

Vergaderjaar 2010–2011

31 992

**Wijziging van het Burgerlijk Wetboek
(initiatiefrecht huurders)**

Nr. 7

NADER VERSLAG

Vastgesteld d.d. 20 december 2010

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt nader verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	1
2. Algemeen	2

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzma, S.A.M. (PvdA), voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staaij, C.G. van der (SGP), Bochove, B.J. van (CDA), Koopmans, G.P.J. (CDA), Smilde, M.C.A. (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), ondervoorzitter, Irrgang, E. (SP), Brinkman, H. (PVV), Dibi, T. (GL), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Marcouch, A. (PvdA)
 Monasch, J.S. (PvdA), Grashoff, H.J. (GL), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Boer, B.G. de (VVD), Schouw, A.G. (D66), Verhoeven, K. (D66), Lucassen, E. (PVV) en Elissen, A. (PVV).
 Plv. leden: Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Sterk, W.R.C. (CDA), Knops, R.W. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Vacature, (SP), Klaveren, J.J. van (PVV), Gent, W. van (GL), Rouvoet, A. (CU), Jansen, P.F.C. (SP), Ouwehand, E. (PvdD), Kuiken, A.H. (PvdA), Wolbert, A.G. (PvdA), Vermeij, R.A. (PvdA), Voortman, L.G.J. (GL), Taverne, J. (VVD), Nieuwenhuizen, C. van (VVD), Pechtold, A. (D66), Hachchi, W. (D66), Bontes, L. (PVV) en Fritsma, S.R. (PVV).

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie danken de regering voor de antwoorden, gegeven in de nota naar aanleiding van het verslag (31992, nr. 6). Graag willen deze leden nog enkele opmerkingen maken en een paar vragen stellen.

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de notanaar aanleiding van het verslag.

De leden van de D66-fractie danken de regering voor de gegeven reactie in de nota naar aanleiding van het verslag. Deze leden hebben nog enkele aanvullende vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel en de nota naar aanleiding van het verslag. Het is voor hen onvoldoende duidelijk wat de strekking van het wetsvoorstel is en waar de legitimatie voor dit initiatiefrecht op berust.

2. Algemeen

De regering geeft aan dat niet gesproken kan worden van aantasting van het eigendomsrecht van verhuurders, maar van «regulering van eigendom». Maar is «regulering van eigendom» in feite niet een aantasting van het eigendomsrecht, zo vragen de leden van de VVD-fractie. Ook vragen zij zich af in hoeverre er nu daadwerkelijk sprake is van een probleem dat met dit wetsvoorstel wordt verholpen. In hoeverre kunnen huurders en verhuurders er niet gezamenlijk zien uit te komen, zonder een wettelijke regeling, temeer daar vele verhuurders al op vrijwillige basis regelingen voor initiatieven van huurders hebben ontwikkeld? Daar komt nog bij dat ook de verhuurder er belang bij heeft dat de woning op peil blijft.

De regering stelt dat de dan gedane voorstellen niet afdwingbaar zijn. Maar huurders kunnen toch ook naar de rechter als er niets in de wet is geregeld? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De regering stelt in de nota naar aanleiding van het verslag dat de bepaling dat de verhuurder niet gebonden is aan het voorstel, niet in de weg staat dat de verhuurder alsnog met de overige huurders het renovatievoorstel realiseert. Zo kan de verhuurder voorstellen slechts een deel van het renovatievoorstel uit te voeren of kan het volledige renovatievoorstel uitgevoerd worden onder andere voorwaarden. Ook kunnen de overige huurders een nieuw voorstel tot renovatie aan de verhuurder doen, zo stelt de regering. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat in dit geval de positie van de huurders is die bezwaar hebben tegen het renovatieplan, in het geval er toch wordt gerenoveerd.

Tot slot vragen de leden van de VVD-fractie de regering nader uiteen te zetten waarom er gekozen is voor een huurverhoging die in redelijke verhouding tot de kosten staat en waarom niet voor een huurverhoging die kostendekkend is. Graag krijgen zij een reactie van de regering.

De leden van de PVV-fractie vragen zich af in hoeverre de voorgestelde uitbreiding van het initiatiefrecht voor huurders oplossingen biedt voor een reëel maatschappelijk probleem. Deze leden willen daarom graag weten hoe vaak er gebruik is gemaakt van het bestaande initiatiefrecht. Ook willen deze leden weten hoe vaak initiatieven die buiten het bereik van de bestaande wetgeving vallen, in het verleden zijn afgewezen door verhuurders en of dit vooral ging om particuliere verhuurders of woningcorporaties.

Indien dit wetsvoorstel gerechtvaardigd wordt door een maatschappelijk probleem zijn de leden van de PVV-fractie tevreden dat de voorstellen tot verbetering van de woning niet langer beperkt zijn tot energiebesparende voorzieningen maar ook betrekking kunnen gaan hebben op het verhogen van de veiligheid, levensloopbestendigheid van de woning en het woongenot.

De leden van de PVV-fractie willen weten hoeveel initiatieven worden verwacht op basis van het voorliggende wetsvoorstel. Verder zijn deze leden benieuwd welk deel van die initiatieven daadwerkelijk door de rechter zal moeten worden beoordeeld.

De leden van de PVV-fractie willen weten in hoeverre de uitbreiding van het initiatiefrecht zal leiden tot een groter beslag op de huurtoeslag.

Deze leden willen tevens weten welke partij de gerechtelijke kosten draagt wanneer een voorstel aan de rechter moet worden voorgelegd.

In het wetsvoorstel is een niet-limitatieve lijst van gronden tot afwijzing van renovatievoorstellen opgenomen. Deelt de regering de mening van de leden van de PVV-fractie dat verhuurders hierdoor meer gronden krijgen om renovatievoorstellen af te wijzen? Waarom is voor deze niet-limitatieve lijst gekozen? Ook vragen deze leden zich af hoe en door wie de «esthetische bezwaren», zoals genoemd onder lid 3 a, beoordeeld gaan worden.

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat er geen sprake zou zijn van administratieve lasten. De leden van de PVV-fractie zijn van mening dat een renovatievoorstel wel degelijk leidt tot administratieve lasten aangezien de verhuurder voor een beoordeling van het proces en een eventuele gang naar de rechter gedwongen wordt om informatie te verzamelen, registreren en ter beschikking te stellen.

De leden van de D66-fractie constateren dat huurders bereid dienen te zijn een redelijk huurverhoging te betalen. Deze leden vinden het reëel dat tegenover een investering van de verhuurder en verbetering van de woning een passende huurverhoging staat. Deze leden vragen de regering echter toe te lichten op basis waarvan de huurverhoging wordt bepaald. Wordt hierbij aangesloten bij het puntensysteem of wordt er een andere rekenmethode gehanteerd?

De leden van de D66-fractie lezen dat het wetsvoorstel niet leidt tot een lastenverzwaring voor de verhuurder. Hier wordt echter niet ingegaan op de lasten voor de huurders. Het renovatievoorstel moet door de huurders worden opgesteld. Deze leden vragen of de regering kan toelichten wat hiervoor de lasten zijn voor de huurders. Acht de regering de huurders in voldoende mate in staat om de benodigde informatie voor een renovatievoorstel te vergaren? En in welke mate kunnen huurders hierin medewerking krijgen van hun verhuurders?

De leden van de SGP-fractie vragen een nadere onderbouwing van de proportionaliteit van het wetsvoorstel. Deze leden vragen waarom de regering er vanuit gaat dat tussen huurder en verhuurder sprake zou moeten zijn van een vergelijkbaar initiatiefrecht. Deze leden zijn van mening dat van evidente gebreken in de woning en gebrekkige voorzieningen die evident tot hogere woonlasten leiden verondersteld kan worden dat zij een inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurder kunnen rechtvaardigen, maar dit bij een verhoging van het woongenot op zich voorshands niet het geval is. Zo bezien mag van een verhuurder bijvoorbeeld wel verwacht worden dat de woning verwarmd kan worden, maar niet dat met een centrale verwarming in plaats van een gaskachel gebeurt. Zij vragen in hoeverre de regering de verantwoordelijkheid van huurders erkent om op de markt te zoeken naar alternatieven wanneer het woongenot niet aansluit bij hun wensen.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat esthetische bezwaren in bepaalde gevallen min of meer objectief getoetst kunnen worden, bijvoorbeeld als het gaat om het plaatsen van kunststof kozijnen in een monumentaal pand. Zij vragen welk recht het wetsvoorstel toekent aan huurders die juist op grond van esthetische overwegingen initiatief tot renovatie nemen. Kan bijvoorbeeld in redelijkheid van verhuurders worden gevraagd hun gevel te renoveren wanneer min of meer objectief blijkt dat het gezien de aard van het pand tot een verfraaiing zou leiden, zo vragen deze leden.

De leden van de SGP-fractie vragen of het voorgestelde initiatiefrecht van huurders niet tot onzekerheid en onduidelijkheid leidt voor verhuurders, waardoor jurisdisering in de hand kan worden gewerkt. Deze leden vragen waarom niet is besloten tot een aanvulling van artikel 7:243 BW met bepaalde noodzakelijke categorieën ten einde te voorkomen dat het initiatiefrecht te onbepaald van karakter wordt.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom niet wordt gewacht met het wetsvoorstel totdat meer ervaring bekend is met de uitbreiding van het initiatiefrecht in 2007.

De voorzitter van de commissie,
Dijkema

De griffier van de commissie,
Van der Leeden