
Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie) (31903).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**: Met algemene instemming geef ik eerst het woord aan de heer De Mos. Hij heeft hierna namelijk een andere verplichting.

□

De heer **De Mos** (PVV): Voorzitter. Ik dank de collega's dat ik als eerste het woord mag voeren. Ik voer het woord hedenochtend namens de heer Fritsma.

De Partij voor de Vrijheid hecht veel waarde aan het bevorderen van huisvesting, met een goede verhouding tussen de kwaliteit van de woningen en de huurprijs die daarvoor gevraagd wordt. Het is van groot belang dat geschillen over de redelijkheid van de gevraagde huur snel opgelost worden en dat de geschillenbeslechting toegankelijk blijft. Het wetsvoorstel waarover wij vandaag spreken, biedt op dit terrein een belangrijk voordeel. Aan de bestaande onduidelijke gezagsverhoudingen, verantwoordelijkheidsverdeling en aansturing wordt met het onderhavige wetsvoorstel een einde gemaakt. De PVV is een voorstander van helderheid en eenvoud en kan zich daarom in grote lijnen vinden in de strekking van dit wetsvoorstel, ook al omdat meer duidelijkheid zal leiden tot een kortere behandeltijd van huurgeschillen. Dat is in het belang van alle betrokkenen.

Toch wil de PVV een aantal kanttekeningen plaatsen bij het voorstel. De minister beoogt dat in het nieuwe stelsel feitelijk een hogere bijdrage voor de financiering wordt geleverd door huurders en verhuurders die betrokken zijn bij een geschil. Een deel van de kosten van de huurgeschillenbeslechting wordt gelegd bij die huurders en verhuurders, die direct van de huurgeschillenbeslechting gebruikmaken. Deze kostenheffing is onder meer bedoeld om het al te lichtvaardig indienen van verzoeken te ontmoedigen. De PVV is niet gelukkig met deze verhoogde legesheffing. Het is van groot belang dat huurders onbelemmerd toegang houden tot de geschillenbeslechting. Deze laagdrempeligheid dreigt voor huurders met lagere inkomens in gevaar te komen wanneer de kosten te hoog uitvallen. Juist de laagste inkomens zullen daarmee de dupe worden van dit voorstel, dat tot gevolg zal hebben dat de leges stijgen van € 11 naar € 25. Weliswaar kunnen mensen met een laag inkomen een beroep doen op vrijstelling van het gevraagde bedrag, maar de PVV stelt voor om in plaats van de genoemde verhoging van het legesbedrag de in het wetsvoorstel aangekondigde besparing van 4 mln., die het gevolg zal zijn van deze wetswijziging, te gebruiken om de leges op het oude niveau te houden of om deze zelfs te kunnen verlagen. Ik vraag de minister om een reactie op dit voorstel.

De PVV kan zich evenmin vinden in het voorstel om het aantal locaties voor hoorzittingen fors terug te brengen. Het is van groot belang dat de hoorzittingen toegankelijk blijven voor alle huurders, dus ook voor kwetsbare groepen, waarvoor het moeilijk is om te reizen, zoals ouderen of gehandicapten. Juist voor deze mensen moet de toegankelijkheid gewaarborgd blijven.

Van hen kan niet worden geëist dat zij slechts op grote afstand van hun woonplaats hun zaak kunnen onderbouwen. De PVV vraagt de minister dan ook om te bewerkstelligen dat de hoorzittingen in de toekomst in de woonplaats van de betrokkene of in de directe omgeving daarvan kunnen blijven plaatsvinden. Dwing mensen niet om langere afstanden te reizen om hun standpunt op een hoorzitting duidelijk te kunnen maken.

De PVV wenst geen nieuwe bestuurslaag. Graag verneem ik van de minister of het aangekondigde zbo een dergelijke nieuwe bestuurslaag gaat betekenen.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Laagdrempelige beslechting van huurgeschillen is van groot belang voor huurders. Immers, te veel verhuurders vragen nog steeds een hogere huur dan wettelijk is toegestaan. Verhuurders profiteren dan van krapte op de markt of onwetendheid van huurders. Zie bijvoorbeeld het onderzoek uit Utrecht waaruit blijkt dat de gemiddelde huurprijs van een studentenwoning zo'n € 100 per maand te hoog is.

Dit wetsvoorstel draagt dus bij aan laagdrempelige beslechting van huurgeschillen. Daarom kunnen we dit wetsvoorstel positief tegemoet treden. Laagdrempelige toegang tot de Huurcommissie en eenduidig beleid staan voor de Partij van de Arbeid voorop. Deze laagdrempeligheid kan bedreigd worden door legesverhoging voor huurders en door een langere reisduur en reisafstand die huurders moeten afleggen om een zitting bij te kunnen wonen. In het wetsvoorstel zijn keuzes gemaakt. De Partij van de Arbeid wil dat beide facetten gemonitord blijven worden en dat hierover wordt gerapporteerd in het jaarverslag van de Huurcommissie. Wij moeten voorkomen dat door verhoging van de leges en de mogelijk lange reisduur minder huurders gebruik gaan maken van de Huurcommissie.

De PvdA-fractie gaat ervan uit dat de vorming van één huurcommissie bijdraagt aan het verkorten van de afhandelingstermijnen. De doelstelling moet zijn dat zaken binnen vier maanden worden afgehandeld. Dat is nu de doelstelling. Nu wordt 80% van de huurgeschillen afgehandeld binnen zes maanden. Dat gaat de goede kant op, maar het is nog steeds niet die gewilde termijn van vier maanden. Bij servicekostengeschillen is 80% pas binnen zeven maanden afgehandeld. Kan de minister aangeven naar welke afhandelingstermijn de Huurcommissie streeft in 2009 en 2010? Wanneer verwacht hij dat de afhandelingstermijn voor 80% van de geschillen korter is dan vier maanden? Wanneer wordt de doelstelling die wij met zijn allen hebben, echt gerealiseerd?

20% van de verhuurders die een zaak verliest, verlaagt toch niet de huur, ondanks dat zij bij de Huurcommissie ongelijk hebben gekregen en de huurder gelijk. Wat is daar de verklaring van? Wat kunnen we daaraan doen? Als de huurder gelijk krijgt dat de huur te hoog is en de huur niet goed is berekend, moet we ervoor zorgen dat de huurder de verhuurprijs betaalt en niet te veel. Daarvoor hebben we een mooi systeem opgebouwd.

Tegen die achtergrond vraag ik de reactie van de minister op een ervaring die we in Utrecht hadden. Een huurder had een geschil met de verhuurder. De huurder won het geding en kreeg gelijk, maar de verhuurder ging in beroep bij de kantonrechter. Het gevolg was dat de

Depla

huurder bang was dat hij als hij naar de kantonrechter zou gaan en zou verliezen, op kosten zou worden gejaagd die hij niet kan dragen. Hij heeft daarom zijn verlies genomen. Herkent de minister dit probleem? Komt dit vaak voor? Hoe zouden we daar iets aan kunnen doen?

We hebben in de schriftelijke behandeling en ook daarvoor uitgebreid gedebatteerd over de verhoging van de leges van € 11 naar € 25 voor huurders. Daar kunnen we mee akkoord gaan, maar dan moet wel worden bezien of in de loop van de tijd blijkt dat dit geen negatieve invloed heeft op het aantal mensen dat naar de Huurcommissie stapt. Er is een debat geweest in de schriftelijke voorbereiding over de € 450 leges voor verhuurders. Als je voor twintig gelijke gevallen allemaal € 450 zou moeten betalen, zou dat voor de verhuurder een prikkel zijn om naar de kantonrechter te stappen. Dat is met het voorliggende voorstel gelukkig van de baan. We zijn tevreden met de wijze waarop het nu in het wetsvoorstel geregeld is.

Wat de beperkte zittingsduur van bestuurders van de Huurcommissie betreft, verwijs ik naar de amendementen die ik samen met mijn collega Van Bochove heb ingediend. Hij zal die verder toelichten.

Over de collectieve geschillenbeslechting heb ik ook samen met collega Van Bochove een amendement ingediend. Sommige conflicten zijn gewoon collectief van aard. Nu moeten alle huurders apart een zaak bij de Huurcommissie aanhangig maken, terwijl als ze dat gezamenlijk kunnen doen, er één uitspraak komt waarvan iedereen de voor- of de nadelen kan ondervinden. Ten eerste voorkom je zo dat mensen die ook te veel betaald hebben, geen restitutie krijgen. Ten tweede bespaart het een hoop gedoe als je in plaats van allemaal apart een procedure aan te spannen, je samen zegt: als meer dan 50% van de mensen in ons complex mee wil doen, dan maken we gewoon één zaak en kunnen we ook één uitspraak krijgen.

In de schriftelijke behandeling heeft de minister aangegeven dat eigenlijk al die zaken verschillend zijn en dat dit niet zou kunnen. Wij hebben daarom ons amendement aangepast. Wij willen dat de Huurcommissie uiteindelijk kan bepalen om zaken individueel in behandeling te nemen als ze geen vergelijkbare zaak zijn.

Een ander argument was dat de Huurcommissie dat niet zou kunnen. Er is in die zin een precedent gewekt met de manier waarop de € 450 leges voor verhuurders is vormgegeven. Daarmee wordt min of meer de discretionaire bevoegdheid bij de Huurcommissie neergelegd, want die bepaalt of het redelijk is dat de verhuurder per geval € 450 betaalt of dat hij, als deze gevallen als vergelijkbare zaak worden gezien, maar een keer € 450 hoeft te betalen. Tegen die achtergrond lijkt het ons een goede gedachte om toch die collectieve geschillenbeslechting mogelijk te maken. De minister zal vast reageren op ons amendement.

Tijdens de behandeling van de overlegwet huurders verhuurder heeft de Kamer het verzoek ingediend om ervoor te zorgen dat er niet meteen naar de kantonrechter gestapt hoeft te worden met geschillen, maar om ook een laagdrempelige geschillenbeslechting voor de overlegwet in te voeren. Dat is zeker bij het begin van de nieuwe overlegwet noodzakelijk, omdat nieuwe verhoudingen zich moeten zetten. Ik hoor her en der signalen dat dit niet zo goed gaat, en dat men er niet uitkomt en eigenlijk naar de kantonrechter zou moeten.

Daarom is haast geboden om ervoor te zorgen dat de geschillenbeslechting laagdrempelig via de Huurcommissie kan. Het is in ieder geval goed dat het kabinet dit nu heeft georganiseerd. Het is jammer dat het pas per 1 januari 2011 is. Zou dat eventueel sneller kunnen, gezien het feit dat de overlegwet juist nu, in het begin, de laagdrempelige geschillenbeslechting nodig heeft, omdat er nu nog meer geschillen en interpretatieproblemen zijn dan over een paar jaar?

De huurcommissie is heel belangrijk voor huurders en verhuurders, omdat zij ervoor kan zorgen dat er een eerlijke huurprijs komt. Mensen kunnen laagdrempelig hun recht halen als er te veel gevraagd wordt. Er kan niet worden geprofiteerd van krapte op de woningmarkt of van de onwetendheid van huurders. Alleen blijft elke keer dat mensen nog niet weten dat ze hun recht kunnen halen bij zo'n huurcommissie. Daarom is het goed dat de minister zich blijvend gaat inzetten om het werk en de resultaten van de Huurcommissie onder de aandacht van de huurders te brengen. Te veel mensen maken er namelijk geen gebruik van.

Om nog een stapje verder te gaan, vroegen we ons af of het mogelijk is om wettelijk vast te leggen dat huurders door verhuurders bij de aanvang van hun huurcontract worden gewezen op hun wettelijke recht om binnen zes maanden de huurprijs en de onderhoudstoestand te laten toetsen door de Huurcommissie, en op het puntentotaal van de woning. Dan is daar meteen helderheid over. En wat vindt de minister van het voorstel dat op dit moment in huurderskringen circuleert, dat huurders en verhuurders afspraken zouden moeten maken over de manier waarop voor een woning wordt geadverteerd? Ik doel op de vermelding van bijvoorbeeld het aantal punten en de kale huur. Iedereen die op een advertentie reageert, weet dan waar hij wat voor betaalt.

Ook de huurteams vormen een belangrijk punt. Soms durven huurders het, ondanks de laagdrempeligheid van de Huurcommissie, niet aan om misstanden aan de orde te stellen, of weten ze niet hoe het moet. Huurteams helpen enorm goed bij het achter de broek zitten van verhuurders die zich niet gedragen. We hebben die teams al in Amsterdam, Rotterdam, Nijmegen en Den Haag, en sinds vorige week een in Utrecht. Wil de minister de huurteams blijven stimuleren, zodat alle gemeenten ze gaan invoeren? Dat draagt er erg aan bij dat mensen een eerlijke huurprijs betalen en niet meer betalen dan wettelijk is toegestaan.

□

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Waarom moet de Huurcommissie eigenlijk een zelfstandig bestuursorgaan worden? Misschien is het goed dat de minister de meest fundamentele vraag met betrekking tot het wetsvoorstel nog eens tracht te beantwoorden, want de argumentatie in de schriftelijke behandeling vonden wij niet zo overtuigend. De rechtspraak is een van de weinige overheidstaken die tot dusver de dans ontsprongen zijn bij de privatiseringsgolf van de afgelopen vijftien jaar. Je kunt de Huurcommissie zien als een lichtvariant van de gang naar de rechter. Marc Chavannes heeft de uitverkoop van de publieke sector in zijn bundel Niemand regeert recentelijk nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Zijn conclusies waren niet mals.

De belangrijkste argumenten die bij het wetsvoorstel worden aangevoerd, zijn van financiële aard. Een zbo

Jansen

werkt volgens het kabinet efficiënter dan een dienst van het ministerie van VROM. Als je deze redenering echter doortrekt, zal ook de rechterlijke macht binnenkort op afstand worden gezet en dat lijkt de SP-fractie geen aantrekkelijk vooruitzicht. Bij een zbo houden de Kamer en in iets mindere mate ook de minister zich uitsluitend nog bezig met de watvraag, de beleidsmatige uitgangspunten van de Huurcommissie. Met de hoevraag, de uitvoering van het beleid, mogen zij zich niet meer bemoeien. Dat lijkt op het eerste gezicht logischer dan het in werkelijkheid is. Neem nu de laagdrempelige toegang tot de Huurcommissie, een heel belangrijk uitgangspunt. De minister heeft nog wel een beslissende vinger in de pap bij het vaststellen van de hoogte van de leges, maar de Huurcommissie heeft grote vrijheid bij het inplannen van de zittingslocatie, zo nodig op meer dan 60 kilometer afstand van de woonplaats van de huurder. Wat denkt de minister dat dit betekent voor de toegang tot de commissie? Ik heb hierover het amendement op nr. 16 ingediend, maar het gaat mij nu vooral over de aanvechtbare conclusie dat het overlaten van de uitvoering aan een zbo geen gevolgen heeft voor de toegang tot de voorziening. Overigens impliceert het wetsvoorstel dat het kabinet er klaarblijkelijk weinig fiducia in heeft dat ook een overheidsorgaan efficiënt kan werken. Ook die conclusie delen wij niet; dat zal hem niet verbazen.

De SP-fractie heeft bij de inbreng verzocht om, naast laagdrempeligheid, onafhankelijkheid en een brede toegankelijkheid, ook transparantie te benoemen als expliciet uitgangspunt. De minister stelt dat ook hij hecht aan transparantie en dat belanghebbenden binnenkort de gegevens van hun dossier via internet kunnen raadplegen en alle belangstellenden via internet toegang krijgen tot de uitspraken van de Huurcommissie. Dat is een goede zaak, al kan ik me herinneren dat dit bijna negen jaar geleden bij het vorige wetsvoorstel over het centrale secretariaat ook al is aangekondigd. Daarom vraag ik de minister op welke termijn wij nu die langverwachte verbetering tegemoet kunnen zien.

Ik kom op de leges. De hoogte daarvan is een belangrijke drempel voor de toegang tot de Huurcommissie. Zelfs de huidige leges van € 11 hebben voor een grote daling van het aantal zaken gezorgd, ook al heeft de minister gelijk dat ook een aantal andere factoren aan die daling hebben bijgedragen. De conclusie van het evaluatieonderzoek uit 2002 dat de legesheffing niet drempelverhogend heeft gewerkt, delen wij echter niet. De legesheffing zou in dat geval een irrationele maatregel zijn geweest omdat die € 11 immers niet eens de inningskosten dekken. Ik zou de minister van VROM en zijn voorgangers zeker niet "irrationeel" willen noemen. Ik concludeer dat er door die drempel wel degelijk minder aanvragen zijn geweest voor zaken. Dat is wat ons betreft een onbedoeld effect van die leges. De SP-fractie heeft twee bezwaren tegen de voorgestelde regeling: allereerst tegen de ruime verdubbeling van de leges voor de huurder en vervolgens tegen de mogelijkheid om de tarieven bij AMvB verder te verhogen. In mijn amendement op stuk nr. 15 draai ik die verhoging terug en beperk ik de verhoging bij AMvB tot het volgen van de inflatie. Wat ons betreft zou de efficiencywinst, die wij overigens wel verwachten van dit wetsvoorstel, geheel of gedeeltelijk gebruikt moeten worden voor kwaliteitsverbetering. Die legesverhoging is dan bijvoorbeeld niet meer nodig. Overigens betwijfel ik ook

of het verstandig is om de leges voor de verhuurders in zo'n sterke mate te verhogen als wordt voorgesteld. Zou dit ertoe kunnen leiden dat verhuurders voortaan direct naar de rechter stappen bij geschillen? In dat geval zit de huurder met de gebakken peren, want die is vervolgens gedwongen om een beroep te doen op peperdure juridische ondersteuning of hij staat direct op grote achterstand bij de advocaat van de tegenpartij. Ik overweeg het amendement op dit punt nog aan te vullen, dan wel een apart amendement in te dienen.

De heren Depla en Van Bochove hebben een amendement op stuk nr. 11 ingediend over een regeling voor collectieve geschillenbeslechting. Ik steun dat van harte. De SP pleit daar ook al lang voor. Ik ga ervan uit dat bij de collectieve procedure slechts één keer leges betaald hoeven te worden, al wordt dit in het amendement niet expliciet aangegeven. Kan de minister bevestigen dat ik dit goed zie?

Dan kom ik op de samenstelling van de Huurcommissie en de eisen die aan de leden van de commissie gesteld gaan worden. De heren Van Bochove en Depla willen via hun amendement op stuk nr. 12 de maximale zittingsduur van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitters van de Huurcommissie beperken tot maximaal twee maal zes jaar. Via hun amendement op stuk nr. 13 willen ze de zittingsduur van de zittingsvoorzitters beperken tot twee maal vier jaar. Dat zou de doorstroming ten goede komen. De SP-fractie betwijfelt of dit een goed idee is. Als een bestuurslid of een zittingsvoorzitter goed functioneert, mag hij wat ons betreft voor een nieuwe termijn benoemd worden, ook als de persoon in kwestie al sinds mensenheugenis op die post zit. Ik verwijs naar de discussie over de burgemeesters. Met dezelfde argumentatie steunen wij het amendement van mevrouw Van der Burg over het schrappen van de leeftijdsgrens voor verplicht ontslag. Het draait er namelijk om wie er bepaalt of iemand goed of slecht functioneert. Daar zitten wat ons betreft de checks and balances van het wetsvoorstel nog niet helemaal goed in elkaar.

Het bestuur wordt gehoord over de benoeming en herbenoeming van zittingsbestuurders en zittingsleden. Klopt het dat dit bestuur uitsluitend bestaat uit de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter die door onze minister benoemd zijn? De SP-fractie stelt in dat geval voor om de raad van advies niet alleen te laten adviseren over de herbenoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter, maar ook over die van de zittingsvoorzitters en zittingsleden. Bovendien zou overwogen moeten worden om in het wetsvoorstel op te nemen dat bij de herbenoeming expliciet gekeken wordt naar formele klachtenprocedures tegen genoemde personen in de afgelopen zittingsperiode. Ook op dat punt overweeg ik een amendement in te dienen.

In het wetsvoorstel wordt een maximum gesteld van zeven zittingsvoorzitters. De minister kan zich blijkens de nota naar aanleiding van het verslag niet voorstellen dat hij er meer nodig heeft. Maar waarom zou je een maximum in de wet opnemen? Dit is een risico als er plotseling een hausse komt in het aantal zaken waardoor je toch meerdere zittingsvoorzitters nodig hebt. Of je kunt te maken krijgen met meerdere langdurig zieken. In mijn amendement op stuk nr. 14 schrap ik daarom dit maximum. Als de minister bang is voor de budgettaire consequenties wijs ik hem erop dat hij zelf de zittings-

Jansen

voorzitters benoemd. Hij is er dus zelf bij om te zijner tijd die afweging te maken.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Jansen zei zojuist over het amendement-Van Bochove/Depla over de zittingsduur van onder andere de zittingsvoorzitter dat hij eigenlijk niet weet of hij dat wil steunen, omdat het eigenlijk om de continuïteit en de kwaliteit in dezen gaat. Tegelijkertijd zegt hij dat het aantal zittingsvoorzitters flexibel moet zijn. Als je bij een iets oplopen van het aantal klachten nieuwe mensen gaat benoemen, doe je toch afbreuk aan de kwaliteit? Is het dan niet veel beter om ervoor te zorgen dat de zittingsvoorzitters die nu in de wet genoemd staan, in de acht jaar die zij zitten het werk ook adequaat kunnen doen?

De heer **Jansen** (SP): Ik probeer te begrijpen wat de heer Van Bochove bedoelt. Laat ik nog even precies aangeven waar het ons om gaat en ik dacht eigenlijk hem ook wel. Het gaat ons erom dat de zittingsvoorzitters, en de leden trouwens ook, een zo hoog mogelijke kwaliteit hebben en dat de zwakkere zittingsvoorzitters bij de evaluatie eventueel afgevoerd kunnen worden. Als op die manier het kaf van het koren gescheiden kan worden, zien wij niet zo de meerwaarde in van het limiteren van de zittingsduur tot tweemaal zes of tweemaal vier jaar. Als er een prima functionerende zittingsvoorzitter is die er al twaalf jaar zit, mag die van mij gerust nog zes jaar blijven zitten, net als die burgemeester die er al twintig jaar zit en over wie iedereen tevreden is. Waarom moet die man of vrouw naar huis toe? Dat is de essentie van de kritiek. Ik kan mij eigenlijk niet voorstellen dat de heer Van Bochove niet zegt dat ik daar wel een punt heb.

De heer **Van Bochove** (CDA): Maar door flexibel om te gaan met het benoemen van voorzitters, al dan niet afhankelijk van de workload, doe je afbreuk aan de kwaliteitseis die de heer Jansen stelt.

De heer **Jansen** (SP): Nee, wij schrappen het maximum van zeven. Dat staat nu in de wet. Ik snap eerlijk gezegd echt niet waarom dat erin zou moeten staan, omdat de minister uiteindelijk over benoemingen gaat. Stel dat de workload toeneemt, dat het aantal zaken toeneemt, dan zijn uiteindelijk meer zittingsvoorzitters nodig en dan moeten er meer benoemd kunnen worden. Het lijkt mij dat de minister daar te zijner tijd wel over gaat. Dan heeft hij geen wetswijziging nodig om het mogelijk te maken, als het plafond overschreden wordt. Ik zie niet in waarom het nodig zou zijn.

Nog enkele opmerkingen over ons amendement op stuk nr. 16 over de reisafstand. Als het wetsvoorstel zonder wijziging wordt aangenomen, ontstaat straks de situatie dat de burger voor kantongerechtszaken dichter bij huis terecht kan dan bij huurcommissiezaken, terwijl de Huurcommissie juist pretendeert het laagdrempelig voorportaal van de kantonrechter te zijn. Dat is een zeer onlogische situatie, tenzij de minister van Justitie van plan is om voor kantongerechtszaken een vergelijkbare bereikbaarheidspolitiek te gaan voeren, waar ik inderdaad enige angst voor heb. Dat kan ik mij van het kabinet dat de toegang tot het recht zo hoog in het vaandel heeft staan, niet voorstellen. Hoewel?

Ook nog een opmerking over de recidive. Wij hebben in onze inbreng voor de nota naar aanleiding van het verslag erop gewezen dat een uitspraak van de Huur-

commissie niet automatisch hoeft te betekenen dat de verhuurder vervolgens in vergelijkbare gevallen de conclusies van de Huurcommissie ter harte neemt. Ik verwees naar het voorbeeld van de servicekosten, maar in wezen geldt dat ook voor bijvoorbeeld zaken over onredelijke huren. De verhuurder kan zijn slechte gedrag continueren, omdat er immers geen straf staat op dat gedrag. Er is geen sprake van strafbaarheid. De SP heeft al bij verschillende gelegenheden, ook bij uw voorganger, gepleit voor het strafbaar stellen van recidivegedrag, bijvoorbeeld bij bovenwettelijke huren. Ik wil nog steeds weten of de minister voor Wonen, Wijken en Integratie op dit punt een voortschrijdend inzicht heeft dat dit misschien in bepaalde situaties, de meest ernstige situatie bijvoorbeeld, toch nodig is.

Ten slotte de afhandeltermijnen van de geschillen. Die zijn na afloop een jaar gedaald, maar zij voldoen nog steeds niet aan de kwaliteitseisen van de minister, namelijk 80% afgehandeld binnen zes maanden, laat staan aan de kwaliteitseis van de Nationale ombudsman, namelijk 100% afgehandeld binnen vier maanden.

De minister antwoordt in de nota naar aanleiding van het verslag op een vraag van de SP: "Door de investeringen die momenteel worden gedaan in de automatisering en door de efficiëncymaatregelen die worden getroffen, wordt het voor de Huurcommissie mogelijk om met een kleinere formatie te werken richting het halen van de doorlooptijden zoals genoemd in de Uhw." Ik lees in het antwoord dat hij zijn politieke verantwoordelijkheid onderstreept voor het succes van de reorganisatie, niet alleen uit het oogpunt van de kostenreductie maar ook uit het oogpunt van de kwaliteitsverbetering. Daar zullen wij hem uiteraard aan houden.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Mevrouw de voorzitter. Met het indienen en behandelen van het voorliggende wetsvoorstel komt een einde aan de discussie die de afgelopen jaren in meerdere algemene overleggen met de verantwoordelijke minister is gevoerd. Het beter functioneren van de Huurcommissie, het binnen de wettelijke termijn afhandelen van klachten en het daarmee samenhangende terugdringen van het aantal zbo's stonden in die discussies en staan nu in de wettelijke regeling centraal. De CDA-fractie stemt in met de doelstelling van het wetsvoorstel: het tot stand brengen van één zbo en daarmee het opheffen van de huidige 59 zbo's, de Huurcommissies, sluit aan bij de opvatting van de CDA-fractie dat er in het woud van zbo's fors kan worden gesnoeid.

Met betrekking tot een andere doelstelling, namelijk het binnen vier weken afhandelen van een klacht, maak ik graag nog een kanttekening. De CDA-fractie dringt al jaren aan op het halen van die wettelijke termijn. In ieder debat daarover was er wel weer sprake van een versturende factor waardoor deze termijn niet kon worden gehaald. Met dit wetsvoorstel moet dat allemaal beter lukken. Noch uit de memorie van toelichting, noch uit de nota naar aanleiding van het verslag wordt onomwonden duidelijk of, met alle wijzigingen en aanpassingen, wel binnen vier maanden een beslissing op een klacht kan worden genomen. Graag hoor ik in dit debat nog eens concreet van de minister op welke manieren en op welke termijn hij voornemens is te toetsen of de doelstellingen ook worden gehaald. Mocht

Van Bochove

uiteindelijk blijken dat er opnieuw niet aan de termijn kan worden voldaan, is de minister dan bereid om met aanvullende voorstellen te komen? Immers, dan moet worden vastgesteld dat ondanks een beter gestroomlijnd proces, een eenduidig ICT-beleid en een centrale sturing, er kennelijk een tekort is aan daadkracht/menskracht.

Waarom een bestuur bestaande uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter? Waarom geen secretaris in plaats van een plaatsvervangend voorzitter? Zo vroeg de CDA-fractie, in navolging van de Raad van State, zich via het verslag af. De reactie van het kabinet komt erop neer dat er op die manier feitelijk niets zou veranderen. De huidige hybride situatie blijft dan bestaan. Vervolgens wordt de keuze van het kabinet nader gemotiveerd. Samengevat komt dit erop neer dat de zwaarte en de breedte van de taak, naast andere argumenten, deze keuze nodig maken. De CDA-fractie kan met de in de nota naar aanleiding van het verslag gegeven argumentatie uit de voeten.

Maar dat ligt wel een slag anders bij het wel of niet opnemen van een maximumperiode voor de termijn waarvoor beide bestuurders kunnen worden benoemd. Zij mogen hun functie voor een periode van zes jaar vervullen. Daarna is onbeperkte herbenoeming mogelijk, van iedere keer een periode van zes jaar. De CDA-fractie pleit ervoor om hierbij wel een maximumtermijn in te voeren, namelijk een van twaalf jaar. Het kabinet gebruikt als argument dat de continuïteit in de aansturing van de organisatie erg belangrijk is. Naar de opvatting van de CDA-fractie is die continuïteit er ook als men twaalf jaar kan blijven zitten. Op deze manier zijn, zeker als de perioden van beide bestuurders niet gelijk lopen, regelmatige vernieuwing en een frisse blik gewaarborgd. Wij doen dat overigens bij heel veel andere functies ook. Wij hebben nog niet zo lang geleden gediscussieerd met de minister over enerzijds de kwaliteit die raden van toezicht van corporaties moeten hebben, en anderzijds over de zittingstermijnen van mensen die die kwaliteit hebben. Ook het kabinet onderschrijft een gezonde doorstroming binnen het bestuur; ik verwijs daarvoor naar de nota naar aanleiding van het verslag. Als je die dingen bij elkaar optelt, dan moet het er toch toe leiden dat de minister het uiteindelijk eens is met een maximumzittingstermijn van beide bestuurders. Op dat punt heb ik, mede namens de heer Depla, een amendement ingediend op stuk nr. 12.

De heer **Jansen** (SP): De heer Van Bochove voelde mij zojuist op dit punt aan de tand. Nu heb ik reden om hem daarover te bevragen. Mijn vraag is waarom je dit in de wet zou moeten vastleggen. De SP-fractie is het met de heer Van Bochove eens dat doorstroming een nuttig aspect is. Maar nu wil hij verplichten om na twaalf jaar, ook al functioneert iemand ook volgens de heer Van Bochove perfect, op te stappen. Dat is toch veel te star?

De heer **Van Bochove** (CDA): Zoals het er nu staat, is het volgens de wet mogelijk dat iemand 40 jaar als voorzitter van een zbo kan optreden, want hij kan iedere keer voor een periode van zes jaar worden benoemd. Doe je dat zeven keer, dan kom je op 42 jaar. Als je tot 67 jaar moet werken, is dat een prima periode. Ik vind dat echter te lang. Ik ben niet voor het automatisme dat mensen gedurende hun hele leven deze functie kunnen uitoefenen, terwijl er sprake is van de noodzaak van doorstroming en vernieuwing, zoals ook door het kabinet

wordt erkend. Dan is die periode gewoon te lang. Als contramal voor wat in de wet staat, heb ik een amendement ingediend waarin het wordt beperkt tot twee perioden.

De heer **Jansen** (SP): Waarom kiest de CDA-fractie er dan niet voor om de kwaliteitsborging te versterken? Dat was mijn suggestie. Dat kan bijvoorbeeld door de huurders daar wat kritischer naar te laten kijken. Dan kan men na vier of zes jaar zeggen: deze persoon functioneert niet en moet dus weg. Of: deze persoon functioneert wel en mag blijven. Dat is toch veel logischer?

De heer **Van Bochove** (CDA): Kwaliteitsborging is altijd prima. Daar ben ik zeker voor. Dat deel ik met u. Als iemand niet functioneert, zal hij de termijn van zes jaar niet uitzitten of na zes jaar niet worden herbenoemd. Het gaat mij er vooral om dat het goed en verstandig is dat ook mensen die goed functioneren en goed zijn in hun vak, na een aantal jaren – dat geldt niet alleen voor deze functie, maar dat geldt voor vele andere functies ook – doorstromen, zodat er een vernieuwing kan plaatsvinden. In mijn toelichting heb ik zojuist gezegd dat als je dat goed opbouwt – zowel voorzitter als vicevoorzitter – dat elkaar op een adequate manier kan overlappen.

De heer **Jansen** (SP): Als de heer Van Bochove deze gedachte loslaat op zijn Kamerlidmaatschap, denkt hij er dan nog steeds zo over?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ja. U weet ook dat in mijn partij een periode van zo'n twaalf jaar geldt. Het is goed om daarna rond te gaan kijken. In mijn fractie was er één voorbeeld van iemand die het heel lang heeft volgehouden. Dat is de heer Wim van der Camp. Hij heeft dat ook met verve gedaan. Voor het overige is er sprake van een goede en gezonde doorstroming. Ik ben het helemaal met u eens dat er ook langs die lijnen naar moet worden gekeken.

Met de reactie van het kabinet op onze vragen over de raad van advies kunnen wij instemmen.

Ik sla een stukje over en dat is dat deel waarin ik moet toelichten waarom wij het amendement op stuk nr. 13 hebben ingediend. Eenzelfde lijn als voor de voorzitter van de zbo, kun je volgen voor de zittingsvoorzitters. Het kabinet kiest hierbij wel voor een maximale zittingstermijn van twaalf jaar. In het licht van de continuïteit in de aansturing, regelmatige vernieuwing en een frisse blik, en een passende verhouding met de zittingsduur van beide bestuurders, is dit naar onze opvatting niet verstandig. Dat zou anders kunnen. De CDA-fractie meent dat een maximale periode van acht jaar gewenst is. Ik heb samen met de heer Depla op dat punt het amendement op stuk nr. 13 ingediend.

Ten slotte de collectieve geschillenbeslechting en het amendement op stuk nr. 11. De heer Depla heeft dat punt al nadrukkelijk toegelicht. Dat hoef ik niet te herhalen.

De **voorzitter**: Nu hebben wij een keer veel tijd en gaat u het allemaal snel doen! Bijna niemand interrumpeert en niemand herhaalt zichzelf. Doe het altijd zo, zou ik zeggen.

Het woord is nu aan mevrouw Van der Burg.

□

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Vandaag staat de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte of de instelling van een landelijke huurcommissie op de agenda. Deze wijziging regelt dat huurders en verhuurders die een geschil hebben over de huurprijs of de servicekosten zich tot een huurcommissie kunnen wenden. Dat is een goede zaak. Met deze wijziging wordt beoogd om van 59 afzonderlijke zelfstandige bestuursorganen één zelfstandig bestuursorgaan te maken met één organisatie. Het doel daarvan is betere sturing op afhandeltermijnen. Die zijn op dit moment namelijk te lang. Dat is niet in het belang van degenen die een geschil aanklaarten. Het andere doel is, het aantal zittingsplaatsen omlaag te brengen, waardoor er efficiencywinst optreedt.

De VVD vindt het een goede zaak dat er één huurcommissie komt en dus één organisatie. Dan kan er efficiënter gewerkt worden. Ook is het heel erg belangrijk dat de doorlooptijden omlaag gaan. Het eerste is goed voor de overheidsfinanciën en het tweede is heel goed voor de dienstverlening aan de burger. Kan de minister toezeggen dat wij geïnformeerd worden over hoe de efficiencywinst verloopt? Wij willen graag regelmatig geïnformeerd worden. Bovendien willen wij weten hoe de afname van de afhandelingstermijnen verloopt. Daarvoor is dit wetsvoorstel immers bedoeld. Wij willen dus de vinger aan de pols houden. Graag ontvang ik een toezegging op dit terrein, bijvoorbeeld dat wij een keer per jaar geïnformeerd worden.

Een ander belangrijk punt is dat de Huurcommissie volstrekt onafhankelijk is, zowel van gemeentebesturen als van de politiek. Kan de minister nog een keer toelichten dat dit inderdaad het geval is bij dit wetsvoorstel?

Wij hebben bovendien gezien dat in het wetsvoorstel eigenlijk niet geregeld wordt dat als in een bepaalde situatie een uitspraak wordt gedaan ten gunste van een huurder, deze ook geldt voor eventuele andere huurders in hetzelfde complex die zich in een gelijke situatie bevinden. Wij vinden dat niet zo efficiënt. Wij zien ook dat dit de snelheid van de afhandeltermijnen niet ten goede komt. Dit betekent namelijk dat iedereen apart naar de geschillencommissie zou moeten. Wij vragen de minister dan ook of dit wel geregeld zou kunnen worden. Er ligt hiervoor een amendement in de Kamer. Wij willen graag van de minister horen waarom hij dit niet geregeld heeft in dit wetsvoorstel.

Verder vinden wij de maximale termijn ook belangrijk. Deze kwam net in het debat al aan de orde. Wij zijn inderdaad ook voor het amendement waarin de maximale termijn op twee keer zes jaar wordt gesteld, omdat wij de doorstroom en de vernieuwing belangrijk vinden.

Tot slot is de VVD van mening dat de pensioengerechtigde leeftijd niet zou moeten worden vastgezet op 65 jaar, maar op 70 jaar. Dat gebeurt bij rechters ook. Wij vinden dat dit een overeenkomstige situatie is. Uiteraard moet er dan wel een overgangsregeling komen voor degenen die nu 60 jaar zijn, zodat zij een keuze hebben.

De **voorzitter**: Ik schors de vergadering ter voorbereiding van het antwoord van de minister tot vijf over elf.

De vergadering wordt van 10.52 uur tot 11.05 uur geschorst.

□

Minister **Van der Laan**: Mevrouw de voorzitter. Ik begin met te zeggen dat het ons niet anders dan deugd kan doen om te zien dat de Kamerleden vanuit dezelfde doelstellingen hebben meegedacht over dit wetsvoorstel. Zij zijn over het geheel genomen tevreden met wat erin staat en in veel gevallen hebben zij ook verstandige voorstellen gedaan om de bedoeling beter te realiseren. Daarvoor moet ik de Kamerleden dus bedanken. Ik ga in mijn algemene spreektekst in op de gemaakte opmerkingen. Dan probeer ik al zoveel mogelijk mee te nemen van wat de woordvoerders hebben gezegd. Daarna loop ik nog even door wat er verder is besproken.

Als huurders en verhuurders een conflict krijgen, dan is dat erg vervelend. Daarom is het van belang dat de Huurcommissie geschillen tussen partijen op een goede en onafhankelijke manier beslecht. Het zijn conflicten tussen private partijen, net zoals een conflict over de aanschaf van een auto. De vraag was dan ook waarom overheidsbemoeienis nodig is. Een van mijn voorgangers heeft daarom met die focus laten uitzoeken of privatisering mogelijk was. De conclusie was en is dat de geschillen die de Huurcommissie beslecht voortkomen uit een interpretatie van wet- en regelgeving en dat daar een extra verantwoordelijkheid voor de overheid ligt.

Alle Kamerleden hebben gezegd belang te hechten aan laagdrempeligheid. Die laagdrempeligheid zorgt ervoor dat partijen niet naar de kantonrechter hoeven te gaan. Dat zou ook een veel grotere inspanning vragen, van hen en van het apparaat. Vooral voor mevrouw Van der Burg voeg ik er nog aan toe dat wij uiteraard een onafhankelijke instantie willen creëren die de geschillen feitelijk beslecht. Wij hebben als wetgever het recht en de plicht om te kijken of het systeem zodanig is dat partijen een gelijke positie hebben in die geschilbeslechting. Daarvoor hebben sommige partijen wat meer hulp nodig dan andere. Dat is bijvoorbeeld tot uitdrukking gebracht in het verschil in tarief van de leges. Ik neem aan dat wij het daarover ook eens zijn. Ik denk dat dit wetsvoorstel ook die bedoeling houdt.

Tegen deze achtergronden is het logisch om de Huurcommissie publiekelijk te blijven financieren, maar om wel de financiële en bestuurlijke betrokkenheid van huurders en verhuurders te vergroten. De bestuurlijke betrokkenheid wordt nu vergroot door het instellen van een raad van advies. De financiële betrokkenheid wordt vergroot door de leges substantieel te verhogen van thans € 11 tot € 25 voor natuurlijke personen en van € 11 tot € 450 voor rechtspersonen. De verwachte opbrengst van de nieuwe legesbedragen is ongeveer 15% van de kosten van de huurgeschillen. Dat is echt het minimum aan medefinanciering voor een voorziening die aan geschilbeslechting doet over privaatrechtelijke overeenkomsten door partijen die daar een beroep op doen.

Daarmee kan ik meteen ingaan op het amendement op stuk nr. 15 van de heer Jansen. Dat amendement houdt in dat het bedrag voor natuurlijke personen € 11 blijft, ook wanneer er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs, en dat daarnaast de legesbedragen in de wet worden opgenomen. Ik snap de bedoeling van de heer Jansen wat het laatste betreft. Het is alleen niet

Van der Laan

gebruikelijk en volgens mij ook niet praktisch om bedragen bij wet te regelen, omdat het ons dan veel werk oplevert om die bedragen op enig moment te veranderen.

Ik denk dat het belangrijker is voor de heer Jansen om het bedrag op € 11 te houden. Wat zijn de argumenten om het bedrag te verhogen van € 11 tot € 25? Het bedrag is al sinds het jaar 2000 niet meer verhoogd, wat wel gebruikelijk is bij dit soort tarieven. Dat is het eerste punt. Het tweede punt is dat het bedrag van € 25 geen enorme verhoging is en natuurlijke personen kunnen er bovendien altijd nog vrijstelling voor vragen. Ik wil niet flauw zijn, maar dat is de prijs van een goede cd, hoewel ik dat goede misschien beter buiten beschouwing kan laten. Het is gewoon geen enorm bedrag. Het derde punt is dat het bedrag lager is dan de tarieven van de meeste andere geschillencommissies. Het vierde punt is dat het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders zich erin kan vinden, al met al. Ook tegen de achtergrond dat het nog maar 15% van de kosten oplevert, ontraad ik het aannemen van dit amendement van de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): In het Landelijk Overleg Huurder Verhuurders zit ook de Woonbond. De minister vraagt zich misschien af: waarom maakt de heer Jansen zich druk daarover? Nadat de Woonbond de collectieve reactie ondertekend had, is er nog een bijeenkomst van de achterban geweest. Die bleek daar wel degelijk grote moeite mee te hebben. Misschien hadden ze de volgorde der dingen moeten veranderen. Het probleem van de SP-fractie zou al kleiner zijn als er een goede collectieve procedure komt waarvoor maar één keer leges betaald hoeft te worden. Dan kan er in heel veel gevallen worden gezegd: als mensen het samen doen, dan zijn zij goedkoper uit en is de drempel lager. Er is dus sprake van een zekere koppeling tussen dit amendement en het andere. Ik geef daarbij de historische terugblik dat tien jaar geleden, ongeveer, de leges zijn ingevoerd. Toen is er wel degelijk een grote terugval geweest in zaken die mede te maken hadden met die drempel van "maar € 11". Mensen zijn al sceptisch over de vraag of zij hun recht kunnen halen – de meeste huurders zijn daar sceptisch over in de zin van "wij krijgen toch geen gelijk" – en zullen in combinatie met de drempel al snel besluiten om het maar niet te doen. Is dat geen reden, ook omdat het maar 15% van de totale kosten bedraagt, om dat achterwege te laten?

Minister **Van der Laan**: Ik kom zo dadelijk te spreken over de koppeling die de heer Jansen terecht maakt met het andere amendement. Het zou enorm schelen als dat amendement werd aangenomen; één keer leges voor alle procederende partijen. Er is echter nog een andere koppeling, namelijk die met de kwaliteit: snellere behandelingstijd, niet te lange reisafstand, goede internetvoorlichting en nog iets anders waar ik straks het nodige over zal zeggen. Een terugval van het aantal mensen dat gebruik maakt van dit recht – de zorg van de heer Jansen – zal daardoor naar mijn inschatting niet gebeuren. Ik zal bovendien straks toezeggen dat wij het goed gaan monitoren zoals de Kamer wil. Als zijn zorg toch terecht blijkt te zijn, dan zal bezien worden of dat aanleiding is om te veranderen. Omdat een en ander verbonden is, vraag ik de heer Jansen om nog even geen conclusie te trekken.

De heer **Jansen** (SP): Dat doe ik zeker niet. De minister suggereert dat die legesverhoging nodig is vanwege de kwaliteitsverbetering. Ik constateer alleen dat dit wetsvoorstel geld oplevert. Men kan ook redeneren dat de kwaliteit verbeterd kan worden zonder legesverhoging. Nu levert het geld op voor de schatkist, en dat is ook mooi, maar mijn uitgangspunt is: eerst de zaakjes in orde maken en dan kijken of er geld overblijft. Nu zit er een soort dubbele agenda in dit wetsvoorstel: kwaliteitsverbetering maar ook opbrengsten voor de schatkist.

Minister **Van der Laan**: Ik zou het een "meervoudige agenda" noemen om het los te maken van de connotatie dat het een haaks staat op het ander. Nogmaals, aan het eind kan beoordeeld worden of alles met elkaar in evenwicht is. Ik snap de zorgen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik stel graag een verduidelijkende vraag aan de minister, ook om hier beter inzicht in te krijgen. Kan de minister aangeven in hoeveel zaken die worden aangedragen bij de Huurcommissie de klager in het gelijk wordt gesteld? Als er een drempel wordt aangebracht en mensen hun recht niet kunnen halen, dan is dat een probleem. Als mensen door die drempel echter beter gaan nadenken over hun kansen, dan is dat een andere situatie. Om die afweging te maken, zou ik graag dat cijfer horen.

Minister **Van der Laan**: Ik zal ervoor zorgen dat mevrouw Van der Burg het krijgt. Ik heb het niet paraat. Ik geef dat zo meteen.

Voor het bedrag van de rechtspersonen is gekeken naar het tarief bij de kantonrechter. Een rechtspersoon betaalt minimaal € 687 aan griffierechten, dagvaarding en advocatenkosten. De kosten voor de eventuele rapportage die partijen moeten aanleveren, zijn daarin niet meegenomen. Wij denken dat wij met die € 450, waar de kosten van de kantonrechter in zijn meegerekend, redelijk uitkomen. Het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders deelt dit uitgangspunt. Het vindt het legesbedrag van € 450 voor rechtspersonen wel wat aan de hoge kant en zelfs te hoog. Ik wil opmerken dat verhuurders die zich aan de woningwaardering houden, het ook zelf in de hand hebben om dit risico klein te houden. Ik zou willen vasthouden aan de € 450.

Ik ga nu kort in op het maatschappelijke rendement van de Huurcommissie, waarover diverse vragen gesteld zijn, onder anderen door de heer Depla.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Excuus dat we ons goed gedrag nu toch een beetje gaan matigen, maar ik heb nog een vraag te goeder. Het gat tussen de € 450 en de € 650 wordt natuurlijk klein. De kantonrechterprocedure blijft iets duurder voor verhuurders. Denkt de minister niet dat als het gat klein is, verhuurders vaker strategisch gedrag gaan vertonen en denken: als ik bij de kantonrechter makkelijker gelijk krijg, dan ga ik toch maar voor die € 200 extra naar de kantonrechter toe? Dat zou een onbedoeld effect zijn van het veel kleiner maken van het verschil.

Minister **Van der Laan**: Dit snap ik even niet goed. Ik snap niet hoe de verhoging van de leges bij de Huurcommissie een drive kan zijn om vervolgens extra vaak naar de kantonrechter te gaan. Dat zou immers altijd vervolgens gebeuren.

Van der Laan

De heer **Jansen** (SP): Nee, naar mijn mening heeft de verhuurder in veel gevallen de keuze om direct naar de rechter te stappen. Je hebt niet altijd per se dat voorstapje nodig van de Huurcommissie. In die gevallen waarin je de keuze hebt, zou ik denken – althans dat is de angst van de SP-fractie – dat sommige verhuurders denken: als ik meer kans maak bij de kantonrechter, dan doe ik gewoon dat. Als ik mij daarin vergis, dan is mijn probleem over, maar als ik me niet vergis, denk ik dat de minister een probleem heeft.

Minister **Van der Laan**: Nou, dan is het toch maar een heel erg klein probleem, denk ik, mijnheer Jansen. Ik zal kijken of ik hierover wat nadere informatie aan u kan geven. Ik snap aan welke situatie u refereert en zal bezien of die zich hier voordoet.

Ik kreeg net nog informatie over uw vorige zorg, mijnheer Jansen, in samenhang met de terugval in het aantal zaken. Mij wordt gemeld dat dit niet kwam door de invoering van de leges, maar door het wegvallen van de mogelijkheid in de wet om bezwaar te maken tegen de huurverhoging op grond van onderhoudsgebreken en dat die trend waar u naar verwees al was begonnen voor 1999. Dat had ook te maken met andere aanpassingen. We moeten in ieder geval niet te snel conclusies ergens aan verbinden. Dat is des te meer reden om aan het eind even te kijken of we de boel goed organiseren en in balans hebben.

De heer Depla en eigenlijk alle woordvoerders hebben vragen gesteld over het maatschappelijke rendement van de Huurcommissie. We doen daar periodiek onderzoek naar, niet elk jaar, maar wel regelmatig. Uit het laatste onderzoek is gebleken dat de verhuurders niet altijd de huur verlagen, ook als ze hun zaak hebben verloren. Daar zullen we in een volgend onderzoek opnieuw naar kijken. Ik zal eerst een aantal feiten noemen waar de heer Depla om heeft gevraagd. Bij de jaarlijkse huurverhoging, die plaatsvindt voor 3 miljoen woningen in Nederland, komt het in ongeveer 2200 gevallen tot een werkelijk geschil. Van die 2200 houden ongeveer 400 verhuurders zich niet aan de uitspraak. Dat is het getalperspectief. Ik betreur dat uiteraard, maar ik wil ook wel aangeven dat het absoluut gezien geen enorme aantallen zijn. Nu zijn de partijen natuurlijk zelf verantwoordelijk ervoor, zich aan die uitspraak te houden of zich, als de wederpartij dat niet doet, tot de kantonrechter te wenden. Het komt vooral aan op communicatie. De huurcommissie doet veel aan algemene communicatie aan het adres van huurders en verhuurders. De heer Depla doet de suggestie om in deze wet vast te leggen dat de verhuurder de huurder moet wijzen op zijn rechten. Specifiek zei hij: bij het sluiten van het contract. Het contractmoment moet dus gebruikt worden om erop te wijzen dat binnen zes maanden gelegenheid bestaat om de huurprijs te laten toetsen. Dat vind ik een goede suggestie, zij het niet voor deze wet. Ik vind dat we die suggestie moeten meenemen in wetten die hiervoor meer in aanmerking komen. Het betreft hier materiële plichten tussen verhuurders en huurders. Tegen mevrouw Van der Burg zeg ik dat wij zouden kunnen vaststellen dat er een ongelijkheid is in het werkelijke leven en dat wij ons zouden kunnen afvragen of het reëel is dat de overheid de onderliggende partij dat extra duwtje geeft. Ik zeg u bij dezen toe dat ik dit zal nagaan. Dat hoort echter niet in deze wet, maar in wetten die de materiële verhouding regelen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de toezegging. Als de minister dit gaat onderzoeken, is het dan mogelijk om het bij een van de lopende wetsvoorstellen mee te nemen? Ik neem aan dat we dan bij het BW terechtkomen. We hebben nu ook het initiatiefrecht lopen. Kan hij het daarin meenemen? Als we daar immers een aparte wijziging van moeten maken, dan gaat het allemaal onnodig veel tijd kosten.

Minister **Van der Laan**: Ik wil graag met de koepels praten van de huurders en de verhuurders over de vraag hoe we hiermee om moeten gaan. Ik zal dat heel snel doen, om het zo mogelijk nog mee te kunnen nemen bij de lopende initiatieven.

Voorzitter. Nu kom ik toe aan de laagdrempeligheid, waaraan terecht aandacht is besteed. Het uitdrukkelijke doel van het wetsvoorstel is namelijk om die te verbeteren. De dingen die niet op voorhand aannemelijk maken dat dit gebeurt, moeten inderdaad kritisch bekeken worden. Dat hebben alle woordvoerders dan ook gedaan. De grote winst van het wetsvoorstel is juist dat een strikte scheiding tussen de arrondissementen komt te vervallen. Daardoor ontstaan mogelijkheden om partijen sneller van dienst te zijn; partijen kunnen weliswaar eerder geholpen worden, maar soms zullen zij misschien iets verder moeten reizen. Het heeft met wachttijden te maken en het sneller opvangen van de pieken.

Het onbedoelde effect van het amendement van de heer Jansen met als strekking dat zittingen altijd zo dicht mogelijk bij de woonruimte moeten plaatsvinden, zou kunnen zijn dat de wachttijden toenemen. De onderliggende gedachte van het amendement is op zichzelf sympathiek: om partijen daarmee expliciet akkoord te laten gaan. Dat zal evenwel heel veel werk geven. Ik stel wel voorop dat de Huurcommissie natuurlijk altijd zal proberen om de zitting zo dicht mogelijk bij huis te houden, maar wij geven nu juist flexibiliteit aan die totale organisatie om de vier maanden, waar iedereen zo aan hecht, te kunnen halen. Het lijkt mij dan niet werkbaar om de Huurcommissie nog eens te belasten met een plicht om met partijen te gaan overleggen, dus om die te raadplegen over de vraag of zij akkoord zijn met een zittingsplaats die iets verder van het woonhuis af ligt. Die administratieve rompslomp, of die nu groot is of niet, is op zichzelf een nieuwe belemmering voor het snel afhandelen van de zaken. Dit amendement moet ik dus ontraden.

Tegen alle Kamerleden die zich hierover zorgen maken, zeg ik dat de Huurcommissie in het jaarverslag expliciet rapporteert over de invloed van de eventuele reisafstand en overigens over het effect van de verhoogde leges op de laagdrempeligheid van de Huurcommissie. Het gaat erom, zekerheid te hebben dat wij goed geïnformeerd zijn.

De heer **Jansen** (SP): Natuurlijk ben ik altijd wel gevoelig voor het argument van de doorlooptijden. Ook de SP-fractie zit niet te wachten op verlenging van die tijden, omdat er dicht bij huis een zitting wordt gehouden. De reden dat ik dit amendement heb ingediend, is dat op dit moment in de wet hieromtrent geen zekerheid is ingebouwd. Het gaat erom dat wij wat dat betreft via een glijdende schaal langzamerhand afzakken: wij beginnen zo dicht mogelijk bij huis, vervolgens is het wat efficiënter om het wat verder van huis te doen en

Van der Laan

uiteindelijk, bijvoorbeeld over tien jaar, moet iedereen 60 km reizen naar de zittingslocatie. Dat is mijn angst. Vandaar dat ik opteer voor een soort kwaliteitsborging, bijvoorbeeld ten hoogste 1% van het aantal zittingen zal worden gehouden meer dan 30 km verwijderd van de woonplaats van de huurder. Dat is een afspraak waar de Huurcommissie aan gehouden kan worden en dan ben ik, eerlijk gezegd, een stuk geruster.

Minister Van der Laan: Ik snap de zorg, maar is niet het hele stelsel dat wij hier maken zo duidelijk op kwaliteitsverbetering gericht dat de nieuwe organisatie voor aap zou staan, om het heel huiselijk te zeggen, als de vrees van de heer Jansen bewaarheid zou worden? Wij gaan met name daarom naar één organisatie toe. Is het in dat licht niet genoeg om ze te vragen om expliciet te rapporteren of ze dit onderdeel waarmaken in de totale operatie? Als ze voor aap zouden moeten staan, komen ze ook voor aap te staan en dan kunnen wij ingrijpen.

De heer **Jansen** (SP): Ik zou heel graag willen dat het zo werkte, maar ik probeer de analogie aan te geven met bijvoorbeeld de onderwijs- of gezondheidszorgsector. Daar zijn kleinschaligheid en bereikbaarheid altijd een heel groot goed geweest; toch is daar een sluipende, zelfs meer dan dat, ontwikkeling te zien naar schaalvergroting en daarmee naar een moeilijke bereikbaarheid voor degenen die van die voorzieningen gebruik maken. Klaarblijkelijk is het toch niet zo dat het voldoende is dat wij een intentie uitspreken om elkaar daarop te kunnen aanspreken. Vandaar dat ik het belangrijk vind dat er een soort wettelijk slot op de deur zit om te voorkomen dat men langzamerhand afglijdt tot een te laag niveau.

Minister Van der Laan: Mag ik dan de volgende vraag aan de heer Jansen voorleggen, mevrouw de voorzitter? Betekent wat hij nu zegt, waarvan ik vind dat hij daarin ten dele gelijk heeft, dat hij het met mij eens is dat het uit een oogpunt van dezelfde zorg niet verstandig zou zijn om wettelijk vast te leggen dat een zitting van de Huurcommissie in het arrondissement van betrokkene moet worden gehouden, onder andere vanwege de grote rompslomp waarmee wij ons in de voet zouden schieten? Ik zou het prettig vinden als ik dat hoor, want dan gaan wij veel specifieker kijken naar dat nieuwe aspect van borging van datgene wat ik heb beweerd.

De heer **Jansen** (SP): Ik ben zeer bereid om ieder voorstel dat materieel hetzelfde effect heeft als wat ik nu voorstel in het amendement op een andere, handige, flexibele manier te bereiken. Daar ben ik altijd toe bereid, zeker.

Minister Van der Laan: Dat vind ik heel prettig, want dan wordt onze focus meer die borging. Wij hebben een raad van advies als een van de instrumenten in het wetsvoorstel. Ik moet de locaties als minister ook goedkeuren via het reglement. Laten wij eens even in die hoek kijken en laat ik er in tweede termijn nog op terugkomen of dat een lijstje is dat, als wij het hier expliciteren, ook voor ons allen genoeg geruststelling op dat punt organiseert.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ga even door op dit punt en ik denk mee in de discussie tussen de heer Jansen en de minister. De wet is op dit ogenblik

bepalend en nogal dwingend. Tegelijkertijd spreekt u beiden over het aanbrengen van de nodige flexibiliteit. Dat zou na één jaar of twee jaar, na rapportage of na advies van de raad van advies, tot wetwijziging moeten leiden. Zou je niet nu al in de wet moeten opnemen dat de minister de mogelijkheid krijgt om bij algemene maatregel van bestuur te zeggen: gezien alle rapportages, gezien de discussie met de Kamer of gezien het advies moet ik tot een aanpassing komen? Dan hoeft dat niet tot een wetwijziging te leiden. Zou de minister dat niet via een nota van wijziging kunnen opnemen?

Minister Van der Laan: Dit vind ik een goede gedachte van de heer Van Bochove. Ik heb ook net begrepen dat ik in die goedkeuring handel op basis van een reglement. Ik kijk even of wij in die hoek buiten een wetwijziging kunnen blijven om de zorgen die hier op tafel zijn gelegd door de heer Jansen zo op te lossen. Ik kom daar straks nog technisch op terug. Dat zou ik dan ook een verbetering vinden.

Ik ga verder met het bespreken van de laagdrempeligheid, want die heeft natuurlijk ook te maken met de bedrijfsvoering van de Huurcommissie. De huurcommissie investeert momenteel ook in mensen en middelen om die bedrijfsvoering op het niveau te krijgen dat nodig is om de wettelijke afhandeltermijn te bereiken. Dan gaat het vooral om de modernisering van de huidige ICT-voorzieningen. Er wordt van alles gedigitaliseerd. De huurcommissie wordt zo een moderne uitvoeringsorganisatie met ook echt een digitale service. De check op internet op huurprijs en servicekosten is er nu al via www.huurcommissie.nl en straks kunnen burgers via deze site ook digitaal een verzoek indienen en volgen. Straks is naar ik heb begrepen al in het jaar 2010. Ik noem die investeringen nu even snel, maar u begrijpt dat dit voor de Huurcommissie uitvoerige reorganisaties en trajecten zijn die veel tijd en energie kosten. Het resultaat zal een forse bijdrage aan onze doelen leveren.

Dan kom ik bij een heel belangrijk punt, namelijk de collectieve geschilbeslechting. De heren Depla en Van Bochove hebben daarover een amendement op stuk nr. 11 ingediend dat inhoudt dat binnen een wooncomplex ten minste de helft van de huurders één verzoek kunnen indienen met betrekking tot servicekosten of huurverhoging na woningverbetering, waarvan de uitspraak vervolgens voor alle huurders in het gehele complex geldt, dus ook voor huurders die niet waren betrokken bij het ingediende verzoek. Ik snap de bedoeling van het amendement en ik heb in mijn vorige baan ook heel vaak te maken gehad met het probleem van kosten en hoe je die op een binnen het recht redelijke manier zo veel mogelijk kunt vermijden. In de praktijk betekent dit dat collectieve geschilbeslechting mogelijk is als de verzoeken en de situatie waarover het geschil gaat ook werkelijk identiek zijn. Die gelijkheid kan er zijn wanneer de huurders een verzoek indienen, bijvoorbeeld als het gaat om de systematiek die de verhuurder toepast voor het verdelen van stookkosten, of wanneer het gaat om een percentage waarmee hij de servicekosten verhoogt. De uitwerking is echter voor alle huurders verschillend, maar zo'n systematiek of percentage geldt voor iedereen. In dat soort gevallen kun je inderdaad collectieve geschilbeslechting hebben.

Waar het gaat om de bedragen van bijvoorbeeld de afrekening van servicekosten is dat nu juist weer niet mogelijk. De reden hiervoor is dat de bedragen per

Van der Laan

huurder altijd anders kunnen zijn door een verschillend woonoppervlak, verschillend woongedrag en dergelijke. In de praktijk komt het laatste soort zaken, die over bedragen gaan, het meeste voor. Servicekosten gaan zelfs bijna altijd over bedragen, naast de rechtsvragen, die soms ook aan de orde zijn. Het aantal zaken met betrekking tot huurverhoging na woningverbetering is momenteel gering. Dit is ook een van de punten die de indieners van het amendement noemen. Het ging om 65 zaken in 2008. Dit zeg ik even om duidelijk te maken wat het bereik zou zijn van het amendement, waarvan ik de uitgangsgedachte sympathiek vind.

Ik noem nu drie knelpunten die het amendement in de praktijk zou kunnen geven, waardoor onze wet minder goed zou worden dan we hem met zijn allen willen maken. Het eerste knelpunt is dat collectieve geschilbeslechting in het privaatrecht en in het bestuursrecht weliswaar voorkomt, maar dat komt doordat er dan altijd sprake is van één besluit, waartegen een groep mensen een procedure start. Bij de Huurcommissie gaat het om afzonderlijke, individuele huurovereenkomsten of servicekostenafrekeningen. Huurprijzen zijn historisch bepaald. Dat weet de Kamer beter dan ik. Huurprijzen zijn ook verschillend. Het is het individuele karakter dat voor de Huurcommissie leidend is.

Ten tweede is er een principiële punt. Het amendement heeft consequenties voor de positie van de individuele huurder. Stel, ik woon in een wooncomplex van 100 woningen. Daar moet een groep van meer dan 50 huurders een verzoek indienen. De uitspraak is dan geldig voor alle 100 woningen, waaronder mijn woning. Nou is het heel reëel mogelijk dat een of meerdere huurders die niet hebben meegedaan in het collectieve geschil, ingevolge het amendement ongewild zouden worden betrokken in die procedure, terwijl ze zelf kunnen procederen, bijvoorbeeld voor een betere uitspraak. Dit komt in de praktijk geregeld voor. Ook is het mogelijk dat de indieners iets kunnen wensen dat nadelig is voor de niet-indieners. De huurders die het verzoek niet mede hebben ingediend kunnen dan niet meer individueel naar de Huurcommissie gaan om een andere uitspraak te krijgen. Hun zou dan niets anders resten dan naar de kantonrechter te gaan om zich van hun medehuurlers te distantiëren. Daar moeten ze bovendien minimaal € 500 betalen. Ik vind dat we te veel last op de niet-vertegenwoordigde huurders leggen en dat de goede bedoeling, om hun rechten te versterken, makkelijk kan uitpakken in een vermindering van hun rechten.

De heer **Jansen** (SP): Ik kan mij voorstellen dat dit bezwaar van de minister vervalpt op het moment dat de collectieve procedure uitsluitend betrekking heeft op de mensen die mede getekend hebben.

Minister **Van der Laan**: Daar kom ik nog op. Dan valt het bezwaar inderdaad weg.

De heer **Depla** (PvdA): De minister zegt dat dit op een beperkt aantal zaken betrekking heeft. Dat maakt ook de bezwaren minder groot. Woningverbetering of het bepalen van het percentage in stookkosten zijn bij uitstek geschikt voor collectieve geschillenbeslechting. In het amendement hebben wij geregeld dat het uiteindelijk aan de Huurcommissie is om te bepalen of een zaak inderdaad in aanmerking komt voor collectieve geschillenbeslechting. Dat probleem is dan dus minder groot.

Dat is mij eerste tegenwerping. Mijn tweede tegenwerping betreft een principiële punt. Mensen kunnen niet individueel gaan voor een betere beslissing. Zij doen dan liever niet mee met het collectief en doen het gewoon zelf. Deze afweging willen wij maken. Het komt nu vaak voor dat mensen niet in aanmerking komen voor de verbetering, omdat zij niet hebben meegedaan. Wij schatten in dat het eerste geval vele malen vaker voorkomt. Van het tweede kan ik niet zo goed een voordeel bedenken, gezien de inperkingen die de minister al heeft gemaakt ten aanzien van de gevallen waarin het zou kunnen. Wie zou er nou bezwaar tegen hebben als het percentage verandert, met name als het omlaaggaat?

Minister **Van der Laan**: Ik kom zo op het eerste punt dat u noemde. Dat is het derde knelpunt dat ik onderscheid, over de praktische problemen. Mijn reactie op uw laatste punt is dat het zich in de praktijk heel goed kan voordoen dat de uitkomst van de procedure van de eerste 51 huurders is dat er € 10 van iets afgaat, terwijl in de concrete situaties van x andere huurders dat had kunnen leiden tot € 20. Het is niet goed dat een meerderheid van de huurders kan binden aan iets wat rechtens niet reëel zou zijn. Er is nog een kleinigheid op het niveau van de principes. In de overlegwet stellen we 70% als drempel voor de overlegging van woningverbetering en instemming. Je zou bijvoorbeeld verschillen kunnen krijgen. Het zou voor de kleinere meerderheid die de 70% niet heeft kunnen halen, een manier kunnen zijn om dingen te doen. Ik ga zo voorstellen om het toch in de richting van de ondertekening te zoeken, want daarmee ondervang je de meeste bezwaren. Ik vraag de heer Depla mij even toe te staan dat praktische punt nog te behandelen.

De huurcommissie – dit is dat praktische punt – weet niet hoeveel woningen met huurders in het wooncomplex of het relevante complexonderdeel aanwezig zijn. Ze weet dus ook niet of het aantal mensen dat het verzoek indient, correspondeert met ten minste 50% van de huurders. De huurcommissie weet ook niet wie de huurders zijn die niet hebben geparticipeerd in het collectieve geschil, maar wel in het wooncomplex wonen. Dan kom ik weer bij het punt waarvan ik hoop, maar ook denk, dat het voor de indieners van het amendement, de heren Van Bochove en Depla, heel relevant is. Dan krijg je de situatie dat de Huurcommissie niet zomaar kan zeggen dat is voldaan aan de 50%. Die bevoegdheid leggen we bij de Huurcommissie. Ze zal er nooit gewoon enkel op kunnen vertrouwen dat eraan is voldaan. Ze moet dat grondig uitzoeken. Daarmee bezorg je de Huurcommissie een heleboel rompslomp. Het doel is sympathiek, maar onvoldoende om die rompslomp en die andere dingen te veroorzaken, om te voorkomen dat er een handtekening moet worden gehaald en een bijdrage moet worden betaald voor de inzet op de procedure, die dus ook altijd die individuele aspecten zou behouden.

Ik ben bereid om het amendement over te nemen als de indieners het zodanig aanpassen dat de algemeenverbindendverklaring van een collectieve uitspraak alleen geldt voor de indieners van het verzoek; dus tekenen en € 25 betalen. Dan kun je wel voordelen creëren, in de zin dat duidelijker is voor de verhuurder of het zin heeft om bijvoorbeeld niet meteen de handdoek in de ring te gooien. Ik zou het dan zelfs goed vinden als de huurders het ertoe proberen te leiden dat er een actieve verhuur-

Van der Laan

der is naar de andere huurders toe, die immers anders na de procedure het voorbeeld zien en vervolgens ook nog weer naar de Huurcommissie en de kantonrechter zouden kunnen gaan. Dit is dus mijn voorstel op dit punt. Ik zou daar graag een reactie op krijgen, want dit is iets wat de wet zeker niet slechter maakt en zijn bereik groter, terwijl ik daarvoor bij het oorspronkelijke amendement mijn hart vasthoud.

De heer **Depla** (PvdA): Ik stel nog twee vragen voordat ik het water oversteek. De eerste vraag is of we in het amendement dezelfde bepaling kunnen opnemen als we voor de verhuurders gedaan hebben als er sprake is van een collectieve zaak, zodat zij niet per geval € 450 moeten betalen, maar dat de Huurcommissie bepaalt of daarvan afgeweken kan worden. De tweede vraag is hoe erg het is dat wij mensen die niet meedoen, binden. De minister zegt dat het al beperkt wordt tot gevallen waarbij het gaat om woningverbetering en percentages van servicekosten. Kan hij mij een voorbeeld geven van een situatie waarin iemand gedupeerd kan worden? Ik snap dat als het om precieze bedragen gaat, het heel divers is. Maar die situatie valt niet onder het amendement, want dan zal de Huurcommissie zeggen: dat gaat niet.

Minister **Van der Laan**: Ik schoot net even in de lach, want ik vind het slim wat de heer Depla zegt. Ik had daar zelf nog niet aan gedacht, terwijl ik er wel aan gedacht heb in de schriftelijke fase van het wetsvoorstel. Toen heb ik met mijn ambtenaren die oplossing voor de verhuurders bedacht om die onredelijke cumulatie van 50 maal € 450 leges op te lossen door te zeggen dat de Huurcommissie tijdens de rit kan beoordelen of het reëel is en dat dan kan verminderen. Ik krijg nu dus tegengeworpen wat we zelf hebben bedacht. Dat was de reden dat ik in de lach schoot. Ik probeer consistent te zijn en niet te eigenwijs, maar ik vind dat een slimme, verstandige en redelijke oplossing. Ik denk dus dat we ook hierbij de mogelijkheid van ongewenste cumulatie in ogenschouw moeten nemen, en het bij de Huurcommissie moeten neerleggen om bij uitzondering – dat zeg ik nadrukkelijk tegen de heren Depla en Van Bochove – te zeggen dat een vermindering redelijk is. We maken de grondslag wel precies hetzelfde.

Hoe erg is de binding? Die is erg. Dat zeg ik ook vanuit mijn ervaring van 25 jaar als advocaat. De bedoeling is goed; die begrijp ik. Het is echter niet verstandig om mensen die zich ergens buiten hebben gehouden, te binden aan degene die toevallig eerder aan de gang is of net iets beter op de hoogte is. Dan zouden ze later in hun rechten gekort zijn door zogenaamde goede bedoelingen. Levenservaring leert dat de weg naar de hel is geplaveid met goede bedoelingen, ook als de goede bedoelingen van je buurman komen. Sterker nog, dat roept die hel nog eerder in beeld dan wanneer je aan je eigen goede bedoelingen ten onder gaat. Laten we hier dus wegblijven, want het schept heel veel technische, inhoudelijke problemen. Ik heb er niet mee willen dreigen dat we ook burenc conflicten veroorzaken, maar ik sluit dat ook niet uit.

De heer **Depla** (PvdA): Vooral door dat laatste ben ik overtuigd. Laten we het inderdaad doen zoals de minister voorstelt. Om niet het risico te lopen dat we het betere de vijand van het goede maken en het met onze

goede bedoelingen erger maken, moeten we dit voorstel overnemen. We zullen bekijken hoe het in de praktijk zal werken, dan hebben we ook die problemen niet. We kunnen het zo doen.

Minister **Van der Laan**: Mag ik even resumeren, mevrouw de voorzitter. Net als bij de verhuurders is dus de bedoeling: betalen, in de rit beoordeling door de Huurcommissie en restitutie als de Huurcommissie zegt dat het niet redelijk was.

De heer **Depla** (PvdA): Met deze toezegging kunnen wij ons amendement intrekken.

De **voorzitter**: Het amendement-Depla/Van Bochove (stuk nr. 11) is ingetrokken.
Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dit betekent dat de minister met een voorstel tot wijziging van de wet moet komen.

Minister **Van der Laan**: Gezien het feit dat ik word ondersteund door vele ambtenaren lijkt me dat redelijk, in overleg met de indieners.

De **voorzitter**: U komt dus met een nota van wijziging.

Minister **Van der Laan**: Ik zie enige commotie bij de ambtenaren, maar we komen met een nota van wijziging.

De heer **Jansen** (SP): Wat betreft die binding is het goed afgelopen. Dat was eigenlijk ook mijn suggestie. Eind goed, al goed dus. Ik heb nog twee wensen of ideeën die misschien ook meegenomen kunnen worden in de nota van wijziging. Allereerst het compromis dat nu in de maak is, waarin de Huurcommissie de vrijheid heeft om toch maar één keer leges te heffen als haar dat redelijk voorkomt. Ik snap nog steeds niet goed waarom we bij een collectieve procedure niet sowieso één keer leges vaststellen. Het is namelijk ook in het belang van de minister dat we zaken zo veel mogelijk bundelen. Dat scheelt uitvoeringskosten. Van de uitvoeringskosten is 85% voor rekening van de minister. De minister heeft er dus zelf ook financieel belang bij.

Mijn tweede vraag is mij even ontschoten.

Minister **Van der Laan**: Dan ga ik eerst in op dit punt. Een deel van de bezwaren die ik zo-even noemde, is dan inderdaad vervallen; daar heeft de heer Jansen gelijk in. Een ander deel resteert echter nog. Er zal ook altijd individueel gekeken moeten worden naar de voorliggende verzoeken. Een collectieve actie van bijvoorbeeld 50 huurders betekent niet slechts één keer werk. Er is ook altijd een deel dat gewoon 50 keer moet gebeuren. Daarom is het uitgangspunt reëel. Iedereen heeft er belang bij. Iedereen maakt kosten, ook de overheid en de Huurcommissie. Laat iedereen gewoon die € 25 betalen.

De heer **Jansen** (SP): Dat is duidelijk. Ik denk dat we het er nog niet over eens zijn, maar het is wel duidelijk.

Mijn tweede vraag heeft betrekking op de reikwijdte van het ingetrokken amendement. De minister zei dat het maar 65 zaken per jaar betreft. Dat is inderdaad weinig.

Van der Laan

Minister **Van der Laan**: Sorry, er is een misverstand. Dat aantal sloeg op de woningverbetering. Er zijn natuurlijk veel meer stookkostenzaken.

De heer **Jansen** (SP): Dat maakt het al beter, maar er zijn natuurlijk een heleboel andere typen zaken, bijvoorbeeld onderhoudsprocedures, die de facto ook een collectief karakter hebben. Daarbij zijn dan wat praktische beletselen om het collectief te doen. Ziet de minister mogelijkheden om de reikwijdte van het amendement nog verder te vergroten, zodat zo veel mogelijk zaken die zich eigenlijk goed zouden lenen voor een collectieve aanpak ook in de wet onder dit artikel komen te vallen?

Minister **Van der Laan**: Ik kan de heer Jansen geruststellen onder voorbehoud dat mijn ambtenaren mij niet anders adviseren. Ik stel voor dat wij het doen volgens de systematische manier die ik als compromis heb voorgesteld. Dan levert de systematiek heel beperkt gevallen op. Dat geeft mij de geruststelling dat de Huurcommissie dat uiteindelijk beoordeelt en dan alleen in situaties dat er door iedereen netjes is getekend en dat het geen werking heeft voor derden. Ik ben systematisch tevreden gesteld. Ik vind het dan niet verkeerd om, zoals de heer Jansen vraagt, als uitgangspunt te nemen dat dit bij iedere procedure zou gelden, tenzij. Ik verzoek mijn ambtenaren om mij te laten weten of er nu al grond is om van dat algemene uitgangspunt alvast een aantal voorbeelden uit te zonderen. Mijn intuïtie zegt echter op dit moment dat het altijd zou kunnen gelden, maar ik hoor graag nog even of mijn intuïtie juist is. Dan is iedereen op dat punt denk ik gerustgesteld.

Voorzitter, ik ga mijn betoog afmaken, anders bederven wij uw plezier van zo-even over het tempo dat wij hebben. Ik ben trouwens wel heel tevreden met de zakelijke voorstellen van de Kamerleden. Dat levert een beter wetsvoorstel op in de discussie met het kabinet. Die minuten zijn dus op zich goed besteed. Ik krijg nu overigens de bevestiging dat de echte deskundigen zeggen dat het in principe voor alle zaken zou kunnen. Er komt dus geen beperking, zeg ik tegen de heer Jansen.

Dan kom ik op de zittingsvoorzitters en het bestuur. Volgens het wetsvoorstel kunnen de voorzitters en de plaatsvervangend voorzitter meerdere malen herbenoemd worden. De heren Van Bochove en Depla hebben op stuk nr. 12 het amendement ingediend om maximaal één keer her te benoemen. Ik heb de discussie gehoord en ik vind het eigenlijk ook wel logisch, in relatie tot wat ik na overleg met de Kamer heb geregeld in het wetsvoorstel over raden van commissarissen van woningbouwverenigingen, om zittingsduren ook echt te beperken. Ik wil niet te snel kwaliteit weggooien door een te gemakkelijk gestelde maximale zittingsduur, want dat blijft ook een belangrijk punt, maar ik wil wel grenzen stellen om te waarborgen dat er ook de nodige doorstroom is en dat mensen niet vastgegroeid raken. Ik kan met die twaalf jaar leven ...

De **voorzitter**: Mijnheer Van Bochove, wilt u het woord?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wacht even af of de minister na de stilte die hij liet vallen, zijn zin gaat afmaken.

De **voorzitter**: Het kreeg inderdaad een beetje het karakter van een cliffhanger.

Minister **Van der Laan**: Nee hoor, ik ben benieuwd welke van mijn woorden de heer Van Bochove naar de microfoon brachten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik kan nu mijn amendement intrekken, maar de minister komt toch nog met een nota van wijziging en dan kan hij misschien dit punt meteen meenemen. Dan handelen wij efficiënt. Dat kan ik misschien ook over het amendement op stuk nr. 13 zeggen, als de minister dat wil toezeggen. Tijdens de schorsing hebben wij daarover nog even gesproken naar aanleiding van de discussie tussen de woordvoerders. De indieners zijn voornemens om van die periode van twee maal vier jaar, drie maal vier jaar te maken. Zo komt dat gelijk te lopen met het traject uit het amendement op stuk nr. 12.

Minister **Van der Laan**: Dat was precies de reden van mijn aarzeling of ik zou doorpraten zojuist. Natuurlijk is het met elkaar verbonden, maar het valt ook niet helemaal samen, want degene die de zitting doet, is niet per se aan hetzelfde regime onderhevig als degene die het bestuur organiseert. Ik had de heer Van Bochove ook willen voorstellen om naar die twaalf jaar toe te gaan. Ik ben dus blij dat hij die stap zet. Ik denk dat het inderdaad handig is als het in dezelfde nota van wijziging wordt meegenomen.

De **voorzitter**: Betekent dit dat de heren Van Bochove en Depla hun amendementen op de stukken nrs. 12 en 13 intrekken?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is correct. Als ze in de nota van wijziging worden meegenomen, trekken wij de amendementen in.

De **voorzitter**: De amendementen-Van Bochove/Depla (stuk nrs. 12 en 13) zijn ingetrokken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Minister **Van der Laan**: Nog even voor de duidelijkheid: wij krijgen twee keer zes jaar en drie keer vier jaar in de nota van wijziging voor respectievelijk de bestuurders en de zittingsvoorzitters.

Het amendement van mevrouw Van der Burg wil ik graag overnemen. Ik ben het met haar eens.

De **voorzitter**: Het gewijzigde amendement-Van der Burg (stuk nr. 18, was nr. 17) is overgenomen.

Minister **Van der Laan**: Dat amendement gaat over het verhogen van de leeftijdsgrens van 65 naar 70 jaar. Ik neem even de gelegenheid om hier in de Kamer iets te zeggen wat ik in gewone gesprekken wel vaker zeg. Er zijn beroepen die op een bepaalde manier heel zwaar zijn en het niet redelijk maken van iemand te vragen door te werken tot zijn zeventigste. Dat hebben wij in de AOW-discussie heel vaak aan de orde gehad. Er zijn ook beroepen waarin je bij wijze van spreken iedere dag alleen maar wijzer en meer geschikt wordt voor je vak. Ik heb altijd als groot voorbeeld Langemeyer, de jurist, de procureur-generaal bij de Hoge Raad, die op zijn 85ste de meest briljante stukken schreef, waar echt alle juristen van Nederland totaal stil van werden. Dit vak van zittingsvoorzitter – en ik neem dan maar de bestuurders mee – ligt dicht bij Langemeyer dan bij die beruchte

Van der Laan

zware beroepen waarover wij het eerder hadden. Er is geen enkele reden om dit niet te doen. Ik neem het dus graag over.

De **voorzitter**: Maar dat moet u goed vinden, want dan bent u het amendement met uw naam kwijt.

Minister **Van der Laan**: Dat is niet mijn bedoeling hoor!

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In het kader van de consistentie trek ik dan het amendement in, zodat de minister het kan regelen in zijn nota van wijziging.

De **voorzitter**: Het gewijzigde amendement-Van der Burg (stuk nr. 18, was nr. 17) is ingetrokken.
Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 14 van de heer Jansen, die in het wetsvoorstel geen maximum wil opnemen voor het aantal voorzitters. Er staat nu "zeven voorzitters". Ik wil de heer Jansen wel een stapje tegemoetkomen, maar niet geheel. Het lijkt mij niet problematisch om het aantal te verhogen naar tien. Dat komt ten goede aan de toekomstbestendigheid van de organisatie die wij maken, maar het helemaal laten vervallen zou indruisen tegen het idee om de inrichting van zbo's beknopt en overzichtelijk te houden. Dat is ook een uitdrukkelijke wens van Binnenlandse Zaken, dat dit ook bewaakt. Ik hoop dat dit naar genoeg van de heer Jansen is en dat dit hem ver genoeg tegemoetkomt.

De heer **Jansen** (SP): Hoewel wij allen mild gestemd zijn vanmorgen, heb ik toch nog een vraagje voordat ik mijn conclusie trek. Er zat toch al een slot op de deur dat de minister altijd de voorzitter benoemt? Met andere woorden: als de achtste, de negende of de tiende benoemd wordt, kan de minister altijd zeggen dat hij daar helemaal geen zin in heeft. Uiteindelijk draait de minister aan de knoppen bij de omvang van een zbo. Waarom is het dan nodig om dat ook nog een keer in de wet op te nemen?

Minister **Van der Laan**: Om daar van tevoren ook zekerheid over te geven, is wat mij dan te binnen schiet. Toen de heer Jansen dat zo-even zei, dacht ik: is het wel eigenlijk als een minister een persoon voorgedragen krijgt die hij moet benoemen, om die persoon dan af te wijzen als er überhaupt naar het oordeel van de minister geen vervulling van de vacature zou moeten zijn of als het over een aantal heen komt? Ik vind het dan wel iets zuiverder om die duidelijkheid te geven en niet zo'n situatie te veroorzaken.

De heer **Jansen** (SP): Ja, dat is een argument. Laat ik mijn zegeningen dan maar tellen en met deze toezegging het amendement op stuk nr. 14 intrekken.

Minister **Van der Laan**: Ik dank u wel.

De **voorzitter**: Het amendement-Jansen (stuk nr. 14) is ingetrokken.
Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Minister **Van der Laan**: Wij nemen dit punt dus ook mee in onze nota van wijziging.

Voorzitter. Ik wil nog even kort stilstaan bij twee nieuwe taken die op de Huurcommissie afkomen. Dat is ten eerste de Wet op het overleg huurders verhuurders. Het is de bedoeling dat de geschillen die daarin voorkomen, beslecht gaan worden door de Huurcommissie. Daar hebt u onlangs een brief over gehad. Op dit moment wordt uitgezocht hoe een dergelijke geschilbeslechting vorm kan krijgen bij de Huurcommissie. Ik streef er ook naar dat per 1 januari 2011 de Huurcommissie de geschillen met betrekking tot de Wet op het overleg huurders verhuurder kan gaan beslechten.

Als restopmerking nog het energielabel bij de nieuwe taken. De inpassing hiervan in het woningwaarderingstelsel heeft natuurlijk ook consequenties voor de Huurcommissie. Iets in mij zegt: niet weinig. Momenteel wordt met een uitvoeringstoets onderzocht vanaf welke ingangsdatum de geschilbeslechting door de Huurcommissie op grond van het nieuwe stelsel mogelijk is. Ik streef ernaar dat de inpassing van het energielabel per 1 juli 2010 ingevoerd kan worden, maar ik ga wel heel goed luisteren of het ook voor de Huurcommissie uitvoeringstechnisch mogelijk is. Niet dat dit om het even is, want het is natuurlijk heel belangrijk dat wij die 1 juli halen.

Ik wil nog graag iets zeggen over de doelmatigheid van de Huurcommissie. Zowel het wetsvoorstel als ook de investeringen in mensen en middelen, waarover wij het net even hebben gehad, zorgen ervoor dat de Huurcommissie op termijn doelmatiger kan werken. Er is nog één verandering die de doelmatigheid van de organisatie zal verhogen, namelijk het invoeren van het baten-lastenstelsel. In de brief aan uw Kamer van 24 juni is het voornemen daarover kenbaar gemaakt. Uw Kamer heeft hierover een aantal vragen gesteld die beantwoord zijn. Een huurcommissie kan door een baten-lastenstelsel bedrijfsmatiger gaan werken met inzicht in en sturing op de kostprijs van de onderscheiden diensten. Het bouwt ook bepaalde prikkels in die de doelmatigheid stimuleren. De doelmatigheidswinst die, gegeven de veranderingen, uiteindelijk zal worden behaald, moet natuurlijk ook in de afhandeltermijn terug te zien zijn. In de huidige wet staat dat de Huurcommissie dat binnen vier maanden doet. Daaraan veranderen wij niks. Wij hebben echter al geconstateerd dat die termijn niet altijd haalbaar is voor de Huurcommissie vanwege de bedrijfsvoering die er nu niet op is toegesneden. Daarom hebben wij in de WWI-begroting normen opgenomen voor het afhandelen van verzoeken. Voor huurgeschillen is de norm dat 80% van de verzoeken afgehandeld moet zijn binnen zes maanden. Voor servicegeschillen is dat 80% van de verzoeken binnen zeven maanden. Met alle genoemde veranderingen wordt gewerkt in de richting van de wettelijke termijn van vier maanden. Iemand vroeg zojuist wanneer ik die termijn ga halen. Ik vind het belangrijk om een antwoord op die vraag te geven. Wij werken toe naar wat men in de Kamer wel eens "het punt op de horizon" noemt. Wat mij betreft is dat 2012. Ik vind dat wij dan een voor deze organisatie redelijke tijd nemen om ingedraaid te worden, maar het moet in 2012 dan ook echt gebeuren. Ik hoop dat dit antwoord voldoende duidelijk is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ja, dat is een voldoende duidelijk antwoord. Gaat de minister de Kamer ook tussentijds over de ontwikkelingen informeren?



De heer Van Bochove (CDA)

© M. Sablerolle – Gouda

Minister **Van der Laan**: Ja.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is de minister ook voornemens om, als men 2012 niet haalt, met aanvullende maatregelen te komen?

Minister **Van der Laan**: Ja. Er is een jaarverslag waarin over alle relevante onderdelen moet worden gerapporteerd. Dat zal meteen naar de Kamer worden gestuurd, met een beoordeling van de minister in zijn beleidsreactie. Dan zijn wij al snel; met twee jaarverslagen zitten wij al in 2012. Voor de minister voor WWI – of ik dat ben of iemand anders – zit er niets anders op dan er bovenop te kruipen om deze toezegging waar te maken. Dat betekent dus in 2012 naar die vier maanden toe en de Kamer ervan op de hoogte te houden of dat lukt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Bent u, gezien uw hele betoogtrant tot nu toe, dan bereid om te zeggen dat u 2012 niet haalt en dus aanvullende maatregelen moet nemen?

Minister **Van der Laan**: Nee, alles is erop gericht om het in 2012 te halen. Ik zeg niet 2 januari 2012, maar in 2012.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dan voeren wij te zijner tijd het debat in de Kamer.

Minister **Van der Laan**: Ja, maar het zou een beetje vreemd zijn om samen met u een nieuwe wet te maken, een nieuwe organisatie met zo'n nadrukkelijke kwaliteit en laagdrempeligheid als doel, om die vier maanden dan vaag te houden in de toekomst. Ik heb er dus geen enkele moeite mee om hier te zeggen dat de organisatie dat moet halen in 2012.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Is dat dan 100% in 2012, of nog steeds die 80%? Verder hebt u nu een toezegging gedaan over de manier waarop de Kamer wordt geïnformeerd over de behandeltermijnen. Ik heb ook nog een vraag gesteld over de efficiencyslag die wordt gemaakt. Wordt dat op dezelfde manier geregeld via het jaarverslag, of wordt de Kamer daarover separaat geïnformeerd?

Minister **Van der Laan**: Dat gaat via het jaarverslag. Als er aanleiding is voor gekke dingen, ook in het licht van de wetsgeschiedenis en ons overleg, kan het natuurlijk ook altijd tussendoor. Of u roept mij naar de Kamer, als het jaarverslag vragen oproept.

Wat betreft uw eerste punt had ik geen beperking tot 80% in gedachten. Net als u moet ik natuurlijk wel reëel zijn. Als de Huurcommissies straks in bijvoorbeeld de huurprijsgeschillen 98% halen, dan gaat hier wel een fles open.

De **voorzitter**: Ik wil naar aanleiding van het amendement dat mevrouw Van der Burg net introk een opmerking maken. De minister hoeft op dat punt niet te komen met een nota van wijziging, want als iedereen het goedvindt, maakt het vanzelf deel uit van het wetsvoorstel. Ik zie iedereen knikken.

Minister **Van der Laan**: Prima.

Mevrouw de voorzitter. Ik kom tot mijn afsluiting. Ons doel was en is om een huurcommissie te hebben die onafhankelijk, laagdrempelig en transparant is. Zij moet doelmatig werken en de huurders en verhuurders goed en snel van dienst zijn, zodat als er geschillen zijn, die in goede orde en vlot worden beslecht. Ik ben ook blij dat wij hier in het gemeen overleg met de Kamer – zoals het altijd boven de wet staat – iets maken waarover wij eigenlijk wel een redelijk positieve verwachting mogen hebben. Als ik dingen heb laten liggen, vraag ik daarvoor excuus, maar ik hoop dat wij nu alles hebben besproken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb in eerste termijn nog gevraagd naar de percentages van gevallen waarin mensen gelijk krijgen bij de Huurcommissie. Ik hoor die graag nog, want dan kan ik die betrekken bij de beoordeling van het amendement van de heer Jansen. Als die percentages nu kunnen worden gegeven, kunnen wij wellicht een tweede termijn vermijden.

Minister **Van der Laan**: Ik heb die cijfers niet bij de hand. Als u het goed vindt, zal ik ze even zoeken.

De **voorzitter**: Gaat u maar even zoeken.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik heb de cijfers gekregen van mijn ambtenaren.

Als het gaat om de toetsing van de aanvangshuurprijs, vindt in 75% van de gevallen een verlaging plaats. Huurverlaging op grond van punten vindt in 33% van de gevallen plaats. In verband met gebreken wordt de huur in 64% tijdelijk verlaagd of bevroren. Als het gaat om een huurverhoging, gaat die in 49% niet door. Veel dank aan de ambtenaren, want zij hebben de cijfers ook nog mooi uitgesplitst.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik zie dat er nog behoefte is aan een tweede termijn. Het woord is aan de heer Depla.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de uitgebreide beantwoording. Wij hebben de wet met de amendementen en de reactie van de minister daarop beter kunnen maken op het punt van de collectieve geschillenbeslechting en de zittingsduur. Dank daarvoor.

Depla

Ik heb nog twee puntjes openstaan. Ik ben blij dat minister de toezegging heeft gedaan dat hij zal kijken hoe in het Burgerlijk Wetboek de informatievoorziening kan worden geregeld voor huurders die een huurcontract krijgen. Zij moeten weten dat zij het recht hebben om naar de Huurcommissie te gaan en zij moeten weten hoeveel punten een woning heeft. De minister wil met de huurders en verhuurders bespreken wat er in zou moeten komen te staan. Wellicht kan in datzelfde overleg een verantwoordelijkheid bij hun worden neergelegd om gezamenlijk afspraken te maken over de wijze waarop zij bij het aanbieden van woningen omgaan met de informatievoorziening over puntenaantal, kale huurprijs en de prijs per punt. Daar is in de huurderswereld een hele discussie over gaande.

Mijn tweede punt heeft betrekking op het interruptie-debatje dat de minister met de heer Jansen had over de vraag wat het effect voor de verhuurder is als men naar de kantonrechter gaat. Het komt voor dat als een huurder in eerste instantie gelijk heeft gekregen en de verhuurder in tweede instantie naar de kantonrechter gaat, de huurder niet mee durft te gaan, omdat hij als hij verliest, zal worden veroordeeld tot het betalen van de kosten. Hij heeft dan wel bij de Huurcommissie zijn gelijk gehaald, maar hij durft het dan niet aan om naar de kantonrechter te gaan. Herkent de minister dit? Is daar wat aan te doen?

□

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Hij heeft goed geluisterd naar wat er te berde is gebracht door de diverse woordvoerders. Dat heeft geleid tot een aantal toezeggingen en aanpassingen. Dat stemt altijd positief.

De minister is niet ingegaan op mijn principiële inleiding over de zbo's. Je kunt natuurlijk zeggen: wij hebben al zbo's, dus waarom begin je dan deze discussie. Je zou het dan kunnen beschouwen als een achterhoedegevecht, maar het ging mij meer om het principiële punt. Kan dit niet een overheidstaak zijn? Dit straalt namelijk uit dat de overheid op dit punt niet efficiënt kan werken. Dat is volgens ons een vergissing. Voor zover de overheid niet efficiënt werkt – dat is helaas nog wel eens aan de orde – moeten wij dat verbeteren, maar wij moeten niet op voorhand zeggen dat het dan maar in een zbo moet of, erger nog, dat wij gaan privatiseren.

Dan de collectieve geschillenbeslechting. Ik heb al gezegd dat ik een link zie met mijn amendement over de leges. Als er een goed, ruim systeem is van collectieve geschillenbeslechting, dan is die € 25 niet meer zo'n probleem. Ik vind wel dat het eindvoorstel aardig in mijn richting is gekomen.

Ik heb nog een klein verzoekje. Als de minister dit ook ziet zitten, denk ik dat ik mijn amendement daarna zou kunnen intrekken. Als de Huurcommissie zelf kan bepalen waarom ze vrijstelling geeft, bestaat het risico dat dit een beetje gaat zoals de slager die zijn eigen vlees keurt. Om de transparantie te bevorderen heeft de Huurcommissie voor een aantal gevallen boeken waarin staat hoe ze met bepaalde situaties omgaat. Dat is een soort beleidslijn van hoe de commissie werkt. Ik zou mij kunnen voorstellen dat dit uitgangspunt ook in dit geval wordt uitgewerkt in een beleidslijn die voor iedereen bekend is. Mensen kunnen dan controleren of er in

redelijkheid kwijtschelding wordt gegeven. Als de minister dit ook vindt, kan ik daarna het amendement intrekken.

Wij hebben ook nog het amendement over de afstanden. De vraag is of dit niet wat flexibeler geregeld kan worden. Zoals ik het nu bekijk, zijn wij daar nog niet helemaal uit. Het alternatief is voor mij nog niet duidelijk. Ik zal in ieder geval zelf daarnaar kijken. Ik sta uiteraard open voor suggesties van anderen. De essentie is dat wij willen dat mensen zo dicht mogelijk bij huis terecht kunnen op een zittingslocatie. Als er redelijke argumenten zijn om dit elders te doen, moet dat uiteraard kunnen. Wij willen echter geen glijdende schaal naar steeds verdere locaties en daarmee naar een steeds hogere drempel.

Ten slotte wil ik spreken over de hoogte van de leges voor de verhuurders. Stappen ze dan niet rechtstreeks naar de kantonrechter? Er bestond even twijfel of dat kan. Volgens mij kan het wel. Is het inmiddels duidelijk of ik gelijk heb of de minister? Nogmaals, als het wel mogelijk is dat verhuurders zich rechtstreeks tot de kantonrechter kunnen wenden, zie ik de dreiging van strategisch gedrag boven de markt hangen.

□

Minister **Van der Laan**: Ik hoop dat over de laatste vraag van de heer Depla nog even wat informatie mijn kant opkomt. Ik zeg dit tegen de ambtenaren. Ik behandel die vraag als laatste.

De heer Depla vroeg om bij het overleg met huurders en verhuurders mee te nemen dat de verhuurder bij het sluiten van het contract een soort aanbiedings- of informatieplicht heeft over het puntenaantal van de woning, de kale huur en de prijs per punt. De heer Depla had hieraan al gerefereerd in zijn eerste termijn. Ik zal dit meenemen in het overleg, want dat is natuurlijk het vitale moment. Het lijkt mij goed om daarover te praten tijdens het overleg.

De heer **Depla** (PvdA): Er is een misverstand. Ten eerste hebt u gezegd dat wij moeten kijken wat er na overleg in het Burgerlijk Wetboek geregeld zal worden over het aanbieden. Ten tweede moet de aanbieding niet in het huurcontract komen en getekend worden, maar in de advertentie gezet worden.

Minister **Van der Laan**: Sorry. Ik zeg het fout. U wilt het al in de advertentie hebben en dat moet ik in het overleg aan de orde stellen. Ik kan nog niet helemaal overzien wat je dan vraagt in het licht van de praktijk en het gebruik bij adverteerders. Dat is geen groot probleem omdat ik het van de heer Depla alleen in het overleg aan de orde moet stellen. Ik zal dat natuurlijk wel met deze intentie doen, maar het gaat niet om een keiharde resultaatsverplichting. Ik kan het dus toezeggen.

De heer **Jansen** (SP): Ik was het helemaal eens met deze suggestie van de heer Depla, maar ik kan mij herinneren dat wij bij een eerdere gelegenheid – ik ben even kwijt wanneer – wel eens gesuggereerd hebben om meer transparantie te bieden over het aanbod als zodanig. Als voor een woning geadverteerd wordt, moet er met andere woorden meer uniformiteit komen, niet alleen met betrekking tot de prijsaspecten waarop de heer Depla duidt, maar ook wat betreft de kwaliteitsaspecten,

Van der Laan

de grootte van de woning et cetera. Er moet wat dat betreft meer uniformiteit komen zowel in de huur- als de koopsector. Alle consumenten hebben belang daarbij. Wellicht kan dit punt hierbij betrokken worden.

Minister Van der Laan: Daarover wil ik nog even nadenken. Ik hoop dat de Kamer mij inmiddels een beetje kent. Alle toezeggingen die ik doe, wil ik immers hands-on nakomen. Dit is natuurlijk wel een heel redelijke suggestie, maar het is ook een veel grotere suggestie. Daarop wil ik op dit moment niet verder ingaan. Laat mij even erover nadenken in hoeverre het logisch is om dit mee te nemen bij het reeds toegezegde punt. Ik vind het fijn als de heer Jansen daar voor dit moment genoeg mee neemt. Er komen natuurlijk nog gelegenheden om dit weer voor te stellen in het kader van het voorstel dat op dat moment aan de orde is.

De heer Depla signaleert het risico dat een verhuurder naar de kantonrechter gaat als hij een zaak heeft verloren bij de Huurcommissie en dat de huurder het er dan bij laat zitten uit angst voor de kosten. Dat signaal herken ik niet. Het is goed om te weten dat de rechter zelden afwijkt van een uitspraak van een huurcommissie. Ik kan daar als ex-advocaat aan toevoegen dat een kantonrechter extra zijn best zal doen om te blijven bij het oordeel van de Huurcommissie, wanneer hij wordt geconfronteerd met een zaak waar de huurder niet aanwezig is. Dan gaat de rechter een partij automatisch extra beschermen. Dat hoort ook bij zijn werk. Die zorg deel ik dus niet.

De heer Jansen heeft gelijk dat ik niet ben ingegaan op zijn principiële punt. Hij maakt zich zorgen over de terugtrekkende overheid, maar daar hoeft hij zich bij deze wet geen zorgen over te maken. Daar hoeft hij bij mij sowieso niet zo bang voor te zijn. Vanaf onze kennismaking heeft de heer Jansen mijn nieren willen proeven op dit punt. Wij hebben dezelfde principes. Ik ga helemaal niet mee met het adagium dat de markt alles beter kan. Ik verzet mij ook tegen het adagium: privaat wat kan en publiek wat moet. Alleen als het echt moet, mag de overheid het doen. Ik was als gewone burger al veel genuanceerder. Sommige dingen zijn des overheids, die kan de overheid per definitie beter, andere dingen zijn des markts, die kan de markt per definitie beter, en er is nog een tussengebied. Dat vinden anderen volgens mij ook. In het jaar dat ik hier ben, ben ik dat alleen maar meer gaan vinden. De overheid is er voor bepaalde dingen en de overheid kan die dingen ook verrekte goed. Natuurlijk mag je niet terugvallen in de oude bureaucratie. Mijn vertrouwen in deze gedachtegang is alleen maar groter geworden dit jaar en daar is dit voorstel een voorbeeld van. Ik zeg nog even tegen de heer Jansen dat een zbo de onafhankelijkheid ook borgt. Het blijft gewoon een overheidstaak. Er is dus geen reden tot zorg op het principeniveau. Dat neemt niet weg dat er genoeg andere onderwerpen zijn waarvoor die zorg zeker kan bestaan.

Dan kom ik bij het punt van de slager die zijn eigen vlees keurt. Het gaat over het voorstel dat wij juist hebben besproken, namelijk het compromis voor het amendement van de heren Van Bochove en Depla. Ik ben graag bereid in een beleidslijn te omschrijven wat wij bedoelen. Daarmee is nog niet gezegd wat precies het criterium is om daarnaar te kijken. Wij moeten de positie van de Huurcommissie volgens mij ook niet te veel beperken. De opdracht is om redelijkheid te hanteren. Ik

denk alleen dat het geen kwaad kan als ik dit invul met een voorbeeld. Als het werk voor de Huurcommissie door de collectieve organisatie van de procedure daadwerkelijk substantieel lichter wordt en er dus kosten worden bespaard, dan zou dat kunnen doorwerken in de beslissing over de leges. Laten wij het denken echter niet beperken en geen dingen vastleggen die wij niet willen vastleggen.

De heer **Jansen** (SP): Met deze toezegging kan ik mijn amendement op stuk nr. 15 intrekken.

De **voorzitter**: Het amendement-Jansen (stuk nr. 15) is ingetrokken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Minister Van der Laan: Ik dank de heer Jansen daarvoor.

Voorzitter. De afweging is om iets vast te leggen in de wet over de reisafstand en het arrondissement. Het risico is echter dat wij niet genoeg de capaciteit van de Huurcommissie inschakelen om die vier maanden te halen. Ik heb het zo beluisterd dat de heer Jansen daar wel in mee kan gaan, maar dat hij wil voorkomen dat daar te gemakkelijk mee wordt omgegaan. Dan moet je ineens zestig kilometer reizen, niet omdat het onvermijdelijk is maar omdat het niet goed georganiseerd wordt. Ik vraag mij af of de rapportages niet genoeg geruststelling bieden. Wij hebben gezegd dat wij de reisafstand willen monitoren. Ik heb juist gezegd dat de organisatie daarover moet rapporteren. Ik zou daar het liefst een politieke afspraak over maken en er geen voorziening in de wet over opnemen. Laten wij gewoon afspreken dat wij het eerste rapport van de Huurcommissie sowieso in deze Kamer bespreken, met een aantal vragen die vandaag aan de orde zijn geweest als punten waarin wij vertrouwen maar graag een check op hebben, met daarbovenop het aspect van "lukt het".

De heer **Jansen** (SP): Het lijkt mij goed om daarover politieke afspraken of prestatieafspraken te maken met het bestuur van de Huurcommissie. Ik houd wel graag een stok achter de deur zonder dat daarvoor een aparte wetswijziging nodig is. De heer Van Bochove deed de suggestie in eerste termijn om bij AMvB de mogelijkheid te creëren om de puntjes op de i te zetten als daar aanleiding voor is. Misschien kan de minister daar nog eens naar kijken in het kader van de uitwerking van de nota van wijziging. Ik houd het amendement dan gewoon nog even aan. Wij zien vervolgens wel of daar iets uit komt. Ik ben er nog niet helemaal van overtuigd dat wij alleen met prestatieafspraken komen waar wij met zijn allen willen zijn.

De **voorzitter**: Het amendement-Jansen (stuk nr. 16) is ingetrokken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

Minister Van der Laan: Voorzitter, ter voorkoming van misverstanden het volgende. Toen ik net voorstelde om het politiek op te lossen en af te spreken om de eerste rapportage daadwerkelijk hier te bespreken met de desbetreffende vraag bovenop, had ik daarbij in gedachten de uitvoering van alles wat wij hier hebben besproken, inclusief de suggestie van de heer Van Bochove om als minister via het reglement daarop

Van der Laan

invloed te hebben. Ik kijk er al naar op het moment dat wij de rapportage bespreken en ik heb een reglement op basis waarvan ik kan acteren als het overleg hier leidt tot onvrede. Zo zeg ik het toch goed?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik heb in eerste termijn gesuggereerd, omdat de wet een aantal dingen daarover opneemt en adequaat handelen gewenst is, dat de minister de mogelijkheid heeft om dat te doen. Daarvoor hoeft geen wetwijziging tot stand worden gebracht. Daarover kan een artikel in de wet worden opgenomen in de zin van dat de minister zonodig kan ingrijpen. Dat kan ook via een AMvB. Ik nodig de minister uit om dat nog eens te bezien en de Kamer daarover te informeren. Hij kan dan snel handelen als geconstateerd wordt dat het niet werkt, als wij dat na de eerste rapportage merken. Als hij dan nog met een wetwijziging moet komen, duurt het weer heel erg lang.

Minister **Van der Laan**: Wij waren het daarover eens. Ik heb begrepen dat ik daar via het reglement invloed op heb. Laat ik nog even heel simpel, voordat de Kamer erover stemt, kort op een rijtje zetten waar dat beïnvloedingsmechanisme precies uit bestaat. Dat verbind ik aan de afspraak dat wij sowieso nadat het nieuwe systeem in werking is getreden, ter gelegenheid van de eerste rapportage – we hebben gezegd dat er expliciet gemonitord moet worden en dat daar expliciet verslag van gedaan moet worden – met elkaar spreken.

Ik kom bij het laatste punt, de vraag van de heer Jansen naar het omzeilen van de Huurcommissie en het rechtstreeks naar de kantonrechter gaan door de verhuurder. Mijn antwoord is dat de verhuurder rechtstreeks naar de kantonrechter kan stappen. Waarom zou de kantonrechter de verhuurder eerder gelijk geven? Bovendien is er een verschil tussen € 687 aan griffierecht en € 450 aan griffierecht. Het zal dus financieel aantrekkelijker zijn om de gang naar de Huurcommissie te maken. Mij zijn ook geen voorbeelden uit de praktijk bekend – dat zegt natuurlijk niet zoveel – van omzeiling of strategisch gedrag.

De heer **Jansen** (SP): Ik ken geen recente gevallen maar ik ken wel wat oude gevallen. Ik praat nu over de periode van voor de vorige wetwijziging. Ik denk dat dat weer actueel kan worden als wij de leges flink gaan verhogen, van € 11 naar € 450. Daar zit de schrik in. Ik zou het op zich voldoende vinden als dit aspect betrokken wordt bij de rapportage. De huurcommissie zal normaliter niet aangeven hoeveel zaken rechtstreeks naar de kantonrechter gaan. Ik zou er een oogje op houden om te kijken of daar iets gaat gebeuren.

Minister **Van der Laan**: Dat lijkt mij een goede suggestie. Ik zeg toe dat wij dat als expliciet punt meenemen in de rapportage, tenzij zich op dat punt grote onmogelijkheden voordoen, maar dat lijkt mij niet. Ik zou als huurcommissie niet kunnen leven zonder te weten wat er bij de kantonrechter allemaal gebeurt op mijn gebied. Ik neem aan dat wij dat kunnen toezeggen.

Ik heb hiermee alles gehad. Ik zeg de Kamer dank voor het overleg.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

□

De **voorzitter**: Ik stel voor, over de ingediende amendementen volgende week dinsdag te stemmen. Dan moet de heer Jansen een besluit genomen hebben over zijn amendement, want daarna kan het niet meer. Hij kan het amendement handhaven, maar aanhouden kan hij het eigenlijk niet.

Daartoe wordt besloten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. U zegt dat we volgende week dinsdag gaan stemmen, maar dat geldt alleen onder de voorwaarde dat de minister de nota van wijziging tijdig naar de Kamer zal hebben gestuurd, zodat wij die ook hebben kunnen beoordelen.

De **voorzitter**: Daar bent u zelf bij.

De vergadering wordt van 12.20 uur tot 14.30 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ontvangen is een bericht van het overlijden op 9 november jongstleden van het oud-lid van de Tweede Kamer de heer Chris van Veen. De heer Van Veen was lid van de Kamer voor de fractie van de CHU van 11 mei 1977 tot en met 6 juli 1977. Namens de Kamer heb ik een bericht van deelneming aan de familie gezonden.

Heden heb ik ontvangen een brief van het lid Boekestijn houdende de mededeling dat hij zijn lidmaatschap van deze Kamer met ingang van heden beëindigt. Van dit ontslag zal mededeling worden gedaan aan de voorzitter van het Centraal Stembureau.

Op de tafel van de Griffier ligt een lijst van ingekomen stukken. Op die lijst staan voorstellen voor de behandeling van deze stukken. Als voor het einde van de vergadering daartegen geen bezwaar is gemaakt, neem ik aan dat daarmee wordt ingestemd.