

Vergaderjaar 2013–2014

33 698

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 15 november 2013

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om de gestelde vragen te beantwoorden en op een enkel punt een nadere toelichting te geven. Bij de beantwoording heb ik zoveel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden en waar sprake was van vergelijkbare vragen heb ik deze gezamenlijk beantwoord.

Tegelijkertijd met de nota naar aanleiding van het verslag heb ik een nota van wijziging ingediend (Kamerstuk 33 698, nr. 7). Voor zover deze voortvloeit uit de vragen in het verslag, heb ik daar in deze nota naar verwezen.

1. Inleiding

De leden van de SP-fractie vragen of, naar aanleiding van de stelling daarover in de memorie van toelichting, kan worden onderbouwd dat de grote mate van detaillering leidt tot conflicten over betrekkelijk geringe bedragen. De regering kan hierover het volgende opmerken. Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven, wordt de huurcommissie inzake de servicekosten regelmatig om een oordeel gevraagd over kleinere leveringen of diensten, waarmee een gering bedrag aan kosten is gemoeid. Gelet op Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 207) zijn de gemiddelde servicekosten als volgt:

Servicekosten voor	Gemiddelde kosten per maand
Huismeester	€ 8,26
Schoonmaakkosten	€ 11,81
Verlichting	€ 8,00
Tuinonderhoud	€ 5,81
Ramen wassen	€ 3,77
Beheer / administratie	€ 2,57
Onderhoud dienst- en recreatieruimte	€ 6,51
Overige kosten	€ 7,16

(Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen, Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013)

De gemiddelde servicekosten zijn in het algemeen geen grote bedragen. Dit geldt ook voor een groot deel van de servicekosten waarover geschillen zijn ontstaan.

Voor het voorbeeld van de kosten voor vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimten, zoals genoemd in paragraaf 4.1 van de memorie van toelichting, geldt bovendien dat dit betrekking heeft op slechts een deel van de taken van de huismeester of een deel van de kosten voor onderhoud dienst- en recreatieruimte.

De leden van de SP-fractie vragen voorts of is onderzocht in welke mate huurders zich vertegenwoordigd voelen in het overleg op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Ik merk in dat verband op dat de Wet op het overleg huurders-verhuurder verscheidene malen is geëvalueerd en aangepast. Allereerst is bij brief van 6 december 2001 (Kamerstuk 28 160, nr. 1) de Tweede Kamer een evaluatie aangeboden inzake de op 1 december 1998 in werking getreden wet.

Op 11 oktober 2005 heeft de Adviescommissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) advies uitgebracht over de zeggenschap en versterking van de positie van huurders en hun organisaties. Deze commissie, onder voorzitterschap van mevrouw J.M. Leemhuis-Stout, werd door de toenmalige Minister van VROM en de algemeen directeur van de Nederlandse Woonbond gezamenlijk ingesteld om te onderzoeken hoe de positie en zeggenschap van huurders kon worden verbeterd. Deze evaluatie alsmede het advies van deze commissie hebben geleid tot de conclusie dat de wet over het geheel genomen goed functioneert en dat huurders en verhuurders veelal komen tot goede en succesvolle vormen van overleg. Geconstateerd werd dan ook dat, afgezien van het oplossen van een aantal geconstateerde knelpunten, de wet in principe niet ingrijpend behoefde te worden aangepast. De destijds gesignaleerde knelpunten betroffen de definitiebepalingen, de representativiteitseisen voor huurdersorganisaties, de onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt en de geschillenbeslechting in relatie tot eventuele sancties op het niet naleven van de wet.

In verband met deze conclusie is vervolgens gekomen tot Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders) (Kamerstuk 30 856). Deze wet is in werking getreden per 1 januari 2009. Inzake de mate waarin huurders zich in het overleg vertegenwoordigd voelen is met deze wet tegemoetgekomen onder meer door de werking van deze wet uit te breiden. Een huurdersorganisatie kan huurders hierdoor bijvoorbeeld beter en in meer situaties vertegenwoordigen. Zo kregen bewonerscommissies, die al op basis van het Besluit beheer sociale huursector in de sociale sector een rol speelden in het overleg met verhuurders met deze wet ook in de particuliere sector een rol en kregen huurdersorganisaties en bewonerscommissies het recht onderwerpen aan te dragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder.

Tijdens de plenaire behandeling in de Tweede Kamer van deze wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder hebben de leden Depla en Van Bochove een amendement ingediend (Kamerstuk 30 856, nr. 11) om te komen tot een landelijke geschillencommissie overleg huurders verhuurder.

De toenmalige Minister voor Wonen, Wijken en Integratie had toegezegd een dergelijke geschillencommissie te zullen instellen (Handelingen II 2007/08, blz. 3146–3159 en 3205–3226) waarna het betreffende amendement werd ingetrokken. Deze toezegging is bevestigd in een brief van 21 januari 2008 (Kamerstuk 30 856, nr. 25, p. 2). Deze toezegging heeft vervolgens geleid tot de Wet van 27 oktober 2011 tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (uitbreiding geschillenbeslechting huurcommissie) (Stb. 2011, 529). Deze wet is in werking getreden per 1 januari 2012.

De Tweede Kamer is vervolgens bij brief van 13 juni 2012 een evaluatie toegezonden over de verzoekschriftprocedure inzake de Wet op het overleg huurders verhuurder (Kamerstuk 27 926, nr. 187). Deze evaluatie is besproken in een overleg met de Tweede Kamer op 27 maart 2013. De evaluatie betrof een vereenvoudiging van de geschillenbeslechting door het vervangen van de dagvaardingsprocedure bij de kantonrechter door een verzoekschriftenprocedure. De toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties concludeerde dat uit de evaluatie onder meer een beperkt effect was gebleken van deze vereenvoudiging van de procedure bij de kantonrechter. De Minister gaf de verwachting aan dat de mogelijkheid van geschillenbeslechting bij de huurcommissie sinds 1 januari 2012 laagdrempeliger zal worden geacht dan die bij de kantonrechter. Tijdens het algemeen overleg werd van de zijde van de SP-fractie geconstateerd de Wet op het overleg huurders verhuurder redelijk functioneert. De SP-fractie gaf destijds aan slechts als knelpunt te zien dat de huurders in het kader van deze wet wel mogen meepraten, maar geen enkele medezeggenschap zouden hebben. Zoals ik in dat overleg aangaf, ben ik echter van mening dat uit de evaluatie blijkt dat de genoemde wet over het algemeen heel behoorlijk functioneert.

2. Het vereenvoudigen van de legesregeling bij de huurcommissie

De leden van de VVD-fractie vragen een nadere toelichting op de legesbedragen.

Naar aanleiding van de conclusie van de leden van de VVD-fractie dat vooral kleine verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid onevenredig zullen worden getroffen door het voorstel, merk ik allereerst op dat een kleine verhuurder alleen dan leges dient te betalen indien hij in het ongelijk wordt gesteld. Het voorliggende wetsvoorstel handhaaft namelijk het principe dat de verliezer betaalt.

Het voorliggende wetsvoorstel richt zich op transparantere en eenvoudigere procedures binnen de huurprijsregelgeving vanuit het streven naar een goedkoper, flexibeler en efficiënter werkende overheid en een meer efficiënte en doeltreffende ondersteuning van huurders en verhuurders en betekent in dat licht gezien een belangrijke stimulans voor partijen om zelf te komen tot een oplossing van hun geschil. Dit speelt met name bij de vereenvoudiging van de geschillenbeslechting inzake de onderhoudstoestand of inzake een all-in prijs. Deze vereenvoudiging zal een voordeel zijn voor met name kleine verhuurders. De verwachting is dat als gevolg hiervan minder geschillen bij de huurcommissie aanhangig zullen worden gemaakt.

Dit wetsvoorstel beoogt niet te komen tot andere legesbedragen dan die indertijd zijn gerealiseerd met de Wet van 23 december 2009 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie).

In dat kader is aangegeven dat is gekozen voor het principe van een vergoedingensystematiek waarmee een gedeelte van de kosten van de huurgeschillenbeslechting wordt gelegd bij die huurders en verhuurders die direct van de huurgeschillenbeslechting gebruik maken, hetgeen niet meer dan redelijk is. Hiermee wordt benadrukt dat partijen (de huurders en de verhuurders die zijn betrokken bij een geschil dat is voorgelegd aan de Huurcommissie) een grote eigen verantwoordelijkheid hebben bij het voorkomen en oplossen van conflicten waardoor het te rechtvaardigen is dat deze partijen een bijdrage leveren aan de kosten van de geschilbehandeling. Op grond van deze overweging is indertijd gekozen voor een legesbedrag van € 25 voor natuurlijke personen en van € 450 voor rechtspersonen.

De leden van de VVD-fractie vragen ook of een andere tariefsystematiek mogelijk is zonder het doel van de wijziging aan te tasten. Bij de totstandkoming van de Wet van 23 december 2009 tot wijziging van de Uitvoe-

ringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie) zijn reeds andere financieringsvarianten onderzocht. De eerste variant betrof de lumpsum financiering door de organisaties die deel uitmaken van het Landelijke Overleg huurders verhuurder. Nadeel van deze financieringsvorm is echter dat deze geen prikkel in zich heeft om partijen te stimuleren tot het voorkomen respectievelijk zelf oplossen van geschillen, en dat «de goeden betalen voor de slechten». Ook is een systeem van generieke heffing onderzocht (betaling van een bedrag bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten e.d.) dat, gecombineerd met het vergoedingensysteem, voor een grotere bijdrage zou kunnen zorgen (uitsluitend een generieke heffing is niet gewenst omdat er dan geen rem op het aantal zaken zit). Een generieke heffing heeft echter grote nadelen: de uitvoerbaarheid is moeilijk te realiseren en «de goeden betalen voor de slechten.»

Concluderend kan worden vastgesteld dat een andere tariefsystematiek moeilijk te verenigen is met de hiervoor aangegeven principes.

Ook de leden van de CDA-fractie alsmede de leden van de D66-fractie hebben een aantal vragen gesteld over de voorgestelde tariefstelling met een onderscheid tussen huurder en verhuurder. Daarbij stellen de leden van de D66-fractie dat de regering een hogere belemmering tot de rechtstoegang voor verhuurders opwerpt.

De keuze om bij de legesregeling een onderscheid te maken naar verhuurders en huurders komt voort uit de problemen die door de huurcommissie worden ervaren bij de huidige legessystematiek. De huidige legessystematiek leidt tot een werkwijze zoals beschreven in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel. Hierin wordt aangegeven dat de huurcommissie bij het merendeel van de zaken (circa 5.000 per jaar) nagaat of de verhuurder een natuurlijke persoon dan wel een rechtspersoon is. Dit gebeurt onder meer door raadpleging van het kadaster voordat de ontvangstbevestiging wordt verzonden. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld dat de huurcommissie de verhuurder als natuurlijke persoon dan wel als rechtspersoon ziet. Daarbij wordt gevraagd het aan de huurcommissie te melden als deze aanmerking niet juist is. Vooral in de gevallen dat verhuurderstaken worden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning, is vervolgens vaak een uitgebreider onderzoek nodig, omdat niet direct duidelijk is wie de verhuurder is. In de praktijk blijkt dat als een verzoek wordt gedaan om voor het lage legestartief in aanmerking te komen, vaak problemen ontstaan met de aangeleverde bewijsstukken (ondoorzichtige beheersconstructies, opvragen nadere stukken). Deze werkwijze is belastend voor de huurcommissie en leidt tot langere doorlooptijden in de geschilbeslechting. Bovendien leidt deze werkwijze tot regeldruk bij verhuurders. De voorgestelde systematiek zal leiden tot een beduidend eenvoudiger werkwijze voor de huurcommissie en tot minder regeldruk voor verhuurders.

Van een hogere belemmering tot de rechtstoegang voor verhuurders is naar het oordeel van de regering geen sprake. Verhuurders zullen namelijk veelal beschikken over een hogere financiële draagkracht dan huurders. Daarbij handhaaft het wetsvoorstel de bevoegdheid van de voorzitter van de huurcommissie, op grond van artikel 7, achtste lid, van de Uhw, om kleine verhuurders met geringe inkomsten tegemoet te komen door legesvrijstelling te verlenen.

De leden van de D66-fractie vragen voorts te reflecteren op de barrières die de regering in het algemeen opwerpt voor de rechtstoegang ook in het kader van het nieuwe stelsel voor rechtsbijstand. Voorop dient gesteld te worden dat het beginsel van toegang tot de rechter zoals dat is neergelegd in artikel 6, eerste en derde lid, sub c, van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens leidend is. Dit

betekent dat de overheid de verplichting heeft voor effectieve rechtsbescherming zorg te dragen. Zoals ik hiervoor al heb aangegeven in antwoord op de vragen over het onderscheid in legesheffing tussen huurders en verhuurders, ben ik van oordeel dat door het voorstel geen sprake is van een hogere belemmering in de rechtstoegang. De toegang tot de huurcommissie blijft, mede gelet op de financiële draagkracht van verhuurders en de bevoegdheid van de voorzitter van de huurcommissie om op grond van artikel 7, achtste lid, van de Uhw vrijstelling te verlenen aan natuurlijke personen van de legesheffing, voldoende gewaarborgd. Bovendien blijft in de procesgang gewaarborgd dat de huurcommissie in beginsel zelf het noodzakelijke onderzoek uitvoert. Aan een procedure zijn derhalve voor partijen geen andere proceskosten verbonden zoals kosten voor onderzoek van een woonruimte of onderzoek van een financiële administratie.

Met betrekking tot de beleidsvoornemens van de Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie aangaande de vernieuwing van het stelsel van rechtsbijstand verwijs ik u naar de brief van de Staatssecretaris van 12 juli jl. (Kamerstuk 31 753, nr. 64) en het overleg dat daarover met Uw Kamer plaatsvindt.

De leden van de D66-fractie vragen ook of de regering alternatieve maatregelen heeft overwogen voor de legesheffing, met name een informatieplicht voor verhuurders.

Vaststaat dat invoering van een informatieplicht bij verhuurders zal leiden tot een toename van de regeldruk. De regering streeft echter in het algemeen naar het terugdringen van regeldruk. De regering acht een onderzoek naar een informatieplicht om deze reden dan ook niet zinvol. De regering tekent voorts aan dat de huidige tariefsystematiek niet betekent dat verhuurders geen stukken overleggen aan de huurcommissie. Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven, ontstaan juist met de huidige systematiek al vaak problemen met de aangeleverde bewijsstukken (ondoorzichtige beheersconstructies, opvragen nadere stukken). Het ligt niet in de rede dat deze problemen met een informatieplicht adequaat zijn op te lossen.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om nader te beargumen-teren waarom zij van mening is dat de lasten met betrekking tot het onderzoeken van juiste legestartief bij de huurcommissie dermate hoger zijn in vergelijking met andere rechtsprocedures en rechtsinstanties dat zij hierdoor de regering als «onevenredig» beschouwd worden. Anders dan bij veel bestuursrechterlijke procedures, is de kern dat met de procedure bij de huurcommissie wordt beoogd te voorzien in een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting zonder te veel juridi-sering. De huidige legessystematiek leidt echter tot een sterk juridisch vormgegeven proces tussen huurcommissie en verhuurder, terwijl de procedure voor de inhoudelijke toetsing van het geschil is ingericht op een laagdrempelige en eenvoudige procedure voor huurders en verhuurders. De inspanningen die dit van de huurcommissie vergt, leiden daardoor tot onevenredig hoge kosten.

Op de vraag van de leden van de D66-fractie voor hoeveel particuliere verhuurders de voorgenomen wijziging in de tariefsystematiek zal leiden tot een aanzienlijke verhoging van het legesgeld kan ik laten weten dat het de afgelopen jaren ging om jaarlijks circa de helft van 3.000 particuliere verhuurders die een legesveroordeling kregen. Hierbij is wel van belang om in ogenschouw te nemen dat van legesveroordeling alleen sprake is indien de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld. Het voorliggende wetsvoorstel vergroot de stimulans voor verhuurders om de regels met betrekking tot de verhuur van woonruimte goed na te leven en een geschil met de huurder zonder tussenkomst van de huurcommissie op te lossen.

Ook andere maatregelen in dit wetsvoorstel vormen een belangrijke stimulans voor partijen om zelf te komen tot een oplossing van hun geschil. Dit speelt met name bij geschillen over de onderhoudstoestand of over een all-in prijs. In het algemeen zullen verhuurders, en dus ook particuliere verhuurders, hierdoor minder genoodzaakt zijn om een geschil door de huurcommissie te laten beoordelen.

De leden van de D66-fractie vragen voorts naar het aantal extra vrijstellingsprocedures dat naar verwachting door de gewijzigde legessystematiek zal worden opgestart. De regering verwacht niet dat verhuurders in grote getale een beroep zullen doen op de regeling voor legesvrijstelling, omdat een verhuurder veelal eigenaar is van de door hem verhuurde woonruimte, en daardoor over een zodanig inkomen zal beschikken dat niet voldaan zal worden aan de voorwaarden voor vrijstelling. Er worden hiervoor daarom geen extra uitvoeringskosten verwacht.

De leden van de D66-fractie onderschrijven dat de huidige splitsing van rechtsgangen inefficiënt is, maar vragen hoe de nieuwe rechtsgang voor uitspraken over de legesheffingen uitgewerkt wordt. In artikel III van het wetsvoorstel is voorzien in het uitsluiten van de rechtsgang naar de bestuursrechter voor uitspraken over de legesheffingen door invoeging van de artikelen 7, tweede, derde, vijfde, achtste en negende lid en artikel 7a, derde lid, van de Uhw in de alfabetische rangschikking van artikel 1 van hoofdstuk 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht. Anders dan door deze leden wordt verondersteld, is een uitwerking of een nieuwe wettelijke opdracht voor de kantonrechter niet noodzakelijk, omdat in artikel 93, onder a, van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv) is bepaald dat vorderingen met een beloop van ten hoogste € 25.000 worden behandeld en beslist door de kantonrechter. Hieronder worden ook begrepen vorderingen met betrekking tot leges aan de huurcommissie nu de rechtsgang bij de bestuursrechter is afgesloten. Ingevolge artikel 94 Rv is het vervolgens mogelijk om deze vordering tezamen met de vordering betreffende het huurgeschil te behandelen.

De leden van de SGP-fractie vragen of, en zo ja, welke indicaties er zijn dat het hogere aantal verhuurders dat natuurlijk persoon is vooral het gevolg is van het feit dat een aanzienlijk aantal verhuurders het verhoogde legestartief probeert te ontlopen. Er zijn geen concrete indicaties dat een aanzienlijk aantal verhuurders het verhoogde legestartief probeert te ontlopen. Wel was de verwachting destijds omtrent het aantal natuurlijke personen optredend als verhuurder een reden om te komen tot een legessystematiek met een onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Het gegeven dat dit percentage verhuurders sindsdien veel hoger blijkt te liggen en nog steeds stijgt heeft, in combinatie met de daaraan verbonden werkbelasting voor de huurcommissie, geleid tot de voorgestelde wijziging van de legessystematiek.

De leden van de SGP-fractie vragen tot slot of de regering inzichtelijk kan maken welk percentage van de groep kleine verhuurder hun te koop staande woning op grond van een leegstandsvergunning verhuren. In dit verband is van belang dat ter uitvoering van de motie Jansen (Kamerstuk 33 436, nr. 25) zal worden gezien of en zo ja op welke wijze dit inzicht kan worden verkregen door middel van een periodieke rapportage over de ontwikkeling van aard en omvang van tijdelijke verhuur. De regering verwacht de eerste rapportage in het begin van 2014 aan de Tweede Kamer te kunnen doen toekomen.

3. De huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen

De leden van de VVD-fractie vragen of aan het voorleggen van een geschil over de splitsing van de all-in prijs een beoordeling vooraf gaat en of in dit verband kan worden gesproken van een inspanningsverplichting door huurder en verhuurder. Ik wil benadrukken dat met de wijziging van artikel 7:258 BW in dit wetsvoorstel wordt beoogd aan te sluiten bij het algemene beginsel van de contractvrijheid van partijen dat uitgangspunt is in de huurprijsregelgeving. Dit betekent, dat partijen zelf in eerste instantie op basis van door hen te bepalen criteria tot een huurprijsvaststelling of wijziging kunnen komen. De huurder of verhuurder kan hiertoe een voorstel doen. Een huurder en verhuurder doen zelf de beoordeling van een door één van hen gedaan voorstel tot splitsing. Dit is in zoverre een inspanningsverplichting, dat de huurder pas een verzoek aan de huurcommissie kan doen om uitspraak te doen over de redelijkheid van zijn voorstel, indien de huurder niet met de verhuurder tot overeenstemming heeft kunnen komen. De huurder is bovendien voor een inhoudelijk oordeel van de huurcommissie verplicht om zijn voorstel te laten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het eerste lid en het tweede lid, aanhef en onder b, c en d, van artikel 7:258 BW. Hierin is bepaald dat een voorstel tot splitsing van de all-in prijs ten minste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten schriftelijk moet worden gedaan.

Ook is hierin bepaald dat dit voorstel dient te vermelden: (a) de geldende prijs; (b) de voorgestelde huurprijs; (c) het voorgestelde voorschot van kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten, en (d) de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten.

De leden van de VVD vragen ook hoe kan worden bewerkstelligd dat partijen alsnog tot overeenstemming komen, en of de voorgestelde wijziging niet juist tot extra (bureaucratische) procedures leidt. Zoals hiervoor al werd betoogd, is het wetsvoorstel erop gericht om partijen meer mogelijkheden te geven om zelfstandig te kunnen komen tot een splitsing van de all-in prijs. Met het wetsvoorstel wordt dit bereikt door voor de vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten uit te gaan van de tussen partijen overeengekomen all-in prijs en niet van de maximale huurprijs. De overeengekomen all-in prijs is namelijk bij partijen bekend. Zij zijn echter in het algemeen niet bekend met de maximale huurprijs, omdat de maximale huurprijs voortvloeit uit het puntenaantal van de woonruimte. De voorgestelde wijziging zorgt ervoor dat het puntenaantal van de woonruimte niet meer behoeft te worden vastgesteld. Dit leidt ertoe dat de huurcommissie hiervoor niet meer hoeft te worden ingeschakeld, waardoor er minder huurcommissieprocedures zullen zijn.

Voorts vragen de leden van de VVD-fractie of uit het voorliggende wetsvoorstel volgt dat het voorstel tot uitsplitsing alleen door de huurder kan worden gedaan.

Het wetsvoorstel leidt niet tot wijziging van het uitgangspunt dat een huurder en verhuurder in onderlinge overeenstemming rechtsgeldig kunnen komen tot wijziging van de huurovereenkomst. Dit betekent dat ook een verhuurder een voorstel tot uitsplitsing kan doen. Het wetsvoorstel ziet slechts op de mogelijkheid om een dergelijk voorstel voor te leggen aan de huurcommissie. Het wetsvoorstel geeft deze mogelijkheid alleen aan de huurder. Wel maakt het wetsvoorstel het tevens mogelijk dat een all-in prijs aan de orde komt bij de beoordeling van een door de verhuurder aan de huurcommissie voorgelegd verzoek

inzake de overige geschillen waartoe de huurcommissie bevoegd is. Het voorgestelde artikel 17a van de Uhw regelt namelijk, dat de huurcommissie ambtshalve kan komen tot een splitsing van de all-in prijs indien daarvan blijkt bij bijvoorbeeld een door de verhuurder aan de huurcommissie voorgelegd voorstel tot huurprijsverhoging.

De leden van de VVD-fractie vragen tot slot of het mogelijk is om de sanctie op de all-in prijs zoals opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel te heroverwegen, mede gelet op het feit dat vaak op verzoek van huurders een all-in prijs wordt overeengekomen. De huurprijsregeling bevat al sinds 1986 een regeling voor de all-in prijs. Deze regeling heeft diverse vormen gehad, maar steeds was de kern dat de regeling leidt tot een lage huurprijs. Bij de invoering per 1 juli 1986 werd hiervoor aangesloten bij de zogenaamde minimaal redelijke huurprijs. Zo bedroeg de minimaal redelijke huurprijs van een zelfstandige woning met 100 punten f 300,90 per maand, maar de maximaal redelijk huurprijs f 530,40 per maand. Heroverweging leidde indertijd tot de regeling dat de huurprijs wordt vastgesteld op 55% van de geldende maximale huurprijs en de servicekosten op 25% van de geldende maximale huurprijs. Deze regeling trad in werking op 1 augustus 1994. De integrale herziening van de huurprijsregelgeving heeft geleid tot aanpassing van de huurprijsregelgeving die per 1 augustus 2003 in werking trad, maar niet tot een herziening van de regeling met betrekking tot de all-in prijs.

De regering ziet ook nu geen aanleiding om de kern van de regeling inzake de all-in prijs te herzien. Essentieel blijft daarbij dat de regeling preventief werkt om te voorkomen dat de verhuurder een all-in prijs voorstelt. Met het wetsvoorstel wordt niet beoogd om de al decennia geldende regelgeving hiervoor op dit onderdeel te wijzigen. Het voorliggende wetsvoorstel leidt slechts tot een eenvoudiger methodiek om te komen tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de servicekosten, en wel op een manier die ook door partijen zelf op een eenvoudige manier kan worden toegepast.

De leden van de PvdA-fractie en de leden van de ChristenUnie-fractie geven aan de voorgestelde regeling ten aanzien van all-in huren negatief kan uitpakken voor de huurder en stellen de vraag waarom de all-in huur gekozen is als basis wordt genomen voor de nieuwe rekenhuur. De leden van de D66-fractie vragen hoe het voorstel zich verhoudt tot de huidige regelgeving waarin de maximale huurprijs leidend is. In antwoord op deze vragen wil ik vooropstellen dat de huurprijsregelgeving huurders en verhuurders contractsvrijheid geeft inzake het overeenkomen van de huurprijs. Dit betekent ook dat zij de mogelijkheid hebben rechtsgeldig een all-in prijs overeen te komen. De huurprijsregelgeving geeft huurders en verhuurders de mogelijkheid hun overeengekomen huurprijs te toetsen aan wettelijk vastgelegde normen. Kenmerkend element bij all-in prijzen is echter dat er geen huurprijs is waardoor die toetsing niet mogelijk is. De vigerende regeling beoogt in een toetsing te voorzien door middel van de procedure tot splitsing van de all-in prijs. Deze vigerende procedure leidt er echter toe dat hierbij altijd het puntenaantal van de woonruimte dient te worden betrokken, ook als dat tussen partijen niet in geding is. Het onderhavige wetsvoorstel beoogt in dat opzicht een vereenvoudiging van de procedure tot splitsing. De huurcommissie doet in dat geval geen onderzoek meer naar het aantal woningwaarderingpunten van de betreffende woning.

In het geval de huurder meent dat als gevolg van de voorgestelde regeling inzake de all-in prijs in artikel 17 Uhw de vast te stellen huurprijs als gevolg van het wettelijke regime de maximale huurprijs zal overschrijden, is het mogelijk dat de huurder zich tot de huurcommissie wendt met een voorstel tot huurprijsverlaging. De huurcommissie zal dan in die procedure op grond van het voorgestelde artikel 17a Uhw tevens ambtshalve komen tot een splitsing van de all-in prijs. Het aantal

woningwaarderingspunten zal in het kader van de verzochte huurprijsverlaging door de huurcommissie worden vastgesteld. Voor de splitsing zal in dat geval worden uitgegaan van de nieuw vastgestelde huurprijs. Hiermee wordt gegarandeerd dat de huurder op eenvoudige manier een huurprijs kan realiseren die in overeenstemming is met het woningwaarderingsstelsel.

De PvdA-fractie vraagt daarnaast hoe de regering aan kijkt tegen het voorstel van Aedes om wel een puntenberekening te maken en standaard uit te gaan van maximaal de gemiddelde rekenhuur als basis voor de sanctionering. De regering ziet geen aanleiding om de kern van de regeling inzake de all-in prijs te herzien. Essentieel blijft dat de regeling preventief werkt tegen het voorstellen door de verhuurder van een all-in huur. Het wetsvoorstel beoogt niet om de al decennia geldende regelgeving hiervoor op dit onderdeel te wijzigen. Het voorstel van Aedes zou daar wel toe leiden omdat de gemiddelde rekenhuur landelijk circa 70% bedraagt.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er niet voor gekozen wordt om de all-in constructie te verbieden. De regering heeft niet voor een verbod gekozen omdat het wetsvoorstel vasthoudt aan het uitgangspunt van contractvrijheid tussen huurders en verhuurders inzake de huurprijzen. Hierbij past niet een wettelijke regeling die huurders en verhuurders kan confronteren met een verbod van de overheid op door hen gemaakte afspraken. Daarbij richt het wetsvoorstel zich op transparantere en eenvoudiger procedures binnen de huurprijsregelgeving vanuit het streven naar een goedkoper, flexibeler en efficiënter werkende overheid en een meer efficiënte en doeltreffende ondersteuning van huurders en verhuurders.

De leden van de SP-fractie vragen verder of een huurder erop is toegerust om te komen tot een goed voorstel voor het voorschot op de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. Daarbij vragen zij of een verhuurder verplicht is om alle facturen te overhandigen die mogelijk een rol zouden spelen voor de totstandkoming van de huurprijs.

De huurder wordt geacht tot een goed voorstel te kunnen komen inzake het voorschot op de servicekosten doordat hij in de hier aan de orde zijnde kwesties persoonlijk kennis heeft kunnen nemen van de geleverde goederen en diensten en de kwaliteit daarvan. Overigens is het van belang dat het voorstel leidt tot een voorschot dat uiteindelijk via de jaarlijkse afrekening van de servicekosten door de huurder aan de huurcommissie kan worden voorgelegd indien de huurder hierover een geschil heeft met de verhuurder. In die procedure kan de huurcommissie die jaarlijkse afrekening beoordelen aan de hand van de door de verhuurder overgelegde facturen.

De leden van de SP-fractie constateren dat wanneer er een all-in prijs overeengekomen blijkt te zijn tijdens een bij de huurcommissie aanhangige andere procedure (bijvoorbeeld inzake een huurprijswijziging of servicekosten), dat de huurcommissie dan in die procedure de huurprijs ambtshalve zal vaststellen op 55% van de all-in prijs en het voorschot op de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten op 25% van de all-in prijs. Zij vragen of deze wetswijziging een achteruitgang kan zijn voor de huurder, aangezien de all-in prijs boven de maximaal redelijke prijs kan liggen. Daarbij vragen zij of dit alsnog kan worden hersteld. De vigerende regelgeving maakt het mogelijk dat een huurder zich wendt tot de huurcommissie met een voorstel tot huurprijsverlaging, waarna de huurcommissie moet constateren dat er een all-in prijs is overeengekomen. In een dergelijke procedure kan de huurcommissie met de vigerende regelgeving niet anders dan de huurder niet-ontvankelijk

verklaren. Met de vigerende regelgeving kan een huurder dit herstellen door zich alsnog tot de huurcommissie wenden met het verzoek de overeengekomen all-in prijs te splitsen. Het voorliggende wetsvoorstel leidt ertoe dat de huurcommissie het voorstel tot huurprijsverlaging wel kan beoordelen zonder een separaat verzoek van de huurder tot splitsing van de all-in prijs. Dit leidt dus tot een vereenvoudiging voor de huurder, zonder dat dit daarmee leidt tot een huurprijs boven de maximale huurprijsgrens.

In het geval van een servicekostenprocedure is het op zich denkbaar dat de ambtshalve beoordeling door de huurcommissie leidt tot een huurprijs boven de maximale huurprijsgrens. Zoals hiervoor al in antwoord op vragen van de leden van de PvdA-fractie en van de leden van de ChristenUnie-fractie was verduidelijkt, kan de huurder er in zo'n geval kiezen voor het instellen van een huurcommissieprocedure inzake huurverlaging.

De leden van de D66-fractie alsmede de leden van de ChristenUnie-fractie vragen ook hoeveel huurders in de praktijk een hogere huurlast zullen houden door de voorgestelde regeling inzake de all-in prijs dan volgens de huidige regelgeving is toegestaan.

Inzake het aantal huurders dat door de voorgestelde regeling uiteindelijk een hogere huurlast zullen houden dan met de vigerende regeling, beschikt de regering niet over een getalsmatige prognose. De regering meent echter dat de voorgestelde regeling een substantiële vereenvoudiging betekent voor huurders en verhuurders. De vigerende regelgeving voor de all-in prijs is gecompliceerd hetgeen in de praktijk leidt tot belemmeringen voor huurders en verhuurders om tot een oplossing te komen en ook tot belemmeringen om zich adequaat te wenden tot de huurcommissie voor beslechting van een geschil. De voorgestelde wijziging draagt naar het oordeel van de regering meer bij aan een oplossing van een geschil inzake de all-in prijs, met behoud van de mogelijkheid om de huurprijs te verlagen tot een niveau passend bij het woningwaarderingstelsel.

De leden van de D66-fractie vragen voorts of de nieuwe basis voor de splitsing van huurprijs en servicekosten verhuurders een incentive geven om een hogere all-in huur te bedingen, en verhuurders extra belast die juist onder de maximale huurprijs verhuren.

De regering vermag niet in te zien waarom de voorgestelde regeling meer dan de huidige een incentive zal vormen voor een hogere all-in prijs. De voorgestelde regeling maakt het immers veel eenvoudiger voor de huurder om een oordeel te verkrijgen van de huurcommissie over een all-in prijs. Zoals in de memorie van toelichting is geschetst, moet de huurder nu namelijk in de procedure rekening houden met een mogelijk oordeel van de huurcommissie dat er sprake is van een all-in prijs, waarna een nieuwe procedure moet worden gestart. De huurder kan dit voorkomen door twee procedures te starten: een procedure gericht op splitsing van de all-in prijs en een procedure gericht op huurprijsverlaging. Met de voorgestelde wijziging volstaat de procedure inzake de huurprijsverlaging, hetgeen een vereenvoudiging is en waardoor verhuurders geen voordeel zullen hebben van een hogere all-in huur. Ter zake van verhuurders die juist onder de maximale huurprijs verhuren, geldt dat een kenmerkend element bij all-in huren is dat er geen huurprijs is, zodat die niet kan worden getoetst aan wettelijk vastgelegde normen. Om deze reden ziet de regering niet waarom een verhuurder zijn ervaren last van de voorgestelde regeling zou baseren op de maximale huurprijs. De regeling uitgaande van de overeengekomen all-in prijs, acht de regering dan ook voor een verhuurder vergelijkbaar met de huidige regeling.

De leden van de D66-fractie en de leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er extra procedures bij de huurcommissie aanhangig zullen worden gemaakt door huurders die alsnog een uitspraak over de maximale huur willen. Ook willen zij weten hoeveel extra procedures vervolgens zullen worden opgestart om daarna tot een nieuwe splitsing van huurlasten en servicekosten te komen, en wat daarvan de uitvoeringskosten zijn in vergelijking met de huidige regelgeving.

De voorgestelde wijziging beoogt een vereenvoudiging in de procedure ten opzichte van de huidige regelgeving voor de all-in prijs. Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt een stapeling van procedures voorkomen. De regering verwacht niet dat de nieuwe regeling aanleiding geeft tot meer procedures over de huurprijs of de splitsing van all-in prijzen. De verwachting is juist dat de voorgestelde regeling per saldo gaat leiden tot minder procedures.

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op de voorgenomen vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel. Zij vragen of deze vereenvoudiging niet al de genoemde bezwaren van de huidige regeling inzake de all-in prijs zal ondervangen.

In de brief van 13 september 2013 heeft de regering haar voornemens uiteengezet over de voorgenomen wijziging van het woningwaarderingsstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 86). Met de leden van de ChristenUnie-fractie is de regering van oordeel, dat die wijziging leidt tot een vereenvoudiging. Deze wijziging laat echter onverlet, dat het woningwaarderingsstelsel blijft bestaan, en om die reden een grond voor een geschil kan vormen tussen een huurder en verhuurder. De voorliggende wijziging beoogt het woningwaarderingsstelsel echter uitsluitend een rol te laten spelen, indien partijen de implicaties van dat stelsel als wezenlijk element zien van hun geschil. Om die reden wordt voorgesteld om ook het vereenvoudigde woningwaarderingsstelsel geen rol te laten spelen bij de toetsing van de all-in prijs. Hierbij zij overigens aangetekend, dat er slechts het voornemen bestaat om het woningwaarderingsstelsel aan te passen voor zelfstandige woonruimte. Er is geen voornemen tot wijziging van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Hetzelfde geldt voor het woningwaarderingsstelsel voor woonwagens en voor het woningwaarderingsstelsel voor woonwagens. Ook bij die woonruimte is het mogelijk dat een verhuurder in de praktijk een all-in prijs toepast. De voorgestelde wijziging is ook voor die woonruimtes van toepassing.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de huidige regelgeving zou leiden tot vertraging en of dit in het voorliggende wetsvoorstel ondervangen kan worden door te zorgen dat de verschillende procedures bij de huurcommissie worden gebundeld in één procedure. De huidige regelgeving gaat uit van de procedure die door de huurder of verhuurder wordt ingesteld. Hierdoor heeft de huurcommissie niet de bevoegdheid om buiten de kaders van die ingestelde procedure tot een uitspraak te komen. Voor het voorbeeld dat ook in de memorie van toelichting werd genoemd, betekent dit in de praktijk het volgende. De huurder van wie de woning onderhoudsgebreken vertoont, wendt zich tot de huurcommissie. De huurcommissie kan vervolgens in die procedure bij ernstige onderhoudsgebreken uitsluitend komen tot een verlaging van de te betalen huurprijs. Omdat er bij een all-in prijs geen huurprijs is, kan de huurcommissie echter daarover geen uitspraak doen. De huurcommissie kan de huurder uitsluitend adviseren eerst de all-inprijs te laten toetsen. De huurcommissie kan in de daarop volgende procedure de huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten vaststellen. Pas daarna kan de huurcommissie desgevraagd een uitspraak doen over een verlaging van de te betalen huurprijs in het geval van onderhoudsgebreken. Deze gang van zaken betekent derhalve dat de huurder pas na twee opeenvolgende

procedures de door hem gewenste huurverlaging kan bewerkstelligen. Met de voorgestelde wijziging volstaat voor de huurder in het aangegeven voorbeeld slechts één procedure. Feitelijk betekent dit overigens een bundeling van procedures zoals gevraagd door de leden van de ChristenUnie-fractie

De regering is het eens met de leden van de ChristenUnie-fractie om te spreken over «nutsvoorzieningen met individuele bemetering» aangezien ook bij servicekosten sprake is van nutsvoorzieningen. Het wetsvoorstel zal bij nota van wijziging in deze zin worden aangepast.

4. De beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie

De leden van de VVD-fractie vragen of de verplichtstelling van het gebruik van een standaard formulier voor de servicekostenprocedure met het oog op het voorkomen van procedures bij de huurcommissie ook kan worden opgenomen in de voorschriften over de afrekening (Burgerlijk Wetboek, artikel 7:259, tweede lid). Met dit wetsvoorstel wordt beoogd vast te houden aan het uitgangspunt dat de huurder en verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de (ver)huurverplichtingen met een goede verhouding tussen kwaliteit en prijs. Bij dit uitgangspunt past naar de mening van de regering niet een wettelijke verplichting om de jaarlijkse afrekening van de servicekosten in te richten conform een wettelijk vastgesteld formulier. Dit wetsvoorstel zorgt slechts voor een vereenvoudiging van de procedure bij de huurcommissie en leidt om die reden tot een formulier waarvan de verhuurder gebruik dient te maken in het geval van een servicekostenprocedure bij de huurcommissie. Dit formulier zal worden vastgesteld bij ministeriële regeling zodat dit eenvoudig kan worden aangepast voor zaken die in de toekomst onder servicekosten kunnen vallen. Het feit dat het formulier bestemd is voor de procedure bij de huurcommissie inzake servicekosten laat onverlet dat het partijen vrij staat om voor hun onderlinge afstemming van dit formulier gebruik te maken.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of er ruimte is om het drempelbedrag naar boven bij te stellen om relatief veel kleine geschillen te voorkomen. Zoals in het algemeen deel van de memorie van toelichting is vermeld, zal regelmatig worden gezien of de prijsontwikkeling van de servicekosten zodanig is, dat die aanleiding geeft de drempelbedragen aan te passen gezien de aard van het drempelbedrag. Om deze reden kan het drempelbedrag bij ministeriële regeling hoger of lager worden vastgesteld voor zover dit noodzakelijk is om relatief veel geschillen over kleine bedragen te voorkomen.

De leden van de SP-fractie vragen op welke manier relevante belangenorganisaties worden gehoord bij de totstandkoming van de regelingen inzake de servicekosten. Inzake de introductie van deze regeling zijn voorafgaand aan dit wetsvoorstel de koepelorganisaties van huurders en verhuurders geconsulteerd. Daaruit bleek dat men in het algemeen waardering had voor het servicekostenbeleid van de huurcommissie. Dit beleid houdt ruimte in voor huurders en verhuurders om de kwaliteit en kwantiteit van de bijkomende diensten en leveringen vast te stellen en de daarmee samenhangende servicekosten. De vast te stellen regeling voor de servicekosten heeft overigens betrekking op de bedragen die de huurcommissie zal hanteren indien de verhuurder in een procedure bij de huurcommissie de afrekening niet volgens het op te stellen formulier specificiert. De betreffende bedragen zijn zogenaamde sanctiebedragen en houden geen reële waarde in van de servicekosten.

De leden van de SP-fractie vragen voorts of het voorgestelde drempelbedrag voor servicekosten van 36 euro voor mensen met een kleine beurs nog steeds een gewichtig bedrag kan zijn en vragen hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De regering is het met de SP-fractie eens dat 36 euro voor mensen met een kleine beurs een gewichtig bedrag kan zijn. Zoals in de memorie van toelichting is geschetst, doet de huurcommissie echter in veel gevallen een uitspraak die uiteindelijk de betalingsverplichting van de huurder met maar een paar euro's per jaar wijzigt. Het financieel belang van het geschil staat dan niet meer in redelijke verhouding tot de kosten van de procedure bij huurcommissie. Bij de keuze van het drempelbedrag is een afweging gemaakt van het financieel belang van de huurder tegenover het belang van redelijke uitvoeringskosten bij de huurcommissie.

De leden van de SP-fractie vragen ook of het drempelbedrag een individuele post betreft of meerdere posten die opgeteld groter zijn dan drie euro. Uit de voorgestelde regeling vloeit voort dat het voorwerp van geschil bepalend is voor het bedrag waar het om gaat. De verzoeker bepaalt in beginsel het voorwerp van geschil en bepaalt daardoor ook of het drempelbedrag betrekking heeft op een individuele post of op meerdere posten.

De leden van de SP-fractie vragen waarop de normbedragen van de servicekosten worden gebaseerd en of deze normbedragen voor de huurder dan altijd lager zijn. Daarbij vragen zij of de normbedragen en hun onderbouwing worden toegezonden aan de Kamer. Uitgangspunt bij het voorstel is dat de huurcommissie lage bedragen kan vaststellen indien de verhuurder in de huurcommissieprocedure bij geschillen over servicekosten geen gebruik maakt van het (nieuw) voorgeschreven formulier. De huurder zal geen nadeel ondervinden van de toepassing daarvan. Voor de servicekosten verband houdende met gas, water en elektra zal hierbij worden uitgegaan van een laag verbruik. Voor de overige servicekosten zal een laag vast bedrag worden vastgesteld. Daarbij wordt vooralsnog uitgegaan van een bedrag van € 12,-. De verwachting is dat dit bedrag zal leiden tot normconform gedrag van de verhuurder, dat wil zeggen dat deze gebruik zal maken van het (nieuw) voorgeschreven formulier.

De leden van de SP-fractie vragen voorts hoe de kosten voor verwarming zich verhouden tot het principe van het «niet meer dan anders»-principe van de Warmtewet. De bedragen voor gas of warmte zullen evenals de hiervoor genoemde bedragen lager zijn dan bij een berekening op basis van een reëel verbruik en de maximale warmtepreizen van de Warmtewet. De vaststelling van de bedragen zal plaatsvinden via ministeriële regeling.

De leden van de D66-fractie vragen hoe het servicekostenformulier tot stand zal komen, hoe het eruit zal zien en op welke manier de regering borgt dat de contractvrijheid niet belemmerd wordt. De regering tekent aan dat het vereiste van dit formulier bij een verzoek aan de huurcommissie geen inbreuk maakt op de contractvrijheid van partijen. Voor de onderlinge afstemming kunnen een huurder en verhuurder zelf afspraken maken. Het servicekostenformulier is alleen van belang voor geschillen bij de huurcommissie.

De leden van de D66-fractie zien ook graag een verduidelijking van de regering of de normbedragen altijd zullen gelden of alleen wanneer de verhuurder de afrekening van de servicekosten niet onderbouwt volgens het formulier. Zoals ook blijkt op het antwoord hiervoor op de vraag van de SP-fractie over de normbedragen, zullen ingevolge het voorgestelde lid 4 van artikel 18 van de Uhw deze bedragen alleen gelden indien de verhuurder in de procedure bij de huurcommissie geen gebruik maakt van het formulier inzake de afrekening servicekosten.

5. De beoordeling van onderhoudsgebreken door de huurcommissie

De leden van de VVD-fractie vragen aan de hand van een rekenvoorbeeld aan te tonen dat de nieuwe rekenmethode inzake de onderhoudsgebreken niet zal leiden tot een verzwaring of verlichting van de huurprijsgevolgen die de huurcommissie kan verbinden aan de aanwezigheid van onderhoudsgebreken.

Zoals blijkt uit Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013 (Kamerstuk 27 926 nr. 207), heeft de gemiddelde woning van een corporatie 146 punten. Dit correspondeert met een maximale huurprijs van € 716,60 de feitelijke huurprijs is echter € 479. De daaraan verbonden sancties geven het volgende beeld:

Gebrek categorie		A	B	C
Huidige regeling	Huurprijs na sanctie	€ 143,32	€ 214,98	€ 286,64
	verlaging	€ 335,68	€ 264,02	€ 192,36
Voorgestelde regeling	Huurprijs na sanctie	€ 95,80	€ 143,70	€ 191,60
	verlaging	€ 383,20	€ 335,30	€ 287,40

De gemiddelde woning van een verhuurder, natuurlijke persoon kent 129 punten, met een corresponderende maximale huurprijs van € 628,88. De feitelijke huurprijs bedraagt echter € 528.

De daaraan verbonden sancties geven het volgende beeld:

Gebrek categorie		A	B	C
Huidige regeling	Huurprijs na sanctie	€ 125,78	€ 188,66	€ 251,55
	verlaging	€ 403,22	€ 340,34	€ 277,45
Voorgestelde regeling	Huurprijs na sanctie	€ 105,80	€ 158,70	€ 211,60
	verlaging	€ 423,20	€ 370,30	€ 317,40

De regering erkent, dat de voorgestelde regeling leidt tot andere huurprijsverlagingen. De regering is echter van oordeel dat bepalend is in hoeverre de sanctie een bijdrage levert aan het opheffen van onderhoudsgebreken, en de mogelijkheid van partijen om daarover zelf tot overeenstemming te komen. De regering is van oordeel dat de voorgestelde regeling op dit onderdeel tot een verbetering leidt en niet zozeer een verzwaring of verlichting, doordat een huurder en verhuurder beter vooraf de gevolgen kunnen inschatten van een huurprijsprocedure bij de huurcommissie.

6. Uitvoering

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering mogelijkheden ziet om geschillen over onterecht in rekening gebrachte bemiddelingskosten van bemiddelingsbureaus via de huurcommissie te beslechten, om zodoende de gang naar de rechter te voorkomen. In dit verband is van belang dat ingevolge artikel 7:417, lid 4, BW het bemiddelaars sinds 1990 niet toegestaan voor bemiddeling ten aanzien van zelfstandige woningen bemiddelingskosten bij zowel de verhuurder als de huurder in rekening brengen. Doorgaans worden deze kosten in rekening gebracht bij de verhuurder (verhuurbemiddeling), maar ook huurders kunnen een bemiddelingsbureau een bemiddelingsopdracht (zoekopdracht) geven. In artikel 7: 417, lid 4, BW is echter een uitzondering gemaakt voor bemiddeling van verhuur van onzelfstandige woningen (kamers). Doel van deze uitzondering was de continuering van het werk van

niet-commerciële bemiddelingsbureaus voor verhuur van kamers. De vrees was namelijk dat verhuurders deze bemiddelingsbureaus niet meer zouden inschakelen als zij zelf alle bemiddelingskosten zouden moeten dragen. Dit zou ertoe kunnen leiden dat zij hun kamer(s) zelf te huur zouden aanbieden, hetgeen zou leiden tot een variëteit en versnippering van wijze van aanbieden. Door een dergelijke variëteit en versnippering zouden vraag en aanbod niet meer makkelijk bij elkaar kunnen komen, wat vanuit volkshuisvestingsbeleid een ongewenste ontwikkeling was. Gegeven het feit dat verhuurders inmiddels via internet hun kamer(s) toegankelijk te huur aanbieden, wil ik bezien of dit risico voor vraag en aanbod zich nog voordoet. Ik wil vervolgens bezien of het wenselijk is wettelijk te regelen dat bemiddelingsbureaus die in opdracht van verhuurders bemiddelen in het geheel geen kosten bij de huurder in rekening mogen brengen. Daarbij wil ik tevens bezien of het bij voortduring ongeoorloofde bemiddelingskosten in rekening brengen is aan te merken als «oneerlijke handelspraktijk» in de zin van art. 6:193a e.v. BW. In dat geval zou de huurder worden beschermd op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming en een rol voor de Autoriteit Consument en Markt.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering een informatieplicht ziet voor de verhuurder om andere huurders op de hoogte te stellen van een uitspraak van de huurcommissie, wanneer deze verhuurder in het ongelijk is gesteld door de huurcommissie. De regering acht het niet zinvol om de verhuurder voor de aangegeven situatie een informatieplicht op te leggen. De regering ziet voor de aangegeven situatie namelijk bij uitstek een rol voor de huurdersorganisatie of bewonerscommissie om indien dat relevant is andere huurders te informeren omtrent een uitspraak van de huurcommissie. De regering tekent daarbij aan dat de huurcommissie al een actieve houding heeft door de informatieplicht, op grond van artikel 3i van de Uhw, die erin voorziet dat de huurcommissie haar uitspraken opneemt in het openbaar register. Daarmee wordt voor een huurder informatie toegankelijk gemaakt inzake voor hem relevante uitspraken.

Ook vragen de leden van de SP-fractie of het mogelijk is om gelijkwaardige zaken in één procedure bij de huurcommissie te stoppen: één penvoerder, één keer leges, etc. Zij vragen wat de regering vindt van de suggestie om de uitspraak van de huurcommissie over de maximale huur bindend te laten zijn, ook voor een nieuwe huurder.

De huurcommissie kan reeds met de huidige regelgeving vergelijkbare zaken inhoudelijk bij elkaar betrekken, en ook gevoegd behandelen. Zoals is aangegeven in de memorie van toelichting is het uitgangspunt dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van huisvesting met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. De regering acht dit uitgangspunt niet verenigbaar met het toepassen van een uitspraak voor een andere huurder dan de huurder die bij die uitspraak betrokken was. Bij dit uitgangspunt past evenmin een procedure waarin meerdere geschillen, voor meerdere huurders aanhangig worden gemaakt in één zaak. De regering tekent aan dat huurprijsgeschillen uiterst zelden als geheel gelijksoortig zijn aan te merken. Immers ook bij servicekosten- en woningverbeteringgeschillen geldt voor elke individuele huurder een eigen historische (contractueel overeengekomen) (begin)huurprijs, zodat een eventuele verhoging of verlaging van de servicekosten of huurprijs per huurder verschillend zal zijn.

De leden van de SP-fractie vragen voorts om een reactie op de mogelijkheid van een spoedprocedure voor verhuurders die bij de huurcommissie regelmatig betrappt worden op het vragen van te hoge

huren. De huurcommissie verleent in de behandeling van verzoeken geen voorrang aan zaken op basis van specifieke verhuurders. Wel voorziet de Uhw in een procedure waarbij de voorzitter van de huurcommissie onverwijld uitspraak doet. Zo geeft artikel 20, eerste lid, onder b, van de Uhw aan dat de voorzitter onverwijld uitspraak doet indien het verzoek kennelijk redelijk is. Ook zal de huurcommissie niet opnieuw een onderzoek uitvoeren in een woonruimte, indien de huurcommissie reeds op basis van eerdere procedures bekend is met het puntenaantal van die woonruimte en daardoor eenvoudig de maximale huurprijs van die woonruimte kan vaststellen in het kader van een door de huurder voorgestelde huurverlaging.

De leden van de SP-fractie laten weten betreurd te zijn dat voor kleine verhuurders die hun te koop staande woningen met een leegstandvergunning verhuren niet zijn gebonden aan een maximale huurprijs en dat zij buiten de werkzaamheden van de huurcommissie vallen. Deze leden vinden dit een aantasting van het huurrecht en menen dat ook deze huurders bescherming verdienen, zeker op plaatsen waar de druk op de woningmarkt groot is. De leden van de SP-fractie doelen hier kennelijk op de recente wijziging van de Leegstandwet die per 1 juli 2013 in werking is getreden. In de parlementaire behandeling (Kamerstuk 33 436) is al nadrukkelijk stilgestaan bij de keuze om bij tijdelijke verhuur van te koop staande koopwoningen geen maximale huurprijs meer te laten gelden. In dat kader is reeds aangegeven dat bij de woningen waarop de leden van de SP-fractie doelen het in algemeen gaat over individuele woningen van individuele eigenaren waarvan niet kan worden gezegd dat grote groepen huurders voor hun huisvesting op deze woningen aangewezen zijn. Bovendien is de eigenaar erbij gebaat om de woning zo snel mogelijk te verhuren, teneinde zijn hypotheeklasten te drukken. Ook is er in deze gevallen sprake van eigenaren met dubbele woonlasten waarbij de hypotheeklasten voor de te verhuren woning soms zelfs de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel te boven gaan. Dit alles maakt dat ik niet van mening ben dat huurders bij deze vorm van verhuur gedwongen zullen zijn veel te hoge huren te accepteren, ook niet wanneer op de betreffende woningmarkt als geheel sprake is van krapte.

De leden van de CDA-fractie vragen welke onduidelijkheid er kan optreden als de verhuurderstaken worden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning. Ook is onvoldoende duidelijk wat de aard en omvang van de mogelijkheid tot misbruik of oneigenlijk gebruik is, aldus deze leden.

Bij de huurcommissie is gebleken dat uit de stukken die huurder of verhuurder moeten inleveren bij het indienen van een verzoek bij de huurcommissie niet altijd is af te leiden of de daadwerkelijke verhuurder een natuurlijk of een rechtspersoon is. Het komt bijvoorbeeld regelmatig voor dat de verhuurder een beheerder inschakelt die de verhuur van de woonruimte regelt. Die beheerder ondertekent dan ook de huurovereenkomst. Daarom weten ook huurders niet altijd wie de actuele verhuurder is. Gebleken is dat veel particuliere verhuurders een beheerder inschakelen om te voorkomen dat ze rechtstreeks door huurders benaderd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog andere situaties denkbaar waarbij niet uit de huurovereenkomst valt af te leiden wie de daadwerkelijke verhuurder is. Zo zijn er huurovereenkomsten die van de oude op de nieuwe verhuurder of huurder zijn overgegaan. Ook bij overname van woningbestanden worden de huurovereenkomsten veelal niet aangepast. Tot slot komt het regelmatig voor dat de verhuurder de «niet-verzoeker» is die in het ongelijk wordt gesteld. De verhuurder ontvangt dan een acceptgiro waarmee hij de legesveroordeling kan betalen. Pas bij de ontvangst daarvan beseffen veel verhuurders dat de huurcommissie niet

over de juiste informatie over hun rechtsvorm beschikt. Dit zorgt bij de afwikkeling van de zaak voor veel oponthoud.

7. Vermindering regeldruk en effecten voor de rijksbegroting

De leden van de PvdA-fractie zien graag toegelicht hoe de wijziging in de werkwijze en de daarmee gepaard gaande inperking van het budget zich verhoudt tot het voornemen van deze regering om een einde te maken aan de gesubsidieerde rechtsbijstand voor huurgeschillen. De regering tekent hierbij aan dat het voorliggende wetsvoorstel in de kern geen wijziging beoogt te brengen in de geschillenbeslechting door de huurcommissie. Dit wetsvoorstel zorgt er wel voor dat partijen meer inzicht krijgen in een mogelijk resultaat van die geschillenbeslechting. Dit vergroot de mogelijkheden van partijen om in aanvang zelf te komen tot een oplossing van hun geschil. Er is derhalve geen relatie met de voorstellen aangaande de gesubsidieerde rechtsbijstand.

De leden van de SP-fractie en de leden van D66-fractie willen graag weten hoeveel extra legesinkomsten worden verwacht, respectievelijk hoeveel uitvoeringskosten de regering met de nieuwe tariefsystematiek verwacht te besparen.

De regering verwacht dat door de nieuwe legessystematiek de uitvoeringskosten circa € 0,1 mln. lager en de legesbaten circa € 1 mln. hoger zullen worden, als onderdeel van de totale besparingen die reeds in de begroting zijn verwerkt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok