

## Van Ardenne-van der Hoeven

er bilateraal allemaal bij om het middenveld te versterken. Ook vanuit Nederland zijn wij hard bezig met organisaties om die versterking op te pakken.

Wat het ERT-rapport betreft, lijkt het mij een goede suggestie om in Brussel nog eens te kijken of wij dat soort documenten kunnen analyseren op obstakels voor investeringen. Deze obstakels zijn voor het investeren, zowel door het lokale als het internationale bedrijfsleven, van grote betekenis. Ik zal dit punt oppakken. Later kom ik nog eens terug op de asymmetrie. Het zou kunnen zijn dat je altijd asymmetrisch blijft werken. Het gaat natuurlijk om primaire producten die zo tot de basisbehoeften behoren, dat zij niet zo maar aan de vrije markt kunnen worden overgelaten. Ook veel landen kunnen niet zo maar aan de vrije markt worden overgelaten. Wat dat betreft heb ik enige reserves als het gaat om de symmetrie.

Dit is een langjarige overeenkomst waarvan wij met elkaar veel kunnen leren. Het is de bedoeling dat het parlement regelmatig wordt geïnformeerd over de overeenkomsten die nu worden gesloten, waardoor wij de vinger aan de pols kunnen houden bij de uitwerking van het verdrag.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

**De voorzitter:** De aanwezige leden van de fractie van de VVD wordt conform artikel 121 van het Reglement van orde aantekening verleend, dat zij geacht willen worden zich niet met het wetsvoorstel te hebben kunnen verenigen.

De vergadering wordt van 15.05 uur tot 15.15 uur geschorst.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (26089);**  
- **het wetsvoorstel Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de Huurprijzenwet woonruimte naar**

**de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (26090);**

- **het wetsvoorstel Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur en verhuur van bedrijfsruimte) (26932);**

- **het wetsvoorstel Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (28064).**

**De voorzitter:** Ik heet de ministers van Justitie en van VROM van harte welkom.

De beraadslaging wordt geopend.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Op 2 juli 1998, 30 november 1999 en 25 oktober 2001 zijn de voorliggende wetsvoorstellen ingediend en als ze na behandeling vandaag – ik begrijp dat daarvoor nog wel enig werk moet worden verricht – in deze kamer worden aangenomen, zullen ze met ingang van 1 januari 2003 van kracht worden. Voor twee van de vier voorstellen betekent dat viereneenhalf jaar na de indieningsdatum. Dat is lang, mogelijk te lang. Wetsvoorstellen ingediend in de beginperiode van het tweede kabinet-Kok worden nu verdedigd door het demissionaire kabinet-Balkenende. Zo lang kan het dus duren voor wetsvoorstellen van kracht worden en zo snel kunnen kabinetten wisselen.

Wat er zich in een tijdsbestek van ruim vier jaren aan maatschappelijke veranderingen kan voordoen, behoeft geen betoog. Vooral het afgelopen jaar hebben wij dat kunnen waarnemen. De vraag kan dan ook worden gesteld in hoeverre argumenten nog gelden die aanleiding waren voor sommige wijzigingsvoorstellen van de voorliggende wetgeving. In de memorie van antwoord d.d. 27 juni van dit jaar wordt met zoveel woorden gesteld dat de thans voorliggende voorstellen op basis van een brede analyse van de praktijk zorgvuldig zijn afgewogen. Ongetwijfeld zal dat zo zijn, maar het

is dan wel een afweging geweest met de werkelijkheid van de jaren voorafgaande aan het jaar 1998. Vooral op het punt van de voorstellen inzake onderhuur en zelfwerkzaamheid vragen wij ons af of de alledaagse werkelijkheid in met name de steden niet is gebaat met minder vergaande voorstellen dan wel met een grotere contractvrijheid voor de verhuurder. Ook wij als Eerste Kamer hebben bijgedragen aan de lange duur van totstandkoming van deze wetsvoorstellen, omdat wij de samenhang tussen de opvolgende voorstellen aan de orde wilden stellen. Dat is een loffelijk streven, waarmee onze fractie heeft ingestemd. Toch is het de vraag of door deze vertraging niet is bijgedragen aan het gesignaleerde probleem dat de maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk om nieuwe wijzigingen vragen voordat de voorliggende van kracht zijn geworden

Er moet geen misverstand over bestaan dat beide doelen van de voorliggende wetgeving, het overzichtelijker maken van de wetgeving op het gebied van huur en verhuur en de versterking van de positie van de huurder, in zijn algemeenheid de volle instemming van de fractie van de PvdA hebben. Onze vragen en bedenkingen richten zich onder andere op de afweging van het individuele belang van een huurder ten opzichte van het belang van andere (opvolgende) huurders en op medebewoners van hetzelfde complex, dezelfde straat, dezelfde buurt. In veel wijken en buurten van met name de grotere steden is sprake van een letterlijk en figuurlijk veelkleurige problematiek.

De verscheidenheid aan bewoners levert een verscheidenheid aan leefstijlen op, waardoor soms tegengestelde belangen kunnen ontstaan, die het samenleven bemoeilijken. Verschil in leefstijl, tot uitdrukking komend in en om de woning, kan het individuele genot van de ene bewoner bevorderen en tegelijkertijd het plezier van de andere bewoner vergallen. Het is van belang, bij wet- en regelgeving in het algemeen en zeker bij de voorliggende wetsvoorstellen, het spanningsveld tussen beide belangen goed in de gaten te houden. De wetgever hoort daar oog voor te hebben. Daarnaast is de verhuurder van de woning – de grootste verhuurders van woningen zijn de

## Meindert sma

toegelaten instellingen op dit terrein: de woningcorporaties — gehouden tot het nemen van zodanige beheermaatregelen dat dit spanningsveld zo klein mogelijk is. De verhuurder heeft daarbij nog extra belang, omdat hij in gebreke gesteld kan worden door de huurder. Dat is al zo in de huidige wetgeving, maar het wordt in de voorliggende wetsvoorstellen versterkt. Het begrip "gebrek" wordt meer dan in de bestaande wetgeving van toepassing verklaard op zowel materiële als immateriële gebreken, van een lekkend dak tot burenoverlast. In tegenstelling tot de huidige wetgeving kan de huurder in geval van hindering van huurgenot een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen vanaf de dag waarop hij van het gebrek heeft kennisgegeven aan de verhuurder (artikel 207). De omschrijving van wat vooral onder de niet-materiële gebreken gerekend kan worden, is niet verder uitgewerkt. De bewijslast over bijvoorbeeld een ruim begrip als burenoverlast ligt bij de verhuurder, die hangende de procedure vanaf het moment van melding huurinkomsten mist. Vermoedelijk is er heel wat jurisprudentie nodig om duidelijkheid te verkrijgen over wat het begrip "gebrek" in deze betekenis voor werking heeft. Wij verzoeken de bewindslieden te monitoren welke uitwerking de artikelen 205-210 in de praktijk hebben en daarover na verloop van tijd verslag te doen aan beide Kamers.

Wij vragen dit mede omdat het wegnemen van overlast in vooral de steden een actueel en ingewikkeld vraagstuk is. In datzelfde verband maken wij ons zorgen over de mogelijkheid dat burenoverlast leidt tot uitzetting zonder uitzicht op een andere oplossing voor de desbetreffende huishoudens. Het gevolg is dan dat in het ene geval de overlast verminderd wordt, maar in een andere omgeving de overlast kan toenemen. In dergelijke gevallen, helaas een toenemend aantal, moet er ons inziens ook naar andere oplossingen gezocht worden waarbij inzet van zowel de verhuurder als hulpverleningsinstellingen van belang is. Is de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer met ons van mening dat de zorg van de corporatiesector zich ook uitstrekt tot de opvang van huishoudens die uit

de woning worden gezet? In een groot aantal buurten en wijken in vooral de grotere steden staat de leefbaarheid immers onder druk. Dat is niet alleen nu een actueel politiek thema, maar dat was het ook al aan het begin van de jaren negentig. Niet voor niets bestaat er al van 1994 af een grotestedenbeleid, rijksbeleid dat in wisselwerking met 30 steden en provincies tot stand gekomen is met de bedoeling de leefbaarheid van delen van de steden te verbeteren, waardoor uiteindelijk de vitaliteit van de gehele stad versterkt wordt.

Er zijn meerjarige stedelijke en provinciale ontwikkelingsprogramma's gemaakt waarmee gepoogd wordt een samenhangende aanpak tussen de fysieke, sociale en economische pijler tot stand te brengen. Daarbij zijn veel partijen betrokken, is er veel overleg, maar is er geen al te snelle uitvoering. Desondanks kunnen wij constateren dat het grotestedenbeleid een beweging op gang heeft gebracht die leidt tot aanpak en verbetering van de bestaande situaties. Steeds duidelijker wordt echter dat blauwdrukken voor een adequate aanpak niet gegeven kunnen worden, maar dat het om maatwerk gaat, waarbij vertrouwen tussen partijen van groot belang is. Bewoners willen bijvoorbeeld meewerken aan de uitvoering van herstructureringsplannen wanneer zij het gevoel hebben dat zij de gemeente en de corporatie kunnen vertrouwen bij het maken van afspraken voor langere termijn en wanneer de aandacht voor het kleine, alledaagse leed niet verloren gaat in grote oogverblindende sloop- en nieuwbouwplannen.

Op basis van vertrouwen kunnen tussen de verschillende partijen afspraken worden gemaakt, al dan niet vastgelegd in contracten, over de toekomstige fysieke structuur van de wijk, maar ook over de aanpak van problemen die de veiligheid en leefbaarheid op dat moment in de weg staan. Dat kan betekenen dat er afspraken gemaakt worden, waarin de belangen van individuele huurders afgewogen worden tegen het belang van een groter collectief, zoals het complex, de straat of de buurt. Die afspraken kunnen vastgelegd worden in verschillende soorten overeenkomsten, waar de huurovereenkomst er een van kan zijn. Een huurovereenkomst is dan mede de resultante van gewenst

huurgedrag in een complex, straat of buurt.

Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de voorliggende wetsvoorstellen moeten wij ons ernstig afvragen of de contractvrijheid van de verhuurder niet teveel aan banden wordt gelegd ten gunste van het individuele recht van de huurder. Bovendien moeten wij ons afvragen of daardoor het zo noodzakelijke maatwerk in bepaalde delen van onze steden niet in het gedrang komt. Wij hebben de afgelopen jaren kunnen constateren dat corporaties heel veel initiatief hebben genomen op het terrein van buurtaanpak, zowel wat betreft de fysieke herstructurering als waar het gaat over de invulling van het begrip leefbaarheid. Verrassende nieuwe aanpak wordt zichtbaar op veel plaatsen. Voorzover onze waarneming strekt, is er weinig reden om de corporatiesector in zijn algemeenheid niet veel toe te vertrouwen op dit terrein, uitzonderingen daargelaten. Is het daarom niet beter regelgeving te ontwerpen waaruit vertrouwen spreekt, waarin rekenschap wordt gevraagd en toezichtinstrumentarium wordt ontwikkeld in plaats van regelgeving te ontwerpen die als knellend keurslijf juist uniformering afdwingt en maatwerk afstraft? Uit eigen ervaring en de contacten die wij hebben met het werkveld, constateren wij op zijn minst een spanning op de onderdelen betreffende de onderhuur en de zelfwerkzaamheid. Ook in de vragenronde voorafgaande aan deze plenaire behandeling hebben wij bij deze punten stilgestaan. De antwoorden hebben ons echter niet overtuigd, zodat wij daar nu opnieuw aandacht voor vragen.

In de voorliggende wetsvoorstellen wordt het iedere huurder toegestaan om zijn woning onder te verhuren, mits hij zelf hoofdbewoner blijft. Onderhuur kan bij overeenkomst niet worden uitgesloten. Het oogmerk achter deze wijziging was dat hierdoor tegemoetgekomen zou kunnen worden aan de grote behoefte aan studentenkamers. Wij wagen te betwijfelen of door dit middel het beoogde doel bereikt wordt. Gevreesd wordt, zo blijkt uit tal van reacties van corporaties en ook Aedes de koepelorganisatie, dat het middel ongewenste neveneffecten heeft voor het bewerkstelligen van andere beleidsdoelen, zoals het bevorderen van de leefbaarheid in

## Meindert sma

het kader van het Grote Steden Beleid.

Aandacht voor de leefbaarheid, zoals eerder betoogd, kan betekenen dat in een bepaald complex of bepaalde straat of buurt regels gesteld worden op het vraagstuk van de onderhuur. Zijn de bewindslieden en vooral de minister van Volkshuisvesting het met ons eens dat het mogelijk moet zijn om in sommige portieketagewoningen of hoogbouw-galerijflats – in bijvoorbeeld de 40 tot 60 wijken die in de zeer overzichtelijke beleidsbegroting van de minister van VROM aangeduid worden als de wijken met de grootste problemen waarnaar de meeste aandacht zou moeten uitgaan – onder bepaalde omstandigheden geen onderhuur toe te staan, juist om de leefbaarheid te bevorderen? Worden wij de afgelopen jaren in deze wijken niet juist geconfronteerd met zoveel problemen dat het gewenst is om ook in huurcontracten nadere afspraken te maken?

Betekent legalisering van onderhuur niet zonder meer dat het moeilijker wordt om illegale of onrechtmatige bewoning op te sporen, omdat een vergelijking van gegevensbestanden niet meer mogelijk zal zijn? Is het niet illusoir te denken dat in deze wijken het oorspronkelijke oogmerk: de behoefte aan studentenkamers ook maar een stap naderbij gebracht wordt? Uit ons bekend onderzoek blijkt dat studenten zich uitgerokend in deze wijken niet vestigen en ook niet willen vestigen. En wordt ten behoeve van de grote vraag naar studentenhuisvesting in de beleidsbegroting van de demissionaire minister niet ook naar andere instrumenten gekeken, zoals het vergroten van de contractvrijheid voor de verhuurder om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken? Maakt dat voorbeeld niet duidelijk dat eerder een grotere mate van contractvrijheid voor de hand liggend is dan een nadere inperking?

Het andere punt dat wij in hetzelfde kader van leefbaarheid in delen van de steden aan de orde willen stellen, betreft de zelf aangebrachte voorzieningen. Wie het nog niet op een andere wijze wist, hoeft maar naar enkele uitzendingen van "de rijdende rechter" te kijken om te weten dat burenruzies over erfafscheidingen, verbouwingen, kleurstellingen en wat dies meer zij een veelvoorkomend en toenemend

verschijnsel zijn. Al die geëmancipeerde en geïndividualiseerde mensen hebben verschillende wensen en deze harmoniëren soms in het geheel niet met elkaar. Het ligt in het verlengde van die constatering dan ook voor de hand dat er afspraken gemaakt worden tussen bewoners, huurders en verhuurder over de zelfwerkzaamheid aan de buitenkant van de woning, en dat er eisen gesteld worden aan de zelfwerkzaamheid aan de binnenkant van de woning met betrekking tot het gebruik van materialen en erkende installateurs. Voorkomen moet worden dat de opvolgende huurder of de verhuurder achteraf met ongewenste verplichtingen geconfronteerd worden. Het maken van afspraken daarover in het huurcontract, opdat maatwerk per complex, buurt of straat kan plaatsvinden, moet mogelijk blijven. Het aanpakken van het huurrecht aan zelfwerkzaamheid in de woning was hoognodig en is een verbetering, maar door de vrijheden nu zo groot te maken dat de bewijslast bij de verhuurder komt te liggen, dreigt het voorstel door te schieten.

Wat de buitenkant van de woning betreft zijn vele voorbeelden te geven, maar ik beperk mij hier tot het ook in de schriftelijke ronde ons genoemde voorbeeld van de schotelantennes. Schotels van een meter doorsnee of meer aan balkon, gevel of dak zijn in sommige veelkleurige wijken een doorn in het oog van medewijkbewoners, die de kabelantenne hebben. Vele klachten komen bij verhuurders en gemeenten binnen en de onderlinge verstandhouding in de wijken waar het speelt, gaat er bepaald niet op vooruit. Op onze vragen over dit voorbeeld wordt in de memorie van antwoord de dato 27 juni onder andere verwezen naar art. 10 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. De redenering is dat sommige huurders afkomstig zijn uit landen waarvan de zenders niet via de kabel zijn te ontvangen en dat deze huurders recht hebben op de vrijheid naar deze zenders te kijken of te luisteren. Stel nu, en het voorbeeld is niet hypothetisch, dat een gemeente en een corporatie samen besluiten tot de oprichting van een centraal antennesysteem in een wijk waar veel van dergelijke schotelantennes geplaatst zijn, zodat via die centrale

antenne de zenders waar het over gaat wel te ontvangen zijn. Waarom zou in die wijk dan niet in het huurcontract het verbod op schotelantennes mogen staan? In dit voorbeeld waren en zijn spanningen ontstaan tussen verschillende bevolkingsgroepen en wordt er gezocht naar oplossingen door alle betrokken partijen. Zo hoort dat ook, zou je kunnen zeggen. Maatwerk wordt geboden, maar willen de inspanningen enige vorm van duurzaamheid in de betekenis van houdbaarheid hebben, dan zal er vervolg gegeven moeten worden aan deze afspraken en dat kan door in de nieuwe huurcontracten vast te leggen dat in die buurt geen schotelantennes toegestaan zijn. Kunnen de bewindslieden aangeven wat er tegen deze redenering in te brengen is?

Ten slotte willen wij wederom onze zorg uitspreken over het functioneren van de huurcommissies, over de vertraging in de afhandeling van de geschillen en vooral over de onbekende plannen voor de toekomst. Adequate en tijdige afhandeling van geschillen is van even zo groot belang als het aanpassen van het huurrecht aan de gewijzigde omstandigheden. In de eerste en in de tweede schriftelijke ronde heeft de fractie van het CDA vragen betreffende dit punt aan de orde gesteld, waar wij ons in de tweede ronde bij aangesloten hebben. Wij gaan ervan uit dat de fractie van het CDA, ondanks de gewijzigde omstandigheden, hetzelfde standpunt naar voren zal brengen en sluiten ons daarbij op voorhand aan. Mocht dat niet het geval zijn, dan komen wij er mogelijk in tweede instantie op terug, hoewel de brief van de minister van 10 oktober jl. aan de Tweede Kamer ons wel enigszins gerustgesteld heeft.

Samengevat, is onze belangrijkste vraag of de contractvrijheid van de verhuurder in het licht van de gewijzigde maatschappelijke ontwikkelingen niet vergroot zou moeten worden, met name op de onderdelen betreffende de onderhuur en de zelfaangebrachte voorzieningen.

□

De heer **Van de Beeten** (CDA):  
Mijnheer de voorzitter. Het huurrecht is een onderdeel van het Burgerlijk Wetboek dat in de loop van de tijd

## Van de Beeten

veelvuldig voorwerp is geweest van publiek en politiek debat en van wijziging door de wetgever. Ook de rechtspraak heeft haar steentje bijgedragen aan invulling en bijstelling. Het algemeen belang van de volkshuisvesting en het individuele belang van de huurder van woonruimte aan de ene kant en de belangen van verhuurders aan de andere kant dienden daarbij steeds weer in evenwicht met elkaar te worden gebracht. Successievelijk heeft de wetgever, uitgaande van het negentiende-eeuwse wetboek, bepalingen toegevoegd, gewijzigd of buiten werking gesteld.

Uiteindelijk heeft dat geleid tot een bouwwerk dat naar zijn uiterlijke verschijningsvorm de sporen draagt van de architectuurstijlen die in de loop der tijd dominant waren. Het lag dan ook voor de hand om in het kader van de totstandkoming van het nieuw Burgerlijk Wetboek ook het huurrecht onder de loep te nemen. Niet zozeer om het, gemeten naar dat evenwicht tussen de verschillende betrokken maatschappelijke belangen, inhoudelijk bij de tijd te brengen, als wel om de toegankelijkheid te vergroten, jurisprudentie te verwerken en op een aantal punten bijstellingen te plegen, zoals de nieuwe bepalingen over zelfwerkzaamheid.

Het wekt dan ook geen verwondering dat een dergelijke brede herziening ook de neiging oproept om de vanzelfsprekendheid van geijkte begrippen en instituten ter discussie te stellen en zelfs naar de geest van de tijd zulke begrippen en instituten geheel overboord te gooien. Dan ligt het risico om de hoek dat de in de wetgeving gestolde wijsheid van vorige generaties te gemakkelijk als verouderd wordt aangemerkt. Laat ik dat illustreren aan de hand van twee belangrijke vernieuwingen in het aan de orde zijnde wetsvoorstel. Het eerste betreft het vervangen van het begrip "huurgenot" door "gebrek" als plechtanker voor de verplichtingen van de verhuurder. Het tweede betreft het vervangen van het verbod op onderhuur als regel van aanvullend recht door de regel – eveneens van aanvullend recht – dat onderhuur is toegestaan. Deze laatste regel wordt voor kamerverhuur dan weer van een afwijkende bepaling voorzien. Beide onderwerpen staan in mijn bijdrage centraal.

Eerst het huurgenot en het begrip "gebrek". Prima facie is die wisseling van plechtanker merkwaardig, juist in het licht van de jurisprudentie van de afgelopen jaren over de verplichting van de verhuurder om op te treden tegen overlast door de ene huurder ten opzichte van de andere. Een dergelijke overlast betekent evident een inbreuk op het rustig genot van de huurder, terwijl het begrip "gebrek" zich minder gemakkelijk laat toepassen op dergelijke overlast. Bij gebrek denkt de gemiddelde mens aan een fysiek, een materieel gebrek. Toch lijkt het hier om een optisch verschil te gaan. Bekijkt men namelijk artikel 204, tweede lid, dan blijkt de essentie van de huurovereenkomst de verschaffing van het genot van de zaak aan de huurder en wel het genot dat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. Een inbreuk op dat genot is een gebrek dat de verhuurder dient te verhelpen. Ook in de regeling van de huurprijzvermindering wordt een rechtstreeks verband gelegd met de vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek. In het tweede lid van artikel 204 wordt gebrek verder omschreven als een staat of eigenschap van de zaak of een andere omstandigheid waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat hij mocht verwachten.

Opmerkelijker dan introductie van het begrip "gebrek" is misschien de introductie van de verwachting van de huurder bij het aangaan van de overeenkomst als maatstaf voor de aanwezigheid of afwezigheid van een gebrek. Dit element heeft iets statisch. De situatie bij het aangaan van de overeenkomst bepaalt daarna tot in lengte van jaren het genot dat de huurder mag verwachten. Terwijl het begrip "rustig genot" nog een zekere aanpassing aan veranderende omstandigheden in zich heeft, lijkt dat met de omschrijving in artikel 204 niet meer het geval te zijn.

In dit verband leg ik de minister het volgende voor. Zoals ik al zei, wordt in artikel 204 in zekere zin een statische maatstaf geïntroduceerd, namelijk het genot dat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten. Een wijk waarin een huurwoning is gelegen, is echter geen statisch verschijnsel. Er kunnen allerlei veranderingen optreden die leiden tot vermindering van woongenot.

## Voorzitter: Schuurman

De heer **Van de Beeten** (CDA): Indien een buurt als geheel sterk achteruitgaat, waardoor panden leeg komen te staan, kan ongedierte zich gemakkelijker in zo'n wijk nestelen. Er kunnen panden worden gekraakt of het karakter krijgen van drugs-panden. Dat heeft direct consequenties voor het woongenot van de oorspronkelijke huurders. Renovatieplannen kunnen ertoe leiden dat men hele stukken van een dergelijke wijk welbewust leeg laat staan met het oog op latere sloop.

De situatie kan zich voordoen dat een particuliere verhuurder van een woning of enkele panden in zo'n wijk volstrekt niet in staat is om effectief op te treden tegen oprukkend ongedierte of de vestiging van een drugs-pand enkele panden verderop. Past men het criterium van artikel 204 toe, dan zou een huurder in zo'n situatie met vrucht een vordering tot huurprijzvermindering kunnen instellen. Gaarne een reactie van de minister hierop.

Het begrip "gebrek" speelt een essentiële rol in de artikelen 204, 206, 207 en 208. In de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer en tot dusver ook in deze Kamer hebben deze bepalingen bijzonder veel aandacht gekregen en veel vragen opgeroepen. Ik was onder de indruk van de fraaie passage in de memorie van antwoord die aan onze vragen en die van andere fracties was gewijd. Hierin is het in het wetsvoorstel neergelegde stelsel meer dan in de memorie van toelichting of de nota naar aanleiding van het verslag op een heldere, samenhangende en wat mij betreft in belangrijke mate overtuigende wijze verdedigd.

Niettemin roept deze passage nog een aantal vragen op. In het voorlopig verslag heb ik de vraag gesteld in welk opzicht de positie van de verhuurder is verbeterd vergeleken met het huidige stelsel, zoals was gesteld in de stukken. In de memorie van antwoord staat het voorbeeld van waterschade door een lek in het dak. De verhuurder is onder de huidige wet aansprakelijk, ongeacht of het gebrek aan hem is toe te rekenen en ongeacht of hij met herstel in verzuim is.

Volgens het nieuwe artikel 208 is de verhuurder alleen aansprakelijk als het ontstaan van het lek aan hem kan worden toegerekend. Dat is wel

## Van de Beeten

het geval bij onvoldoende onderhoud, maar niet als het lek zou zijn ontstaan door een zo zware storm, zoals van het afgelopen weekend, dat dit overmacht oplevert. Dit laatste verbaasde mij. Ik ga ervan uit dat de minister hier niet ziet op de situatie dat ieder gebruik van het gehuurde object onmogelijk is geworden. Een zeer zware storm kan een lekkage veroorzaken die enige schade veroorzaakt en hinderlijk is, dus ook zonder dat een gehuurd object daardoor geheel onbruikbaar is geworden. In die situatie is er in de visie van de minister geen aanspraak voor de huurder op huurprijsvermindering.

Begrijp ik het goed, dan is er in de visie van de minister zelfs geen verplichting voor de verhuurder om de schade aan het object als gevolg van die zeer zware storm te repareren of te laten repareren. Dat zou mij wat ver gaan. Het lijkt mij dat het bij verhuur van woonruimte ook tot de staat of de eigenschap van de zaak of een andere omstandigheid behoort dat het object verzekerd is tegen beschadiging door zo'n zeer zware storm. De huurder mag er derhalve op rekenen dat de verhuurder doorgaans met behulp van verzekeringspenningen tot herstel zal overgaan. Gaarne hoor ik hierop een reactie van de minister.

Wat betreft de bevoegdheid van de huurder om huurprijsvermindering te vorderen is van verschillende zijden de vraag gesteld of deze niet bijdraagt aan onnodige en ongewenste verscherping van de verhouding tussen huurder en verhuurder, met name wanneer overlast van omwonenden de aanleiding vormt om huurprijsvermindering te vorderen. In de memorie van antwoord wordt verwezen naar de verplichting voor de huurder om de rechter in te schakelen. De huurprijsvermindering moet worden gevorderd en kan niet door een partiële buitengerechtelijke ontbinding worden bewerkstelligd. Dit is echter maar een deel van het verhaal. Het staat immers vast dat de huurder in een dergelijke situatie bevoegd is om over te gaan tot opschorting van zijn verplichting tot betaling van huur. Dat is het moment waarop de verhouding tussen huurder en verhuurder zich gaat verscherpen. Dit klemt te meer omdat de wet geen termijn stelt waarbinnen de huurder een dergelijke vordering tot evenredige

vermindering van de huurprijs moet instellen nadat het gebrek zich heeft aangediend. De praktijk zal dus wel zijn dat de huurder begint met niet meer de volledige huur te betalen en vervolgens afwacht wat de verhuurder doet, waarna de verhuurder in de positie komt te verkeren dat hij een procedure tot incasso van de onbetaald gebleven huurpenningen moet starten, waarbij vaak tevens ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming gevorderd zal worden. Het spreekt voor zich dat deze spiraal de verhouding tussen huurder en verhuurder niet ten goede zal komen, terwijl beiden er juist bij een overlastsituatie belang bij hebben om het probleem gezamenlijk aan te pakken en één lijn te trekken.

Ik ben dan ook niet overtuigd door de antwoorden van de minister op vragen vanuit deze Kamer over de zorgen die in het bijzonder de woningbouwcorporaties hebben over deze regeling. Ik zou de minister dan ook willen uitnodigen om nog een poging te doen en daarbij met name in te gaan op de zojuist gegeven schets van mijn verwachting over de praktijk met betrekking tot het hanteren van die huurprijsvermindering. Ik hecht daaraan, omdat deze problematiek tevens van betekenis is in relatie tot het tweede onderwerp waaraan ik een belangrijke plaats in mijn bijdrage wil geven, te weten de afschaffing van het verbod op onderhuur.

Laat ik maar meteen met de deur in huis vallen: de regeling van artikel 221 zal naar mijn verwachting veel jurisprudentie opleveren. Ik spreek deze verwachting niet graag uit, omdat zij in de Senaat neerkomt op diskwalificatie van het voorstel zelf. Het is echter niet anders en het is ook de wetbepaling zelf die die verwachting oproept. De tekst luidt: "De huurder is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben." De oorspronkelijke tekst was nog erger, want toen stond er: ...tenzij hij kan verwachten dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben." De Raad van State, waar deze minister toen overigens nog deel van uitmaakte, heeft daar de vinger bij gelegd en dat leidde tot de voorlig-

gende tekst. De bezwaren van de Raad van State richtten zich echter niet alleen tegen die woorden "kan verwachten", maar ook tegen het begrip "redelijke bezwaren". Daar heeft de regering echter niets mee gedaan.

Bij dit artikel leest men in de memorie van toelichting: "Zonodig zal hij daartoe de verhuurder moeten inlichten en hem tijd geven zich een oordeel te vormen." "Hij" is dus de huurder. Het feit dat dit zo in de memorie van toelichting staat, maakt al duidelijk dat de voorgestelde regeling onvoldoende rechtszekerheid biedt en dat de huurder dan die rechtszekerheid voor zich zou moeten uitlokken door de verhuurder in te lichten en een reactie te vragen. Wat is dan de consequentie van de mededeling van de verhuurder dat hij bezwaren heeft? Welke mate van toelichting moet de verhuurder dan geven om die bezwaren ook te doen kwalificeren als "redelijke bezwaren"? En indien de verhuurder niet reageert, staat dan vast dat hij geen redelijke bezwaren heeft, respectievelijk dat de huurder niet hoefde aan te nemen dat de verhuurder redelijke bezwaren heeft? Dat zijn allemaal vragen waarover te zijner tijd de rechter zich zal moeten buigen.

Bovendien werkt een en ander door bij middenstandsbedrijfsruimte en andere bedrijfsruimte; ook daarvoor geldt immers artikel 221. Bij de eerste categorie kan de verhuurder bij beëindiging van de huur te maken krijgen met de verplichting om ook degene aan wie bevoegdlijk onderverhuurd is, een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten te betalen (artikel 297). Dat betekent dat soms jaren na het begin van de onderhuur de verhuurder in het kader van een beëindigingsprocedure moet proberen aan te tonen dat deze onderhuur in strijd was met het zojuist bekritiseerde criterium van artikel 221. En hoe staat de verhuurder ervoor als hij geconfronteerd wordt met een onderhuurder die de onderneming van de hoofdhuurder wil overnemen en een beroep doet op artikel 307? Indien huuroverdracht ook door de rechter wordt geweigerd, moet de verhuurder dan toch genoegen nemen met voortzetting van de onderhuur, waar hij nimmer toestemming voor gaf?

Omdat de wettekst geen antwoord geeft, kan de minister vanzelfsprekend vanmiddag trachten die

## Van de Beeten

duidelijkheid nog te verschaffen door de gestelde vragen te beantwoorden. Dan heeft de rechter enige houvast in de parlementaire geschiedenis, maar ik durf nu al te voorspellen dat die poging zal leiden tot zodanige voorzichtige formuleringen dat het mij niet moeilijk zal vallen om in tweede termijn weer een aantal nadere vragen aan die antwoorden te verbinden. Daar komt bij: hoeveel termijnen wij vandaag ook aan dit wetsvoorstel besteden, over de vraag welke bezwaren redelijk en welke niet redelijk zijn, zal op grond van de woordkeuze van de wetgever tot in lengte van jaren bij de rechter geprocedeerd worden. Daar helpt ook geen verplichte "mediation" aan.

Kortom, de wijsheid van vorige generaties wetgevers om bij huur de onderverhuur middels een regel van regelend recht te verbieden en ook al die tijd ongewijzigd te laten, getuigt in de visie van mijn fractie van grotere wijsheid dan het wetsvoorstel dat nu voorligt.

Bovendien werkt een en ander door in de problematiek van artikel 244. Daarin wordt met betrekking tot zelfstandige woningen op een tamelijk omslachtige manier onderverhuur weer verboden aan de huurder. Daarop bestaat echter een belangrijke uitzondering: heeft de huurder zijn hoofdverblijf in de woning, dan is hij bevoegd om een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven. Die bevoegdheid kan hem niet door middel van het huurcontract worden ontnomen.

In de eerste plaats blijkt uit artikel 244 dat de regering, in tegenstelling tot de voor het hele huurrecht geldende regel van artikel 221, bij zelfstandige woningen de bevoegdheid tot onderverhuur niet wijs acht. Daarmee keert de regering terug van de dwaalweg van artikel 221, maar die terugkeer is letterlijk ten halve omdat zij kamerverhuur weer mogelijk wil maken. En dat mag zelfs niet contractueel worden verboden.

Deze constructie wordt verdedigd met de behoefte aan kamerverhuur, met name in de grote steden waar universiteiten of hogescholen zijn gevestigd. Ik vind deze redengeving, net als de voorgaande spreekster van de Partij van de Arbeid, niet overtuigend. In de stukken wordt niet aangetoond dat het bestaande wettelijke stelsel ook maar in de verste verte kan worden aangewezen als oorzaak van onvoldoende

aanbod van kamers voor kamerverhuur. Noch in de memorie van toelichting noch in de overige stukken wordt verwezen naar enig onderzoek waaruit die samenhang tussen het huidige wettelijke stelsel en het gebrek aan aanbod kan worden afgeleid.

Dat klemt te meer in verband met het tweede bezwaar, namelijk dat hier de contracteervrijheid van verhuurder wordt ingeperkt met betrekking tot een aspect van de verhuur van woningen dat heel wezenlijk is. Het element van persoonlijke bewoning en van de persoonlijke aansprakelijkheid van de huurder voor een goed gebruik van het gehuurde is immers een wezenkenmerk van de huurovereenkomst.

In de derde plaats is de regeling per definitie fraudegevoelig. Zolang de huurder hoofdverblijf heeft in de woning, is hij bevoegd tot onderverhuur. Dat hoofdverblijf kan zich beperken tot inschrijving bij de gemeentelijke basisadministratie of tot een reservering van een enkele kamer in het pand. Ook hier dus een regeling die veel jurisprudentie zal gaan opleveren.

Mijn vierde bezwaar strekt wat verder. Met name in achterstandswijken en op plaatsen waar drugs verhandeld worden, lopen verhuurders grote risico's met betrekking tot het onbehoorlijk gebruik van hun panden. Drugspanden, en in het algemeen panden die in hoofdzaak voor kamerverhuur worden bewoond, geven veel eerder aanleiding tot overlastklachten van omwonenden dan panden die gewoon als zelfstandige woning in gebruik zijn bij een gezin of een andere gewone huishouding. Door de in dit wetsvoorstel neergelegde regeling met betrekking tot de huurprijzvermindering zal een verhuurder veel eerder geconfronteerd worden met staking van huurbetaling door omwonenden van dergelijke panden.

Eenzijds wordt de verhuurder dus onder vuur genomen door huurders van belerende panden. Anderzijds heeft de wetgever hem in de civielrechtelijke mogelijkheid om tegen de bron van overlast op te treden beperkt door deze bepaling met betrekking tot kamerverhuur. Nog navranter wordt het als men bedenkt dat de overheid zich inmiddels dankzij de wetten Victor en Victoria aanzienlijke publiekrechtelijke

bevoegdheden heeft verschaft om tegen de overlastpanden, met name drugspanden, op te treden. De verhuurder heeft er dan ook groot belang bij om gebruikmaking van de bevoegdheden uit hoofde van de wetten Victor en Victoria te voorkomen door zelf effectief civielrechtelijk te kunnen optreden. De artikelen 221 en 244 zijn wat dat betreft ernstige hindernissen voor de verhuurder.

Samenvattend heeft mijn fractie ernstige bedenkingen bij de deugdelijkheid van de artikelen 221 en 244. Voorts lijkt in deze bepalingen de positie van de verhuurder onevenredig te verzwakken. Dat laatste klemt te meer omdat het geen verzwakking is ten gunste van bonafide huurders, maar ten gunste van malafide huurders.

Tot slot enige juridisch-technische aspecten met betrekking tot bedrijfsruimtehuur. Uit de hoek van de huurrechtadvocatuur is aandacht gevraagd voor enkele vermeende onvolkomenheden in de nieuwe regels voor bedrijfsruimtehuur. Zij lijken mij belangrijk genoeg om aan de minister voor te leggen. Ik refereer aan het artikel van mr. Steenmetser in Praktisch procederen van oktober 2002.

Ik begin met artikel 292 juncto 296. Het bestaande stelsel met betrekking tot de opzegging van bedrijfsruimtehuur houdt in dat na de eerste vijf jaar twee opzeggingsgronden worden toegepast. Na tien jaar of langer is het aantal gronden wat ruimer, te weten vijf. De eerste situatie wordt geregeld in artikel 296, lid 1, van het wetsvoorstel. In de aanhef van lid 1 wordt verwezen naar het einde van de in artikel 292, lid 1, bedoelde eerste termijn waarvoor de huurovereenkomst geldt of is aangegaan. Deze termijn kan echter ook een langere duur dan vijf jaar zijn, en wel tien of vijftien jaar. Dat zou kunnen betekenen dat de verhuurder die een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte afsloot voor tien jaar, na ommekomst van die tien jaar toch slechts twee opzeggingsgronden in stelling kan brengen, te weten die van artikel 296, lid 1. Dat is evident niet de bedoeling. Mr. Steenmetser verklaarde het ontstaan van dit probleem doordat de slotzin van het oude artikel 7A:1626, lid 1 niet is overgenomen. In die bepaling wordt namelijk geregeld dat de beperkingen en opzeggingsgronden niet

## Van de Beeten

gelden indien de huurovereenkomst voor tien jaar of langer is aangegaan.

Het tweede punt betreft artikel 296, lid 3. In deze bepaling komt de situatie aan de orde dat een overeenkomst is verlengd. Het gaat dan dus om opzegging tegen het einde van de tweede periode van vijf jaar. Mr. Steenmetser valt nu over de verwijzing in lid 3 naar de verlenging van de overeenkomst krachtens artikel 292, lid 2. Waar het hem om gaat, is dat het hier gaat om de verlenging van rechtswege. Letterlijk genomen zou artikel 296, lid 3 alleen van toepassing zijn indien de verlenging van rechtswege heeft plaatsgehad. Zou de verlenging krachtens een optieregeling in de huurovereenkomst hebben plaatsgehad, dan zou de verhuurder bij opzegging niet gebonden zijn aan de opzeggingsgronden van artikel 296, lid 3. Ik teken hierbij aan dat mr. Steenmetser naar de letter van de wet wellicht gelijk heeft, maar dat de formulering in het wetsvoorstel niet afwijkt van de bewoordingen van het oude artikel 7A:1631. Ook in die tekst wordt geen rekening gehouden met de contractuele verlenging en wordt enkel gesproken over de verlenging van rechtswege.

Dan kom ik bij artikel 300, lid 2. In deze bepaling wordt gesproken over een huurovereenkomst voor de duur van meer dan tien jaar, maar dat moet zijn: tien jaar of meer. Vergelijk artikel 292, lid 2, waar gesproken wordt over overeenkomsten van korter dan tien jaar. Ook hier heeft mr. Steenmetser mijns inziens gelijk.

Het laatste punt betreft artikel 304, de ontvankelijkheidseis bij huurprijsvaststelling. Hier heeft mr. Steenmetser voorgesteld om de problemen die hij signaleert zo op te lossen dat onder de bijzondere omstandigheden van artikel 303, lid 4, ook de volgende situatie kan worden begrepen. Het gaat dan om de situatie dat het initiatief voor de huurprijswijziging zo ver verwijderd ligt van de vaststelling door de kantonrechter dat daar op zichzelf een bijzondere reden in gelegen is om uit te gaan van die eerste datum van het initiatief als bepalend voor de huurprijswijziging. Is de minister het eens met dat standpunt van mr. Steenmetser?

□

De heer **Baarda** (CDA): Mijnheer de voorzitter. De leden van de CDA-

fractie danken de regering voor de antwoorden op de door hen bij de schriftelijke voorbereiding gestelde vragen over de positie en het functioneren van de huurcommissies. Mevrouw Meindertsma heeft daar zojuist aan gerefereerd en daarbij de vraag gesteld of de zorg van de CDA-fractie nog dezelfde is, nu er inmiddels een kabinetswijziging heeft plaatsgevonden. Ik kan mevrouw Meindertsma geruststellen. Die zorg van de CDA-fractie is nog precies dezelfde. Overigens heeft zij dat vertrouwen ook uitgesproken, want zij heeft gezegd dat zij zich op voorhand aansluit bij hetgeen ik nu ga zeggen. Een groter vertrouwen kan de CDA-fractie niet krijgen van een oppositiefractie.

Naar aanleiding van de memorie van antwoord, ontvangen 27 juni 2002, wil de CDA-fractie nog enkele vragen en opmerkingen naar voren brengen. In de memorie van antwoord wordt op bladzijde 1 gesteld dat beoogd is de evaluatie van de eerste tranche van de Integrale herziening van de huurwetgeving, IHH 1, rond de zomer af te ronden. Wij mogen er dus van uitgaan dat deze afronding inmiddels heeft plaatsgevonden. Tot welke conclusies heeft deze evaluatie geleid, met name wat betreft de positie van de huurders? Is er nu wel of geen sprake van versterking van die positie? Is het juist dat het aantal onderhoudszaken bij de huurcommissies na invoering van de nieuwe artikel 18-procedure drastisch is afgenomen en wat kunnen hiervoor de redenen zijn? Wordt er wel voldoende voorlichting gegeven, ook in de regio's? Wat is de stand van zaken met betrekking tot de administratieve afhandeling van de dubbele leges voorschot heffing? Zal de evaluatie leiden tot wijziging en verbetering van wet- en regelgeving?

In de memorie van antwoord wordt op bladzijde 3 aangegeven dat prioriteit wordt gegeven aan het daadwerkelijk wegwerken van de achterstanden. Uit informatie is de CDA-fractie gebleken dat nog steeds niet alle zaken van 1 juli 2000 landelijk zijn afgedaan en dat dit voor zaken van 2001 des te sterker geldt. Ook bij de servicekostenzaken zijn er nog grote achterstanden. En dat zou betekenen dat de door de vorige staatssecretaris van Volkshuisvesting gecommuniceerde datum van 1 november als datum waarop

het secretariaat weer bij zou zijn, niet zal worden gehaald. Welke maatregelen heeft de minister inmiddels getroffen om aan deze ongewenste situatie een einde te maken?

Het nieuwe geautomatiseerde systeem ten behoeve van het centrale secretariaat is niet goed van de grond gekomen, zo blijkt uit de memorie van antwoord. Wat is thans de stand van zaken? Zijn de gemaakte kosten beperkt gebleven tot een bedrag van 7,4 mln euro?

Uit de gang van zaken bij de huurcommissies blijkt dat centralisatie nog geen verbetering heeft gebracht. Overigens kan dit intussen ook gezegd worden van de centralisatie van de uitvoering van de Huursubsidiewet.

Op bladzijde 2 van de memorie van antwoord wordt de intentie weergegeven om op korte termijn uitvoering te geven aan het in de nota Mensen, Wensen, Wonen verwoorde voornemen om te komen tot een ZBO huurcommissie en een daarbij behorend secretariaat. Dit betekent dat er een einde komt aan de onafhankelijkheid van de huurcommissies. Dit wordt ook in de memorie van antwoord erkend. Er zal nog wel regionaal zitting worden gehouden, maar een zittingscommissie is gebonden aan de instructies van een centrale "raad van bestuur". Zou het niet beter zijn om zich niet zo te fixeren op deze ZBO-variant en in plaats daarvan in een open discussie met de organisaties van huurders en verhuurders en voorzitters en leden van de regionale huurcommissies na te gaan waaraan maatschappelijk werkelijk behoefte bestaat? Het handhaven van de onafhankelijkheid ook van een regionale huurcommissie zou in ieder geval kunnen bijdragen aan het vertrouwen dat huurders en verhuurders in zo'n commissie moeten hebben en lijkt ook noodzakelijk om als "voorportaal" van de rechterlijke macht te kunnen blijven functioneren. Ik verneem graag de reactie van de minister hierop.

Inmiddels hebben wij kennis kunnen nemen van de brief van 10 oktober 2002 van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de voorzitter van de vaste commissie voor VROM van de Tweede Kamer over de stand van zaken secretariaat huurcommissie. Ook uit deze brief blijkt dat de zaken bij het secretariaat

## Baarda

nog niet op orde zijn en dat de achterstanden nog lang niet zijn weggewerkt. Het wordt tijd dat nu werkelijk opening van zaken wordt gegeven.

Op de valreep namen wij nog kennis van een brief van 23 oktober 2002 van de minister van VROM aan de Voorzitter van de Tweede Kamer over de Evaluatie eerste tranche integrale herziening huurwetgeving. De centrale vraag daarbij is of de positie van de huurders nu werkelijk is verbeterd. Uit deze brief blijkt dat dit wel geldt voor de beter opgeleide huurder, maar niet voor de doelgroep. En de nieuwe wetgeving was nu juist bedoeld om de positie van de brede doelgroep te verbeteren. Ik hoor graag de reactie hierop van de minister van VROM.

Samenvattend leg ik namens de CDA-fractie de volgende vragen voor aan de bewindslieden.

Anderhalf jaar na de instelling van een nieuw gecentraliseerd secretariaat van de huurcommissies in Den Haag moeten bij het functioneren van dat secretariaat nog steeds vraagtekens worden gezet. Vraagt dat niet om een fundamentele herbezinning?

Zou eigenlijk niet door de Rekenkamer of door een onafhankelijk bureau onderzocht moeten worden of deze reorganisatie zinvol is geweest?

Blijft bij de nu reeds aangekondigde herziening van de thans in behandeling zijnde Uitvoeringswet, de onafhankelijkheid van ook de regionale huurcommissies uitgangspunt?

Wanneer is het huidige centrale secretariaat van de huurcommissies in staat de huurcommissies zodanig te ondersteunen dat verzoeken aan de commissies ook met betrekking tot servicekosten, door de commissies kunnen worden afgedaan binnen de termijnen die daarvoor in de wet worden gesteld?

Voorzitter. Als tweede punt van mijn bijdrage wil ik ingaan op het voorgestelde artikel 248 van wetsvoorstel 26089. Dit artikel is zodanig geformuleerd dat de CDA-fractie betwijfelt of de voorgaande gevolgen hiervan wel zijn voorzien dan wel feitelijk zijn beoogd. In een brief van 27 augustus 2002 wijst de vereniging van woningcorporaties Aedes er op dat bij nadere bestudering succesvolle nieuwe huurconcepten als Huurvast onder de nieuwe regelgeving niet

meer mogelijk lijken te zijn. Huurvast is een product dat inmiddels door heel veel corporaties wordt toegepast om de huurder meerjarige zekerheid te bieden over de omvang van de huurprijs. Daaraan bestaat juist in deze tijd bijzonder veel behoefte. In het nieuwe artikel 248 wordt opgelegd dat een tweezijdig overeengekomen huurverhoging nietig is indien deze uitkomt boven het door de minister vastgestelde maximale huurstijgingspercentage. Bij Huurvast betaalt de huurder gedurende een afgesproken periode een vaste huurprijs; na die periode van 3, 5, 7 of 10 jaar zal een "huursprong" plaats moeten vinden om de huurprijs – weer – op het reguliere niveau te brengen. Is het juist dat deze huursprong, en daarmee de huurvastafspraken, straks niet meer mogelijk zijn? In genoemde brief van Aedes wordt erop gewezen dat Huurvast een product is dat door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) met ruim 30 woningcorporaties is ontwikkeld. Huurvast wordt door huurders hoog gewaardeerd en is in trek. Het verbindt de voordelen van huren met voordelen van kopen: de zekerheid van vaste lasten voor een bepaalde periode. In meergenoemde brief van Aedes wordt gesteld dat het voorgestelde artikel 248 betekent dat een tot nu toe gebruikelijke en noodzakelijke huursprong bij Huurvast onmogelijk wordt. Consequentie hiervan is dat de woonconsument minder keuzevrijheid krijgt doordat corporaties Huurvast, maar ook producten als Huurzeker, gedurende een bepaalde periode vaste lage huurverhoging, niet meer kunnen aanbieden.

Het niet meer kunnen ontwikkelen en aanbieden van flexibele huurproducten naar bewonerswensen is een ongewenst en niet voorzien effect van de nieuwe huurwetgeving. Volgens Aedes staat deze beperking ook haaks op de in ontwikkeling zijnde voorstellen voor het huurbeleid voor de middellange termijn die door de commissie-Vermeulen op dit moment worden uitgewerkt.

Er moet geen overmaat aan regels zijn die niet aansluiten bij de huidige wens naar meer flexibiliteit en maatwerk. Gaarne een reactie van de ministers. Zijn de ministers bereid om dit ongewenste effect alsnog te repareren?

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter. Ik heb een aantal korte opmerkingen vooraf. Ik neem aan dat de ministers of hun medewerkers over de tekst van mijn bijdrage beschikken. Verder voer ik het woord namens mijn eigen fractie van de SGP en die van de ChristenUnie. Tot slot denk ik dat een welkom aan de minister van Volkshuisvesting op zijn plaats is; ik heb het vermoeden dat hij, anders dan zijn collega, voor het eerst aanwezig is in een vergadering van deze Kamer. Onze fracties heten hem hartelijk welkom!

Wij mogen bij deze aanpassing van het huurrecht inzake woon- en bedrijfsruimte in het kader van het Nieuw Burgerlijk Wetboek niet spreken van een algemene herziening. Het gaat voornamelijk om een herordening van het huurrecht en om codificatie van de jurisprudentie. Intussen vindt wel een verschuiving plaats in de balans van belangen van huurder en verhuurder, althans wat betreft het huurrecht inzake woonruimte. Ik neem aan dat de ministers deze uitspraak niet zal willen tegenspreken.

Over het nieuwe huurrecht inzake bedrijfsruimte, het wetsvoorstel op stuknummer 26932, zal ik verder het zwijgen bewaren, al zou ik nog wel eens gezegd willen hebben dat wij er gelukkig mee zijn dat het wetsvoorstel op stuknummer 24150, de voorganger van dit wetsvoorstel, is ingetrokken. Onze bezwaren tegen dat wetsvoorstel zijn door het thans voorliggende voorstel in belangrijke mate weggenomen.

Wat betreft het huurrecht inzake woonruimte zullen wij ook niet spreken over de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het wetsvoorstel op stuknummer 26090. Bijgevolg zullen wij ons concentreren op de vaststelling en de invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Het zal de ministers bekend zijn dat er van de zijde van de woningcorporaties, ook in het laatste stadium, vrij fundamentele kritiek is geuit, in die zin dat men daar van oordeel is dat de voorstellen op belangrijke onderdelen de bestaande contractsvrijheid vervangen door semi-dwingend recht, waarvan niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Op onderdelen vindt men – ik gebruik de woorden uit hun brief – de nieuwe wetgeving



## Holdijk

zeer paternalistisch, in die zin dat zelfs een verbod van kracht wordt op bepaalde contractuele afspraken tussen huurder en verhuurder. Men is verder van mening dat de overmaat aan regels niet aansluit bij de huidige behoefte aan meer flexibiliteit en maatwerk. Zonder dat men de huidige huurbescherming overboord zou willen zetten, is het oordeel dat er geen enkele reden of noodzaak is voor een aanzienlijke inperking van de thans bestaande contractsvrijheid. Ik heb het zeer sterke vermoeden dat tal van particuliere verhuurders, maar vooral potentiële verhuurders zich kunnen verenigen met de kritiek van de corporaties.

Deze kritiek zal de ministers niet nieuw voorkomen. Zij is in vergelijkbare zin ook reeds geuit in het wetgevingsoverleg dat door de regering op 26 maart 2001 met de vaste commissies van Justitie en VROM van de Tweede Kamer is gevoerd. De toen verantwoordelijke bewindslieden hebben bij die gelegenheid gewezen op de mogelijkheid dat bepaalde onderdelen van de voorgestelde wetgeving nader zouden kunnen worden bekeken in het kader van de nota Wonen. Afgezien van de vaagheid van deze opmerking van de regering, menen wij dat dit traject niet de weg mag zijn waarop in een toch als min of meer duurzaam bedoelde vorm ons nieuwe Burgerlijk Wetboek betreffende het huurrecht van woningen moet worden vastgesteld. Als de uitgebrachte bezwaren tegen de voorstellen ook volgens de regering hout snijden, zou daarmee iets gedaan moeten worden bij de vaststelling van titel 7.4.

De kritische opmerkingen en vragen die wij ons in deze instantie nog willen veroorloven, hebben betrekking op een aantal onderdelen die in de schriftelijke voorbereiding ook reeds, en soms uitvoerig, aan de orde zijn geweest. Het zijn dus geen nieuwe punten. Vooraf zou ik in algemene zin op willen merken dat een privaatrechtelijke wet primair de bedoeling moet hebben om de private partijen duidelijkheid, ofwel rechtszekerheid te verschaffen omtrent hun positie, speciaal wanneer er vragen, meningsverschillen of zelfs conflicten ontstaan. Onoplosbaar gebleken conflicten zullen door de rechter moeten worden beslecht, of, zoals de minister van Justitie blijkens zijn

toelichting op de begroting 2003 kennelijk wenst, door een mediator tot een bevredigende oplossing moeten worden gebracht.

Ik wil hiermee zeggen dat als er sprake is van een enigszins "zakelijk-harmonieuze" verhouding tussen huurder en verhuurder de wet niet of nauwelijks een pregnante rol zal spelen. Ik zou voorbeelden kunnen geven van huurverhoudingen tussen verhuurder en opeenvolgende huurders waarbij zelfs in het geheel geen huurcontract bestond. Niet dat ik deze gedragslijn als algemeen aanbevelenswaardig zou willen propageren, ik wil er slechts mee aangeven dat de wet zijn functie vooral zal moeten bewijzen als er wat schort aan die "zakelijk-harmonieuze" verhouding tussen huurder en verhuurder, want dan kunnen vele kleine problemen worden opgelost zonder dat er derden bij betrokken raken. Vanuit een andere invalshoek hoop ik hierna nog op dit aspect terug te komen.

In de eerste plaats noem ik als concretisering van onze bedenkingen het kwestieuze artikel 244, waarin wordt bepaald dat gedeeltelijke onderverhuur van een zelfstandige woning niet mag worden uitgesloten. Onderverhuur van kamers kan derhalve niet meer bij overeenkomst worden uitgesloten. Dit is derhalve een beperking van de contractsvrijheid, zulks in afwijking van het bestaande recht. De regering merkt in de memorie van antwoord op dat aan deze bepaling het tekort aan huurkamers ten grondslag ligt. Blijkbaar verwacht of hoopt men op zijn minst dat dit tekort mede door deze nieuwe bepaling zal verminderen.

Dat is natuurlijk zeer de vraag. Aan de onderhavige wetgeving moge dan een brede analyse van de praktijk ten grondslag liggen, zoals in de memorie van antwoord wordt gesteld, daarmee is echter nog geenszins het bewijs geleverd dat het gewenste effect zal optreden. Er zijn op het punt van de aanmoediging van de verhuur van kamers eerder wettelijke maatregelen genomen, met name fiscale, waarvan het effect niet aantoonbaar is gebleken. Aan te nemen valt dat ook een aantal eigenaren, wetende wat de gevolgen van verhuur kunnen zijn onder het nieuwe huurrecht zonder dat zij daarop invloed kunnen uitoefenen, afziet van verhuur of verdere verhuur. Hoe groot dat

aantal zal zijn, is door niemand te voorspellen.

De regering meent op dit punt per saldo dat de belangenafweging die heeft plaatsgevonden onder andere kan worden verdedigd omdat het bij de verhuur van woonruimte, onderhuur daaronder begrepen, om een eerste levensbehoefte gaat. Ik vraag me af of een eigenaar-verhuurder zich van zijn kant per saldo ook door deze overweging laat leiden.

Daarnaast is er nog het punt van de illegale onderverhuur van woningen. Ook dat mag, aldus de memorie van antwoord, geen doorslaggevend argument zijn om de verhuurder een bevoegdheid te geven – in het perspectief van het huidige recht beter gezegd "te laten" – om onderhuur uit te sluiten, alweer omdat het bij woonruimte gaat om een eerste levensbehoefte. Hoewel ik dat laatste op zichzelf niet wil tegenspreken, klinkt in deze argumentatie praktisch gezien een al te milde tolerantie door. Ik moge er in dit verband aan herinneren dat de staatssecretaris van VROM, de heer Remkes, op 25 januari 1999 een brief over de problematiek van illegale onderverhuur aan de Tweede Kamer zond. Daarin wordt in het kader van de handhaving gesteld dat uit onderzoek is gebleken dat een gezamenlijke aanpak met verhuurders langs publieke en private weg in de praktijk het meeste effect heeft. Een intensieve samenwerking tussen verhuurders en gemeenten wordt bepleit, al moeten gemeenten het publiekrechtelijke instrumentarium als sluitstuk van de handhavingsactiviteiten inzetten om de bestrijding van onrechtmatige bewoning tegen te gaan.

Mijn conclusie is dat de nieuwe wetgeving het optreden, en dan vooral preventief, tegen diverse vormen van illegale en onrechtmatige bewoning niet bevordert, maar veeleer aanzienlijk bemoeilijkt. Onze fracties hebben in dit verband zo mogelijk nog meer moeite met artikel 208e, dat tot gevolg heeft dat een onder het huidige recht en dus rechtsgeldig tot stand gekomen beding dat de onderverhuur van kamers is verboden, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving ongeldig is. Ons begrip voor deze bepaling schiet helaas te kort.

In de tweede plaats noem ik de artikelen 215 en 216. Deze handelen

## Holdijk

over de door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen, zowel binnens- als buitenshuis, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder. In het bijzonder wanneer het om de buitenzijde van het verhuurde gaat, mogen wij toch aannemen dat de huurder niet alleen is gebonden aan publiekrechtelijke voorschriften, maar ook, als het om een appartementen-complex gaat, aan de terzake vastgestelde regels van de vereniging van eigenaren. Gaarne uitsluitel hierover van de minister van Justitie

Ook waar het gaat om wijzigingen waarvoor wél toestemming moet worden gevraagd, rijzen nog allerlei vragen die in de praktijk knelpunten kunnen opleveren. De verwijzing door de regering naar artikel 213, dat bepaalt dat de huurder zich als een goed huurder dient te gedragen, komt ons in dezen niet toereikend voor. Als op deze bepaling moet worden teruggevallen, is dat meestal voor het forum van de rechter, men is dan reeds in een procedure verwickeld geraakt. Een nieuw huurrecht zou tot doel moeten hebben om zoveel mogelijk procedures te voorkomen. Daar dragen de artikelen 215 en 216 helaas niet toe bij. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de artikelen 240 tot en met 210, waar een nieuwe, zeer ruime omschrijving van gebreken wordt gehanteerd. Mevrouw Meindertsma en de heer Van de Beeten hebben er al op gewezen dat dit artikel enorm veel jurisprudentie zal vragen om tot de nodige klaarheid te komen. Een van de kernvragen is of wetgeving waarvan dit valt te voorzien, voldoet aan de kwaliteitseisen die mogen worden gesteld.

Op het punt van het gebrek wil ik nog melden dat recent is geconstateerd – ik verwijs nu naar een bericht dat ik tegenkwam in de Staatscourant van 23 oktober jl. – dat de mogelijkheid voor huurders om achterstallig onderhoud en gebreken aan de woning te laten opknappen, voldoende is. Dit zou blijken uit een evaluatie van de nieuwe regels voor huurders, die in november 1999 in werking zijn getreden. Minister Kamp van VROM heeft deze evaluatie met zijn reactie daarop naar de Tweede Kamer gestuurd. Hij is van mening dat extra maatregelen niet nodig zijn.

In de derde plaats noem ik artikel 226, dat volgens de regering niet van

toepassing is op verkoop en levering door de eigenaar-verhuurder en contractsoverneming door de koper. Artikel 7A:1612 zou in deze situatie ook nu niet van toepassing zijn, zo lees ik in de memorie van antwoord bij het wetsvoorstel op nummer 28064.

Mevrouw Asbreuk-Van Os heeft ons in dit verband een drietal vragen voorgelegd, waarop ik graag een reactie van de regering zou ontvangen. Stel, erflater A is verhuurder. In zijn testament heeft hij bepaald dat een recht van vruchtgebruik moet worden gevestigd ten behoeve van C. Wie is, na de vestiging van het vruchtgebruik, de verhuurder: de erfgenamen of C?

Ik kom bij mijn tweede vraag. Verhuurder-eigenaar A draagt het huurcontract met B krachtens contractsoverneming in de zin van artikel 6:159 BW over op de nieuwe verhuurder C. Nadien draagt A de eigendom van de verhuurde zaak over aan een derde (D). Is D op grond van artikel 7A: 1612 gebonden aan de huurovereenkomst met B?

De derde en laatste vraag sluit aan op de vorige. Volgens de regering is de eerdergenoemde D na invoering van de nieuwe huurbepalingen niet gebonden aan de huurovereenkomst met B, omdat artikel 226 – de opvolger van artikel 7A:1612 – niet van toepassing is op deze overdracht. Vindt de regering dit een wenselijke consequentie voor de praktijk, in het licht van de bescherming van zowel de huurder als de verhuurder?

In artikel 248 wordt bepaald dat tweezijdige contractuele huurverhoging nietig is, indien de overeengekomen huurverhoging boven het door de minister bepaalde maximale huurverhogingspercentage van de jaarlijkse eenzijdige huuraanzegging uitkomt. Is deze bepaling geen belemmering voor flexibele huurproducten zoals "huurvast" en "huurzeker", die blijken aan te sluiten bij wensen van bewoners?

Duidelijk moge zijn dat niet alle voorliggende wetsvoorstellen in ongewijzigde vorm op onze steun kunnen rekenen. Ik maak een uitzondering voor wetsvoorstel 26932 inzake het huurrecht voor bedrijfsruimten. Ik ondersteun overigens de concrete vragen die de heer Van de Beeten over dit onderwerp heeft gesteld. Wij zien met belangstelling uit naar de reactie van de ministers op onze beschouwingen en vragen.

□

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Voorzitter. Terwijl de bewindslieden hier in demissionaire status verschijnen en de minister van VROM hier zelfs zijn première beleeft, heb ik nog met geen van beide bewindslieden gedebatteerd. Geen van beiden weten zij waarschijnlijk dat ik over het algemeen zonder spreektekst werk. Dat neemt niet weg dat ik overigens net als de andere woordvoerders graag antwoord krijg op de door mij gestelde vragen die in dit geval overigens niet zo buitengewoon veelvuldig zullen zijn. Zoals mijn fractie al in het voorlopig verslag heeft ingegeven, hebben wij met instemming kennisgenomen van de stapel wetsvoorstellen die vandaag behandeld wordt. Aan die instemming wil ik niets afdoen, ook niet na lezing van de memorie van antwoord. Dat zeg ik vooraf ter geruststelling. Het is goed dat dit project, als de schijn niet bedriegt, zijn voltooiing nadert. Het is een project waarbij geharmoniseerd wordt, waarbij bepalingen die nu verspreid staan over verschillende wetboeken worden samengevoegd en waarbij ook een moderniserings-slag wordt gemaakt. Een deel van de tekst, die volgens mij nog uit 1838 stamt en die leuk is om te lezen maar niet altijd even duidelijk, zeker niet in het huidige tijdsgewricht, wordt daarbij aangepast aan het hedendaagse taalgebruik.

Ook mijn fractie heeft zich de vraag gesteld die naar mijn idee in dit debat centraal staat, namelijk of dit wetsvoorstel geen te grove inbreuk is op de contractsvrijheid van de verhuurder. Ik doel daarbij vooral op titel 7.4 Burgerlijk Wetboek en niet zozeer op de andere wetsvoorstellen, te weten de invoeringswet en de huurprijzenwet. Ik ijk de genoemde vraag aan drie onderdelen. Het zijn onderwerpen die ook al door andere sprekers naar voren zijn gebracht, namelijk de kwesties van de onderhuurder, de gebrekenregeling en de zelf aangebrachte voorzieningen.

Na lezing van de memorie van antwoord was mijn fractie er eigenlijk wel van overtuigd dat er geen aanleiding is om op het punt van de onderhuur van een deel van een zelfstandige woning af te wijken van de hoofdregel inzake het in gebruik geven door een huurder aan

## De Wolff

een derde. Het gaat mij er niet zozeer om of wij geloven of verwachten dat met deze maatregel iets gedaan wordt aan de kamernood in studentensteden, als wel om de vraag of het reëel is om ten aanzien van het in gebruik geven van een deel van een woning een uitzondering te maken op de hoofdregel. Ik zou zeggen dat dit niet het geval is. Waar gevreesd wordt voor misbruik of wantoestanden, hebben de bewindslieden die vrees in de memorie van antwoord in voldoende mate weggenomen. In de memorie van antwoord las ik dat de verhuurder door het stellen van nadere regels in een huurovereenkomst het in onderhuur geven van kamers of van een gedeelte van een zelfstandige woning enigszins kan sturen. Ik vroeg mij af of door het stellen van die regels geen inbreuk wordt gemaakt op het dwingendrechtelijke karakter van artikel 244. Ik heb dit op me in laten werken en de voorbeelden bekeken die de minister gaf. Ik kwam toen tot de conclusie dat de verhuurder in staat zal zijn om in zijn huurcontract te bedingen dat, als er sprake is van onderverhuur van kamers van een woning, de onderverhuur beperkt zal blijven tot een x aantal personen, overeenkomend met het aantal kamers van de woning. De verhuurder is in die zin bij machte om voor een deel te voorkomen dat er eventueel wantoestanden zullen optreden.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter. De regels die dan gesteld kunnen worden, kunnen materieel tot gevolg hebben dat onderhuur niet mogelijk is. Het kan om zeer grote kamers gaan, terwijl is vastgelegd dat er maar een onderhuurder per kamer kan komen, wat gelet op de feitelijke omstandigheid, geen reële regel zou zijn. U stelt de vraag terecht. Er kunnen regels gesteld worden, maar door het stellen ervan mag de hoofdregel niet ontkracht worden.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Stel dat het gehuurde een kamer betreft, dan zal het gehuurde niet in onderhuur kunnen worden gegeven. Het zou dan gaan om een zelfstandige woning, die in onderhuur wordt gegeven. Dat kan nu juist bij contract worden uitgesloten.

De heer **Hessing** (D66): Het voorbeeld was dat er onderhuur zou worden gegeven en dat je zou

kunnen zeggen dat het maar een onderhuurder per kamer mocht zijn. Dat klinkt aardig, maar ik kan mij situaties voorstellen waarin die regel er per saldo toe leidt dat er geen onderhuur wordt gegeven.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Je hebt woningen die een kamer bevatten en woningen die twee of meer kamers bevatten. In het eerste geval zul je praktisch niet aan onderhuur kunnen toekomen zonder toestemming van de verhuurder, omdat je dan over de hele woning praat.

De heer **Hessing** (D66): Zeker, maar je moet voorzichtig zijn dat je geen afbreuk doet aan de dwingend rechterlijke verplichting door het stellen van nadere regels. Die grens zou wel eens vaag kunnen zijn.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Ik heb de vraag opgeworpen en voor mezelf voorlopig beantwoord. Misschien kunnen de bewindslieden er in de beantwoording nadere aandacht besteden in hoeverre de verhuurder bij machte is om de dwingende rechterlijke regeling van artikel 244 contractueel nader in te vullen. Het lijkt me dat uitsluiten niet mogelijk is.

Voorzitter. De gebrekenregeling kan ook op instemming van mijn fractie rekenen. Ik heb echter na lezing van een artikel van een zekere Makking in een van de nummers van het blad Woonrecht van vorig jaar nog een vraag. Ik dacht dat ook Aedes dit punt naar voren bracht. Het betreft de situatie waarin een verhuurder een sloopwoning of een woning met zeer ernstige onderhoudsgebreken in huur geeft en met de huurder wil afspreken dat deze de gebreken van de woning voor lief neemt, waar dan een sterk verlaagde huurprijs tegenover staat.

In artikel 204 is het begrip "genot" geobjectiveerd. Dat wil zeggen dat een huurder in zo'n situatie in het meest extreme geval van de verhuurder kan eisen dat de gebreken aan die woning worden verholpen, zodat hij het "genot" heeft van de woning, alsof het een normale woning zou zijn. Ik vraag me af of in zo'n geval de derogerende werking van artikel 248 van boek 6, de redelijkheid- en billijkheidsnorm, de verhuurder uitkomst kan bieden. Kan de verhuurder op grond van de

algemene norm van redelijkheid en billijkheid tegen de huurder zeggen dat dit niet de bedoeling was of loopt hij dan op tegen het dwingend rechterlijke karakter van artikel 204 van boek 7?

De heer **Hessing** (D66): Mijnheer de voorzitter. In het verlengde hiervan is het zelfs de vraag of de verhuurder het recht heeft om een sloopwoning in de verhuur te geven, gelet op de geobjectiveerde norm.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Ik ben niet de minister. U kunt die vragen straks beter in uw eigen termijn stellen. Ze zijn interessant genoeg, maar het lijkt me voor de parlementaire geschiedenis niet belangrijk dat ik daarop antwoord. Ik wil het graag doen, maar het lijkt me relevanter dat er aan de tafel aan de overkant over wordt nagedacht. Mijs inziens zou het wettelijk gezien mogelijk zijn, maar ik vraag me af in hoeverre je dan als verhuurder de kans loopt om met de gebrekenregeling om de oren te worden geslagen.

Het laatste punt dat relevant is in het kader van de vraag of de contractvrijheid van de verhuurder niet al te zeer is beperkt, betreft de regeling van de zelf aangebrachte voorzieningen. Ik ken de herkomst van die regeling. Het is politiek een beetje heikel om daar veel kritiek op uit te oefenen, maar toch had ik die kritiek in eerste instantie wel. Ik vroeg me af in hoeverre met name corporaties nog in staat zullen zijn om eigen beleid te voeren en met de huurders afspraken te maken over de wijze waarop voorzieningen in de woning worden gerealiseerd, zoals het gebruik van duurzame materialen, kleurstellingen et cetera. Collega's hebben vergelijkbare vragen gesteld. In de memorie van antwoord moeten de bewindslieden hun toevlucht nemen tot de algemene norm van het goed huurderschap. Zij geven aan dat de verhuurder in staat zal zijn om op basis van die norm bijvoorbeeld af te dwingen dat er groene tegeltjes in de badkamer worden aangebracht in plaats van gele. Mijn indruk is op voorhand dat dit wel een bijzonder forse oprekking is van het begrip "goed huurderschap". Ik nodig de bewindslieden uit om daar toch nog eens op te reflecteren. Ik sluit mij aan bij vergelijkbare vragen die de heer Holdijk hierover heeft gesteld.

## De Wolff

Mijn laatste vraag is concreet, maar wel voorwaardelijk, welke invoeringsdatum de bewindslieden, gesteld dat deze wetsvoorstellen hier vandaag de eindstreep halen, voor ogen hebben.

□

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. Het is niet te vermijden dat ook ik vandaag onderwerpen zal aansnijden die al door anderen zijn besproken, maar het is als in de muziek: één thema bewerkt door meerdere componisten maakt de muziek boeiend, geeft er een extra dimensie aan en bevordert het luistergenot. De vraag is: waren mijn voorgangers vandaag Mozart of Beethoven of misschien Chopin en ben ik Bruckner, die met enkele stevige paukenslagen nog enkele donderslagen aan het thema toevoegt? Of moet ik het meer zien als een jamsession: één uitvoering, één thema, meerdere solo-optredens met improvisaties op dat thema.

Hoe dit ook zij, voorzitter, de wetsvoorstellen die wij vandaag behandelen, moeten ertoe leiden dat titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek wordt vastgesteld. In afdeling 6 daarvan is de huur van bedrijfsruimte opgenomen. De meer privaatrechtelijke aspecten van de Huurprijzenwet woonruimte zijn eveneens opgenomen in titel 7.4. Voor het overige worden grote delen van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies ondergebracht in een aparte uitvoeringswet bij titel 7.4. Daarmee wordt een niet onbelangrijk deel van de vernieuwing van ons Burgerlijk Wetboek gerealiseerd: het huurrecht wordt door middel van een integrale aanpak gevat in een eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger stelsel.

Als wij het goed bekijken, zijn er op het oog weinig spectaculaire vernieuwingen te constateren: er is vooral veel jurisprudentie ge(her)co-dificeerd. Vernieuwingen betreffen met name regelingen met betrekking tot gebreken, door de huurder aangebrachte wijzigingen en verbeteringen en renovatie.

Tóch kan schijn bedriegen. De wetsvoorstellen brengen naar het oordeel van de VVD-fractie wel degelijk een wezenlijke wijziging in het huurrecht met zich. In plaats van de weg te openen naar een liberalisering van het huurrecht is, zo

valt te constateren, juist ten aanzien van verschillende onderwerpen de andere kant opgekoerst. Er zijn meer dwingend of semi-dwingend rechtelijke regels in de wet opgenomen. Ik zal daar nader op ingaan. De VVD vraagt zich af waarom in het huidige tijdsgewricht, waarin op allerlei terreinen de behoefte bestaat aan meer flexibiliteit, maatwerk en terugdringing van regelgeving, voor niet onbelangrijke delen in het huurrecht een keus is gemaakt die 180 graden de andere kant opgaat. Zij zou daarover graag een antwoord van de minister vernemen.

In mijn bijdrage namens de VVD-fractie zal ik de vaststelling van titel 7.4, de vaststelling van afdeling 7.4.6 en de invoering van titel 4 van Boek 7 voor mijn rekening nemen. Mijn fractiegenoot De Beer zal mijn bijdrage aanvullen en voor het overige ingaan op de Uitvoeringswet huurprijzen.

Ik zal de volgende onderwerpen de revue laten passeren. Ten eerste de gebrekenregeling, ten tweede door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen en voorzieningen, ten derde de ontruimingsbescherming, ten vierde enkele aspecten van de huur van bedrijfsruimte en ten slotte onderhuur.

Allereerst ga ik in op de gebrekenregeling, artikel 204 en volgende. Het wetsvoorstel voorziet in een nieuwe en zeer ruime omschrijving van gebreken. Niet alleen materiële, maar ook immateriële gebreken, zoals overlast veroorzaakt door andere huurders van de verhuurder, kunnen als gebrek worden aangemerkt. De verhuurder is verplicht, gebreken te verhelpen voorzover dit in zijn macht ligt. De verhuurder kan de overlastveroorzakende huurder de huur opzeggen op grond van artikel 274, lid 1, sub a, maar dit betekent nog niet dat deze één, twee, drie is vertrokken. Ondertussen kunnen de huurders of de huurder die gehinderd worden door de overlast huurvermindering vorderen vanaf het moment dat het gebrek bij de verhuurder bekend is geworden. Aan de verhuurder wordt echter geen redelijke termijn gegund om het gebrek te verhelpen. Is de minister niet van mening dat de regeling op dit punt nuancering behoeft om de verhuurder te beschermen tegen onredelijke uitkomsten?

Volgens artikel 209 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de regelingen

omtrent het verhelpen van gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. Volgens het overgangsrecht hebben deze bepalingen directe werking. Wat te doen als een verhuurder een bouwvallige schuur tegen een daarmee corresponderende lage huurprijs verhuurde, en de huurder nu met een beroep op de directe werking verzoekt om herstel, huurvermindering of schadevergoeding?

Het tweede onderwerp zijn de door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen en voorzieningen, de artikelen 215 en 216. Als gevolg van amendering door het Tweede-Kamerlid Van Gent van GroenLinks is de regeling onevenwichtig in het voordeel van de huurder. Wat moeten wij ons voorstellen bij "zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder"? Doen deze zich voor als bijvoorbeeld het huis door zijn fundering dreigt te zakken als gevolg van de door de huurder te treffen voorziening? Als voorzieningen de verhuurbaarheid niet schaden, mag niet worden bepaald dat zij verwijderd moeten worden aan het eind van de huur. De verhuurder moet de voorziening bij een opvolgende huurder onderhouden. Is het redelijk om de verhuurder met deze onderhoudsplicht te belasten, als de door de vorige huurder aangebrachte voorzieningen luxevoorzieningen zijn, zoals een ingebouwd aquarium, een zeer luxe keuken met apparatuur of een badkamer met een whirlpool?

Teneinde conflictsituaties daarover te voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van eisen van welstand, verdient het aanbeveling voorzieningen aan de buitenzijde van de woning aan de goedkeuring van de verhuurder te onderwerpen. Bij voorzieningen binnenshuis verdient het de voorkeur dat de verhuurder bepaalde eisen mag stellen, bijvoorbeeld het inschakelen van bevoegde installateurs. Wij vernemen graag de visie van de minister hierop.

Dan kom ik op de ontruimingsbescherming van artikel 230a, lid 1. Dit punt is genoemd in een nog te publiceren artikel in WPNR van prof. Abas. Artikel 230a, lid 1, bepaalt dat de bescherming die het artikel aan de ex-huurder biedt, moet worden gevraagd bij verzoekschrift. Dit is in tegenspraak met de wet van 30

## Broekers-Knol

december 1991, waarbij is bepaald dat alle BW-procedures in huurzaken bij dagvaarding geschieden. In de praktijk bleek namelijk bij herhaling een partij niet ontvankelijk, omdat hij voor het verkeerde anker was gaan liggen; dagvaarding in plaats van verzoekschrift en omgekeerd. Waarom is in artikel 230a gekozen voor de verzoekschriftprocedure en hoe verhoudt dit zich tot de wet van 1991?

Dan enkele aspecten van de huur van bedrijfsruimte, waarover ik evenals de heer Van de Beeten het artikel van de heer Steenmetser in Praktisch procederen heb gelezen. Het eerste punt is de opzegging van de huur van bedrijfsruimte in de artikelen 292 en 296. Bij een initiële huurtermijn van vijf jaar biedt de wet twee opzeggingsgronden. Vanaf tien jaar of langer kunnen vijf opzeggingsgronden worden toegepast. Bedraagt de initiële huurtermijn echter tien jaar, dan kunnen op grond van artikel 296, lid 1, slechts twee opzeggingsgronden in stelling worden gebracht.

In het huidige recht is dit anders. Op grond van artikel 7A: 1626, lid 1, kunnen alle vijf gronden bij een initiële termijn van tien jaar worden toegepast. Is dit verschil met het huidige recht beoogd of is hier een kennelijke onjuistheid in de wet geslopen?

In artikel 300, lid 2, wordt gesproken over een huurovereenkomst voor de duur van meer dan tien jaar, waarover de heer Van de Beeten ook een opmerking heeft gemaakt. Zou de tekst niet tien jaar of meer moeten luiden?

Een vordering tot huurprijsvaststelling is volgens artikel 304 slechts ontvankelijk wanneer deze vergezeld gaat van een advies over de huurprijs, vastgesteld door daarvoor benoemde deskundigen. Zo'n advies duurt vaak lang; zes maanden of meer. Het moment van dagvaarding is het ijkpunt voor de vaststelling van de huurprijs door de kantonrechter. Er verstrijkt dan wel heel veel tijd tussen het moment waarop de verhuurder het initiatief neemt tot wijziging van de huurprijs en het moment van beslissing door de kantonrechter. Graag hoor ik de visie van de minister hierover.

Wat betreft de onderhuur is de regeling van artikel 221 omgekeerd ten opzichte van wat thans geldt. Artikel 221 bepaalt dat onderhuur geoorloofd is, wanneer daarover

geen bepaling in het contract wordt opgenomen. Waarom is de regeling niet gelaten zoals zij is: onderhuur is niet geoorloofd, tenzij deze contractueel is toegestaan?

Bij artikel 244 van de voorgestelde titel 7.4 van de het Burgerlijk Wetboek houden de leden van de VVD-fractie bijzonder veel moeite met het semi-dwingendrechtelijke karakter ervan. In de memorie van toelichting en de memorie van antwoord stelt de minister dat artikel 244 is opgenomen als bepaling van dwingend recht ter bevordering van kamerverhuur. Is hiernaar onderzoek gedaan? Heeft de minister onderzoekgegevens waaruit blijkt dat er causaal verband bestaat tussen een regeling van dwingend recht ter bevordering van kamerverhuur en toename van het aantal te verhuren kamers? De minister is blijkens de memorie van antwoord kennelijk de mening toegedaan dat kamerverhuur voor de verhuurder niet of nauwelijks problemen met zich brengt. Sterker nog, dat dit meestal vrij soepel zal verlopen. Voor het geval er al problemen zouden zijn, kan de verhuurder als uiterste redmiddel procederen. Als kamerverhuur kennelijk in de optiek van de minister niet of nauwelijks tot problemen leidt voor de verhuurder, waarom is deze regeling van dwingend recht dan nodig? Zouden verhuurders dan niet allang bij het aangaan van huurovereenkomsten ingestemd hebben met kamerverhuur?

Kan de minister informatie verschaffen over het aanbrenge van voorzieningen door de hoofdhuurder ten behoeve van de kamerverhuur, bijvoorbeeld het aanbrenge van een extra keuken? Kan de huurder op grond van artikel 215 aanvoeren dat deze verbeteringen van de woning nodig zijn ten behoeve van een doelmatig gebruik van de woning, namelijk de kamerverhuur, of ter verhoging van het woongenot? Kan de verhuurder zich daartegen verzetten op grond van de zwaarwichtige bezwaren van artikel 215, lid 4? En zo nee, moet hij de voorziening dan onderhouden bij overgang van de huur? Wordt de aard van het gehuurde door dergelijke voorzieningen niet gewijzigd? Moet de verhuurder daarmee akkoord gaan?

Volgens de VVD-fractie vormt artikel 244 een onaanvaardbare inperking van de contractsvrijheid. De verhuurder verliest in belangrijke mate de zeggenschap over zijn

eigendom. Een en ander werkt niet bevorderend, maar integendeel contraproductief voor de verhuur van woningen en de kamerverhuur in de particuliere sector. Een potentiële verhuurder denkt wel twee keer na alvorens tot verhuur met alle consequenties van dien te besluiten. In dit verband vragen wij nog aandacht voor de vele al dan niet frauduleuze, maatschappelijk ongewenste uitwassen die zich bij (illegale) onderverhuur en kamerverhuur kunnen voordoen: de hoofdhuurder vangt meer aan kamerverhuur dan hijzelf betaalt aan huur; de hoofdhuurder blijft pro forma wonen in de zelfstandige woning, terwijl deze inmiddels onderverhuurd is aan anderen tegen een aanzienlijk hogere huur; allerlei ruimtes, geschikt of ongeschikt, worden voor de kamerverhuur ingezet om een maximale huur te genereren. Deze ongewenste toestanden belemmeren de doorstroming en verhinderen bewoning door degenen die aanspraak zouden kunnen maken op die woonruimte. Wij denken daarbij met name aan de sociale huur. Onder meer in Amsterdam zijn daarvan voorbeelden te over en de woningcorporaties staan straks werkelijk met lege handen. Bij de huidige regelgeving kan formeel tegen deze wantoestanden worden opgetreden. Wanneer de artikelen 221 en 244 kracht van wet zouden krijgen, zijn de mogelijkheden voor optreden in de praktijk nauwelijks nog aanwezig.

De memorie van antwoord biedt als oplossing voor de problemen van de verhuurder: procederen. Naar het oordeel van de VVD-fractie is dit zeer onwenselijk, want het verhoogt de druk op de toch al overbelaste rechterlijke macht. Overigens, ook ten aanzien van andere bepalingen van (semi)dwingend recht in de wetsvoorstellen is de oplossing: procederen. Dat geldt met name voor de door de huurder aangebrachte voorzieningen. De regering wijst er in dat verband steeds op dat de verhuurder een beroep kan doen op artikel 213: de huurder moet zich als een goed huurder gedragen. Procederen is echter niet goed. Het is de taak van de wetgever om te zorgen voor goede, evenwichtige wetgeving, waardoor de belangen van alle betrokken partijen zo goed mogelijk behartigd worden, met als resultaat: minder noodzaak tot

## Broekers-Knol

procederen, minder belasting van de rechterlijke macht. Het civiele recht moet het raamwerk bieden waarin burgers zélf hun zaken kunnen regelen. Voor het huurrecht komt daarbij dat de huurder, met name van woonruimte, bescherming verdient. Per slot van rekening behoort wonen tot de noodzakelijke levensbehoeften en dat wonen moet dan ook voor iedereen, juist ook voor de huurder, beschikbaar zijn. Er moeten echter reële grenzen gesteld worden: de huurder moet beschermd worden, maar tegelijkertijd moet de balans niet te zeer ten nadele van de verhuurder uitslaan. Daarmee zijn uiteindelijk ook de huurder en het publieke belang niet gediend. Té veel onnodige regels van dwingend recht leiden tot ongewenste situaties. Kortom, voorzitter, regel wat nodig is, waar nodig en voorzover nodig, maar niet meer dan dat. De voorliggende wetsvoorstellen gaan, zoals ik heb aangegeven, op sommige punten te ver.

De VVD-fractie wacht met belangstelling de antwoorden van de minister af.



De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter. Ik zal in het bijzonder ingaan op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Ik zeg echter eerst iets over de studentenhuusvesting.

Het belangrijkste motief van de regering om huurders in het BW een dwingend recht te verschaffen om kamers te mogen onderverhuren, is dat daarmee de kamerverhuur zou worden gestimuleerd. Dat zou dan weer een belangrijke bijdrage zijn aan de oplossing van de nijpende kamernood onder de studenten. Dat is althans de redenering. Voor deze vorm van huusvesting, ook wel aangeduid als hospitamarkt, is volgens de meeste deskundigen de belangstelling bij de studenten en het aanbod van particulieren niet groot. Dat staat nota bene letterlijk in de brief van 4 juni jl. over de studentenhuusvesting van de toenmalige staatssecretaris van VROM.

Velen onder ons die studerende kinderen of neefjes en nichtjes hebben, kunnen dit uit persoonlijke ervaring bevestigen. Daarmee is het argument van de redenering door het departement van VROM reeds grotendeels ontkracht. Daar kunnen wij het niet bij laten.

De grote vraag is uiteraard of er betere mogelijkheden zijn dan de aanwending van het voorgestelde artikel 244 om de woningnood onder de studenten te lenigen. Die zijn er. Om te beginnen zullen gemeenten, woningcorporaties, de onderwijsinstellingen en ook het Rijk hun verantwoordelijkheid voor dit probleem moeten oppakken. Dat is zo ook gezegd door de minister van VROM tijdens een algemeen overleg met de Tweede Kamer op 3 oktober jl. Wij kunnen dat volledig beamen, zij het dat wij het jammer vinden dat de minister in die volgorde een soort hiërarchie legde. Daarmee creëert hij onbedoeld een situatie waarin de een op de ander zit te wachten. Wij hebben het over een groot en acuut probleem. Elk van de genoemde partijen moet hier meteen prioriteit aan schenken. Men hoeft niet op elkaar te wachten om maatregelen te kunnen nemen.

De meest structurele en daarom ook de beste oplossing is dat er meer nieuwbouw wordt gepleegd voor deze doelgroep. Wij delen daarbij de voorkeur van de minister voor kleine, maar zelfstandige wooneenheden, zeg maar studio's of anderhalf- en tweekamer units. Dat kan natuurlijk ook in bestaande gebouwen. Nieuwbouw van onzelfstandige studentenhuusvesting heeft voor het wonen in Nederland te weinig toekomstwaarde. Het idee, ook geopperd in het overleg met de Tweede Kamer, dat rijke corporaties de arme hierbij ondersteunen, komt bij ons wat idyllisch over. Alle beetje helpen echter, als het werkt.

Het bezet houden van categorale studentenhuusvesting door afgestudeerden moet bestreden worden middels betere huurcontracten. Die moeten het onmogelijk maken. Voor de korte termijn is de tijdelijke verhuur van op termijn te slopen panden een uitstekende en bij de studenten populaire optie. Het voornemen van de minister om daartoe de maximale termijn in de Leegstandswet te verlengen van drie naar vijf jaar is ons echter te mager. Waarom een beperking? Is men ten departemente zo bevreesd voor een stiekeme uitholling van de bestaande huusbescherming?

Overigens steunen wij de minister in zijn opvatting dat het toekennen van huussubsidie voor onzelfstandige woonruimte geen bruikbaar middel is. Wij zijn het eens met de argumenten zoals hij die heeft verwoord

tijdens het eerdergenoemde algemeen overleg.

Ten slotte willen wij hier een uitstekende oplossing voor de korte termijn te berde brengen, die merkwaardigerwijs niet of nauwelijks de aandacht heeft gekregen. Waarom zouden corporaties zelf geen woningen per kamer verhuren? Te denke ware aan flats, drie- of vierhoog, zonder lift, die inmiddels minder geschikt worden bevonden voor gezinnen. Particuliere verhuurders doen dit met minimale aanpassingen. Een wastafel en een deurslot per kamer is in principe voldoende. Dan kan men met zijn drieën of zijn vieren de keuken, de badkamer en het toilet delen. Dat moeten de corporaties dan toch ook kunnen? Tegenover de rompslomp van de vele mutaties staat voor hen een hogere huuropbrengst. Dan moeten de gemeenten uiteraard niet met allerlei regulering komen die dit allemaal weer onmogelijk maakt, zoals laatst in Groningen het geval was. Die gemeente eiste een onttrekkingsvergunning plus allerlei voorzieningen ten bedrage van zo'n 25.000 euro, terwijl in eenzelfde huus daarnaast een gezin met evenveel mensen woont waarvoor die voorzieningen blijkbaar niet nodig zijn. Samenvattend: er zijn voldoende mogelijkheden om de studentenhuusvesting te bevorderen, zowel structureel als op korte termijn. Daarvoor hebben wij het voorstel van artikel 244 Burgerlijk Wetboek niet nodig. Wij zijn benieuwd naar het weerwoord van de regering.

Vervolgens maak ik nog een aantal opmerkingen over het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Tijdens de schriftelijke voorbereiding meenden wij nog plenair te moeten ingaan op de nogal chaotische situatie bij sommige huurcommissies oude stijl en de reorganisatie tot één centraal secretariaat. Na de uitvoerige rapportage van de regering, laatst nog per brief van 10 oktober jl., koesteren wij de hoop dat het de goede kant uitgaat met de achterstanden. Wij geven de regering dus het voordeel van de twijfel.

Minder te spreken zijn wij over de reactie van de regering in de memorie van antwoord op onze kritiek dat voor een aantal AMvB's geen voorhangprocedure meer zal gelden. Zoals bekend zijn de essentiële beslissingen met betrekking tot het huurprijzenbeleid

## De Beer

vooral gebaseerd op de regelgeving in de verschillende AMvB's. Als de meest belangrijke noem ik die ingevolge de artikelen 3, 10 en 12 van de Uitvoeringswet en wellicht ook 240 en 241 Burgerlijk Wetboek. Wij achten het ter wille van de parlementaire controle noodzakelijk dat daarvoor de voorhangprocedure blijft gelden. Mutatis mutandis geldt dat ook voor de bepaling van het maximale huurverhogingspercentage dat ingevolge artikel 10, lid 2, zelfs bij ministeriële beschikking plaatsvindt. Het argument van de regering dat het overleg met de Staten-Generaal over die kwesties wel bij andere gelegenheden kan worden gevoerd, snijdt geen hout. Het gaat uiteindelijk om de concrete tekst van de regelgeving en die is pas bekend als het ontwerp voor de AMvB voorligt. Het tweede argument van de regering, namelijk dat in de toelichting van aanwijzing 35 terughoudendheid met de parlementaire betrokkenheid bij gedelegeerde regelgeving wordt bepleit, spreekt ons al helemaal niet aan. Zoals gezegd: bij deze AMvB's gaat het bepaald niet om details. Het gaat om essentiële elementen van de huurwetgeving. Overigens zijn de Staten-Generaal zeer wel in staat om te beoordelen of gemeen overleg over de regelgeving nodig is. Wij blijven er dus bij de regering op aandringen om de voorhangprocedure te herstellen.

Zoals gezegd is de regering voornemens om de mogelijkheid van tijdelijke verhuur ingevolge de Leegstandswet te versoepelen. Bij ons is echter op het punt van het onderhoud nog een vraag gerezen. Het moet mogelijk blijven dat bij tijdelijke verhuur van slooppanden een groter deel van het onderhoud ten laste van de huurder komt in ruil voor een lage huurprijs. Mevrouw De Wolff heeft ook al over het onderwerp gesproken. Daarmee wordt tevens voorkomen dat een huurder allerlei onderhoud gaat eisen, waar hij in een reguliere huursituatie recht op zou hebben gehad. Is dat met de voorliggende wetsvoorstellen mogelijk? Wij denken daarbij aan de tekst van artikel 242, lid 1, zoals laatstelijk gewijzigd in wetsvoorstel 28064. Deze kwestie is van essentieel belang voor het succes van tijdelijke verhuur.

Op de valreep heeft de woningcorporatiekoepel Aedes ons nog deelgenoot gemaakt van de vrees

dat de nieuwe wetgeving geen mogelijkheid biedt om innoverende huurcontracten toe te passen. Als voorbeeld worden huurvastcontracten genoemd. Bij deze constructie betaalt de huurder gedurende een overeengekomen aantal jaren een vaste huur, in het begin hoger en aan het eind lager dan indien sprake zou zijn geweest van een contract met jaarlijkse huurverhogingen. Wij denken niet dat deze vrees terecht is. Artikel 248 Burgerlijk Wetboek verwijst naar artikel 10, lid 2, van de Uitvoeringswet en dat verwijst weer naar een ministerieel besluit. Het zou dus geregeld kunnen worden buiten een verandering van de formele wetgeving om. Voorzover er een probleem mocht zijn met de aanvangshuur in relatie tot de minimumhuurprijs – niet erg waarschijnlijk bij sociale huurwoningen – kan dat in de AMvB van lid 1 worden opgelost. Is deze conclusie juist, zo vragen wij de regering. Is de regering überhaupt bereid om mee te werken aan de ontwikkeling van innovatieve huurcontracten, met of zonder de noodzakelijke wijziging van deze wetten?

□

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter. Ook mijn fractie wil de bewindslieden welkom heten. Het kabinet is zo snel gevallen dat wij alleen met minister Kamp in demissionaire staat kunnen verkeren. Het is niet anders.

Met de voorliggende wetsvoorstellen wordt een nieuw kader geschapen voor het huurrecht. Dit vormt als zodanig dus wetgeving waarmee zeer veel burgers op de een of andere manier te maken zullen krijgen. Alleen om die reden al is het van belang dat als vervolg op de dorre wetsteksten die wij vandaag behandelen, een uitgebreid voorlichtingsoffensief wordt ingezet om dit kader helder te presenteren. Mijn fractie kan zich voorstellen dat daarbij bijvoorbeeld een handzaam overzicht wordt vervaardigd, waarbij als het ware per onderdeel in een oogopslag oud en nieuw naast elkaar worden gezet. Het spreekt voor zich dat bij die exercitie vooral ook het overgangsrecht goed in beeld zal moeten worden gebracht. Het enkele feit dat op onderdelen bestaande huurcontracten zullen worden gehandhaafd, betekent dat nog

geruime tijd twee stelsels – voorzover daarvan overigens gesproken zou kunnen worden – naast elkaar bestaan. Dit gegeven op zich noopt tot glasheldere voorlichting. Ik krijg graag een reactie op dit punt.

Het is waardevol dat het huurrecht dat bijna per definitie dynamisch en in beweging is, nu een herkenbaar kader krijgt waarbinnen nieuwe ontwikkelingen goed kunnen worden ingepast. Als er al een rechtsgebied valt te duiden dat uitblinkt in onoverzichtelijkheid en mede daardoor op onderdelen door complexiteit, dan is het wel het huurrecht. Gelet op de grote betekenis van het huurrecht voor veel burgers, is het niet zonder betekenis dat hierin nu toch verandering komt. Zeker, met de voorliggende wetgeving wordt geen brandend onrecht uitgebannen, maar het opnieuw op onderdelen neerzetten van een evenwicht tussen huurder en verhuurder biedt voldoende aanknopingspunten voor een debat, maar dan wel tegen de achtergrond van de constatering dat mijn fractie zich op hoofdlijnen kan vinden in de voorliggende wetgeving met een enkele zeer kritische kanttekening.

Een van de onderdelen die thans beter geregeld zijn, betreft de regeling van gebreken van de door de verhuurder verschuldigde prestatie. De bestaande begrippen op dit punt – onderhoud en rustig genot – zijn ingeruild voor het begrip gebrek. Met de introductie van dit begrip is naar het oordeel van mijn fractie een alleszins aanvaardbare poging gedaan om de bestaande onduidelijkheden op dit punt – mede ingegeven door jurisprudentie – weg te nemen. Het biedt als zodanig naar verwachting voldoende aanknopingspunten om precies uit te lijnen waar de verantwoordelijkheid van de verhuurder precies begint en eindigt, waarbij het uitgangspunt is het genot dat de huurder mag verwachten op basis van de huurovereenkomst. Het is duidelijk dat de nieuwe omschrijving breed moet worden uitgelegd, omdat daarmee alles aangeraakt moet kunnen worden dat onder de verplichting tot het verschaffen van huurgenot kan worden gebracht. Een gebrek kan dus ook zijn overlast veroorzaakt door andere huurders van dezelfde verhuurder.

Duidelijk is wel dat de voorliggende regelgeving op tal van

## Hessing

plaatsen nog uitnodigt tot het formuleren van jurisprudentie om scherp te krijgen wat nu wel en wat niet kan. In dit verband geef ik twee voorbeelden. Allereerste artikel 207, lid 1: dit artikellid ziet toe op de mogelijkheid van de huurder om vermindering van de huurprijs te vorderen wanneer sprake is van vermindering van huurgenot. Hoewel dit niet in de tekst is opgenomen, blijkt uit de gedachteswisseling over dit artikellid dat het wel steeds zal moeten gaan om een substantiële vermindering van huurgenot wil een vordering tot huurvermindering succesvol kunnen zijn. De vraag is dus waarom in de wettekst niet het woord substantieel simpelweg is opgenomen als dit kennelijk de bedoeling is. Oneigenlijk gebruik van dit artikellid moet worden voorkomen en daarom is het adjectief substantieel niet zonder belang. Dan nog, er zal nog wel wat strijd geleverd moeten worden om scherp te krijgen wanneer nu precies sprake is van een substantiële vermindering van het huurgenot.

Dit is zeker het geval wanneer de relatie wordt gelegd met vermindering van huurgenot door overlast van andere huurders van dezelfde verhuurder. In de memorie van antwoord aan deze Kamer wordt wel heel luchtig gesproken over de mogelijkheden van de verhuurder om de overlast van andere huurders aan te pakken. De verwijzing bijvoorbeeld naar de artikelen 213 en 214 helpt daarbij niet echt of niet steeds. Zeker, de huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik als een goed huurder te gedragen, maar voordat de verhuurder bijvoorbeeld bewijstechnisch een harde zaak heeft om aan te tonen dat een huurder zich zodanig schuldig maakt aan geluidsoverlast dat andere huurders daardoor in hun woongenot continu en substantieel worden gestoord, zijn wij nog wel even verder. Ziet mijn fractie het goed, dan is het toch zo dat de huurder een vordering tot vermindering van de huur toegewezen krijgt louter en alleen op grond van het feit dat de overlast niet direct kan worden beëindigd? Aan de ene kant kan gezegd worden dat in die periode feitelijk inderdaad sprake is van vermindering van het woongenot, terwijl aan de andere kant toch vaststaat dat de verhuurder actief bezig is alles te doen om de overlast te beëindigen. De verhuurder wordt kortom afgerekend op de

feitelijke overlast en niet op zijn inspanningen om de overlast te beëindigen. Het gaat dus om een resultaatsverplichting en niet om een inspanningsverplichting. En hoe zit het met de overlast van andere bewoners, niet zijnde huurders van de verhuurder? Moet de verhuurder ook tegen deze overlast optreden? Vanuit de gedachtegang van de regering zou dat een logische aanname kunnen zijn, want de verhuurder moet in ieder geval aantonen dat hij niet heeft bijgedragen tot het beëindigen van de overlast. Ook kan de verhuurder zijn uiterste best doen, maar kan de overlast desondanks aanhouden. De verhuurder is dan de klos. In het memorie van antwoord geeft de regering aan dat de verhuurder alleen verplicht is om op te treden wanneer dat volgt uit de inhoud van de huurovereenkomst. Maar is dat in de logica van de regering niet een merkwaardige beperking? Bij eigen huurders moet de verhuurder aantonen dat hij alles heeft gedaan om de overlast te beëindigen, maar die verplichting geldt kennelijk niet bij overlast door derden. Wellicht is het minder gemakkelijk om overlast van derden aan te pakken, maar het gaat toch om de inzet van de verhuurder. Al met al vinden wij de conclusie van de regering voorbarig dat de problematiek van overlast onder vigeur van deze nieuwe regeling goed kan worden aangepakt. Graag een reactie van de regering op dit punt.

Van de zijde van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, is aandacht gevraagd voor de redactie van art. 248. Het was verstandiger geweest als Aedes zich wat eerder in het wetgevingsproces had gemeld, zodat wellicht een nota van wijziging of een amendement soelaas had kunnen bieden. Het gaat om de opvatting van Aedes dat een huurconcept als Huurvast, een vaste huur voor 3, 5, 7, of 10 jaar, niet meer mogelijk wordt omdat een huurprijsverhoging na afloop van de huurvastperiode naar alle waarschijnlijkheid hoger zal uitpakken dan het door de minister vastgestelde huurverhogingspercentage. Een beding dat daarboven uitgaat, is voor dat deel als nietig te beschouwen. Mijn vraag aan de regering: hoe moeten wij nu verder met deze op zich interessante huurvormen, waarvoor een markt bestaat?

Het lijkt erop dat het voor de verhuurder lastig wordt om in de nieuwe setting werk te maken van preventief onderhoud. Immers, op de voet van art. 206, lid 1 gaat het initiatief uit van de huurder die de verhuurder kan verplichten om gebreken te verhelpen. Voor het voorkómen van gebreken is echter niets geregeld: de verhuurder moet als het ware met de pet in de hand aan de huurder medewerking vragen. Pas als sprake is van dringende werkzaamheden, dan regelt art. 220 het nodige. Hoe ziet de regering deze, op zich noodzakelijke, activiteit?

Over het "zelf klussen" is inmiddels het nodige gezegd. In de praktijk zal dit nog de nodige problemen geven, met name het gegeven dat op de voet van art. 215, lid 4 veranderingen tegen de zin van de verhuurder toch kunnen worden doorgevoerd omdat deze het woongenot van de huurder verhogen, terwijl vast kan staan dat daardoor de verhuurbaarheid wordt aangetast, dan wel het huurobject in waarde daalt. Mijn fractie vindt die consequentie heel ver gaan, zoniet te ver.

In de huidige praktijk kan zeer praktisch worden gehandeld door de slechte staat van huurobjecten direct te verdisconteren in een lagere huurprijs. Dit lijkt onder het nieuwe regime niet mogelijk. Immers, art. 204, lid 2 geeft de huurder onverkort het recht op het genot dat past bij een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. En dit artikellid is ingevolge art. 242 van dwingend recht. Een beding in een huurcontract waarbij de huurder met een slechte staat van het huurobject genoegen neemt in ruil voor een lagere huurprijs, is dus niet toegelaten. Maar wordt hiermee niet een in de praktijk bestaande behoefte ten onrechte de nek omgedraaid? Stuit de verhuur van een oude fiets of een wormstekige roeiboort dan eveneens niet op de grenzen van de wet?

Het lastigste heb ik voor het laatst bewaard: art. 244, het recht van de huurder om een gedeelte van de door hem bewoonde zelfstandige woning in onderhuur te geven. Deze bevoegdheid betreft dwingend recht; daarvan kan contractueel niet worden afgeweken. Na lezing van het voorlopig verslag en de memorie van antwoord op dit punt is de



## Hessing

indruk bevestigd dat dit een redelijk complexe materie betreft. Het gaat om de artikelen 221, 244 en nadrukkelijk ook 269, in onderlinge samenhang bezien. Art. 221 geeft de huurder de bevoegdheid om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder daartegen redelijke bezwaren zou hebben; art. 244 nuanceert vervolgens dit uitgangspunt door aan te geven dat de huurder van een zelfstandige woning slechts een gedeelte mag onderverhuren, maar die bevoegdheid kan vervolgens, zoals gezegd, contractueel niet worden aangetast; art. 269 geeft aan dat de onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, bij beëindiging van de huur tussen huurder en verhuurder wordt voortgezet door de verhuurder.

De eerste mogelijke vraag is waarom de artikelen 221 en 244 niet op een of andere manier in één artikel zijn samengebracht. Immers, art. 221 geeft de huurder de ruimte om het gehuurde in onderhuur te geven, terwijl art. 244 dat recht weer inperkt voor zelfstandige woningen.

Interessant wordt het echter pas wanneer een relatie met het beschermingsartikel 269 wordt gelegd. In de memorie van antwoord op het wetsvoorstel met stuknummer 28064 zegt de regering expliciet dat wanneer het om de onderhuur van kamers gaat op de voet van artikel 244 het beschermingsartikel 269 niet van toepassing is. Volgens de regering is artikel 269 alleen van toepassing op de onderhuur van de gehele woning en dus concludeert zij dat de hoofdverhuurder niet gehouden is om de huurovereenkomst met de onderhuurders voort te zetten wanneer de huurovereenkomst tussen hem en de hoofdverhuurder ten einde komt.

Deze opvatting nu lijkt mijn fractie voor betwisting vatbaar te zijn. Artikel 269 spreekt toch glashelder over onderhuur van de zelfstandige woning? Dat is toch zeker exact de situatie waarvan sprake is in artikel 244? Artikel 244 gaat toch zeker over de onderhuur van een zelfstandige woning en dus over de onderhuur van kamers? Een voor de hand liggende vraag is dan ook of de regering omstandig kan aangeven om welke redenen nu precies artikel 269, het beschermingsartikel, niet

van toepassing is op de onderhuur van kamers als bedoeld in artikel 244?

Vooralsnog houdt mijn fractie staande dat de beschermingsconstructie van artikel 269 zowel naar de letter als naar de geest onverkort van toepassing is op onderhuur van kamers en dus niet alleen betrekking heeft op onderhuur van de gehele woning, zoals de regering stelt. Dat betekent ook dat mijn fractie moet constateren dat op de voet van artikel 244 de huurder bevoegd is, een deel van de zelfstandige woning in onderhuur te geven en dat de verhuurder daar op zichzelf niets tegen kan doen. Sterker nog: wanneer de huurovereenkomst met de huurder ten einde komt, zit de verhuurder ingevolge artikel 269 onverbrekkelijk vast aan de huurovereenkomst met de onderhuurders. En zeker, het vervolg van artikel 269 geeft de verhuurder weer aangrijpingspunten om van de huurovereenkomst af te komen, maar dat is toch een beetje de omgekeerde wereld.

De heer **De Beer** (VVD): Is het niet veel logischer om wettelijk vast te leggen dat als de onderhuur illegaal heeft plaatsgevonden, dus zonder toestemming van de verhuurder, geen huurbescherming meer geldt wanneer de hoofdhuurder de huur beëindigt? Dat is toch een veel logischer en redelijker oplossing?

De heer **Hessing** (D66): Absoluut. Dat is echter nu juist niet mogelijk. Onderhuur kan niet worden uitgesloten en de onderhuurder zit daar dus per definitie aan vast.

De heer **De Beer** (VVD): Ik bedoel dat daarbij geen onderscheid moet worden gemaakt tussen onderhuur per kamer of per gehele woning. Illegale onderhuur zou moeten leiden tot beëindiging van de huurbescherming van de onderhuurder. De onderhuurder wordt daarmee verplicht om zich ervan te vergewissen dat de hoofdhuurder zijn legale verplichtingen is nagekomen.

De heer **Hessing** (D66): Dat lijkt mij een logische aanpak.

Het vervolg van artikel 269 geeft de verhuurder dus aangrijpingspunten om van de huurovereenkomst af te komen, maar dat is toch een beetje de omgekeerde wereld. De verhuurder moet alles uit de kast

halen om van de huurovereenkomst af te komen en daar zou op zichzelf geen bezwaar tegen bestaan, indien de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst met de hoofdhuurder willens en wetens onderhuur niet heeft uitgesloten. Maar dat kan nu juist niet, want de verhuurder heeft niet de mogelijkheid om dat te doen.

Deze laatste situatie acht mijn fractie niet alleen onwenselijk, maar bovenal een onaanvaardbare inbreuk op de vrijheid van overeenkomst. De verhuurder krijgt immers buiten zijn invloedssfeer om een onderhuurder op zijn dak geschoven met wie hij vervolgens verplicht is om een huurovereenkomst aan te gaan. Als het oogmerk van deze constructie is geweest om kamerhuur aantrekkelijk te maken, moet worden gevreesd dat het averechts zal uitwerken. Is de regering bereid, dit onderdeel aan te passen? Ik vraag dat, omdat het op dit moment als een graat in onze keel blijft steken.

De **voorzitter**: Ik schors de beraadslaging over dit wetsvoorstel tot onmiddellijk na de dinerpauze.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Wij zouden nu over moeten gaan tot de behandeling van het wetsvoorstel op stuknummer 26219. Omdat staatssecretaris Wijn nog niet aanwezig is, schors ik de vergadering voor een ogenblik.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

**Voorzitter: Braks**

---

Aan de orde is de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Regels met betrekking tot het onderzoek naar en het winnen van delfstoffen en met betrekking tot met de mijnbouw verwante activiteiten (Mijnbouwwet) (26219).**

De **voorzitter**: Ik heet de staatssecretaris van Economische Zaken van harte welkom. Als ik het wel heb, maakt hij zijn eerste optreden in dit huis mee. Daarmee wensen wij hem natuurlijk veel succes.

De beraadslaging wordt geopend.