

Vergaderjaar 2001–2002

28 064

Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 20 december 2001

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Algemeen

De leden van de fracties van de VVD en PvdA hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat strekt tot invoering van een titel 7.4 (Huur) in het Burgerlijk Wetboek en wel op het moment dat een drietal ter zake doende wetten (26 089, 26 090 en 26 932) tot wet zijn geworden. Zij hebben nog wel enkele vragen, die in de loop van het verslag aan de orde komen.

De leden van de fractie van D66 hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel, dat enige kleine aanpassingen van de vaststellingswetten betreffende titel 7.4 behelst, evenals een aanpassing van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele aanpassingen van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Deze leden hebben over het voorstel nog enige opmerkingen en vragen. De genoemde aanpassingen zijn nodig geworden door intussen aanhangig geworden andere wetsvoorstellen. Kan de regering een overzicht geven van de wetsvoorstellen waar het om gaat?

Kan de regering aangeven of dit wetsvoorstel gevolgen heeft voor de plicht van een huurder om het gehuurde object dat wordt verbouwd, terug te brengen in oude staat? Wanneer er sprake is van gevolgen, welke zijn dat dan? Is de regering voornemens om in de plicht tot herstel in oude toestand op termijn verandering te brengen? Zo ja, wat is dan de aard van die voornemens?

Treden er veranderingen op in de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel dat op het oog technisch van aard overkomt?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennisgenomen van de aan hen voorgelegde Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van

¹ Samenstelling:

Leden: Swildens-Rozendaal (PvdA), voorzitter, Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Scheltema-de Nie (D66), Zijlstra (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA), Dittrich (D66), ondervoorzitter, Rabbae (GroenLinks), Van Oven (PvdA), Kamp (VVD), Rouvoet (ChristenUnie), O. P. G. Vos (VVD), Passtoors (VVD), Van Wijmen (CDA), De Wit (SP), Ross-van Dorp (CDA), Niederer (VVD), Nicolai (VVD), Halsema (GroenLinks), Weekers (VVD), Van der Staaij (SGP), Wijn (CDA) en Vacature (PvdA).

Plv. leden: Wagenaar (PvdA), Balkenende (CDA), C. Cörüz (CDA), Van Vliet (D66), Duijkers (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), Hoekema (D66), Karimi (GroenLinks), Santi (PvdA), Luchtenveld (VVD), Slob (ChristenUnie), Van den Doel (VVD), Rijpstra (VVD), Rietkerk (CDA), Marijnissen (SP), Buijs (CDA), Van Baalen (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), Vacature (GroenLinks), De Vries (VVD), Van Walsem (D66), De Pater-van der Meer (CDA) en Arib (PvdA).

het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Zij spreken hun complimenten uit over de inhoudelijke en juridisch-technische kwaliteit van voorliggend wetsvoorstel. Wel hebben zij nog enige korte vragen en opmerkingen.

In de eerste plaats vragen de leden van de fractie van GroenLinks of de indieners reeds kunnen voorzien wanneer voorliggende wet, en daarmee vervolgens de wetsvoorstellen zélf, rechtskracht zullen krijgen. In de memorie van toelichting wordt gemeld dat dit bij Koninklijk Besluit zal gebeuren, maar een streefdatum ontbreekt. Graag zien deze leden een nader tijdspad tegemoet.

Daarnaast maken zij een aantekening tegen het voornemen in voorliggende Invoeringswet, om een vrij vergaande wijziging aan te brengen in het wetsvoorstel 26 089. Zij doelen hiermee op de wijziging van artikel 242, lid 1 van die wet. Door de indieners wordt gesteld dat, vooruitlopend op de voornemens voor het huurbeleid voor de lange termijn, in titel 7.4 Burgerlijk Wetboek moet worden opgenomen dat organisaties van verhuurders en huurders kan worden afgeweken van de in die wet opgenomen regels voor contractvorming, onderhoud en huurprijsstelling. De leden van de fractie van GroenLinks wijzen erop dat het huurbeleid voor de lange termijn pas vanaf 2005 in zal gaan, en dat de Kamer nog niet heeft ingestemd met de voorlopige voorstellen van de tweede indiener. Zij vragen de indieners daarom te onderbouwen waarom deze fundamentele wijziging hier en nu dient te worden doorgevoerd, en niet kan wachten tot er een meer uitgekristalliseerd beeld is ontstaan over het gewenste huurbeleid voor de lange termijn.

Wat dit punt betreft willen de leden een vergelijking maken met het door hen ingediende wijzigingsvoorstel om te komen tot een gekwalificeerd initiatiefrecht voor huurders. Deze amendementen behelsden een wijziging die ertoe zou leiden dat een meerderheid van 70% huurders in een complex verbeteringen aan de woning en in het service-pakket kunnen afdwingen. De tweede indiener raadde dit voorstel af, onder meer met een verwijzing naar de uit te voeren evaluatie van de Wet Overleg Huurders Verhuurders. Daarop zijn de wijzigingsvoorstellen ingetrokken, zodat een nette en ordentelijke procedure gevolgd kon worden. Deze terugblik maakt het des te vreemder, dat de indieners op dit moment wél vooruit willen lopen op een nog niet vaststaand huurbeleid voor de langere termijn.

Overigens zijn de leden van de fractie van GroenLinks benieuwd wanneer de evaluatie van de Overlegwet aan de Kamer zal worden aangeboden, en wanneer een initiatief van de regering kan worden verwacht om het gekwalificeerd initiatiefrecht voor huurders een wettelijke basis te geven. Graag ontvangen zij op dit voor hen essentiële onderdeel meer duidelijkheid.

Artikelsgewijze behandeling

Artikel I

c

Dit artikel wordt ingevoerd omdat het de bedoeling was dat ook artikel 230a dwingend recht zou zijn. Hebben zich in de praktijk gevallen voorgedaan waarin, door het feit dat verzuimd is artikel 230a tot dwingend recht te maken, huurders of verhuurders in de problemen kwamen, zo vragen de leden van de D66-fractie. Hoe kan de wet eventueel in deze gevallen voorzien?

e

In welke mate is met de onderhavige bepaling tegemoet gekomen aan de

wens om met maatwerk ten aanzien van de dwingendrechtelijke onderhoudsverdeling te komen, zo vragen de leden van de fractie van D66.

Op welke wijze geeft de voorgestelde regel volgens de regering invulling aan vergroting van de contractsvrijheid? Op welke wijze en bij welke toekomstige wetsvoorstellen wil de regering de contractsvrijheid bij woninghuur verder vergroten? Hoe kan bescherming van de huurder hierbij gegarandeerd blijven?

In dit artikel wordt gerept over wensen van de tweede ondergetekende, terwijl het een voorstel van de regering betreft. Welke andere wensen leven er ten aanzien van de bedoelde onderwerpen bij de eerste ondertekenaar in vergelijking met de wensen van de tweede ondertekenaar, zo vragen deze leden?

Op welke wijze wordt met dit wetsvoorstel een aanvang gemaakt met het bieden van mogelijkheden aan huurders en verhuurders om te komen tot nieuwe contractsvormen ter zake van onderhoud en huurprijsstelling? In welke opzichten betekenen de voorgestelde nieuwe contractsvormen ter zake onderhoud en huurprijsstelling een versterking respectievelijk een verzwakking van de beschermde positie van de huurder? Op welke voorname voor het huurbeleid op de lange termijn duidt de regering in de laatste alinea van pagina 2 van de memorie van toelichting?

Worden de mogelijkheden van de huurder aangetast op basis van dit wetsvoorstel om de verhuurder te dwingen onderhoudswerken aan het pand uit te voeren?

Ook verzoeken de leden van de D66-fractie de regering in te gaan op de zorgelijke ontwikkeling dat het steeds moeilijker wordt voor huurders die een procedure tegen hun verhuurder willen beginnen om een in het sociaal-huurrecht gespecialiseerde advocaat te vinden. Is de regering met deze leden van mening dat er een specifiek stimuleringsbeleid gevoerd moet worden om de sociale advocatuur te behouden? Als dat niet gebeurt, dan vrezen deze leden dat de rechten van veel huurders illusoir kunnen worden omdat zij die rechten niet kunnen effectueren.

Artikel II

a

De leden van de D66-fractie vragen of er niet te veel papierwerk wordt vereist. In hoeverre zou deregulering hier kunnen leiden tot minder administratieve verplichtingen voor de betrokkenen zonder dat essentiële rechten daardoor op de tocht komen te staan?

b

Artikel 53a

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat er geen overgangperiode nodig is bij de invoering van de wettelijke verplichting voor de huurcommissies om een jaarplan te maken. Er is momenteel zware kritiek op de bedrijfsvoering van de huurcommissie; deze moet dringend verbeterd worden. Bovendien kunnen de huurcommissies kennisnemen van het wetsvoorstel, en hierop nu al anticiperen.

Artikel 53b

Waarom wordt in dit artikel gekozen voor een overgang van drie naar vier maanden voor verstrekking van een opgave? Is het niet handiger dat elke huurcommissie de bedoelde gegevens op de website publiceert en dat die gegevens daardoor ook toegankelijk zijn voor de justitiabelen, zo willen de leden van de D66-fractie weten.

Artikel 53d

De leden van de fracties van de VVD en PvdA zien vooralsnog niet in dat het te verwachten grote aantal algemene maatregelen van bestuur met zich kan brengen dat de termijn van acht weken zoals neergelegd in artikel 46 niet zou mogen gelden. Kan de regering dit punt nader toelichten?

Artikel IV

Artikel 206

Ingevolge het voorgestelde artikel 206 hebben de bepalingen in titel 7.4 die tot nietigheid of vernietigbaarheid kunnen leiden van bepalingen in een huurovereenkomst onmiddellijke werking. De leden van de fracties van de VVD en PvdA verzoeken de regering nader aan te geven waarom is afgeweken van de algemene regel zoals verwoord in artikel 79 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Het enkele argument dat zulks in overeenstemming zou zijn met dwingende bepalingen in titel 7.4 overtuigt vooralsnog niet.

Kan de regering inzicht geven in de mogelijke complicaties voor zowel verhuurder als huurder als gevolg van de voorgestelde onmiddellijke werking? Is het denkbaar dat reeds afgesloten huurovereenkomsten moeten worden herzien? Kan de regering een benadering geven van de te verwachten kosten van een dergelijke operatie? Is de regering voornemens om terzake een landelijke voorlichtingscampagne te voeren? De leden van de fracties van de VVD en PvdA vragen de regering wat zich ertegen verzet om in het voorgestelde artikel 206 een overgangstermijn van bijvoorbeeld een jaar neer te leggen.

De leden van de D66-fractie vragen of het denkbaar is dat wanneer nietigheid of vernietigbaarheid van een beding onmiddellijke werking heeft ten aanzien van een lopende huurovereenkomst dit ten nadele van de huurder uitvalt, en deze bijvoorbeeld de gehuurde woning dient te verlaten? Aan welke gevallen valt hierbij te denken?

Artikel 207

De leden van de fractie van GroenLinks vragen een korte toelichting op de overgangsrechtelijke bepalingen die worden opgenomen in artikel 207 van de Overgangswet. Hebben deze leden goed begrepen dat de regels voor «zelfwerkzaamheid», i.c. de bevoegdheid van huurders om verbeteringen aan de huurwoning aan te brengen met toestemming van de verhuurder, gaan gelden voor alle bestaande huurcontracten? Is het correct dat de enige overgangsrechtelijke bepaling op dit onderdeel de «drie-maandentermijn» voor toestemming door de verhuurder is?

Artikel 208a

In de toelichting bij dit artikel en bij artikel 208e, 208i en 208j wordt de onderhuur genoemd en gesteld dat de huurder daar onder het vooralsnog geldende recht niet toe bevoegd is. In hoeverre brengt dit voorstel verandering in de (on-)mogelijkheid van onderhuur, zo vragen de leden van de fractie van D66. Heeft de regering voornemens de mogelijkheden tot onderhuur te verruimen? Zo ja, op welke wijze en in welke mate?

Artikel 208b

De leden van de fractie van GroenLinks willen enige opmerkingen maken over het voorgestelde artikel 208b van de Overgangswet. Hierbij roepen zij kort de wetsgeschiedenis in herinnering. In de «oude» wet, artikelen

1598 en 1599, waren bepalingen opgenomen over «eene beschrijving van het verhuurde». Vervolgens hebben de indieners voorgesteld om de bepalingen over de opnamestaat uit het nieuw Burgerlijk Wetboek te schrappen. Met dank aan de initiatieven van de Kamer is dit schrappen achterwegen gebleven. Sterker nog, er is een herschreven en verbeterde bepaling over de staat van oplevering in opgenomen in artikel 224. De leden van de fractie van GroenLinks concluderen hieruit dat zowel in het «oude» als het «nieuwe» recht sprake is van een bewijslastregel via het middel de opnamestaat. De wijziging die in het huidige artikel 224 is opgenomen, doelt «slechts» op de aanname dat, bij afwezigheid van een beschrijving, de huidige staat als goed wordt beschouwd, in plaats van het niet-objectieve «in goeden staat aanvaard».

De leden zijn daarom van mening dat het nieuwe artikel 224, zonder enig voorbehoud, ook van toepassing kan worden verklaard op de reeds bestaande huurcontracten. Graag zien zij een reactie van de indieners op deze redenering tegemoet.

Mochten de indieners bovenstaande gedachtegang niet tot de hunne kunnen maken, dan vragen de leden van de fractie van GroenLinks of het mogelijk is om, rondom het van kracht worden van het nieuwe Burgerlijk Wetboek titel 7.4, een eenmalige gelegenheid te bieden aan huurders en verhuurders om alsnog voor bestaande huurcontracten een opnamestaat van het gehuurde te maken, waarmee vervolgens de nieuwe regelgeving van toepassing kan worden verklaard op bestaande huurcontracten. Kunnen verhuurders langs deze weg worden gedwongen om tot overeenstemming te komen met hun huurders, met als «sanctie» dat het nieuwe artikel 224 alsnog van toepassing kan worden verklaard op bestaande huurcontracten? Zo neen, waarom niet?

De voorzitter van de commissie,
Swildens-Rozendaal

De griffier voor dit verslag,
Stahlie