor dit jaar en de jaren daarna. Die begroting is door de Kamer afgezegd. Bij sommige vragen en amendementen zal ik erop wijzen dat er financiële gevolgen zijn die niet zijn voorzien in de begroting. Dat geldt overigens niet voor alles wat mij gevraagd is.

Ik ga de verschillende aan mij gestelde vragen af. De heer Jansen vroeg of de daling van het aantal procedures de afgelopen jaren samenhangt met de verhoogde leges. Het antwoord daarop is ja. Het is zeer plausibel dat mensen toch iets beter nadenken voor zij de gang naar de Huurcommissie maken. Dat is wat mij betreft niet per se ongewenst. Dat kan er ook toe leiden dat mensen eerst nog een kopje koffie met elkaar gaan drinken voordat zij de collectiviteit met de kosten van een procedure confronteren.

De heer Jansen vroeg om een betere voorlichting over het feit dat de partij die wint geen kosten heeft. Dit staat niet alleen op de website van de Huurcommissie, maar ook de Woonbond is natuurlijk goed op de hoogte van deze procedure, die wat mij betreft ook waardevol is. Daar heeft de heer Jansen zeker gelijk in.

De heer Jansen en op een wat andere manier ook de heer Monasch vroegen waarom all-inhuren niet verboden worden. Wij kennen in Nederland natuurlijk het principe van de contractvrijheid. Dat is een abstract begrip, maar daarachter gaat wel degelijk de gedachte schuil dat het niet zo maar verboden moet worden dat volwassen mensen die, zonder dat er sprake is van dwang, dwaling of bedrog, zoals juristen dat altijd noemen, met elkaar een overeenkomst sluiten. Daar moet wel een zeer dringende reden voor zijn. Vanuit het oogpunt van eenvoud kunnen er best redenen zijn om een contract te willen sluiten inclusief alle servicekosten. In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik daar kritisch over, want een nadeel daarvan is dat dan veel minder goed is na te gaan of de verhuurder zich houdt aan de huurbescherming die geldt voor woningen die daar qua puntentotaal voor in aanmerking komen. Dat maakt het echter niet zo bezwaarlijk dat ik voor een echt wettelijk verbod ben. Bij de beantwoording van de vragen van de heer Monasch ga in op de splitsing van de kosten.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Ik kan mij voorstellen dat de beoordeling van de huidige praktijk ook een rol kan spelen bij de keuze van de minister voor de beste aanpak. Mijn observatie is dat die all-incontracten heel vaak worden gebruikt om huurders meer te laten betalen dan wenselijk is. Als het geheel transparant is, kan er waarschijnlijk een minder hoge huur gevraagd worden. Heeft de minister enige vorm van onderzoek laten

doen waaruit blijkt dat er heel veel bonafide toepassingen zijn van all-inhuren? Op grond daarvan kan het oordeel over deze kwestie gewijzigd worden. Zijn er überhaupt gegevens over?

**Minister Blok:**

Er zullen sowieso geen gegevens bekend zijn over bonafide zaken, want die onderzoek je niet. Er zijn mogelijk gegevens bekend over het aantal zaken bij de huurcommissie waarin op een onjuiste manier gebruik bleek te zijn gemaakt van all-inhuren. De heer Jansen zal mij toestaan dat ik dat niet uit het hoofd weet en dat ik even naar het bankje kijk of dat opgezocht kan worden. U krijgt het dan in de tweede termijn of ik stuur het u toe.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Misschien kan de minister ook nog ingaan op de kritiek op dit punt van de Orde van Advocaten, die volgens mij de principiële kant wat meer laat wegen in zijn reactie op het wetsvoorstel. Nogmaals, als er geen duidelijk aantoonbare pluskant is aan dit fenomeen — het lijkt mij dat de bewijsplicht daarvoor berust bij de minister, want hij wil dit aanpassen — zullen wij voorzichtig moeten zijn en kritiek van buitenaf serieus moeten nemen.

**Minister Blok:**

Deze vraag gaat over het volgende punt: de manier waarop je de all-inhuren gaat splitsen als er een geschil is. Het was een lang epistel van de Orde van Advocaten, maar daar ging zijn kritiek over. Daarbij spelen twee dingen. Dit is typisch een voorbeeld van de bedoeling van het wetsvoorstel om de behandelingskosten voor de huurcommissie te verlagen. In de huidige procedure moet er een fysiek bezoek plaatsvinden aan de woning om te bepalen wat het puntentotaal is voordat de uitspraak kan worden gedaan. Het gaat om honderden gevallen per jaar. In het kader van het eenvoudiger en goedkoper werken wil ik die procedure graag uit de wet halen.

De heer Jansen verwees naar de brief van de Woonbond en vroeg of de manier waarop nu wordt gesplitst, de 55%-aanslag, niet altijd tot een te lage sanctie leidt. In de brief van de Woonbond stond het voorbeeld van een woning die voor €1.000 wordt verhuurd en eigenlijk maar 100 punten heeft. Op zich is dat een extreem voorbeeld. Als dat extreme voorbeeld zich zou voordoen, is er wel degelijk een tweede gang naar de huurcommissie mogelijk. In eerste instantie zal de 55% worden toegepast en kom je op €550. Vervolgens kan de huurder zeggen: €550 is op grond van het puntentotaal naar mijn inschatting als huurder nog steeds te hoog. Dan kan over dat punt opnieuw een procedure worden gestart. Dat is een veel minder zware belasting dan de huidige procedure, waarin altijd de fysieke gang naar de woning wordt gemaakt om het puntentotaal te kunnen beoordelen. Nogmaals, het gaat om honderden gevallen per jaar.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Voor mijn begrip, want ik snap niet wat die tweede procedure inhoudt. De prijs per punt is volgens mij meer dan €5,50. Met andere woorden, als ik 100 punten heb en een huur van €550, dan kan ik daar vervolgens niets meer aan

doen, lijkt mij. Dat betekent dat die €550 huur plus €250 servicekosten staat en dat de sanctie niet €670 is, maar €100. Dat lijkt mij toch een substantieel verschil.

**Minister Blok:**

Ja, als de huur op basis van 55% toevallig precies uitkomt op de toegestane huur op grond van het puntentotaal, dan is er geen verwijtbaar handelen. Mocht het voorbeeld zo uitkomen dat de €550 hoger is dan is toegestaan op grond van het puntentotaal, dan is daarvoor een tweede gang naar de huurcommissie nodig. In dat geval zal het puntentotaal daadwerkelijk worden beoordeeld.

Een volgende vraag van de heer Jansen ging over het hanteren van de drempel van €3 per maand. Wij hebben een snelle schatting gemaakt. In 2013 ging het om een beperkt aantal zaken, waarschijnlijk een stuk of tien. Het betreft een categorie van heel kleine zaken waarvan wij hopen dat ze niet in zo'n toch kostbare procedure worden voorgelegd. Het tweede voorbeeld dat de heer Jansen noemde, betreft een op zich klein bedrag dat echter voor een heel complex geldt. Op grond van de medezeggenschapswetgeving voor huurders geldt in dat geval de algehele regelgeving rond servicekosten en is er dus al inspraakrecht voor de huurders geregeld.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Dan word ik gedwongen om onze schriftelijke inbreng te herhalen. Er is weliswaar inspraakrecht voor de georganiseerde huurders, maar dat verandert niets aan de situatie. Als de verhuurder vervolgens zegt dat de servicekosten toch op dat bedrag blijven staan, rest alleen maar de gang naar de Huurcommissie en die wordt op deze manier onmogelijk gemaakt. Dus inspraak levert materieel niets op en de gang naar de Huurcommissie wordt door de minister afgesloten. Dat is toch een duidelijke achteruitgang? De minister zegt dat het om tien gevallen gaat, dus echt een minusscuul aantal. Weet de minister in hoeveel van die gevallen de huurders in het gelijk zijn gesteld? Dat lijkt mij ook wel een interessante vraag.

**Minister Blok:**

Dat weet ik niet. Ik weet wel, gewoon op grond van een basisrechtsvaardigheidsgevoel, dat er een grens is aan de bedragen waarvoor je de samenleving kunt confronteren met de kosten van een procedure. Uiteindelijk betalen die wij immers met zijn allen, al is er een eigen bijdrage in de vorm van de legeskosten. De heer Van der Linde verwoordde dat naar mijn smaak juist toen hij zei dat je niet van de samenleving kunt verwachten — dat geldt trouwens ook in de gewone burgerlijke rechtspraak — dat je voor heel kleine bedragen een hele rechtsgang kunt starten. De heer Jansen heeft wel een punt dat het recht op inspraak niet de gewenste uitkomst garandeert. Maar het feit dat je met een collectiviteit van huurders een punt kunt maken bij een verhuurder geeft natuurlijk echt wel gewicht aan je argumenten.

**De voorzitter:**

Tot slot, mijnheer Jansen.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

De minister erkent dus impliciet dat in een geval waarin 100 huurders in een complex met elkaar €3.600 per jaar servicekosten betalen, zij straks geen rechtsmiddel meer hebben, althans niet via de Huurcommissie, om hun zaak aan de orde te stellen. Er zijn tien zaken geweest in 2013. De minister weet echter niet of in die tien gevallen misschien de huurders in meerderheid in het gelijk zijn gesteld en dus het grootste gelijk aan hun kant hadden. Dat is de principiële kant, waar ik de minister nog niet over heb gehoord.

**Minister Blok:**

Voor de huurder om wie het gaat, gaat het niet om €3.600, maar om €3 per maand. In dat geval vind ik het redelijk om als collectiviteit te stellen dat er een grens is aan de bedragen waarvoor huurders mede op gemeenschappelijke kosten een procedure kunnen starten. Dat doen wij in het burgerlijk recht ook gewoon. Dat het nu een gering aantal betreft, doet niet af aan het feit dat ik het zeer ongewenst zou vinden als dat aantal zou toenemen. Dan dragen wij immers met zijn allen die kosten voor een toch echt gering belang. Het afgelopen jaar waren er zo'n 300 zaken over een all-inprijs, dus dat is echt wel substantieel.

De heer Jansen vroeg ook naar de mogelijkheid om een algemene werking uit te laten gaan van de uitspraken van de Huurcommissie. Die is er indirect, doordat de uitspraken van de Huurcommissie openbaar zijn. Een huurder die een potentieel geschil heeft, kan er dus in het gesprek met de verhuurder op wijzen dat een vergelijkbare zaak al eens is gewonnen en dat de verhuurder dus een procedure en €450 kosten kan voorkomen door te handelen in lijn met die eerdere uitspraak. Dat lijkt mij toch een stevig argument.

Ik zei net al dat ik vind dat de samenleving toch echt een ondergrens mag stellen aan de bedragen waarover geprocedeerd kan worden. Om die reden ontraad ik het amendement dat de heer Jansen daarover heeft ingediend op stuk nr. 8.

Ik kom toe aan de vragen van de heer Knops. Hij steunt de wet en de achterliggende gedachte in grote lijnen, waarvoor mijn waardering. Maar hij wees, en met hem anderen, op de verhoging van de legeskosten voor verhuurders die natuurlijke personen zijn. Dat kan een substantiële verhoging zijn. Hieraan zitten een financiële kant, en een lastenkant. Als iedere keer moet worden uitgezocht of er een natuurlijke persoon achter een administratiekantoor schuilgaat, of dat een oud huurcontact dat nog op naam van een bv staat inmiddels is overgegaan op een natuurlijke persoon, dan legt dat echt wel een behoorlijk beslag op de huurcommissie. Als het gaat om de kosten en de ingeboekte bezuiniging bij de huurcommissie, zijn dat wel aanzienlijke bedragen.

Ook aan de inkomstenkant schiet het amendement van de heer Knops echt een gat. Hij wees zelf op de bijna zeven ton, berekend door Vastgoed Belang. Dat is ook het gat dat het amendement zou schieten. Het amendement is in deze vorm echt ongedekt. Waarbij overigens wel blijft gelden dat de kosten voor iedere verhuurder, groot of klein, zijn te vermijden door zich gewoon aan de regels te houden, want je wordt alleen maar veroordeeld tot kosten wanneer je verliezer bent van de procedure.

De heer **Knops** (CDA):

Je aan de regels houden, daar ben ik het helemaal mee eens. Dat zou iedereen moeten doen, maar je weet pas achteraf of je degene was die zich aan de regels hield. Vaak ligt dat wat complexer dan op het eerste oog lijkt. Vandaar dat dit soort zaken wordt voorgelegd aan de huurcommissie. Mijn punt zit hem veel meer in de achterliggende gedachte van het amendement, namelijk dat die kleine verhuurder nu wordt geconfronteerd met een legesstijging van 1800%. Nu zijn we wel wat gewend van dit kabinet als het gaat om lastenverhoging, maar in deze mate heb ik dat nog niet eerder meegemaakt. Dit zou met stip op één binnenkomen. Waarom die forse verhoging? Kan dat niet op een andere manier geregeld worden? De minister zegt dat hij op zoek is naar inkomsten, maar nu wordt dat hele bedrag eenzijdig neergelegd bij die particuliere verhuurder. Nogmaals, ik vind dat echt buiten proporties. Ik zou graag zien dat de minister op dat punt ingaat. Waren er alternatieven?

Minister **Blok**:

Procentueel klopt de redenering van de heer Knops wel, maar in feite is een bestaand tarief toegepast op de natuurlijke persoon/verhuurder zoals die op de bv/verhuurder is toegepast. Tegelijkertijd moeten we wel constateren dat huurder en verhuurder baat hebben bij het feit dat ze een beroep kunnen doen op de huurcommissie. Als die er niet was, zou een gewone kantonrechtprocedure moeten volgen, en daarvan zijn de griffierechten voor een klein bedrag wat lager dan die €450, maar een beetje advocaat komt 'ns een keer kijken voor €300 per uur. Als we dit systeem niet overeind zouden houden, zouden de werkelijke kosten echt wel hoger zijn.

Verder bestaat er voor onvermogens, zowel aan huurders- als aan verhuurderskant, de mogelijkheid om een beroep te doen op vrijstelling. Dan moet je natuurlijk wel aantonen dat je geen vermogen hebt, wat niet zo makkelijk is bij een verhuurder. Ik denk aan het voorbeeld van de heer Van der Linde: twaalf huisjes in de omgeving van Rotterdam. Dat is toch al snel een vermogen van een miljoen. Dan heb je het wel over een professionele partij, met alle respect. De heer Knops zei dat je niet kunt weten of je aan de regels voldoet — de basisregel is dat iedereen wordt geacht de wet te kennen — maar tegen de tijd dat je twaalf huizen hebt, vind ik dat een heel reële basisregel.

De heer **Knops** (CDA):

Dit is een heel vreemde redenering van de minister, want in tal van zaken procedeedt de Staat zich helemaal suf. Daarbij zeggen rechters achteraf soms dat de Staat zich niet aan de regels heeft gehouden. Daarvoor zijn er juist dit soort commissies en daarvoor zijn er rechters. Je kunt dit niet altijd ex ante met zekerheid vaststellen. Het is een groot goed dat er in Nederland commissies zijn en een rechtspraak die hierbij een oordeel kunnen vellen. In dit verband kan de minister deze redenering dus niet volgen. Ik daag hem uit om ook naar andere mogelijkheden te kijken. Ik hoor de minister namelijk alleen zeggen dat ze uiteindelijk duurder uit zijn als ze het elders doen. Feit blijft dat van €25 naar €450 een forse verhoging is. Heeft de minister bijvoorbeeld ook bekeken of er besparingen kunnen worden gerealiseerd in de werkwijze? Daardoor kan gewoon slimmer worden gewerkt.

Minister **Blok**:

Zeker, dat is ook de kern van het wetsvoorstel. Dat zei ik aan het begin van mijn betoog. Dit is daar een onderdeel van, want het amendement van de heer Knops impliceert dat er veel gecontroleerd moet worden. Dat houdt echter in dat de werkwijze complexer wordt, terwijl de heer Knops met mij voor een eenvoudiger werkwijze pleit. Dat is nog naast het feit dat er een dekkingsgat van zeven ton in zit.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik heb alle begrip voor het standpunt van de minister voor het gat van zeven ton en voor een vereenvoudiging van de werkwijze. Wel blijf ik nog zitten met het feit dat de kleine particuliere verhuurder in het algemeen niet zelf vraagt om zo'n procedure. Die €450 komt dus snel op hem af, misschien zonder dat hij dit zelf in de hand heeft. Ik val de heer Knops dus toch bij met zijn verzoek om alternatieven te ontwikkelen. Het moet toch mogelijk zijn om een eenvoudige maatstaf aan te leggen, al is het maar het aantal huisjes of wat dan ook. Is de minister bereid om daar nog eens rustig over na te denken en ons daarover een brief te sturen?

Minister **Blok**:

Een verzoek dat zo gesteld wordt, kan ik niet weigeren. Ja, dat zal ik dus serieus doen, maar dan binnen de randvoorwaarde dat ik geen extra belasting op de huurcommissie wil leggen. Sterker, wij hebben al een bezuiniging ingeboekt. Het moet dus echt simpeler worden. Het moet dus eenvoudig zijn in de uitvoering en ik kan geen gat in de begroting schieten.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ook daarvoor heb ik alle begrip, maar als wij dit op termijn kunnen afspreken — dat wordt dan binnen een week of twee — dan kunnen wij de stemming eventueel aanhouden en daarop wachten.

Minister **Blok**:

Zoals gezegd wil ik hier nog een keer serieus naar kijken, binnen deze randvoorwaarden. Een week of twee heb ik daar inderdaad wel voor nodig.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De minister zei aangaande de discussie over de zeven ton dat huiseigenaren geacht worden om zich aan de wet te houden. Dat is verstandig, want dan ben je die €450 niet gelijk kwijt. Ik zit even te rekenen. Zeven ton correspondeert volgens mij met zo'n 1.600 of 1.700 gevallen per jaar waarin de natuurlijke persoon van de kleine verhuurder klaarblijkelijk in het ongelijk wordt gesteld. Zie ik goed dat dit eigenlijk relatief heel vaak is? Met andere woorden, deze groep wordt relatief vaak in het ongelijk gesteld. Is dat volgens de minister niet een reden om de teugels iets aan te halen? Dat is dan misschien wel goed.

Minister **Blok**:

Het bedrag heb ik gewoon overgenomen uit de brief van Vastgoed Belang. Dat er in een procedure over het algemeen een van beide partijen in het gelijk wordt gesteld, ligt

een beetje in de aard van een procedure. Ik vind dat er in de leges iets van een afschrikwekkende werking moet zitten. Dat heb ik al eerder met de heer Jansen gewisseld. Dat geldt zowel voor de stap naar de huurcommissie als voor het risico dat je toch ongelijk krijgt, want ik heb natuurlijk als ambitie dat mensen het allereerst oplossen tijdens de koffie en zich onmiddellijk aan de wet houden. Ik kom de heer Jansen in zijn redenering een eind tegemoet. Deze wet hoeft niet binnen een week te worden aangenomen, maar als de Kamer mij vraagt om er nog eens heel goed naar te kijken binnen de randvoorwaarden die ik aangaf, dan heb ik geen reden om de Kamer dit te weigeren.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Dat vind ik heel sympathiek. Als de minister dan toch die brief stuurt, vraag ik hem om gelijk ook even te bekijken hoe de verhouding is tussen het aantal keren dat natuurlijke personen die verhuurder zijn over de schreef gaan versus de andere categorieën, namelijk particuliere verhuurders die een rechtspersoon zijn en de non-profitsector. Als dat een relatief frequent probleem blijkt te zijn, zou dat ook fracties als die van de VVD en het CDA aan het denken moeten zetten.

**Minister Blok:**

Ervan uitgaande dat de cijfers over de verdeling van uitspraken naar categorieën verhuurders beschikbaar zijn, zal ik die graag in de brief opnemen.

**Voorzitter.** De heer Van der Linde vroeg waarom de nota naar aanleiding van het verslag kritisch was op het verschijnsel all-inhuur. Ik heb al gezegd dat ik geen reden zie om dat te verbieden. Er werd een voorbeeld van een expat gegeven. Ik denk niet dat expats vaak in de sociale huursector terecht zullen komen, maar ik kan het ook niet uitsluiten. We zijn het in ieder geval met elkaar eens dat we all-inhuur niet zouden willen verbieden.

De heer Van der Linde vroeg, verder doorredenerend, of een verhuurder met twaalf huizen geconfronteerd kan worden met een last van twaalf keer €450. Dat is niet zo. In zo'n geval zal drie keer het hoge tarief toegepast worden en zal voor de resterende gevallen het lage tarief, €25, worden berekend. In deze casus gaat dat om negen keer.

De heer Monasch pleitte als ik hem goed begreep niet onmiddellijk voor een verbod op een all-inprijs, maar vroeg wel om nog eens te onderbouwen waarom zo'n verbod wenselijk is. Ik heb mijn basisredenering over de contractvrijheid toegelicht en heb aangegeven dat er toch vraag naar is in de markt. Wat in de procedure ingewikkeld is voor de Huurcommissie, los ik in het wetsvoorstel op door een eenvoudige procedure toe te passen, waardoor men in een paar honderd gevallen per jaar niet meer op huisbezoek hoeft te gaan.

De heer Monasch vroeg, in vervolg op een discussie die eerder al gevoerd is met collega Teeven over de maatregelen rond de gesubsidieerde rechtsbijstand, of de Huurcommissie ook een rol kan spelen in de vrije huursector. Op zichzelf kunnen partijen dat vrijwillig overeenkomen. Ik geloof niet dat dit vaak gebeurt, want het heeft tot gevolg dat daarna meteen het woningwaarderingstelsel van toepassing is. Maar als beide partijen het willen, kan dat. Een

wettelijke toepassing van de Huurcommissie op alle vrije huurcontracten is naar mijn mening om twee redenen onwenselijk. In de eerste plaats breng je daarmee de gehele vrije huursector onder de regulering, aangezien je het puntenstelsel gaat hanteren. In de tweede plaats zijn hiermee aanmerkelijke kosten gemoeid. Waar mensen werken, zijn er geschillen. In de vrije huursector zijn er ook met enige regelmaat geschillen. Nu worden die voor de rechter gebracht. Onze inschatting is dat de extra kosten die dan op de Huurcommissie drukken, in de orde van grootte van 2 à 3 miljoen zijn. Dat zou deze wens erg kostbaar maken.



**De heer Paulus Jansen (SP):**

Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn uitgebreide beantwoording in eerste termijn. Ik begin met de kleine servicekosten. Ik vraag mij af wie hier nu een pietlut is. Volgens enkele collega's ben ik dat, maar iedereen die regelmatig naar de consumentenprogramma's op tv kijkt, Kassa en Radar, weet dat er bedrijven groot zijn geworden door heel veel mensen een heel klein bedrag afhandig te maken. Sterker nog, speculeren op de beurs is in wezen gebaseerd op heel veel transacties met een heel kleine marge. Het volume zorgt ervoor dat het bedrag uiteindelijk buitengewoon interessant is.

Als wij de rechtsbescherming voor dit soort kleine posten gaan schrappen, is dat in wezen een beloning voor partijen die daar misbruik van maken. Gebeurt dat op grote schaal? Nee, althans dat mag ik hopen. Maar het gebeurt wel. Ik kan de vraag over het pietluten ook omkeren in de richting van de minister. Hij zegt dat er tien zaken zijn geweest in 2013 over kleine servicekostengeschillen. Het gaat dus om een minuscuul aantal. Hij weet niet in hoeveel gevallen de huurders in het gelijk zijn gesteld. Dat zou een argument kunnen zijn om te zeggen: zie je wel, het is nodig om die mogelijkheid open te houden.

Mijn vraag is ook welk probleem hiermee wordt opgelost. We hebben geen enkele drempel. Mensen kunnen nu in principe om een dubbeltje naar de huurcommissie stappen, zoals de heer Van der Linde zei, maar dat doen zij dus alleen als zij er een heel goede reden voor hebben; in tien gevallen per jaar. De minister wil die mogelijkheid desondanks afsnijden, met als groot risico dat slecht gedrag in de toekomst niet meer gesanctioneerd wordt. Dat vindt de SP toch een slechte zaak, dus ik houd vast aan mijn amendement. Ik denk dat het daarmee goed beargumenteerd is.

Dan kom ik op de all-in huren. Het gekke is dat de minister zelf toegeeft dat op dit gebied 300 gevallen per jaar worden voorgelegd aan de huurcommissie. Als hij de belasting van de huurcommissie wil terugbrengen, zou ik zeggen dat hier sprake is van laaghangend fruit, omdat je dit probleem met een simpele wetswijziging om het aan de voorkant te verbieden kunt oplossen. Dan komen die zaken ook niet meer voor de huurcommissie. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,



constaterende dat de regering all-in huurcontracten een ongewenste contractvorm vindt;

overwegende dat de Nederlandse Orde van Advocaten stelt dat het voorgestelde criterium "overeengekomen all-in prijs" als uitgangspunt voor de splitsing huurprijs-voorschot servicekosten in strijd is met de systematiek van gereguleerde huurprijzen en dat dit tot onredelijke uitkomsten kan leiden;

verzoekt de regering om all-in huurcontracten op zo kort mogelijke termijn te verbieden en een wetsvoorstel daartoe aan de Tweede Kamer voor te leggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 10 (33698).

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Ik kijk even naar wat ik nog over heb gelaten: de kamerbewoning. Er wordt een uitspraak gedaan over de situatie van een bewoner in een pand dat per kamer verhuurd wordt. Die kwestie is duidelijk van toepassing op alles wat zich achter de voordeur afspeelt, maar de minister zegt toch dat het aparte casussen zijn, dat die mensen zelf aan de bel moeten trekken en dat actief beleid daar niet op zijn plek is. De SP-fractie vindt dat merkwaardig. Het is evident dat er in zo'n situatie altijd sprake is van een collectief probleem achter de voordeur. Vandaar de volgende motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bij een exces in een pand waar meerdere bewoners wonen, een uitspraak van de huurcommissie een bredere werking zou moeten kunnen hebben;

verzoekt de regering, te onderzoeken hoe een uitspraak van de huurcommissie over een casus bij onzelfstandige woonruimte actiever ingezet kan worden voor het verbeteren van de situatie voor de andere huurders in het pand en de Kamer hierover zo snel mogelijk te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Paulus Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (33698).

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Daarmee ben ik aan het eind van mijn termijn gekomen.



**De heer Knops (CDA):**

Voorzitter. Als je spreekt over de legesverhoging, lijkt het wel alsof het wetsvoorstel alleen maar daarover zou gaan. Niets is minder waar, zoals ik in eerste termijn heb gezegd. In grote lijnen steunen wij dat. Ik ben ook blij dat de minister een brief heeft toegezegd op de vraag van de heer Van der Linde, om nog eens te kijken welke andere mogelijkheden er zijn. Als we het hebben over die besparing of dat gat van €700.000 dat door Vastgoed Belang is genoemd, kun je je afvragen of dat bedrag echt wordt gerealiseerd. De hoogte van de leges zou gevolgen kunnen hebben voor het aantal zaken dat aan een huurcommissie wordt voorgelegd. De vraag is dan wat dit betekent voor de budgettaire problemen of, de tegenhanger daarvan, voor oplossingen in de begroting van de minister. Het wordt allemaal gedaan op basis van aannames. Niemand weet hoe groot de elasticiteit is van het bewegen met leges. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat door de hoogte van de leges — dat is ook een aanname van de minister — mensen beter aan de voorkant opletten hoe ze de zaken regelen. Het zou tot minder zaken kunnen leiden. Ik zou de minister willen vragen om in zijn brief aan te geven of dat effect er straks toe leidt dat hij een budgettaire probleem zal hebben of dat het juist leidt tot verkleining van dat budgettaire probleem.

We wachten de brief van de minister af, waarbij ik niet uitsluit dat we na ontvangst daarvan om een heropening van de beraadslaging vragen. Het lijkt mij in ieder geval goed om de stemmingen over onder andere mijn amendement uit te stellen tot na ontvangst van genoemde brief.



**De heer Van der Linde (VVD):**

Voorzitter. Steun voor het voorstel van de heer Knops over de wijze van omgaan met de brief van de minister.

Ik heb in mijn eerste termijn aandacht gevraagd voor het verschil tussen €25 en €450. Daar zit echter nog een ander aspect aan, en dat is de alternatieve geschillenbeslechting. Mijn fractiegenoot Ard van der Steur zal het binnenkort in een ander kader uitgebreid over mediation hebben, maar het mooiste zou natuurlijk zijn als mensen niet naar de huurcommissie gaan maar dat ze het geschil zelf oplossen via mediation of andere vormen van geschillenbeslechting. Dat gaat echter niet werken als een huurder geen drempel heeft om naar die huurcommissie te gaan. Alleen daarom al zou je op termijn, bij een volgende wetswijziging, moeten praten over de hoogte van die €25. Ik denk dat we daarmee dan ook meer recht doen aan de ideeën van collega Jansen. Ik wil waar het gaat om de huurcommissie best praten over kleinere bedragen maar dan moet de drempel om erheen te gaan ook heel veel hoger zijn. Dat komt mij althans logisch voor.



**De heer Monasch (PvdA):**

Voorzitter. Het is goed dat de minister heeft toegezegd om met een brief te komen, mede naar aanleiding van de inbreng van de heer Knops. Het betekent ook dat er eventueel de mogelijkheid is van een heropening van de beraadslaging. Derhalve zullen wij op dit moment geen amendement of een motie indienen maar zullen wij dat laten afhangen van die brief.

Met betrekking tot mijn vraag of differentiatie mogelijk is, begrijp ik op zichzelf wel het argument van de minister dat je dan toch weer een last onderbrengt bij de huurcommissie omdat die een en ander eerst moet gaan uitzoeken. Dan is wel mijn vraag hoe ingewikkeld dat is. Is een briefje van het Kadaster over het algemeen niet voldoende of simplificeer ik het dan te veel? Hoe groot is die uitzoekprocedure? Uiteindelijk kan het online opvragen van bepaalde gegevens de oplossing bieden voor het gehele probleem. Als er dan misschien een of twee keer een vis door het net zwemt, hebben we pech gehad, maar als we daarmee het meeste kunnen ondervangen, zou differentiatie wellicht een optie zijn.

Als de huurcommissie 300 keer per jaar wordt bezwaard door kwesties over de all-inhuur is mijn vraag of dat dan niet juist een extra argument is om te zeggen dat het niet meer mag; het betekent dan dat je er überhaupt niet meer over gaat procederen. Dan zullen er misschien enkelen zijn die het alsnog proberen via een slinkse omweg, maar ook waar het gaat om dekkingsvoorstellen, is dit wellicht een oplossing die voor het oprapen ligt. We willen het al niet in de geliberaliseerde sector, dus laten we er wat dit betreft dan ook mee stoppen. We willen allemaal transparantie, dus misschien kunnen we op die manier in een keer 300 zaken van de tafel van de huursommissie wegtikken. Ik geef dat graag mee aan de minister waar het gaat om het zoeken naar een eventuele dekking mocht dat nodig zijn.

De minister wijst er terecht op dat wanneer je naar de huurcommissie gaat, je vervolgens te maken krijgt met het WWS omdat die commissie kijkt naar de gereguleerde sector. Dat is een neveneffect dat we natuurlijk niet beogen en niet zouden willen. Daarvoor heb je namelijk de geliberaliseerde sector; daar heeft de minister volledig gelijk in. Mocht de heer Van der Steur van de VVD er niet een antwoord op hebben, dan zou je je kunnen voorstellen dat men toch met een geschil naar de huurcommissie gaat, maar dat dan niet getoetst wordt op het WWS maar op redelijkheid, waarop normaal ook door de rechter wordt getoetst. Je kunt daarmee misschien een enorme lastendruk bij de burgerrechtsgang weghalen. Daar zijn wij voor. Daarmee kunnen de minister en staatssecretaris van Justitie wellicht een bezuiniging realiseren. Misschien kunnen wij zeggen: daar is een aparte poot voor bij de Huurcommissie, dus waarom zou je eenvoudige huurgeschillen in de geliberaliseerde sector daar niet beleggen? Ik geef de minister dit ter overweging mee voor in de brief, maar als hij er nu op wil reageren, hoor ik graag zijn antwoord.



**Minister Blok:**

Voorzitter. De heer Jansen bepleitte — dat is begrijpelijk vanuit zijn standpunt — nog een keer zijn amendement over het schrappen van het minimumbedrag van €3 per maand. Daar zit ik eigenlijk even principiële in als de heer Jansen. Ik vind dat de samenleving mag zeggen dat er een grens is aan de kosten waarop iemand diezelfde samenleving mag jagen in de vorm van een toch kostbare procedure.

De heer Jansen heeft twee moties ingediend. In zijn motie op stuk nr. 10 verzoekt hij de regering om all-inhuurcontracten te verbieden. Ik neem meteen de vraag van de heer Monasch hierover mee. Hij vroeg of ik in de brief wil ingaan op het financieel beslag. Dat zal er natuurlijk ook zijn bij het verbieden van die contracten. De heer Jansen geeft enig-

zins rechtlijnig aan: als je iets verbiedt, kan het ook niets kosten. Echter, als je iets verbiedt, moet je het verbod handhaven en dat kost geld. Daarbovenop komt de principiële rechtsstatelijke vraag met welk recht je twee volwassen mensen in een vrij land de mogelijkheid ontnemt om een overeenkomst te sluiten. De motie in deze vorm ontraad ik dus sowieso, maar ik zal in de brief wel ingaan op het punt van de heer Monasch over de financiële consequenties van een dergelijk verbod voor de Huurcommissie en daarbuiten.

**De heer Paulus Jansen (SP):**

Mijn kennis over het huurrecht is niet onbeperkt — dat geef ik direct toe — maar voor zover mij bekend, is een contract dat niet voldoet aan de wet, niet rechtsgeldig. Als een bepaalde rechtsvorm van een contract verboden is in de wet, kun je dat contract wel sluiten, maar dan is het gewoon een ongeldig contract. Dat kan dan niet leiden tot procedures voor de Huurcommissie, want het contract geldt gewoon niet. Erkent de minister wel dat je de 300 zaken die er nu zijn, die in wezen dienen om het huurcontract te ontleden in een huurdeel en een servicekostendeel, allemaal kwijt bent als all-incontracten niet meer mogen en er niet meer zijn?

**Minister Blok:**

Ik ben bang dat de heer Jansen iets te snel de stap maakt van het niet bestaan van een contract naar het niet voorkomen van een situatie in de werkelijkheid. Stel dat twee volwassen mensen met elkaar een all-incontract sluiten voor €1.000 en dat de ene volwassen mens gaat huren bij de andere volwassen mens. Ook al zouden wij het contract verboden hebben, die mijnheer of mevrouw woont daar nog steeds. Ik denk dat wij het ook wenselijk vinden dat hij of zij daar kan blijven wonen. Dan willen wij toch ergens de mogelijkheid hebben dat een huurcommissie of een rechter een uitspraak doet over de condities waaronder die persoon daar zal blijven wonen. Met het verbieden neem je dus niet opeens het verschijnsel weg. Overigens zijn er natuurlijk ook veel bestaande contracten. Daarbij sta je voor precies dezelfde vraag: hoe ga je een redelijke huur berekenen?

**De heer Paulus Jansen (SP):**

De minister heeft zelf in de nota naar aanleiding van het verslag geconstateerd dat er nu bij all-inhuurcontracten feitelijk sprake is van een tweetrapsraket. Eerst wordt de zaak voorgelegd aan de Huurcommissie om die contracten te splitsen in een huurdeel en een servicekostendeel. Dan komt er een vervolgbaar voor de Huurcommissie om vast te stellen of de bedragen van het huurdeel en eventueel het servicekostendeel redelijk zijn. Dat zijn zelfs twee procedures voor de Huurcommissie. Ik wil best aan de minister toegeven dat de tweede categorie in veel gevallen zal blijven bestaan, maar ik denk dat wij de eerste categorie gewoon kwijt zijn als wij die contractvorm bij wet verbieden.

**Minister Blok:**

Die categorie ben je alleen kwijt als je ervan uitgaat dat alle bestaande situaties niet meer bestaan — de heer Jansen zal het met mij eens zijn dat dit sowieso niet het geval zal zijn — en als je ervan uitgaat dat vanaf dat moment niemand meer een all-incontract zal sluiten. Die kans lijkt mij

echt klein, al was het alleen maar omdat heel veel mensen uit het buitenland tijdelijk een onderkomen zoeken. De heer Van der Linde wees er al op. Die mensen zijn echt niet op de hoogte van het huurrecht in Nederland. In de praktijk zul je dus heel vaak met de feitelijke situatie geconfronteerd worden dat je misschien de contractvorm verboden hebt, maar dat iemand op basis van die afspraak ergens woont. In een rechtsstaat moet je dan toch de knoop doorhakken over wat een redelijke huur is.

Voorzitter. Ik kan positiever zijn over de motie-Paulus Jansen op stuk nr. 11. Ik gaf al aan dat ik vind dat de informatie van de Huurcommissie goed toegankelijk is. Mij is reeds gevraagd of ik nog eens goed kan nagaan of ik de legesverhoging op deze manier doorvoer. Net zoals die vraag vind ik ook de vraag die de heer Jansen in zijn tweede motie stelt, een redelijke vraag. In deze motie wordt gevraagd om nog eens te bekijken hoe de uitspraken van de Huurcommissie bij de verhuur van onzelfstandige woonruimte actiever gecommuniceerd kunnen worden. Ik neem de strekking van deze motie over.

De heer Knops heeft gevraagd om in de brief ook in te gaan op de elasticiteit en de gedragseffecten van de legesverhoging. Die zaken zal ik meenemen. Dat is een logische vraag.

De heer Van der Linde gaf als extra punt mee het initiatief van de VVD-fractie om mediation te bevorderen. Het lijkt mij logisch dat ook op dat moment de vraag aan de orde is hoe we, ik denk zowel bij volledige burgerlijke rechtszaken als bij de Huurcommissie, in de tariefstelling een prikkel kunnen inbouwen of in ieder geval kunnen laten meewegen opdat mensen ook voor mediation kiezen.

De heer Monasch vroeg om in de brief die nog gaat komen, op drie punten in te gaan en om nog eens goed aan te geven hoe complex de procedure moet zijn om na te gaan of de verhuurder een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is. Dat zal ik doen. Ik zal naast de rechtsstatelijke consequenties ook ingaan op de financiële consequenties van het verbieden van all-inhuur.

De heer Monasch gaf aan dat zijn gedachte dat de Huurcommissie een rol zou kunnen spelen in de vrije sector, wat hem betreft niet hoeft te impliceren dat het woningwaarderingstelsel ook wordt toegepast. Daarmee vervalt één bezwaar. Dan nog denk ik dat het goed is dat ik in diezelfde brief een hernieuwde inschatting maak van de financiële consequenties. Ik neem aan dat de heer Monasch het met mij eens is dat het sowieso betekent dat er meer procedures zijn, die ergens gefinancierd zouden moeten worden. Ik heb daar op dit moment geen geld voor. Ik zal dat preciezer onderbouwen in de brief.

Daarmee heb ik de resterende vragen beantwoord.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het laatste punt waar de minister aan refereerde, zal natuurlijk meer werkdruk betekenen voor de Huurcommissie, maar zal ook leiden tot meer inkomsten. Tegelijkertijd betekent het een lastenvermindering in de civiele rechtspraak. Ik vraag de minister om mee te nemen wat daar de bezuiniging zou kunnen zijn.

De **voorzitter**:

De minister knikt ja. Ik denk dat hij deze opmerking zal meenemen.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Ik dank de minister. De stemmingen zullen plaatsvinden na ontvangst van de toegezegde brief. Als die brief binnen is, is het goed om te bekijken wanneer de heropening plaatsvindt.

De vergadering wordt van 17.57 uur tot 19.00 uur geschorst.