

Vergaderjaar 1997–1998

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak van de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies)

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 23 december 1997

ALGEMEEN

1. Inleiding

Wij spreken onze waardering uit over de door de leden van de verschillende fracties voor het verslag over het onderhavige wetsvoorstel geleverde inbreng. Uit de inbreng van de leden van bijna alle fracties blijkt dat zij met belangstelling van het voorliggende wetsvoorstel hebben kennisgenomen. Alleen de leden van de fractie van de SP merken op met gemengde gevoelens van het wetsvoorstel te hebben kennisgenomen. De leden van deze fractie ondersteunen de introductie van een nieuwe «onderhoudsprocedure» en de overheveling van het toezicht op de huurcommissies naar het Rijk, maar hebben ernstige bezwaren tegen de voorstellen met betrekking tot de legesheffing. De met het wetsvoorstel beoogde verbetering van de positie van de huurder wordt, met uitzondering van de leden van de fractie van de SP uitsluitend op het punt van de voorstellen ten aanzien van de legesheffing, algemeen ondersteund. Bij de uitwerking van de in het wetsvoorstel opgenomen voorstellen hebben de leden van de verschillende fracties nog een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, waarop onderstaand zal worden ingegaan. Waar vragen betrekking hebben op min of meer dezelfde onderwerpen zijn deze bij elkaar gevoegd en gezamenlijk beantwoord. Verheugd stellen wij vast dat de leden van de verschillende fracties uitspraken dat met het verbeteren van de procedures rond gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte niet dient te worden gewacht op de aangekondigde en inmiddels in procedure gebrachte algehele herziening van de huur(prijs)regelgeving. De procedure om te komen tot een algehele herziening zal immers nog enige tijd vergen. De leden van de CDA-fractie vroegen in dit verband om inzage te geven in de voortgang van deze algehele (her)codificatie van de huur(prijs)-

regelgeving. Wij kunnen daarop mededelen dat de twee wetsvoorstellen die tezamen moeten leiden tot de integrale herziening, sedert juli 1997 voor advies bij de Raad van State liggen. Omdat het om omvangrijke wetgevingsproducten gaat, mag ervan worden uitgegaan dat de gevraagde adviezen niet vóór het eerste kwartaal van 1998 zullen worden uitgebracht. Wij spannen ons tot het uiterste in om na ommekomst van de adviezen de wetsvoorstellen betreffende de integrale herziening zo spoedig mogelijk daarna door te geleiden. Het onderhavige wetsvoorstel bevat, vooruitlopend op de integrale herziening, onder meer een aanzienlijke verbetering van de positie van de huurder in gevallen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte. Er is ons daarom veel aan gelegen deze zo spoedig mogelijk tot wet te verheffen en in werking te laten treden. Uit de inbreng van de leden van de verschillende fracties concluderen wij dat de Tweede Kamer zich in beginsel in dat streven kan vinden.

De leden van RPF-fractie gaven in hun inleidende opmerkingen aan dat zij het van groot belang achten dat de invoering van de nieuwe procedure gepaard gaat met een uitgebreide voorlichting aan de huurder over de veranderde mogelijkheden. Zij vroegen op welke wijze de regering en de huurcommissies aandacht gaan schenken aan de voorlichting. In de jaarlijkse brochure met informatie over de huren zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de nieuwe procedure. De secretariaten van de huurcommissies, die immers rechtstreekse contacten onderhouden met huurders en verhuurders, zullen in de regionale voorlichting een belangrijke en actieve rol gaan spelen, onder meer door het organiseren van informatiebijeenkomsten. Ook zullen de huurders bij het opvragen bij de secretariaten van de huurcommissies van een bezwaarschriftformulier op deze procedure worden geattendeerd; uiteraard zal ook de toelichting op dat formulier de nodige informatie hieromtrent bevatten. Voorts zullen huurders die bezwaar hebben gemaakt tegen de huurverhoging per 1 juli vanwege gebreken of tekortkomingen, uiteraard voorzover het desbetreffende huurverhogingsgeschil door de verhuurder aan de huurcommissie is voorgelegd, ook in die fase door de secretariaten worden gewezen op de nieuwe procedure. Bij de beantwoording van andere in dit verband gestelde vragen komen wij verderop in deze nota nog uitgebreid op de voorlichtingsactiviteiten terug.

2. Versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud

2.1. Versterking van de positie van de huurder

De leden van de PvdA-fractie wezen er op dat het niet slechts uit schaarste-overwegingen op de woningmarkt noodzakelijk is om de positie van huurders op alle terreinen, doch in het bijzonder op het terrein van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, door middel van een wettelijke regeling te versterken. In ditzelfde verband vroegen de leden van de VVD-fractie in hoeverre het afnemen van de woningschaarste het wetsvoorstel, dat uitgaat van een (beperkte) schaarste, heeft beïnvloed. De leden van de SGP-fractie merkten op dat regelmatig berichten verschijnen dat in de nabije toekomst gevreesd moet worden voor leegstand van met name goedkopere huurwoningen. Zij voegden daaraan toe dat zij een publiekrechtelijke regeling die ingrijpt in de contractsvrijheid tussen verhuurder en huurder, alleen aanvaardbaar vinden indien en voor zover sprake is van een zwakke positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder. Zij vroegen in dit verband in hoeverre op dit moment nog gesproken kan worden van een schaarste aan goedkopere huurwoningen. Tevens vroegen zij welk percentage van

de markt voor bedoelde woningen wordt beheerst door de woningbouwcorporaties.

Wij onderschrijven de mening van de leden van de PvdA-fractie inzake de versterking van de positie van huurders. Het feit dat met name in verstedelijkte gebieden nog steeds sprake is van een vraag naar goede en betaalbare huurwoningen, terwijl de woningvoorraad aldaar in veel gevallen slecht onderhouden is, vormt het belangrijkste motief om ten behoeve van de positie van huurders de voorgestelde regeling in te voeren. Het gegeven dat in een aantal gebieden de schaarste aan het afnemen is, en – dit in antwoord op een vraag van de leden van de SGP-fractie over de mate van schaarste aan goedkope huurwoningen – er in diverse kleine woonkernen thans zelfs sprake kan zijn van enige leegstand in de categorie goedkopere huurwoningen, heeft ons gelet op het voorgaande geenszins tot de conclusie gebracht dat een wettelijke regeling achterwege zou kunnen blijven. Bovendien verkeren ook zittende huurders in niet-schaarstegebieden meestal niet in de positie om zonder hoge kosten vervangende woonruimte te betrekken. Ook voor die situaties is de invoering van een afzonderlijke «onderhoudsprocedure» zeer gewenst. Het in sommige gebieden afnemen van de woningschaarste heeft – dit in antwoord op de door de leden van de VVD-fractie gestelde vraag – het wetsvoorstel niet beïnvloed.

De gezamenlijke woningbouwcorporaties hadden – dit in antwoord op de desbetreffende vraag van de leden van de SGP-fractie – op 1 juli 1997 41,4 procent van de goedkope huurwoningen, d.w.z. woningen met een huurprijs lager dan f 600 per maand, in hun bezit.

De leden van de GPV-fractie vroegen wat de positie is van een nieuwe huurder van een woning, waarvoor de huurcommissie vóór de ingang van de nieuwe huur een lagere huurprijs heeft vastgesteld (bedoeld zal zijn: redelijk heeft bevonden).

Indien de verhuurder een woning verhuurt aan een nieuwe huurder is er sprake van een geheel nieuwe overeenkomst, waarbij gelet op de contractsvrijheid de verhuurder niet aan de uitspraak van de huurcommissie is gebonden; die uitspraak had immers betrekking op de contractuele verhouding tussen de verhuurder en de vorige huurder. De verhuurder mag dus met een nieuwe huurder in principe elke huur overeenkomen, die hij wenselijk acht en die de nieuwe huurder bereid is te accepteren.

Naar aanleiding van de vraag van de aan het woord zijnde leden of de verhuurder verplicht is voornoemde nieuwe huurder tijdig op de hoogte te stellen van het feit dat gebreken of tekortkomingen op last van de huurcommissie moeten worden weggewerkt, voordat de huur mag worden verhoogd, merken wij in vervolg op onze beantwoording van de vorige vraag op dat de verhuurder daartoe in beginsel niet verplicht is. De gebreken of tekortkomingen waar het in casu om gaat zijn overigens doorgaans van een zodanige aard, dat deze voor de nieuwe huurder kenbaar kunnen zijn. Indien hij desondanks de huurovereenkomst aangaat, kan hij op de voet van artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn na de ingangsdatum ervan zich tot de huurcommissie wenden met het verzoek de aanvangshuurprijs te beoordelen. De huurcommissie neemt daarbij ook gebreken of tekortkomingen in beschouwing en zal daarbij uiteraard gebruik maken van de stukken die verband houden met de eerder over de woonruimte gedane uitspraak. Indien de huur hoger is dan in die eerdere uitspraak is genoemd, mag worden aangenomen dat de huurcommissie als de in rekening te brengen huurprijs een huurprijs zal vermelden die ligt op dat lagere niveau. De verhuurder zal vervolgens de gebreken of tekortkomingen alsnog moeten verhelpen, wil de huur weer kunnen worden gesteld op het overeengekomen bedrag. Ook kan er in de tussentijd geen sprake zijn van enige huurverhoging.

Voornoemde wettelijke termijn voor het aanhangig maken bij de huurcommissie van een artikel 17-procedure is thans drie maanden. Bij de nota van wijziging, die tegelijk met deze nota is ingediend, wordt voorgesteld die termijn te verlengen tot zes maanden. In de praktijk is namelijk gebleken dat de termijn van drie maanden in een aantal gevallen aan de korte kant is, met name indien de voorzitter van de huurcommissie in het kader van een zogenoemde brengplicht-procedure op grond van artikel 3a van de Wet op de huurcommissies ten behoeve van een aanvraag om huursubsidie een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs niet redelijk is. In een dergelijk geval is het wenselijk de huurder in de gelegenheid te zijn alsnog een artikel 17-procedure te starten. In het kader van de integrale herziening van de huur(prijs)regelgeving zal bezien worden of het mogelijk is de diverse huurcommissie-procedures zodanig te stroomlijnen, dat deze voor de verzoekende partij het meest effectief uitwerken.

2.2. Bestaande mogelijkheden bij onderhoudsproblemen

De leden van de fracties van de PvdA en het RPF stelden vragen naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad van 6 juni 1997, waarin is uitgesproken dat de verhuurder ingevolge het BW ook heeft in te staan voor gebreken of tekortkomingen die het gebruik van de woning verhinderen. De leden van de PvdA-fractie vroegen zich af of het beoogde effect van de nu voorgestelde wetswijziging al niet via het BW te bereiken is, en of het te constateren verzet tegen invoering van de aan de orde zijnde wijzigingen irrelevant is omdat de nu voorgestelde wetswijziging vooral een gebruikersvriendelijk maken van nu al bestaande mogelijkheden is. De leden van de RPF-fractie vroegen om een reactie op het standpunt van de landelijke verhuurdersorganisaties als zou de nieuwe «onderhoudsprocedure» overbodig zijn omdat dat arrest van de Hoge Raad heeft uitgewezen dat met de huidige regelgeving de huurder al vergelijkbare mogelijkheden heeft.

Het door genoemde fracties bedoelde arrest is inmiddels gepubliceerd in Rechtspraak van de Week (RvdW) 1997, 139c, en in het Nederlands Juristenblad 1997, nr. 31, p. 1409. Uit het arrest en de daaraan gewijde annotaties blijkt dat het BW in een aantal gevallen inderdaad soelaas kan bieden. Er moet dan echter wel nadrukkelijk sprake zijn van gebreken of tekortkomingen die het gebruik van de woonruimte geheel of in belangrijke mate verhinderen. In die gevallen kan de huurder eenzijdig en zonder tussenkomst van de rechter de huurovereenkomst (gedeeltelijk) ontbinden. Hij dient dan wel de verhuurder eerst te hebben ingelicht over het gebrek en aldus de verhuurder in de gelegenheid te hebben gesteld het gebrek zo snel mogelijk te verhelpen, dan wel maatregelen te treffen ter voorkoming van verdere schade. Het kan er wel toe leiden dat de huurder dan snel in een (incasso)procedure wordt betrokken met alle kosten van dien. Omdat er een ander criterium geldt bij voornoemde BW-procedure, is er een aanvullende voorziening nodig om ook in de veel talrijkere minder ernstige gevallen de huurder een middel te verschaffen om herstel af te dwingen en die bovendien de huurder meer zekerheid geeft doordat de huurcommissie altijd een uitspraak doet over de gebreken of tekortkomingen. Daarnaast is een procedure bij de huurcommissie aanzienlijk goedkoper dan een procedure bij de civiele rechter. De laagdrempeligheid van de huurcommissie is een voorwaarde om de huurder te kans te bieden zich in voorkomende gevallen te beschermen tegen een doorgaans financieel sterkere verhuurder. Voor een deel is de nieuwe procedure bij de huurcommissie, zoals de leden van de PvdA-fractie stelden, dus inderdaad een gebruikersvriendelijk maken van al bestaande mogelijkheden. Wel zijn de mogelijkheden bij de huurcommissie beperkter, namelijk verlaging tot een nader aangegeven percentage van de maximale huurprijsgrens. De burgerlijke rechter kan in

beginsel, indien het gebruik van de woonruimte geheel wordt verhinderd, oordelen dat in het geheel geen huur behoeft te worden betaald, zolang het gebrek niet is opgeheven. Er zal dan ook een situatie ontstaan waarin men bij relatief zware gebreken of tekortkomingen bij de kantonrechter terecht komt (na buitengerechtelijke ontbinding) en met de relatief minder zware zich tot de huurcommissie wendt. Daarmee hebben wij impliciet ook de vraag van de leden van de RPF-fractie beantwoord. De huurder heeft wel mogelijkheden via de bepalingen van het BW, maar die zijn zeker niet vergelijkbaar met de voorgestelde, eenvoudige, huurcommissieprocedure. Daarbij is de al genoemde laagdrempeligheid van de gang naar de huurcommissie bij gebreken of tekortkomingen voor ons van zeer veel gewicht.

De leden van de SGP-fractie vroegen of er met de invoering van de voorgestelde nieuwe procedure naast de al bestaande privaatrechtelijke en publiekrechtelijke procedures geen sprake is van een zekere overregulering.

Van een zekere overregulering is naar de mening van de ondergetekenden geen sprake. Weliswaar is er sprake van een nieuwe procedure, doch deze treedt deels in de plaats van de huidige huurverhogings- en huurverlagingsprocedure, voorzover daarvan thans nog gebruik wordt gemaakt voor het aanpakken van problemen vanwege gebreken of tekortkomingen. Een huurder zal derhalve bij gebreken of tekortkomingen, die het gebruik van de woonruimte geheel of in belangrijke mate verhinderen, voortaan een andere weg moeten bewandelen. Die weg is met het wetsvoorstel bovendien aanzienlijk verbeterd.

De aan het woord zijnde leden vroegen voorts in hoeverre gezegd kan worden dat te weinig gebruik wordt gemaakt van de privaatrechtelijke procedures doordat deze een relatief hoge (financiële) drempel hebben. Een huurder komt toch immers, zo vroegen deze leden, in de meeste gevallen voor gesubsidieerde rechtsbijstand in aanmerking.

Wij zijn het er op zich mee eens dat voor privaatrechtelijke procedures een in relatie met de publiekrechtelijke huurcommissieprocedure hoge financiële drempel bestaat. Toch hebben wij ook de indruk dat de werkelijke hoogte van de daaraan verbonden kosten nogal eens wordt overschat. Met gerichte voorlichting zal worden getracht dit beeld bij te stellen. Een huurder met een laag inkomen zal in de meeste gevallen in aanmerking komen voor gesubsidieerde rechtsbijstand. Daarbij dient wel te worden bedacht dat er altijd een eigen bijdrage geldt die al snel hoger is dan het op zich geringe bedrag dat als vergoeding aan de Staat verschuldigd is voor een huurcommissieprocedure. Er zal dus ook bij gefinancierde rechtsbijstand voor de huurder met een laag inkomen toch nog wel een financiële drempel worden gevoeld, in ieder geval in relatie met de lagere drempel van de huurverlagingsprocedure. Ook is hij altijd griffierecht verschuldigd.

De leden van de SGP-fractie merkten verder nog op dat met name in de grote(re) steden de huurders van goedkopere woningen nogal eens geconfronteerd worden met achterstallig onderhoud, dan wel met woningen die qua inrichting niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Zij vroegen of hier een taak voor de gemeente ligt om uitwassen op de lokale huurwoningmarkt tegen te gaan en of het niet wenselijk is dat de gemeentebesturen een actiever gebruik maken van het instrument van de aanschrijving ex de artikelen 14 en 15 van de Woningwet. Tot slot stelden zij de vraag of er enig cijfermatig inzicht bestaat in de mate van gebruik van deze procedure door de gemeenten.

Naar ons oordeel zou het wenselijk zijn dat gemeenten het instrument van de aanschrijving op grond van artikel 14 van de Woningwet in het geval van dergelijke uitwassen op de lokale huurwoningmarkt vaker toepassen. Wij zijn dan ook ingenomen met het initiatief van de VNG om het

aanschrijvingsinstrument bij de gemeenten extra onder de aandacht te brengen.

De vraag of enig cijfermatig inzicht bestaat over het aantal aanschrijvingsprocedures bij de gemeenten moeten wij ontkennend beantwoorden. Wel is uit een in 1996 afgerond evaluatie-onderzoek, dat gericht was op de effectiviteit van het aanschrijvingsinstrument, gebleken dat de Woningwet geen belemmeringen kent die de uitvoering van het door de gemeenten gewenste aanschrijvingsbeleid in de weg staan. Hoewel het onderzoek daarop niet direct gericht was, kwam daaruit naar voren dat het in 25 tot 50 procent van de klachten tot een aanschrijving op grond van artikel 14 van de Woningwet komt. Daar moet evenwel aan worden toegevoegd dat 70 procent van de geënquêteerde gemeenten aangaf daaraan voorafgaand, al dan niet intensief, vooroverleg met de eigenaar van de woning te hebben gehad en dat in de vier grote gemeenten dit overleg bij ruim de helft van de klachten geleid heeft tot vrijwillig herstel. In de middelgrote gemeenten, waar slechts incidenteel wordt aangeschreven, bedroeg dat percentage zelfs ruim 75. Bovendien hebben de plaatsgevonden aanschrijvingen op grond van voornoemd artikel 14 in een aantal gevallen geen betrekking op gebreken aan de woning maar onder andere op verbeteringen, ongediertebestrijding en gevelreiniging, welke laatste onderwerpen formeel niet onder de aanschrijvingsbevoegdheid van artikel 14 vallen. Wij moeten dan ook concluderen dat de aanwezige cijfers omtrent de aantallen aanschrijvingen geen inzicht geven in de mate waarin ernstige gebreken of tekortkomingen na interventie van de gemeenten worden hersteld.

Op de vraag van de leden van de PvdA-fractie of nog het voornemen bestaat het aanschrijvingsinstrument in enige zin aan te passen, delen wij mede dat daartoe geen ander voornemen bestaat dan vanwege milieuaspecten de gemeenten op grond van de Woningwet de bevoegdheid te geven de verhuurder aan te schrijven indien een woning niet of slecht is geïsoleerd (wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen), kamerstukken II 1995/96, 24 820, nrs. 1–3).

De huidige koppeling van de procedure tegen de jaarlijkse huurverhoging met een procedure vanwege gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte is – dit in antwoord op een vraag van de aan het woord zijnde leden – geregeld in artikel 25, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte. Deze koppeling is vanaf de inwerkingtreding van voornoemde wet daarin opgenomen geweest.

De aan het woord zijnde leden vroegen voorts waarom er niet voor gekozen is om naast de voorgestelde artikel 18-procedure de bestaande mogelijkheid van het maken van bezwaar tegen een voorgestelde huurverhoging, ondanks de beperktere sanctiemogelijkheid, te handhaven. Ook de leden van de fracties van CDA en D66 stelden in andere bewoordingen deze vraag. De leden van deze fracties wezen daarbij op de suggestie van het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH), terwijl de leden van de fractie van D66 daarnaast nog wezen op de suggesties van het huursprekurenoverleg Amsterdam en van de Woonbond. De leden van de SGP-fractie gaven aan dat het voordeel van de voorgestelde procedure is dat de huurder niet meer de weg hoeft te volgen van de weigering van de jaarlijkse huurverhoging. Zij veronderstelden daarbij dat het inderdaad kan zijn dat een huurder meer belang hecht aan de verbetering van zijn huurwoning dan aan hoogte van de huurprijs.

Wij wijzen er in antwoord op deze vragen op dat de huurder alle effecten die hij met betrekking tot gebreken of tekortkomingen volgens de huidige wet in een bezwaarschriftprocedure tegen een huurverhoging kan bereiken, ook kan bereiken met de voorgestelde procedure. Daarbij tekenen wij wel aan dat bij de nota van wijziging die tegelijk met deze

nota is ingediend, de voorgestelde wijziging van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte nog iets is aangescherpt. De nieuw voorgestelde tekst heeft tot gevolg dat ook indien de overeengekomen huurprijs al lager is dan de ten laagste door de huurcommissie te vermelden in rekening te brengen huurprijs onderscheidenlijk door de kantonrechter vast te stellen in rekening te brengen huurprijs, er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd, zolang de aangegeven gebreken of tekortkomingen niet zijn opgeheven. In de oorspronkelijk ingediende tekst van dit onderdeel was dat nog wel het geval.

Met het instellen van een «onderhoudsprocedure» kan de huurder derhalve aangeven belang te hechten aan zowel het opheffen van het nulpunt als een correctie op de te betalen huurprijs zolang bedoeld nulpunt niet is opgeheven (met daarenboven nog een bevrozing van de geldende huurprijs). In verband met deze overlap van effecten is het systematisch niet correct beide procedures naast elkaar te laten bestaan met als gevolg daarvan onvermijdelijke doublures in huurgeschillenzaken. Deze doublures zullen bovendien de werklust van de huurcommissies sterk beïnvloeden, terwijl met de voorstellen juist mede een werklustvermindering, althans een betere spreiding van de werklust over het gehele jaar, is beoogd. Bovendien kent de bezwaarprocedure in het kader van de jaarlijkse huurverhoging, naast het nadeel van een zeer beperkte sanctie ook nog een aantal andere nadelen:

- bezwaar is alleen mogelijk als de verhuurder ook daadwerkelijk een huurverhogingsvoorstel doet;
- na het voorstel ontstane gebreken of tekortkomingen hebben geen invloed op de redelijkheid van dat voorstel. Deze zal de huurder eerst bij een volgend huurverhogingsvoorstel (twaalf maanden later) als bezwaar kunnen aanvoeren;
- de huurcommissieprocedure – en daarmee ook de signaalfunctie waar het OVH zich op beroept – is afhankelijk van de wil van verhuurder om een verzoekschrift in te dienen; immers doet hij dat niet, dan wordt er ook geen signaal afgegeven.

Het bestaan van laatstgenoemde signaalfunctie wordt dezerzijds wel erkend, doch deze kan naar onze mening geenszins als doel op zich worden beschouwd. Het OVH heeft daarbij het oog op het twee-derde deel van de circa 30 000 zaken per jaar waarin de huurcommissies tot het oordeel komen dat de klachten niet zodanig zijn dat zij kunnen leiden tot huurbevrozing. De taak van de huurcommissies is een uitspraak te doen over het al dan niet bestaan van ernstige de bewoonbaarheid schadelijke gebreken of tekortkomingen en daaraan bij geconstateerde aanwezigheid ervan voor de huurprijs gevolgen te verbinden. Procedures over gebreken of tekortkomingen waarvan zonder meer duidelijk is dat zij niet ernstig de bewoonbaarheid schaden en derhalve evenmin kunnen leiden tot thans huurbevrozing en onder de in het wetsvoorstel opgenomen procedure tot verlaging van de in rekening te brengen huurprijs, maken het de huurcommissies juist schier onmogelijk om aan de ernstige klachten binnen een redelijk korte termijn passende aandacht te schenken.

Gelet op het voorgaande moet de vraag van de leden van de CDA-fractie of het juist is dat de voorgestelde procedure betreffende gebreken en tekortkomingen in de plaats treedt van de thans geldende procedure, dan ook bevestigend worden beantwoord. Omdat sinds jaar en dag een directe relatie bestaat tussen het indienen van klachten over gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte en de jaarlijkse huurverhoging is voor het eerstvolgende huurverhogingsjaar dat aanvangt nadat de voorstellen kracht van wet hebben verkregen, ervoor gekozen nog de mogelijkheid te bieden rechtsgeldig bezwaar te maken tegen de voorgestelde huurverhoging vanwege gestelde gebreken of tekortkomingen (artikel V, vierde lid, van het wetsvoorstel). Daarmee wordt voorkomen dat het desbetreffende bezwaar van de huurder in de huurverhogingsprocedure zonder meer ongegrond wordt verklaard en

daarmee de voorgestelde huurverhoging door de huurcommissie als redelijk wordt aangemerkt.

Om zo veel mogelijk huurders en verhuurders tijdig over de wijzigingen te informeren zal op uitgebreide schaal voorlichting worden gegeven. De eerste ondergetekende denkt daarbij aan onder meer een zogenoemde MG-circulaire aan gemeenten die mede ten behoeve van plaatselijke informatieverstrekking aan verhuurders- en huurdersorganisaties op hoofdlijnen ingaat op de problematiek van gebreken en tekortkomingen en de nieuwe «onderhoudsprocedure», het uitbrengen van twee nieuwe brochures inzake het onderhoud van gehuurde woonruimte (een betreffende de bestaande wettelijke mogelijkheden onderhoud af te dwingen en een betreffende de nieuwe onderhoudsprocedure), advertenties in huis-aan-huisbladen en aanpassing van de bezwaarformulieren. Daarnaast zullen de brochures Huurbeleid en Huuraanpassingen worden aangepast. Ook zullen de secretariaten van de huurcommissies voorlichtingsbijeenkomsten voor huurders en verhuurders houden. Indien ondanks deze voorlichting een huurder toch na het verstrijken van de overgangstermijn tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging een bezwaarschrift heeft ingediend op grond van klachten over gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, geldt voor de secretariaten van de huurcommissies de instructie om in ieder geval de huurder op de nieuwe procedure te wijzen. Deze is dan in de gelegenheid een keuze te maken tussen voortzetting van zijn (kansloze) bezwaren aangaande gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte in de door de verhuurder aanhangig gemaakte huurverhogingsprocedure of het met kans op succes starten van een «onderhoudsprocedure» onder intrekking van zijn bezwaarschrift tegen de huurverhoging.

Met het voorgaande betoog over de informatie die zal worden gegeven teneinde huurders en verhuurders van de wijzigingen op de hoogte te stellen, is naar onze mening ook de vraag beantwoord van de leden van de GPV-fractie, op welke wijze kan worden voorkomen, dat huurders zich tot de huurcommissie wenden en daarvoor de aan de Staat verschuldigde vergoeding (verder te noemen: leges) dienen te betalen, voor zaken die door de huurcommissie direct niet ontvankelijk worden verklaard, bij welke vraag zij suggereerden om enige begeleiding aan de huurders te geven dan wel hen de mogelijkheid te geven om een aangepaste aanvraag in te dienen zonder dat wederom leges dient te worden betaald. Daaraan kan overigens worden toegevoegd dat de kans dat een verkeerd verzoekschrift wordt ingediend zeer gering is. In de eerste plaats merken wij op dat de huurder er verstandig aan doet vooraf informatie bij het secretariaat van de huurcommissie of bij een rechtshulpverlener in te winnen over de vraag welke procedure moet worden gevolgd om een op het geschil betrekking hebbende uitspraak te verkrijgen. In de tweede plaats zullen de secretariaten van de huurcommissies in het kader van de voorlichting het gebruik van de juiste formulieren stimuleren. De huidige praktijk geeft geen aanleiding te veronderstellen dat een toename van verkeerd ingediende verzoekschriften te vrezen valt.

Onder een verkeerd ingediend verzoekschrift verstaan wij een verzoekschrift waarvan bij de acceptatie reeds zonneklaar is dat een ander verzoekschrift dan het ingediende had moeten zijn gebruikt. Dit kan bij voorbeeld het geval zijn als een verzoekschrift op basis van de Huurprijzenwet woonruimte is ingediend en het object een onder de Huurwet vallende bedrijfsruimte betreft. In een dergelijk geval ligt het voor de hand dat het verzoek niet verder in behandeling wordt genomen en dat het secretariaat van de huurcommissie de verzoeker de juiste formulieren verstrekt. Een eventueel reeds door verzoeker betaalde vergoeding aan de Staat zal dan kunnen worden gereserveerd en bestemd voor het verbeterde verzoek.

2.3. Aparte onderhoudsprocedure bij de huurcommissie

De leden van de fractie van de VVD stelden enkele vragen over de termijn van zes weken die de huurder na de kennisgeving aan de verhuurder van een gebrek of tekortkoming in acht dient te nemen alvorens hij zich tot de huurcommissie kan wenden met een verzoek uitspraak te doen over de in rekening te brengen huurprijs. Naar aanleiding van hun vraag waarom deze termijn op zes weken is gesteld, merken wij op dat voor die termijn is gekozen omdat enerzijds een termijn van zes weken op een aantal plaatsen in de Huurprijzenwet woonruimte is opgenomen (zie artikel 20, eerste lid, voor het bezwaar van de huurder en de daarop aansluitende termijn voor indiening van het verzoekschrift door de verhuurder, en het vierde lid van dat artikel voor de indiening van het verzoekschrift door de huurder) en anderzijds zes weken een periode is waarbinnen een groot aantal gebreken en tekortkomingen kunnen worden verholpen dan wel de gevolgen ervan kunnen worden gemitigeerd. Bovendien is de termijn van zes weken niet een termijn, na afloop waarvan de huurder onmiddellijk actie moet ondernemen, maar slechts een termijn die de huurder ten minste in acht dient te nemen alvorens zich tot de huurcommissie te kunnen wenden. Indien de verhuurder na de kennisgeving van de gebreken of tekortkomingen met de huurder in contact treedt om in goed overleg afspraken te maken over het verhelpen van de gebreken of tekortkomingen, zal veelal een situatie ontstaan waarin de huurder begrip zal tonen voor het feit dat een gebrek of tekortkoming niet altijd binnen zes weken kan worden opgelost, maar binnen een door de verhuurder nader aangegeven en door de huurder geaccepteerde langere periode. Dat zal er dan toe kunnen bijdragen dat de huurder zich doorgaans pas tot de huurcommissie wendt indien de verhuurder zich niet aan die nader afgesproken termijn houdt. Hiermee zijn ook de andere vragen van de leden van de aan het woord zijnde fractie beantwoord over het doel van deze termijn en de mogelijkheid dat die termijn voor een aantal gebreken en tekortkomingen te kort zou kunnen zijn.

De leden van de SGP-fractie vroegen in dit kader of de regering zich kan voorstellen dat in bepaalde situaties het wegwerken van achterstallig onderhoud niet meer in redelijkheid geëist kan worden. In sommige gevallen, zo voegen zij daaraan toe, gaat het namelijk om woningen die zodanig verouderd zijn dat alleen ingrijpende renovatie of zelfs nieuwbouw een oplossing is. Zij stelden daarbij tevens de vraag hoe in het lokale huisvestingsbeleid op dergelijke situaties kan worden ingespeeld en of het geen aanbeveling verdient nader te bezien of daarin niet de werkzaamheden van de huurcommissies kunnen worden ingebed, gegeven het feit dat de huurcommissies geen onderhoud kunnen afdwingen en er derhalve geen enkele garantie van daadwerkelijk herstel kan zijn.

Met de aan het woord zijnde leden zijn wij het in die zin eens dat in bepaalde, overigens beperkt in aantal zijnde, situaties niet meer in redelijkheid verwacht mag worden dat de verhuurder na uitspraak van de huurcommissie de geconstateerde nulpunten opheft. Dit is overigens niet anders dan bij de huidige huurbevrozing in een huurverhogingsprocedure. Het voordeel evenwel van de voorgestelde procedure ten opzichte van laatstbedoelde procedure is dat de huurder een (aanzienlijk lagere) huurprijs gaat betalen, die meer in overeenstemming is met het gebodene. Met betrekking tot de vraag omtrent de mogelijke inbedding van de werkzaamheden van de huurcommissies in het lokale volkshuisvestingsbeleid merken wij op voorhand op dat zulks wellicht wel kan, maar wenselijk noch noodzakelijk is. Het is niet wenselijk omdat de huurcommissies autonoom dienen te blijven en het is niet noodzakelijk omdat thans reeds op grond van artikel 19, vierde lid, van de Wet op de huurcommissies de verplichting voor de secretarissen van de huurcom-

missies bestaat bij constatering door de huurcommissie van nulpunten een afschrift van de desbetreffende uitspraak naar de gemeente te sturen, waarin de woonruimte is gelegen.

De leden van de SP-fractie wierpen de vraag op of het wel verstandig is op dit moment tot ontkoppeling van onderhoudsklachten van de huurverhogingsprocedure te besluiten. Het gaat immers, zo stelden zij, om een procedure met een grote bekendheid waarvan tevens een stimulerend effect op het onderhoud uitgaat. Juist ook een huurverhogingsvoorstel is naar hun mening een goed moment om het huis nog eens hierop na te lopen. Zij meenden daarom dat een loskoppeling het gevaar inhoudt dat langzaam het onderhoud achteruit gaat. Zoals deze leden zelf ook opmerkten, dient de huurder de gebreken of tekortkomingen te hebben gemeld bij zijn verhuurder voordat hij deze klachten in een huurverhogingsprocedure kan betrekken. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling dat een huurverhogingsvoorstel een goed moment is om de woning in dat kader nog eens na te lopen. Bestaande reeds aan verhuurder doorgegeven klachten kan de huurder immers na het verstrijken van een termijn van zes weken op elk moment in zijn verzoekschrift aan de huurcommissie melden. Daarvoor is het (langdurig) wachten op het tijdstip van een huurverhogingsvoorstel met een daaropvolgend bezwaarschrift niet nodig. En indien de huurder (pas) bij het nalopen van de woning op dat tijdstip op nieuwe gebreken stuit en deze vermeldt in zijn bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel, zal de huurcommissie deze nieuwe gebreken op grond van artikel 10 van het Besluit huurprijzen woonruimte niet bij de beoordeling van de redelijkheid van het voorstel mogen betrekken. Het gaat dan immers om gebreken die de huurder nog niet eerder – dat dient te gebeuren zo snel mogelijk na het optreden ervan – aan de verhuurder heeft gemeld. Overigens gaan wij op het veronderstelde stimulerende effect dat zou uitgaan van de bestaande procedure, als argument voor het handhaven daarvan, alsmede op de nadelen van handhaving van de bestaande procedure, elders in deze nota nader in.

De leden van de CDA-fractie vroegen het oordeel van de regering inzake de suggestie van het OVH dat het onderscheid tussen de absolute en relatieve nulpunten kan vervallen indien de huidige onderhoudsprocedure blijft bestaan en een extra onderhoudsprocedure in het leven wordt geroepen voor de acute ernstige onderhoudsgebreken. Ons afwijzende standpunt ten aanzien van de suggestie om twee onderhoudsprocedures naast elkaar te laten lopen is hiervoor reeds uitgebreid weergegeven. In dat licht zou een bespiegeling over het opheffen van het onderscheid tussen absolute en relatieve nulpunten niet zinvol zijn. Niettemin willen wij op deze suggestie ingaan. Het betreffende onderscheid is allereerst gemaakt om aan te geven dat in de aard van gebreken of tekortkomingen verschil bestaat. Onder absolute nulpunten worden die gebreken en tekortkomingen begrepen die zo ernstig de woonbaarheid schaden dat zonder meer een huurverhoging niet redelijk is en een voorstel tot huurverlaging als redelijk moet worden aangemerkt zonder dat de huurder zich op de tekortkoming behoeft te beroepen. De relatieve nulpunten zijn daarentegen gebreken die weliswaar ernstig de woonbaarheid schaden, maar waarvan de ernst niet op voorhand vaststaat. Een dergelijk gebrek kan een huurverhoging in de weg staan of huurverlaging redelijk doen zijn indien de huurder zich op dat gebrek beroept en dat gebrek in het algemeen op grond van de bevindingen van de huurcommissie de woonbaarheid ernstig schaadt. Om dit verschil te accentueren is het voornemen per categorie een eigen ondergrens vast te stellen tot welke de huurprijs kan worden «verlaagd». Wij verwijzen naar de hierna opgenomen beantwoording van vragen van de leden van de VVD-fractie, waarin ook hierop wordt ingegaan.

De leden van de RPF-fractie stelden het onwenselijk en slecht voor de rechtsgelijkheid te vinden dat er grote verschillen in beleid tussen de huurcommissies kunnen bestaan. Zij vroegen dan ook op welke wijze wordt gezorgd voor een goede landelijke afstemming en coördinatie van het «nulpuntenbeleid» van de huurcommissies. In dat zelfde kader stelden de leden van SP-fractie de vraag waarom de regering gekozen heeft voor een relatief grote interpretatieruimte bij de huurcommissie en de kantonrechter inzake het honoreren van de bestaande relatieve en absolute nulpunten. Ligt het niet veel meer voor de hand, zo vervolgden zij, om de eenduidigheid te bevorderen door een landelijke lijst? Ze noemden daarbij als voorbeelden het ontbreken van een rookafvoer voor een geiser en van een douche of wasgelegenheid, de aanwezigheid van houtrot in de kozijnen en tot slot de woningscheidende geluidsisolatie met een meer dan 10 dB(A) lagere grenswaarde dan die op grond van de eisen van het Bouwbesluit.

Op voet van het Besluit huurprijzen woonruimte zullen de nulpunten-sancties in de nulpuntenlijst zoveel mogelijk zijn ingekaderd. De huurcommissies en de kantonrechters zijn aan deze lijst gebonden. Bij het zogenoemde open nulpunt is de landelijke afstemming en coördinatie minder gemakkelijk te reguleren via regelgeving van bovenaf. Aan een landelijke lijst, zoals de leden van de SP-fractie aangeven, en die, naar wij aannemen, door de eerste ondergetekende vastgesteld zou dienen te worden, kleeft ook nog het bezwaar dat het door ons gewenste beperkte open karakter van het nieuwe zogenoemde open nulpunt zou vervallen. Gevolg zou dan zijn dat categorieën van ernstig de woonbaarheid schadelijke gebreken of tekortkomingen die thans nog niet bekend zijn, ontbreken op de lijst en daarom in de toekomst zonder wijziging van de lijst niet als nulpunt zouden kunnen worden erkend. De vanaf 1986 bestaande lijsten voor absolute en relatieve nulpunten hebben bij verhuurders- en huurdersorganisaties tot op heden geen aanleiding gegeven tot het maken van bezwaren inzake de daarbij behorende grote interpretatieruimte. De huurcommissies zullen door middel van de door haar bekend te maken puntenboeken zelf nadere inkadering aan het open nulpunt geven. Het overleg voorzitters huurcommissies kan te dien aanzien een coördinerende en stimulerende rol vervullen. In het kader van de integrale herziening van de huurprijsregelgeving wordt overwogen de huurcommissies te verplichten tot het vooraf bekendmaken van een jaarplan waarvan het te voeren beleid met betrekking tot met name de nulpunten onderdeel zal uitmaken.

De leden van de VVD-fractie onderschreven ons voorstel tot introductie van een «onderhoudsprocedure», stellende dat zij van mening zijn dat na het opheffen van de gebreken of tekortkomingen de huur weer op het oude niveau gebracht mag worden en dat ook de normale huurverhogingen mogelijk zijn. Zij verbonden daaraan echter de conclusie dat zij afschaffing van de inhaalregeling daarom overbodig achten. Deze conclusie delen wij echter niet. Het handhaven van een inhaalregeling werkt contraproductief. Deze inhaalregeling voorziet immers in de mogelijkheid om vanwege het langdurig bestaan van een ernstige de woonbaarheid schadelijk gebrek of tekortkoming gemiste huurverhogingen na herstel alsnog in te halen. Naar ons oordeel gaat van een inhaalregeling geen enkele stimulans uit om het nulpunt op redelijk korte termijn op te heffen, hetgeen nu juist een belangrijke doelstelling is van de voorstellen. Om die reden past afschaffing van de inhaalregeling volledig in de voorstellen.

De leden van de CDA-fractie merkten op zich te kunnen voorstellen dat het huidige voorstel een taakverzwaring van de huurcommissies inhoudt en vroegen of zij daarop berekend zijn.

Een kwalitatief verschil met de huidige taak zal zijn dat de huurcommissies zelfstandig een oordeel dienen te geven over de hoogte van de «huurverlaging» in relatie tot de mate waarin de bewoonbaarheid wordt geschaad. Dit is in tegenstelling tot de huidige situatie waarin geen enkele relatie bestaat tussen de mate van de door huurder voorgestelde huurverlaging en de aard van het nulpunt. Daarnaast zullen de huurcommissies in alle zaken waarvoor leges verschuldigd is, zich moeten uitspreken over de vraag welke partij als (gedeeltelijk) winnende partij moet worden beschouwd en om die reden het door hem betaalde voorschotbedrag op de leges geheel of voor de helft gerestitueerd krijgt. De huurcommissies moeten na een aanvullende gerichte (interne) scholing geacht worden op deze taak berekend te zijn.

Gezien de veel zwaardere sancties, die in sommige gevallen zelfs verplicht moeten worden opgelegd, merkten de leden van de PvdA-fractie op dat zij een ondubbelzinnige omschrijving van de lijst van absolute en relatieve nulpunten verwachten en dat de zwaardere sancties niet tot gevolg zouden moeten hebben dat die sancties daardoor minder vaak worden opgelegd. De leden van de fractie van de VVD vroegen zich in dit verband af op welke schaal een huurverlaging zal worden uitgesproken, in welke mate dit gebeurt en hoe een en ander genormeerd is. Ook vermeldden zij graag inzicht te verkrijgen in de wijze waarop dit gaat uitwerken, zo mogelijk aan de hand van enige voorbeelden.

In tegenstelling tot de suggestie die kan uitgaan van beide vragen, wordt opgemerkt dat in alle gevallen waarin de huurcommissie in de voorgestelde procedure een nulpunt constateert, zij altijd een door haar – binnen de daarvoor gegeven nadere regels – te bepalen lagere in rekening te brengen huurprijs dan de geldende huurprijs dient uit te spreken.

Uitzondering vormt het naar verwachting beperkte aantal gevallen waarin de huurprijs reeds onder de voor dat desbetreffende nulpunt geldende minimaal redelijke huurprijs ligt; in laatstbedoelde gevallen kan de huurcommissie immers geen nog lagere huurprijs als redelijke huurprijs uitspreken. Omdat in die gevallen volgens de tekst van het wetsvoorstel, zoals het bij de Tweede Kamer is ingediend, ook geen huurprijsbevrozing mogelijk is en wij van oordeel zijn dat zulks wel zou moeten kunnen, hebben wij deze mogelijkheid alsnog door middel van een bij deze nota gevoegde nota van wijziging in het wetsvoorstel opgenomen.

Het voornemen bestaat om de beschrijving van de zogenoemde absolute en relatieve nulpunten niet ingrijpend te wijzigen, doch deze op onderdelen redactioneel en op enkele onderdelen inhoudelijk te wijzigen. In de lijst zal naast de absolute en relatieve nulpunten een derde categorie worden opgenomen, namelijk het zogenoemde open nulpunt (ernstig het woongenot schadend gebrek dat of tekortkoming die niet valt onder een van de absolute of relatieve nulpunten), dat door middel van een niet-limitatieve opsomming van praktijkvoorbeelden zo goed mogelijk zal worden ingekaderd. Onder dit nulpunt worden die gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woning gebracht, die thans voor de huurcommissies aanleiding geven – en ook slechts kunnen geven – tot huurbevrozing. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling, dit in antwoord op de desbetreffende vraag van de leden van de fractie van de PvdA – dat de huurcommissies hun beleid als gevolg van de aangescherpte sanctie gaan wijzigen. Daartoe geeft het voorstel ook geen enkele aanleiding.

Indien alle huurders die tot nu toe hun klachten over gebreken of tekortkomingen door de huurcommissie gehonoreerd zagen, onder het nieuwe regime een «onderhoudsprocedure» starten, zal het aantal zaken omstreeks 14 000 op jaarbasis bedragen. Ongetwijfeld zullen er ook huurders zijn die een «onderhoudsprocedure» starten zonder dat er sprake is van ernstige gebreken of tekortkomingen. De verwachting is echter dat dit aantal veel lager zal zijn dan het huidige aantal jaarlijks af te wijzen bezwaren tegen de huurverhoging vanwege gebreken of tekortko-

mingen. De effecten die de legesheffing heeft op procedures die thans nog wel worden gevoerd met oneigenlijke bezwaren en de effecten die de nieuwe sanctie heeft op het aantal zaken, zullen mede bepalend zijn voor het uiteindelijke aantal zaken. Naar verwachting zal het aantal «onderhoudsprocedures» op een lager cijfer uitkomen dan voornoemde tienduizend.

Naar aanleiding van de vraag naar de mate waarin de huurcommissies een «huurverlaging» zullen uitspreken, merken wij op dat deze verlagingen bij algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte nader zullen worden gereguleerd. In die zin zal in belangrijke mate aan de geuite bezwaren van de verhuurdersorganisaties tegen het toe te voegen open nulpunt tegemoet kunnen worden gekomen. Op voorhand kan van een dergelijk stelsel worden gezegd dat dit kan bijdragen aan het vergroten van de uniformiteit van de uitspraken van huurcommissie. Daarvan is ook het OVH groot voorstander.

Het model dat ons thans voor ogen staat, bestaat uit een indeling in drie aan de ernst ervan gerelateerde categorieën van nulpunten met respectieve ondergrenzen van 25, 40 en 55 procent van de maximale huurprijsgrens, behorende bij de desbetreffende woonruimte. Deze categorieën zijn voorts weer verder onderverdeeld in de klassen zwaar, middel en licht. De toedeling van de nulpunten in deze drie gewichtsklassen vindt plaats door de huurcommissies. Afhankelijk van het gewicht van het nulpunt wordt in de regeling een op het nulpunt afgestemde «sanctie» van een maximale huurverlaging opgenomen. Voor de sanctie bij cumulatie van ernstige gebreken en tekortkomingen zal een aanvullende regeling worden getroffen. Deze zal inhouden dat bij aanwezigheid van meer dan één gebrek of tekortkoming van dezelfde zwaarte, bij voorbeeld «midden», binnen een categorie van nulpunten, de sanctie van de klasse «midden» geldt. Bij gebreken van verschillende klassen in die categorie zal de sanctie van het geconstateerde gebrek van de zwaardere klasse dienen te worden toegepast. Indien het gaat om gebreken binnen verschillende categorieën geldt de sanctie van het gebrek van de desbetreffende zwaardere categorie.

Wij benadrukken nog eens dat huurcommissies in gelijke situaties gelijke uitspraken dienen te doen. De hierboven uiteengezette nadere normering met betrekking tot uitspraken over gebreken en tekortkomingen zal leiden tot meer uniformiteit in de uitspraken. Uiteraard laat dat onverlet dat, waar de regelgeving dat toelaat, binnen een smalle marge rekening kan worden gehouden met specifieke lokale situaties. In de gevallen dat de huurder of de verhuurder zich na een uitspraak van de huurcommissie wendt tot de kantonrechter met een verzoek tot vaststelling van de huurprijs, geldt voornoemde normering ingevolge artikel 28, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte eveneens voor de kantonrechter.

De leden van de fractie van de PvdA zouden als bewijs voor het herstel van gebreken of tekortkomingen liever een door de huurder ondertekende herstelverklaring zien. Zij uitten hun twijfel bij het voorstel om het betalen van de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs door de huurder ook als bewijs te beschouwen.

Uitgangspunt van het huurprijzenrecht is dat de huur vrij kan worden overeengekomen. Eventueel kunnen partijen de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs laten toetsen door de huurcommissie, die daarvoor de huurprijs toetst aan wettelijke normen. Als de huurcommissie heeft uitgesproken dat zij het redelijk acht dat een lagere huurprijs in rekening wordt gebracht dan de overeengekomen huurprijs, zolang de door haar aangegeven gebreken of tekortkomingen niet zijn verholpen, dan is daarmee ook aangegeven tot hoever de afwijking van het algemene uitgangspunt van het overeenkomstenrecht gaat: tot gebreken of tekortkomingen afdoende zijn hersteld, blijvende uit bij voorbeeld het

weer betalen door de huurder van de overeengekomen huurprijs. Zou alleen een ondertekende herstelverklaring voldoende bewijs zijn, dan zou de verhuurder bij het ontbreken ervan, terwijl de gebreken of tekortkomingen wel zijn verholpen, de huurder niet aan de contractuele verplichtingen kunnen houden. Dat is in strijd met het uitgangspunt van het overeenkomstenrecht dat in beginsel het contract bepalend is voor de rechten en verplichtingen van partijen.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de PvdA-fractie merken wij op dat niet de huurder, maar de verhuurder, in het geval de huurverhoging niet wordt betaald, zich tot de huurcommissie dient te wenden. Dat geldt ook indien de huurder zich daarbij op gebreken of tekortkomingen beroept, die vanaf de inwerkingtreding van de wet niet meer in de huurverhogingsprocedure, maar in een afzonderlijke procedure, aan de orde kunnen komen. De positie van de huurder is derhalve, indien de verhuurder niets doet, nadat de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de huurverhoging, bijzonder sterk. Hij kan dan inderdaad volstaan met het betalen van de oude huur. De verhuurder kan natuurlijk alsnog tot invordering besluiten, maar de huurder is slechts tot betaling verplicht indien de verhuurder zich tijdig tot de huurcommissie heeft gewend en vervolgens deze de verhuurder in het gelijk heeft gesteld (en de huurder zich niet binnen de wettelijke termijn tot de kantonrechter heeft gewend met een verzoek de huurprijs vast te stellen).

Zoals ook hiervoor al is aangegeven, zal er uiteraard alles aan worden gedaan om de nieuwe «onderhoudsprocedure» onder de aandacht van huurders en verhuurders te brengen. Juist omdat de ervaring leert dat er enige tijd mee gemoeid is voordat alle belanghebbenden op de hoogte zijn van de nieuwe mogelijkheden en onmogelijkheden, bevat het wetsvoorstel, zoals ook al eerder is genoemd, een overgangsbepaling (artikel V, vierde lid), waarmee wordt bereikt dat de huurcommissie procedures met betrekking tot huurverhogingsvoorstellen met een ingangsdatum die is gelegen uiterlijk op de eerstvolgende 1 juli-datum na de inwerkingtreding van de wet, nog volgens het oude recht afhandelen. Deze leden vroegen ook welke garantie de regering kan geven dat de huurder op de mogelijkheid van een artikel 18-procedure wordt gewezen bij de aanbidding van een verzoekschriftformulier, indien de verhuurder het huurverhogingsgeschil op grond van een gebrek of tekortkoming aan de huurcommissie heeft voorgelegd.

In het kader van de voorlichting hebben onder meer de secretariaten van de huurcommissies tot taak partijen te informeren omtrent de nieuwe procedure. De eerste ondergetekende zal de secretarissen van de huurcommissies hierop ook uitdrukkelijk wijzen. Bij deze voorlichting behoort ook het verstrekken van verzoekschriftformulieren zodra bij binnenkomst van het verzoekschrift van de verhuurder blijkt dat huurder de verkeerde (bezwaar)procedure heeft gekozen. Een dergelijke verplichting zal ook gelden voor het overgangsjaar hoewel alsdan de bezwaarprocedure op grond van gebreken of tekortkomingen nog wel mogelijk is.

3. Tweezijdige legesheffing

De leden van de RPF-fractie vroegen of het juist is, dat de regering oorspronkelijk voornemens was de legesheffing op f 50 te stellen en waarom van dit voornemen is afgezien.

In het algemeen overleg van 16 april 1996 over het huurbeleid (kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 8) is gesproken over een voornemen tot invoering van een tweezijdige leges, mede naar aanleiding van een opmerking van de Algemene Rekenkamer in een verslag over een onderzoek naar retributies in relatie tot overheidsuitgaven (Nota inzake retributies en overheidsprijzen bij de Rijksdienst, bijlage 4, nr. 1223R, van

23 december 1992), waarbij inderdaad is overwogen het bedrag op te trekken naar f 50. Daarbij is mede overwogen dat het bedrag circa elf jaar geleden is bepaald op f 25 en sindsdien onveranderd is gebleven. Uiteindelijk is alles afwegende van dit voornemen afgezien omdat een verhoging met name voor een deel van de huurders (lagere inkomensgroepen en bij grensgevallen van gelijk/ongelijk) een te hoge drempel zou kunnen opwerpen om een procedure bij de huurcommissie te starten. Juist de huurcommissieprocedure is bij uitstek een voorbeeld van een laagdrempelige voorziening en dat willen wij zoveel mogelijk zo houden. Op de vraag van de leden van de fractie van de VVD, wat de hoogte is van de tweezijdige leges, antwoorden wij dat het voornemen is de leges op f 25 te stellen. Dit bedrag is dus gelijk aan het bedrag dat thans al als leges verschuldigd is door de verzoeker in een groot aantal bij de huurcommissie aanhangig te maken zaken. Hiermee is tevens de desbetreffende vraag van de leden van de SGP-fractie beantwoord.

Overigens heeft onderzoek uitgewezen (B&A-groep Beleidsonderzoek en Advies, 22 december 1995) dat 70 procent van de huurders die in een huurverhogingsgeschil hun onderhoudsklachten door de huurcommissie door een huurbevrozing zagen gehonoreerd, bij de huidige bezwaarprocedure bereid is f 50 leges te betalen. Die bereidheid zou wellicht nog groter gebleken zijn indien in de vraagstelling zou zijn betrokken een legesheffing voor een onderhoudsprocedure met de mogelijkheid van «huurverlaging» en legesrestitutie ingeval de betrokken huurder in het gelijk zou worden gesteld.

De leden van de fractie van de SP merkten met betrekking tot de voorstellen aangaande de leges op absoluut geen voorstander te zijn van een zinloze bureaucratie. Zij stelden dat het aantal zaken naar hun mening kan worden teruggebracht indien de mogelijkheden van het gevoegd behandelen van identieke procedures, met name van diverse huurders binnen eenzelfde complex, verruimd zouden worden. Om die zelfde reden zeiden deze leden te kunnen instemmen met de mogelijkheid voor de voorzitter van een huurcommissie om zelf uitspraak te doen bij een kennelijk onredelijk verzoek van een verhuurder. De leden van de CDA-fractie vroegen of de regering nog eens de voordelen kan aangeven van een tweezijdige legesheffing en of zij tevens met het oog op verlichting van de werklast van de huurcommissies in wil gaan op de mogelijkheid van een eenzijdige leges met restitutie in het geval van honorering van het verzoek. De leden van de D66-fractie vroegen zich in dit verband af of de voorgestelde tweezijdige legesheffing niet tot een ongewenste bureaucratie bij de huurcommissies zal leiden, waarvan de kosten weleens hoger kunnen zijn dan de baten.

Wij hebben de keus op een tweezijdige in plaats van op een eenzijdige legesheffing laten vallen vanwege de navolgende argumenten, waarbij het uitgangspunt voorop heeft gestaan dat de verliezende partij uiteindelijk de leges verschuldigd zal zijn:

- de dubbele legesheffing heeft tot doel ervoor te zorgen, dat partijen bij een geschil beter dan thans het geval is, nadenken over mogelijke andere oplossingen van dat geschil alvorens een van beide zich tot de huurcommissie wendt met het verzoek een uitspraak te doen over het gerezen geschil;
- partijen hebben gezamenlijk een geschil; het is dan niet redelijk altijd alleen de verzoeker met (een voorschot voor) leges te belasten;
- beide partijen hebben doorgaans belang bij een huurcommissiebeslissing;
- tweezijdige legesheffing voorkomt incassoproblemen achteraf bij de in het ongelijk gestelde partij;
- het niet betalen van het verschuldigde voorschot door de andere partij dan de verzoeker na daartoe door de huurcommissie uitdrukkelijk in de

gelegenheid te zijn gesteld, geeft een vermoeden van redelijkheid aan het verzoek op grond waarvan een versnelde procedure mogelijk wordt.

Wij verwachten als gevolg hiervan – mede in verband met de eerder aangegeven verwachting dat men veel minder dan thans het geval is, voor oneigenlijke zaken naar de huurcommissie zal gaan – niet dat de dubbele legesheffing zal leiden tot zo veel administratief werk voor de secretariaten van de huurcommissies, dat de kosten over het geheel genomen de baten te boven gaan.

Hiermee is tevens de vraag van de leden van de RPF-fractie of de tweezijdige legesheffing niet vooral is ingegeven vanuit financiële motieven, naar wij aannemen, beantwoord.

Aan de methodiek van eenzijdige legesheffing met restitutie bij in het gelijk gesteld worden kleeft het bezwaar dat de niet-verzoekende partij in het geschil buiten schot blijft, indien 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 niet-betalende, partij in het ongelijk wordt gesteld. Naar verwachting zal dit ook het beeld zijn bij de door ons voorgestelde onderhouds-procedure. De door de leden van de CDA-fractie geopperde variant waarbij slechts de verzoekende partij leges verschuldigd is en deze, indien hij in het gelijk wordt gesteld, de leges gerestitueerd krijgt, heeft, zoals hierboven al is gememoreerd, als bezwaar dat daarvan een ongelijke behandeling van partijen uitgaat. Dat is het geval indien de verzoeker ongelijk heeft en hij definitief het bedrag aan leges verschuldigd is en dus niets gerestitueerd krijgt, terwijl de niet-verzoekende, doch in het ongelijk gestelde partij, nimmer leges verschuldigd zal zijn. Dat is nu juist het naar ons oordeel zwaarwichtige argument geweest om de bestaande methodiek van eenzijdige legesheffing aan te passen en in te voeren dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld, uiteindelijk de leges verschuldigd is.

De bezwaren, verbonden aan (het handhaven van) de huidige methodiek, zijn naar ons oordeel van groter gewicht dan de nadelen die verbonden zijn aan tweezijdige legesheffing met definitieve betaling door de verliezende partij. De partij die immers onterechte bezwaren heeft – en zich daarvan ook bewust is – tegen bijvoorbeeld een onderhouds-aanzegging, een huurverhogingsvoorstel of tegen een verzoek om herberekening van de verschuldigde servicekosten zal, in de wetenschap dat hij in een huurcommissieprocedure kan worden betrokken met verschuldigdheid van leges, minder snel geneigd zijn de onterechte bezwaren aan zijn wederpartij te uiten. Daarmee kunnen derhalve onnodige geschillen worden voorkomen. In die zin kan het nadeel van tweezijdige leges wegvallen tegen het voordeel van een verminderende werklast voor de huurcommissies.

In antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie inzake de mogelijkheden tot het voegen van zaken merken wij op dat de voorzitters van de huurcommissies op grond van artikel 17a van de Wet op de huurcommissies reeds thans de bevoegdheid hebben identieke of nagenoeg identieke zaken gevoegd te behandelen.

Het spreekt voor zich dat wij ook geen voorstander zijn van een – in de woorden van de leden van de SP-fractie – zinloze bureaucratie. Wij hopen hierboven de zin van de legesvoorstellen te hebben aangetoond.

De leden van de RPF-fractie vroegen waarom het vanuit algemene rechtsbeginselen een verantwoorde zaak zou zijn aan beide partijen een betaling te vragen.

Wij merken hierover het volgende op. Het aantal lopende en nieuw af te sluiten overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte dat wordt gesloten, is in verhouding met verreweg de meeste andere overeenkomsten van enige importantie bijzonder groot. Vrijwel iedere Neder-

lander heeft daarmee vroeg of laat te maken. Dergelijke overeenkomsten hebben in beginsel ook een duur van vele jaren. Het onderwerp van de overeenkomst, de gehuurde woning, maakt dat het bij geschil tussen partijen over de uitvoering van de overeenkomst door de huurder moeilijk is een andere passende woning te verkrijgen en te betrekken, waaraan immers hoge kosten zijn verbonden. Dat betekent dat partijen dergelijke geschillen zoveel mogelijk gezamenlijk dienen op te lossen. Daar heeft de doorgaans in een financieel zwakkere positie verkerende huurder, maar doorgaans ook de verhuurder, die immers gebaat is bij stabiliteit, belang bij. De huurcommissie is een voor een ieder goed toegankelijke instantie die als partijen onverhoopt er gezamenlijk niet uitkomen, tegen een geringe vergoeding een uitspraak doet over het geschil. Die geringe vergoeding is, zoals ook al eerder is aangegeven, bovendien uiteindelijk alleen nog maar verschuldigd door de in het ongelijk gestelde partij. De partij die in het gelijk wordt gesteld, schiet het bedrag van f 25 aan leges alleen maar voor. Gelet ook op de geringe hoogte van dit bedrag en op het voorgaande is het naar onze mening vanuit algemene rechtsbeginselen bezien een verantwoorde zaak aan beide partijen een (vooruit)betaling te vragen.

De leden van de PvdA-fractie merkten op dat als achtergrond voor de invoering van tweezijdige legesheffing de toegenomen werklast van de huurcommissies wordt genoemd. Op grond van de in de toelichting opgenomen tabel concludeerden zij echter een afname van de huurprijs-geschillen. Naar hun oordeel bleek dan ook niet van lichtvaardig ingediende bezwaren. Zij vroegen om de ontwikkeling in de verzoekschriften in 1996 en 1997 en die in de uitspraken waarin de verhuurder, gelet op het onderhoudsaspect als klacht tegen de huurverhoging, in het gelijk is gesteld. De leden van de fractie van de SP gaven aan fervent tegenstander te zijn van het heffen van leges bij procedures voor de huurcommissie omdat deze een extra drempel vormen voor huurders die problemen hebben met hun verhuurder. Zij vinden dit niet aanvaardbaar omdat ook de eigen bijdrage voor rechtsbijstand alsmede griffiekosten en leges (in andere kaders) zijn opgetrokken. Zij stelden dat de in de memorie van toelichting opgenomen beschrijving van de kantongerechtsprocedures terzake van het onderhoud de juistheid van hun stelling inzake de onwenselijkheid van het opwerpen van financiële drempels illustreert. Anders dan de regering aangeeft, zeiden zij van mening te zijn dat van een lichtvaardig beroep op de huurcommissies geen sprake is. Zij stelden dat er veeleer een relatie is tussen de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging en het aantal bezwaarschriften. Blijkens de memorie van toelichting is de teruggang van het aantal zaken bij de huurcommissies naar hun mening immers reeds een aantal jaren geleden ingezet. Volgens de aan het woord zijnde leden bedraagt de werklast van de huurcommissie in 1997 zelfs 20% minder zaken dan in 1996. Zij vroegen of dit juist is en tevens, indien dat zo is, waarom dan toch een financiële drempel wordt ingevoerd. Ook de leden van de D66-fractie stelden enkele kritische vragen over dit onderwerp. Het is deze leden niet duidelijk waarom, mede gezien de onevenwichtigheid in de positie van huurder en verhuurder, het noodzakelijk wordt geacht om beide partijen voor alle adviezen en uitspraken van de huurcommissie bij een geschil te laten betalen. Dit leek deze leden een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Zij vroegen of invoering van een vergoeding een bewuste drempel is die tot doel heeft om het aantal procedures bij de huurcommissie te verminderen. Voor hen kan overbelasting niet het belangrijkste argument zijn voor een dergelijke drempel. Zij refereerden aan het naar hun oordeel terechte standpunt van het OVH dat er jaarlijks maar weinig niet-relevante bezwaren worden ingediend en dat bedoelde bezwaren zonder veel kosten met een zogenaamde voorzittersuitspraak kunnen worden afgedaan.

In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel wordt niet de toename van de werklast, maar de hoogte ervan als een van de argumenten genoemd om te komen tot een (tweezijdige) legesheffing. Het aantal bij de huurcommissie ingediende verzoekschriften is aan schommelingen onderhevig. Mede vanwege invoering van de zogenoemde brengplicht bij huursubsidieverzoeken is het aantal zaken in 1995 weer toegenomen met circa 5.5 procent tot 109 990 en in 1996 met eveneens circa 5.5 procent tot 116 582. Aan de hand van de thans bekende voorlopige gegevens zal naar verwachting het totale aantal in het kalenderjaar 1997 ontvangen verzoeken eenzelfde niveau vertonen als in 1996. In deze verwachting is betrokken de verlenging van de termijn tot 1 januari 1998 voor het indienen van huursubsidieverzoeken die onderworpen zijn aan een brengplichtverklaring van de (voorzitter van) de huurcommissie. Een ander argument voor legesheffing, en daarmee komen wij toe aan de beantwoording van de vraag van de leden van de CDA-fractie omtrent de wijze van afdoening door de huurcommissies, zijn de al te lichtvaardig ingediende bezwaren en verzoeken. Het aantal geschillen met betrekking tot huurprijswijzigingen met bezwaarschrift vertoont vanaf 1991, het jaar waarin ten opzichte van het voorafgaande jaar meer dan een verdubbeling tot 68 043 zaken plaatsvond, tot heden een geleidelijke daling. Het huidige aantal zal schattenderwijs 40 000 geschillen bedragen en daarmee op een iets lager aantal dan in 1996 uitkomen.

Uit ervaringscijfers blijkt dat twee-derde deel van bedoelde geschillen, geschat dus thans op ruim 26 000 zaken, leidt tot een uitspraak dat de huurverhoging zonder meer redelijk is. Een groot deel van de daarop betrekking hebbende bezwaren inzake gebreken of tekortkomingen zijn niet als ten minste ernstig de bewoonbaarheid schadend beschouwd en moeten dan ook, behoudens grensgevallen, als lichtvaardig ingediende bezwaren worden aangemerkt. Het overgrote deel van deze onderhoudsklachten moet door of vanwege de huurcommissie ter plekke worden onderzocht op de mate waarin zij de bewoonbaarheid ernstig schaden. De bevindingen van dat onderzoek worden in een rapport van voorbereidend onderzoek opgenomen. Vanwege deze rapportage kunnen de op het geschil betrekking hebbende verzoekschriften dan ook niet in een vereenvoudigde procedure door de voorzitter worden afgedaan. Met betrekking tot bezwaren kan dat slechts als reeds aanstonds bij binnenkomst van het verzoek blijkt dat dit bezwaar omtrent het gebrek of de tekortkoming kennelijk ongegrond is. Dit is zelden het geval.

Anderzijds zal de huurcommissie in het resterende een-derde deel, geschat dus thans op 14 000 zaken, uitspreken dat de huurverhoging niet redelijk is. Een groot deel van de daaraan ten grondslag liggende verzoeken moet, gelet op de geconstateerde aanwezigheid van ernstig tot zeer ernstig de bewoonbaarheid schadende gebreken of tekortkomingen, dan ook als door de verhuurder lichtvaardig ingediend worden beschouwd.

Ook het aantal ingediende andere verzoeken laat qua aantal een soortgelijke ontwikkeling zien. Na een geleidelijke daling tot 1996 lijkt vanaf dat jaar een stabilisering van het aantal zaken op te treden.

De leden van de fractie van de VVD vroegen of in het geval beide partijen in het gelijk worden gesteld, dan uitsluitend een 50%-regeling denkbaar is bij teruggave van de leges.

Wij merken op dat uiteraard meer denkbaar is dan een 50%-vergoeding in de gevallen dat beide partijen deels in het gelijk worden gesteld. Bepaald zou kunnen worden dat de uiteindelijke leges wordt gerelateerd aan de mate waarin partijen gelijk hebben gekregen. Dat zou echter het systeem erg bewerkelijk en bureaucratisch maken, zeker gelet op de hoogte van de door de (gedeeltelijk) verliezende partij te betalen leges (f 25 of f 12,50). Derhalve is gekozen voor een systeem waarbij de huurcommissie slechts behoeft vast te stellen of één partij in het ongelijk is gesteld en dus de bij

wijze van voorschot betaalde leges terugkrijgt of dat beide voor een (behoorlijk) deel in het ongelijk zijn gesteld en derhalve beide slechts de helft van de als voorschot betaalde leges terugkrijgen.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de fractie van de PvdA delen wij mede dat een huurder thans geen leges verschuldigd is, indien hij bezwaar maakt tegen de jaarlijkse huurverhoging op grond van klachten over gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte. Het is immers niet de huurder, maar de verhuurder die nadat de huurder bezwaar heeft gemaakt, zich tot de huurcommissie dient te wenden om de redelijkheid van de huurverhoging te laten toetsen. Gaat die verhuurder na invoering van het voorstel daadwerkelijk naar de huurcommissie, dan dient hij, maar vervolgens ook de huurder, bij wijze van voorschot leges te betalen. Het ligt voor de hand dat de verhuurder na kennisneming van het bezwaar de huurder wijst op het feit dat de klachten over gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte niet meer in de huurverhogingsprocedure bij de huurcommissie een rol kunnen spelen. Dat is ook in het belang van de verhuurder, omdat hij anders voor het starten van de huurcommissie-procedure – die hij op formele gronden zeker zal winnen – toch eerst leges dient te betalen. De huurder dient derhalve in dat geval ook bij wijze van voorschot leges te betalen, doch niet – dit in antwoord op een andere vraag van de aan het woord zijnde fractie – ook nog eens de door de verhuurder verschuldigde leges. Wel is de huurder de door hem betaalde leges als de in dat geval in het ongelijk gestelde partij kwijt, terwijl de verhuurder dat bedrag terugkrijgt. Indien de verhuurder het op een dergelijke procedure laat aankomen en de huurder start vervolgens een nieuwe procedure, nu op grond van het nieuwe artikel 18, dan is de huurder opnieuw leges verschuldigd.

4. Overdracht toezicht op de huurcommissies van gedeputeerde staten naar Rijk

De leden van de fractie van de VVD vroegen zich af hoe de wijziging van het toezicht zich verhoudt met de decentralisatie waar het kabinet naar streeft. Ze wilden in dit verband weten of – gezien de specifieke omstandigheden in de verschillende regio's in Nederland – (territoriale) decentralisatie niet meer op zijn plaats zou zijn geweest.

Als uitgangspunt van het kabinet geldt dat, indien taken op doelmatige en doeltreffende wijze door besturen van decentrale overheden kunnen worden verricht, deze niet behoren te worden opgedragen aan het Rijk. Gezien de behoefte om te komen tot grotere uniformiteit van uitspraken van de huurcommissies, acht ik het Rijk het meest aangewezen bestuursniveau om de toezichhoudende taak ten aanzien van de huurcommissies uit te oefenen. De specifieke omstandigheden in de diverse regio's voor de huurcommissies bestaan doch beperken zich evenwel tot het plaatselijk gebruik met betrekking tot de vraag wat onder gering en dagelijks onderhoud moet worden verstaan indien partijen terzake niets zijn overeengekomen. Overige omstandigheden doen zich voorzover bekend niet voor. Overheveling van het toezicht naar het Rijk ligt bovendien in de rede aangezien ingevolge dit wetsvoorstel eveneens de bevoegdheid tot benoeming van de leden van de huurcommissies bij de rijksoverheid komt te liggen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat sedert de inwerkingtreding van de op de Wet op de huurcommissies gebaseerde uitvoeringsregeling benoeming leden huurcommissie in 1996 de provincies slechts marginaal inhoudelijk betrokken zijn bij de benoeming van leden van de huurcommissies. De leden van de huurcommissies worden sindsdien op aanbeveling van landelijke «huurders- of verhuurdersorganisaties» benoemd, waarbij de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de voorgedragen kandidaatleden bij de voordragende

organisatie is gelegd. Met deze organisaties worden met name op rijksniveau contacten onderhouden.

De leden van de VVD-fractie wilden graag weten of de provincies nog bemoeienis zullen hebben met de huurcommissies als het toezicht is overgegaan van de provincie naar het Rijk. Tevens vroegen zij hoe in dit kader de afstemming van gemeenten en de verlening van de huursubsidie is geregeld.

In antwoord hierop delen wij mede dat, zodra het toezicht op de huurcommissies bij het Rijk is komen te liggen, de provincies geen bemoeienis meer hebben met de huurcommissies. De overheveling van het toezicht heeft geen enkele relatie met welke andere aspecten van het volkshuisvestingsbeleid dan ook.

De leden van de SP-fractie merkten op in te stemmen met het overdragen van het toezicht op de huurcommissies van de provincies naar de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het kwam hen voor dat het daarmee eenvoudiger wordt om jaarlijks kengetallen aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te verstrekken omtrent de aard van de behandelde zaken. Deze leden vroegen of de regering hier positief tegenover staat.

De eerste ondergetekende is van oordeel dat de voorgestelde wijziging van het toezicht op de huurcommissies op zich geen verschil oplevert met de huidige situatie voor wat betreft de mogelijkheden om jaarlijks bedoelde gegevens te verstrekken. Indien de Tweede Kamer hem daarom zou verzoeken, zouden deze gegevens onder de huidige regelgeving en in de toekomst telkenjare in het tweede kwartaal kunnen worden verstrekt.

De leden van de fractie van het CDA vroegen naar de reden dat het kabinet niet het voorstel van de Commissie Huurders-Verhuurders heeft overgenomen ten aanzien van benoeming van de leden van de huurcommissies door de Kroon.

De eerste ondergetekende wijst met betrekking tot deze vraag naar de nota van toelichting op de regeling van 26 april 1996, Stcrt. 88, nr. MJZ 96020997 inzake uitvoeringsregeling benoeming leden huurcommissies. In de toelichting daarop is op een aantal van de door de leden bedoelde voorstellen van de Commissie Huurders-Verhuurders ingegaan. Het voorstel voor benoeming van de leden bij koninklijk besluit is daarin niet besproken, aangezien daarin niet bij ministeriële regeling kon worden voorzien. Wel is daarin met betrekking tot de herbenoeming van leden van de huurcommissies opgenomen dat in het kader van de integrale herziening van de huur(prijs)wetgeving wordt bezien in welke zin herbenoeming nader kan worden geregeld. Inmiddels is in voornoemd kader besloten om niet over te gaan tot benoeming van de leden van de huurcommissies door de Kroon, omdat daaraan geen zodanige toegevoegde waarde is verbonden dat deze opweegt tegen de daarmee gemoeide lasten. Het kabinetsbeleid is erop gericht slechts die benoemingen door de Kroon te doen plaatsvinden die gelet op het niveau van de functie niet op een lager niveau kunnen worden afgedaan. Nu de benoeming van de voorzitters bij koninklijk besluit plaatsvindt en ook blijft plaatsvinden, is er onvoldoende reden om daarnaast ook nog eens de leden door de Kroon te doen benoemen.

De leden van de CDA-fractie vroegen vervolgens in hoeverre het OVH een rol kan spelen bij het streven naar meer uniformiteit in de uitspraken van de huurcommissies.

Het OVH heeft te kennen gegeven voorstander te zijn van meer uniformiteit in de huurcommissie-uitspraken. Daarin ligt naar onze mening de bereidheid van de voorzitters besloten om zich daarvoor in te spannen. Daarnaast merken wij op dat meer uniformiteit in de uitspraken wordt bereikt door de eerdergenoemde strakkere normering met betrekking tot

de gevolgen van door de huurcommissie geconstateerde gebreken en tekortkomingen. In gezamenlijk overleg zouden de voorzitters van de huurcommissies algemene beleidsstandpunten kunnen formuleren op die terreinen waar de huurcommissies enige beleidsvrijheid hebben. Te denken valt daarbij aan een nog verdere invulling van het nieuw in te voeren nulpunt per categorie, de categorie-indeling naar gewicht van de diverse nulpunten en de mate waarin binnen de daarvoor geldende regeling een «huurprijssanctie» zal worden toegepast. De verwachting is dat de autonome huurcommissies in verband met de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, niet alleen in eerste instantie ten gunste van de geschilvoerende partijen maar vanwege uitstralingseffecten mede ook ten gunste van de gehele huursector, oog zullen hebben voor de door het OVH vastgestelde beleidsstandpunten en deze zullen overnemen.

De leden van de fractie van D66 vroegen zich af of het onder andere door gedeputeerde staten van Zuid-Holland gesignaleerde probleem van (vermeende) belangenverstremming terecht is en of een eventuele Kroonbenoeming van leden van de huurcommissies in plaats van een ministeriële benoeming dit probleem zou kunnen ondervangen. In de eerste plaats geldt dat de benoeming geschiedt op aanbeveling van de Woonbond, indien er bij een huurcommissie een vacature voor een huurdersvertegenwoordiger is, en van de landelijke koepels van verhuurders gezamenlijk, als er een vacature voor een verhuurdersvertegenwoordiger is. Voor huurders noch verhuurders kan alsdan de indruk bestaan van belangenverstremming. Daarnaast geldt dat de huurcommissies organen zijn, die niet op basis van die belangenafweging, maar op grond van specifieke deskundigheid komen tot een ten opzichte van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onafhankelijke oordeelsvorming over huurgeschillen. In de tweede plaats hebben de huurcommissies geen bemoeienis met het huurbeleid en ook niet met de Huursubsidiewet anders dan met de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs voor in die wet bepaalde gevallen.

5. Financiële effecten

In antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie of de wijziging van het toezicht financiële gevolgen heeft voor de VROM-begroting en voor de begroting van gemeenten en provincies merken wij op dat dit voor de begroting van het ministerie nauwelijks financiële gevolgen heeft. Het toezicht zal in het kader van dit wetsvoorstel beperkt blijven tot de behandeling van – op basis van ervaringscijfers – niet meer dan een enkele klacht op jaarbasis. Een zelfde, doch tegengesteld, zeer gering financieel gevolg ontstaat voor de begroting van een of meer provincies. Er is geen relatie met de begroting van de gemeenten.

Tot slot wilden de aan het woord zijnde leden weten in hoeverre in overleg met de betrokken organisaties overeenstemming is bereikt. Dienaangaande kan worden opgemerkt dat met alle betrokken sectororganisaties, de VNG en het OVH intensief contact is geweest om te sonderen welke hun reacties waren op de beleidsvoornemens terzake en vervolgens op de concept-voorstellen. Daarna zijn met de direct betrokken organisaties ook nabesprekingen gevoerd. Waar mogelijk is getracht aan de door de organisaties aangevoerde bezwaren en gedane suggesties tegemoet te komen. Vanwege veelal tegengestelde belangen was dit niet altijd geheel mogelijk. Niettemin hebben wij het sterke gevoel dat het resultaat, waaronder tevens begrepen de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte waarin de directe huurprijsgevolgen van de nieuwe onderhoudsprocedure tot uitdrukking worden gebracht, op hoofdlijnen door alle betrokken sectororganisaties zal worden gedragen.

In dit kader, en dit was een belangrijk knelpunt, is voor de drie categorieën nulpunten per categorie een onderverdeling gemaakt in een klasse zwaar, middel en licht met een daarbij behorende maximale «huurprijssanctie».

De leden van de PvdA-fractie merkten op het niet per definitie wenselijk te achten als, zoals de regering verwacht, het aantal procedures inzake minder ernstige klachten zou afnemen en dat van procedures rond ernstige klachten zou toenemen. Het tijdig verhelpen van minder ernstige klachten voorkomt ernstige klachten. Zij vroegen hoe de regering daarover denkt.

Uit eerdergenoemd onderzoek van de B&A-groep is gebleken dat in een naar ons oordeel te gering aantal gevallen (bij 50% van de onderhoudsklachten) binnen het eerste jaar na het indienen van het bezwaarschrift de gebreken of tekortkomingen worden opgeheven. Wij vinden dat aantal te gering omdat twee-derde van alle klachten als relatief nulpunt werd aangemerkt. In 25% van alle klachten vindt herstel eerst in het tweede jaar plaats en in de resterende 25% in het derde jaar. Voorts is gebleken dat de huurcommissie-uitspraken, waarbij de huurverhoging niet redelijk wordt geacht vanwege ernstig de woonbaarheid schadelijke gebreken of tekortkomingen, slechts in 20% van de gevallen (volgens eigen opgave van de verhuurders) rechtstreeks invloed heeft op het bijstellen van het onderhoudsbeleid. Bijzonder laag scoorden daarbij de particuliere verhuurders met slechts 5%.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de SGP-fractie merken wij op dat onderzoeksgegevens ontbreken over de redenen waarom een-derde van de verhuurders geen maatregelen treft nadat de huurder een bezwaarschrift met onderhoudsklachten heeft ingediend. Verhuurdersorganisaties wijzen er echter op dat aanwezige nulpunten veelal complexgewijs worden opgeheven en dat dergelijke activiteiten dan ook planmatig plaatsvinden. Men zou voorts ook kunnen denken aan de mogelijkheid dat veel verhuurders eerst het oordeel van de huurcommissie wensen af te wachten omtrent de vraag of de in het geding zijnde onderhoudsklacht al dan niet de woonbaarheid (ernstig) schaadt. Gelet op bovenvermelde uitkomsten van onderzoek zijn wij dan ook van oordeel dat een aanzeggingsprocedure met zonodig daarop een «onderhoudsprocedure», die bij ernstige gebreken of tekortkomingen leidt tot een lagere in rekening te brengen huurprijs, beduidend effectiever is. De prikkels om tot bespoediging van herstel te komen worden daarmee vergroot. Als extra prikkel voor tijdig herstel komt daar bovenop de onmogelijkheid om een of meer gemiste huurverhoging(en) alsnog in te lopen indien het herstel achttien maanden of langer na de ingangsdatum van de in het geding zijnde huurverhoging op zich heeft laten wachten. Op grond van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte kan de verhuurder immers zelfs nog na het opheffen van het gebrek of de tekortkoming in de maand juni van het lopende huurverhogingsjaar, dat loopt van 1 juli tot 1 juli, de nog niet gerealiseerde huurverhoging van 1 juli en vervolgens eveneens de nieuwe 1 juli-huurverhoging in rekening brengen. Als het opheffen van het gebrek of de tekortkoming daarna plaatsvindt, dat is dus ten minste circa twaalf maanden na het indienen van het bezwaarschrift, dan heeft dat op grond van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte tot gevolg dat de huurverhogingsdatum in beginsel voor altijd opschuift. Verricht de verhuurder achttien maanden of later na het indienen van het bezwaarschrift herstelwerkzaamheden, dan komt eerst de nu nog bestaande inhaalregeling in beeld, omdat dan wordt voldaan aan de eis dat in twee of meer kalenderjaren geen huurverhoging heeft kunnen plaatsvinden.

B. ARTIKELSGEWIJS VERSLAG

De leden van de GPV-fractie verwachtten dat een aantal huurders een procedure zal aanspannen tegen de huurverhoging, alleen om te voorkomen, dat de huur verhoogd wordt vóórdat beslist is in de onderhoudsprocedure. Zij vroegen hoe wij oordelen over deze mogelijke ontwikkeling en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling voor de werkdruk van de huurcommissies kan hebben.

Indien de huurder een onderhoudsprocedure heeft gestart en de verhuurder vervolgens toch een huurverhoging voorstelt, zal de huurder ofwel daartegen bezwaar aantekenen ofwel er in het geheel niet op reageren. In beide gevallen kan de verhuurder – dus niet de huurder – zich tot de huurcommissie wenden. De huurcommissie zal alsdan constateren dat er een onderhoudsprocedure loopt en zal conform het voorgestelde in artikel II, onderdeel G, vervolgens het verzoek van de verhuurder eerst in behandeling dienen te nemen, nadat zij beslist heeft in de onderhoudsprocedure. Een verhuurder die weet dat er metterdaad sprake is van enig gebrek als bedoeld in onderhavig wetsvoorstel, zal zich naar verwachting niet snel tot de huurcommissie wenden, daar hij ook weet of kan weten dat hij in het kader van de onderhoudsprocedure in het ongelijk zal worden gesteld, waardoor hij ook de huurverhoging niet zal kunnen realiseren. Gelet op het voorgaande verwachten wij geen betekende werkdrukverhoging als gevolg van de door deze leden veronderstelde ontwikkeling.

Artikel I

onderdeel A (artikel 4)

De leden van de SP-fractie zeiden van mening te zijn dat artikel 4 zodanig moet worden uitgebreid dat niet alleen de verhuurder, maar ook de huurder eenmaal per jaar de gelegenheid heeft om een voorstel tot huuraanpassing te doen.

Wij merken dienaangaande op dat in artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte heel algemeen is bepaald dat de huurprijs eenmaal per jaar kan worden gewijzigd. Voor deze tekst is destijds gekozen om na een daartoe gedaan voorstel – met alle waarborgen voor beide partijen, die in de wet te dien aanzien zijn opgenomen – niet alleen het de verhuurder mogelijk te maken de huurprijs te verhogen, maar ook het de huurder mogelijk te maken de huurprijs te verlagen. De mogelijkheid voor beide partijen om binnen de wettelijke grenzen eenmaal per jaar na een voorstel daartoe de huurprijs aan te passen, is er thans dus reeds. Artikel 4 staat daaraan in het geheel niet in de weg.

onderdeel M (artikel 25)

De leden van de SP-fractie meenden dat het eerste en het vierde lid van onderdeel M dienen te vervallen.

Wij merken op dat die leden er juist toe dienen om een ont koppeling tot stand te brengen tussen de huurverhogingsprocedure en de onderhoudsprocedure. In onderdeel 2.3 van het algemeen deel van deze memorie is uitvoerig ingegaan op de vragen die gesteld zijn over nut en noodzaak van deze ont koppeling.

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

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager