

Vergaderjaar 2000–2001

**26 089**

## **Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek**

**26 090**

## **Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)**

**26 932**

## **Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte)**

**Nr. 19**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 29 maart 2001

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Swildens-Rozendaal (PvdA), voorzitter, Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Scheltema-de Nie (D66), Zijlstra (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA), Dittrich (D66), ondervoorzitter, Rabbae (GroenLinks), Van Oven (PvdA), Kamp (VVD), Rouvoet (ChristenUnie), O.P.G. Vos (VVD), Passtoors (VVD), Van Wijmen (CDA), De Wit (SP), Ross-van Dorp (CDA), Niederer (VVD), Nicolai (VVD), Halsema (GroenLinks) Weekers (VVD), Van der Staaij (SGP) en Wijn (CDA). Plv. leden: Wagenaar (PvdA), Balkenende (CDA), Verhagen (CDA), Van Vliet (D66), Duijkers (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), Hoekema (D66), Karimi (GroenLinks), Santi (PvdA), Luchtenveld (VVD), Slob (ChristenUnie), Van den Doel (VVD), Rijpstra (VVD), Rietkerk (CDA), Marijnissen (SP), Buijs (CDA), Van Baalen (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), De Vries (VVD), Van Walsem (D66), De Pater-van der Meer (CDA) en Arib (PvdA).

<sup>2</sup> Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Witteveen-Hevinga (PvdA), Van Middelkoop (ChristenUnie), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA),

De vaste commissies voor Justitie<sup>1</sup> en voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>2</sup> hebben op 26 maart 2001 overleg gevoerd met minister Korthals van Justitie en staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **wetsvoorstellen inzake huur, huurprijzen woonruimte en huur van bedrijfsruimte**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,  
Swildens-Rozendaal

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Reitsma

De griffier van de vaste commissie voor Justitie,  
Pe

Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD) en Depla (PvdA).

Plv. leden: Leers (CDA), Dijkzma (PvdA), Stellingwerf (ChristenUnie), Valk (PvdA),

Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Crone (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD) en De Boer (PvdA).



# Stenografisch verslag van een wetgevingsoverleg van de vaste commissies voor Justitie en voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Maandag 26 maart 2001

Aanvang 11.15 uur

## Voorzitter: Swildens-Rozendaal

Aanwezig zijn 6 leden der Kamer, te weten:

Swildens-Rozendaal, Weekers, Biesheuvel, Van Gent, Poppe en Van 't Riet,

alsmede de heren Korthals, minister van Justitie, en Remkes, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Aan de orde is de behandeling van de wetsvoorstellen:

- **Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (26089);**

- **Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (26090);**

- **Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (26932).**

De **voorzitter**: Ik heet de minister en de staatssecretaris welkom. De bedoeling van dit overleg is dat de leden eerst in algemene zin iets zeggen over de samenhang der dingen en de reden waarom de wetsvoorstellen gezamenlijk worden behandeld, zodat zij hun politieke ei kwijt kunnen. Vervolgens gaan wij over tot de artikelsgewijze behandeling, te beginnen bij het BW en afdelingsgewijs. Ik zal het aangeven als de bij een afdeling genoemde

artikelen een relatie hebben met artikelen elders in het wetsvoorstel, zodat zij gemeenschappelijk kunnen worden behandeld. Daarna behandelen wij de uitvoeringswet en vervolgens het wetsvoorstel over de bedrijfsruimte.

Voor dit overleg is tijd uitgetrokken tot 23.00 uur. De commissie heeft dit echter zelf in de hand. Als wij hard werken, behoeven wij waarschijnlijk niet tot 23.00 uur door te gaan. Ik ben ten slotte in de comfortabele positie dat ik deze vergadering mag voorzitten en tevens woordvoerder ben voor de fractie van de PvdA. Ik hoop dat u daar begrip voor zult hebben. Ik zal met interrupties dus spaarzaam zijn.

De heer **Weekers** (VVD): Mevrouw de voorzitter! Op dit moment zal ik volstaan met een aantal algemene opmerkingen, die fundamenteel zijn en gelden voor alle wetsvoorstellen. Ik wil daarbij meteen het eerste amendement van mij bespreken, omdat dit zeer nauw ermee samenhangt.

De **voorzitter**: Wij beschouwen dat eerste amendement van u ook als een discussiestuk. Gaat uw gang.

De heer **Weekers** (VVD): De huurovereenkomst is nu de meest onoverzichtelijk geregelde privaatrechtelijke overeenkomst. Zij is stokoud en in de loop der jaren is er heel wat in gewijzigd. Wij denken dat het opnieuw systematiseren en het onderbrengen in de terminologie van het nieuw Burgerlijk Wetboek een goede zaak is. De oplossingen die worden voorgesteld voor een aantal actuele problemen, zoals de renovatie bij huur van bedrijfsruimte, de veranderingen in het gehuurde

door zelfwerkzaamheid van de huurder en de versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud, worden door de VVD-fractie gesteund, al hebben wij daar op onderdelen nog wat vragen over. Maar toch is de VVD niet tevreden.

Toen ik het wetsvoorstel bestudeerde, vroeg ik mij af of dit nu het huurrecht van de 21ste eeuw is. Het voorstel past absoluut niet in het streven naar marktwerking en deregulering. Daar waar nog enige ruimte bestond voor partijen om zelf afspraken te maken, is dat met grote ijver en nauwgezetheid ongedaan gemaakt. In mijn ogen is er sprake van veel te veel regelgeving. Er moet volgens de VVD in elk geval ruimte komen om rechten en plichten aan te passen aan zich wijzigende omstandigheden, met name bij nieuwe huurovereenkomsten. Het is een hardnekkig misverstand dat de positie van de huurder per definitie ondergeschikt is aan die van de verhuurder. Er wordt vergeten dat de burger, ook als het gaat om wonen en huren, mondiger is geworden. Ook de terecht steeds sterkere rol van huurdersbelangenverenigingen is niet meegenomen in het wetsvoorstel. Zij zijn tegenwoordig regelmatig met verhuurders in gesprek en ik durf de stelling aan, dat huurders tegenwoordig best in staat zijn om goede afspraken te maken met verhuurders ofschoon ik uiteraard erken dat huurders beschermd moeten worden en zeker tegen huisjesmelkers. Kritiek heeft mijn fractie dan ook op de verdere inperking van de contractvrijheid. Wij zijn van mening dat die contractvrijheid binnen goede waarborgen voor de zwakkere partij moet worden vergroot in plaats van

verkleind. In elk geval moet de mogelijkheid worden geschapen om afspraken op maat te maken. Leidende gedachte van de nota Wonen is het vergroten van de keuzemogelijkheden van de woonconsument, waarbij de vraag steeds meer tendeert naar kwaliteit en op maat gesneden arrangementen. Dat heeft ook consequenties voor de regelgeving. Er ligt nu een algemene deken van huurbescherming over de huurders. Dat is niet meer van deze tijd. Hebben bijvoorbeeld de mensen die in Marbella of Malaga een eigen huis hebben en in Nederland een tweede woning huren om af en toe bij de kleinkinderen te kunnen zijn, volledige huurbescherming nodig? Ik meen van niet. Is het redelijk dat de verhuurder van die woning de huurovereenkomst niet kan opzeggen om zijn eigen dochter onderdak te bieden? Ik meen van niet. Het duidelijke traditionele onderscheid tussen sterke verhuurder en zwakke huurder is vervaagd. Niet elke verhuurder is huisjesmelker en niet elke huurder is een zwakke partij. Met de leus "huren is een keuze" wordt vandaag de dag ook op tv duidelijk gemaakt dat steeds meer mensen de keuze hebben tussen huren en kopen. Voor een betere werking van de woningmarkt is het daarom menselijk dat er meer mogelijkheden komen voor huurders en verhuurders om daar waar dat mogelijk is, meer onderling te regelen. Dit geldt in de eerste plaats op het niveau van de individuele huurder en verhuurder, maar ook op het niveau van de huurders- en verhuurdersorganisaties. Voorkomen moet worden dat wettelijke regels, hoewel bedoeld ter bescherming van de woonconsument, dezelfde woonconsument juist belemmeren in het bereiken van een voor hem optimale woonsituatie. En onlosmakelijk hiermee verbonden is het behoud van voldoende rechtsbescherming voor hen die dit nodig hebben, voor de zwakkere partijen. In veel gevallen – dat erken ik – is immers nog steeds sprake van ongelijkwaardigheid van partijen. Bovendien is er nog steeds sprake van een zekere krapte op de woningmarkt, hetgeen verhuurders een nog sterkere positie verschaft. De huurder is bovendien nog eens extra kwetsbaar, omdat wonen een eerste levensbehoefte is. De VVD

vindt dan ook dat de zwakke huurder beschermd moet blijven. De belangrijkste vraag die zich nu echter aandient, is of de huurbescherming die in de jaren tussen 1950 en 1979 is geformuleerd, in deze vorm moet worden gehandhaafd. De dwingend wettelijke bepalingen zijn steeds ingewikkelder geworden om elk belang te beschermen. Moet de beperkte mogelijkheid van beëindiging wegens dringend eigen gebruik voortduren? Zou niet kunnen worden volstaan met een vorm van huurbescherming die neerkomt op een rechterlijke belangenafweging, waar het in dit geval in concreto aan de rechter is om te beslissen of het belang van de huurder om te blijven opweegt tegen het belang van de verhuurder om het gehuurde ter beschikking te krijgen. Ik meen van wel. De rechter is voldoende geëquipeerd om met het redelijkheids- en billijkheids criterium belangen af te wegen. Onmatig woest is dit vraagpunt niet, want dit soort huurbescherming is al sinds 1993 in de wet opgenomen bij kamerhuur. Ik vraag de bewindslieden dan ook om hierop in te gaan. Is de regering bereid, de systematiek van huurbescherming, die uitblinkt in overregulering, fundamenteel te herzien?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Gaat het de VVD-fractie nu om te veel regels of gaat het de VVD-fractie erom de positie van huurders te verslechteren? Ik heb een beetje de indruk dat dit achter de opmerkingen van de heer Weekers zit. Is dit dan een eigentijdse regeling van huurbescherming? En daaraan gekoppeld, wat heeft de huurder te maken met het veranderen van de persoonlijke omstandigheden van de verhuurder?

De heer **Weekers** (VVD): De VVD is er niet op uit om daar waar de huurder bescherming nodig heeft, die bescherming aan te tasten. Wij zien wel dat de huurmarkt en de positie van huurder en verhuurder heden volstrekt anders is dan 30 tot 40 jaar geleden. Wij vinden dat in elk geval arrangementen op maat mogelijk moeten worden gemaakt en dat de wet- en regelgeving daarin niet belemmerend, maar juist faciliterend moet werken. Een ding staat voorop: de zwakke partij zal altijd moeten worden beschermd. De

vraag is of dat moet met een hele waslijst aan regeltjes dan wel of je kunt volstaan met een rechterlijke belangenafweging. Ik meen dat die vraag op zichzelf legitiem is. In het huurrecht zijn er tal van bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken. Nieuw punt is dat niet mag worden overeengekomen dat onvoldoende onderhoud niet als een gebrek wordt aange-merkt. Zelfs als een huurder uitdrukkelijk toestemt met de onvoldoende onderhoudstoestand van het gehuurde dan wel het toekomstig onderhoud zelf wil uitvoeren in ruil voor een lagere huurprijs, dient de verhuurder er rekening mee te houden dat de huurder later hierop kan terugkomen en onderhoud kan vorderen overeenkomstig de maatstaf van een goed onderhouden soortgelijke woning. De verhuurder kan in feite niet tegemoetkomen aan de wens van een jong stel dat een slecht onderhouden woning graag zelf wil opknappen, wanneer de woning tegen een zacht prijsje kan worden gehuurd. Ook kan de verhuurder niet tegemoetkomen aan de wens van een zelfklussende huurder of van een huurdersbelangenvereniging die het groot onderhoud goedkoper en beter zelf kan en wil uitvoeren. De VVD vindt dat onnodig betuttelend. Uitgangspunt dient te zijn dat er sprake is van een goed onderhouden zaak, maar waarom mag er niet in afwijking daarvan uitdrukkelijk worden overeengekomen dat de huurder een slecht onderhouden woonruimte huurt?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het klinkt uitermate sympathiek dat dit allemaal mogelijk moet zijn, maar hoe wordt gecheckt dat die woning eerst goed wordt opgeknapt en vervolgens goed wordt onderhouden? Je hebt ook te maken met de totale status van het bezit. Wij zitten er niet op te wachten, de VVD ook niet, dat in dergelijke constructies in het slechtste geval een deel van het bezit verpaupert.

De heer **Weekers** (VVD): Het is niet de bedoeling van de VVD om de totale woningvoorraad in Nederland te laten verpauperen. Wij vinden dat er afspraken op maat mogelijk moeten zijn. De gemeente heeft bepaalde bevoegdheden om verkrotting tegen te gaan. Ik vraag mij af of je het civiele recht zo zwaar

moet belasten met zaken van algemeen belang die je ook via een andere weg kunt realiseren. Ook zijn de mogelijkheden te beperkt om een woning in familiebezit tegen voorwaarden op maat te verhuren. De woning van mijn moeder kan niet tijdelijk aan een derde worden verhuurd om bijvoorbeeld over vijf jaar tot mijn beschikking dan wel tot de beschikking van mijn kinderen te komen. Wanneer ik voor enige tijd naar het buitenland ga dan wel voor mijn werk in Den Haag moet wonen, kan ik mijn woning in Limburg wel tijdelijk verhuren. Maar dan moet ik een waslijst aan bezwerende toverformules in mijn contract hebben gezet, wil ik straks mijn eigen woning weer kunnen betrekken. Vergeet ik de bezwerende formule dat de zaak ook moet worden ontruimd op tijdstip X, dan kan ik naar mijn eigen woning fluiten. Ook mag ik niet dergelijke afspraken maken om mijn dochter straks in die woning te laten wonen. Nog erger is dat ik, wanneer ik mijn woning tijdelijk heb verhuurd en de bezwerende formules netjes in het contract staan, maar mijn termijn in het buitenland tussentijds wordt verlengd, gedwongen ben om mijn huurder aan het contract te houden, hem op straat te zetten en voor de resterende tijd de woning leeg te laten liggen. Anders kan ik straks zeker naar mijn eigen woning fluiten. Of mijn huurder nog wel een tijdje langer wil huren dan wel of ik iemand anders blij kan maken met tijdelijke huisvesting, doet volgens de wet niet terzake. Wat te denken van de volgende situatie? Ter realisatie van een bestemmingsplan staat een slecht onderhouden, maar op zichzelf nog wel bewoonbare woning op de nominatie gesloopt te worden en wel over zes jaar. Iemand wil het graag voor die tijd huren tegen een lage prijs. De eigenaar heeft er geen problemen mee, mits hij geen onderhoud hoeft uit te voeren en geen schadevergoeding hoeft te betalen wegens de realisering van het bestemmingsplan. Volgens het dwingend recht kunnen deze partijen niet tot elkaar komen, althans, loopt de verhuurder het risico dat de afspraken achteraf worden vernietigd en dat hij alsnog onderhoud moet plegen en een afkoopsom moet betalen. Dergelijke zaken hebben tot gevolg dat zulke woningen dan ook die zes jaar leeg blijven liggen.

Dergelijke voorbeelden laten zien dat het huurrecht onnodige belemmeringen opwerpt om afspraken op maat te maken waarbij zowel de huurder als de verhuurder baat kunnen hebben. Ik wil van de bewindslieden weten wat zij willen gaan doen om onnodige belemmeringen van het economische verkeer weg te nemen. Dit brengt mij op mijn eerste en tevens belangrijkste amendement. Dit beoogt meer keuzevrijheid in het systeem te brengen en tegelijkertijd vast te houden aan voldoende rechtsbescherming voor degenen die dat nodig hebben. Ik heb het dan over het amendement op stuk nr. 15 tot invoeging van een nieuw artikel 202a. Wij vinden namelijk dat er een zekere keuzevrijheid moet komen om af te wijken van het dwingend recht onder gelijktijdige bescherming van de zwakkere partij. Ik denk dat een vorm van huurbescherming die neerkomt op een rechterlijke belangenafweging waarbij redelijkheid en billijkheid – ik sprak daar zojuist over – centraal staan, in het kader van dit wetsvoorstel nog een brug te ver is. En daarom heb ik die alternatieve manier bedacht. Er moet in onze ogen een mogelijkheid komen om bij uitdrukkelijk schriftelijk beding af te wijken van het dwingend recht, waarbij ter bescherming van de huurder gedacht kan worden aan de bepaling dat voor dergelijke afwijkingen vooraf goedkeuring moet worden gevraagd aan een kantonrechter. Dat is dan een soort driekwart dwingend recht dat zowel in het huurrecht bedrijfsruimte als in het arbeidsrecht precedentes kent. De ontsnappingsroute in het huurrecht bedrijfsruimte, die al sinds jaar en dag bestaat, is in mijn ogen zeer evenwichtig en is ook heel evenwichtig geformuleerd in het wetsvoorstel dat wij later deze dag nog bespreken. Die formulering is: "Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze afdeling, kunnen niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de kantonrechter. Ieder van de partijen kan een zodanige goedkeuring verzoeken. De goedkeuring wordt alleen gegeven, indien het beding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft." Ik denk dat via deze

route maatwerk kan worden geleverd daar waar dat gewenst wordt door beide partijen en waar dat gewenst wordt wanneer het confectiepak van het dwingend recht niet is toegesloten op de omstandigheden.

De **voorzitter**: Het amendement op stuk nr. 15 is dermate algemeen geformuleerd dat het in deze algemene ronde kan worden meegenomen. De andere amendementen lenen zich echter meer voor de artikelsgewijze behandeling.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Het huurrecht dat vandaag volledig wordt herzien, stamt grotendeels uit 1838. Juriste Abas gaf in 1999 in het Nederlands Juristenblad aan dat iedere verandering een verbetering is. Dat moet vandaag echter nog blijken. De GroenLinks-fractie heeft in ieder geval nog op een aantal punten commentaar. Bovendien is niet altijd iedere verandering een verbetering. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de discussies over het privatiseren en afstoten van zaken van het rijk naar andere gremia. Toch is het zo dat rechters, bedrijven, instellingen, overheden en burgers ruim 160 jaar hebben gewerkt met de oude wetstekst. Toen ik mij op dit debat voorbereidde, bedacht ik dat het heel leuk zou zijn als onze inspanningen van vandaag anno 2160 nog altijd zouden doorwerken. Ook ik wil vooraf een compliment maken aan de juristen van onder meer de departementen van Justitie en van VROM die van deze integrale herziening van de huurregelgeving bijna hun levenswerk hebben gemaakt. Het is een heel precieze exercitie waar wij vandaag mee bezig zijn. Het is natuurlijk aan ons om hier nog weer wat politieks van te maken. Ik zag er eerst wat tegenop, maar werkendeweg kreeg ik er enorm veel plezier in om alles door te wroeten en te bekijken hoe wat eigentijdser ingestoken kan worden op zaken die in het verleden geformuleerd zijn. Voorzitter! Vandaag worden drie afzonderlijke, maar in onze ogen wel sterk samenhangende wetsvoorstellen besproken. Deze behelzen de herziening van de afdelingen huur en huur van woonruimte uit het Burgerlijk Wetboek met een verschuiving van een deel van de huurprijsregelgeving, de integratie van de Wet op de huurcommissies

en een deel van de Huurprijzenwet woonruimte in een nieuwe uitvoeringswet en de herziening van het huurrecht voor bedrijfsruimte. Het BW lijkt ons nu logisch opgebouwd. Eerst huurrecht algemeen, vervolgens huur van woonruimte en ten slotte huur van bedrijfsruimte. De fractie van GroenLinks steunt deze indeling. De wetenschap heeft gesuggereerd dat de huurprijsregelgeving niet in het BW thuis hoort. Het dynamische huurprijsbeleid zou niet passen in het wat statische BW. Wat GroenLinks betreft is de gekozen opzet zeker te rechtvaardigen. Eén van de belangrijkste eigenschappen van een huur-verhuurrelatie betreft de prijs van het gehuurde. Het is van belang dat deze is gefundeerd in het basisdocument van het BW. De motiveringsplicht bij een boveninflatoire huurverhoging is nu in het BW opgenomen, maar wellicht komt de commissie-Vermeulen nog met betere suggesties. Voorziet de staatssecretaris dat titel 7.4 van het BW naar aanleiding van concrete aanbevelingen van de commissie-Vermeulen weer moet worden gewijzigd?

Dan het kopje dat ik heb genoemd: "huren, dat kan natuurlijk ook". De fractie van GroenLinks heeft een heldere visie op huren. De vraag wie de eigenaar is, mag niet bepalend zijn voor het genot dat men ontleent aan het gebruik van een auto, een strandstoel, een boormachine, een aanhangwagen, een woning of een bedrijfsruimte. Los van de eigendomsverhouding is het van belang dat de gebruiker het goed prettig en flexibel kan gebruiken en dat het genot zeer hoog is. Voor woonruimte geldt dit des te meer. Of iemand nu een koopwoning, een huurwoning, een onderhuurwoning, een huurvastwoning of een MGE-woning heeft, hij of zij moet in de gelegenheid zijn deze aan zijn of haar actuele woonwensen aan te passen.

Tot op heden is het aanpassen van een woning in juridische termen enkel voorbehouden aan eigenaren-bewoners. Je zou dat ook huurders van de bank kunnen noemen. GroenLinks vindt dat ook voor huurders van een woon- en bedrijfsruimte moet gaan gelden dat klussen moet kunnen. Tot onze spijt is in het voorliggende voorstel geen substantiële verbetering van de positie van de huurder te bespeuren.

Een woning moet nog altijd in oude staat worden achtergelaten. Bovendien is het artikel over een opnamestaat er simpelweg uit gehouden. Ondanks de overeenkomst tussen Aedes en de Woonbond wordt de meest conservatieve particuliere verhuurder nog rechts door het kabinet ingehaald. Dat is een gemiste kans. Ik wijs op het convenant tussen Aedes en de Woonbond, inhoudend dat het huis niet in de oorspronkelijke staat, maar in goede staat moet worden achtergelaten als je hebt gehuurd. GroenLinks zou GroenLinks niet zijn als wij dit niet zouden rechtzetten. Over de oplevering en de zelf aangebrachte voorzieningen heb ik een tweetal amendementen voorgesteld, de nrs. 8 en 9. Verdere toelichting zal ik geven bij de artikelsgewijze behandeling. Dan het initiatiefrecht. Doorredenerend vanuit het principe van de eigendomsneutrale volkshuisvesting is het voorliggende voorstel ons ook een tikje te conservatief als het gaat om de zeggenschap van de huurders over de kwaliteit van hun woning en het servicepakket. Dat is analoog aan onze inbreng bij de discussie over de nota Wonen. De motie over het initiatiefrecht heb ik ingetrokken, maar de staatssecretaris komt daar nog op terug. De fractie van GroenLinks is van mening dat georganiseerde huurders de verhuurder moeten kunnen bewegen voorzieningen aan te brengen die het woongenot verhogen. Dat zou ook moeten gelden voor het servicepakket. Net zoals de vereniging van eigenaren in meerderheid kan besluiten een portiek af te sluiten of een huismeester aan te nemen, moet dit in onze visie ook gaan gelden voor huurders. Uiteraard moet er sprake zijn van meerderheid van stemmen; 70% moet ervoor zijn. Voorts moeten de eisen redelijk zijn en het moet kunnen binnen een verantwoorde bedrijfseconomische exploitatie door de verhuurder. Met andere woorden, huurders moeten met elkaar en met de verhuurder een afweging maken als het gaat om de wenselijkheid van voorzieningen. Ook moeten zij een kostenplaatje opstellen. Daartoe heb ik ook een tweetal amendementen ingediend. Ook daar kom ik later op terug. Dan de positie huurder-verhuurder. Er zijn veel verhalen bekend over de goede verhuurder. Ik noem bijvoorbeeld de huismeesters in Groningen.

Zij geven huurders vrijwel onbeperkt de ruimte om te klussen en te verbouwen. Ik noem ook de corporaties in Tilburg. Zij hebben zich verbonden aan een convenant met huurders en gemeente om de betrokkenheid van zittende huurders te garanderen. Er zijn echter ook slechte voorbeelden bekend. Ik heb het dan met name over steden met een hoge druk op de huurmarkt. Daar is regelmatig sprake van meldingen van grote uitwassen. Zo worden zittende huurders weggepest door een huisjesmelker die het pand wil verkopen. Dat hebben wij twee weken geleden nog kunnen horen in een uitzending van B&W. In de huurregelgeving moet wat ons betreft worden uitgegaan van de malafide verhuurder. Immers, de goede verhuurders hebben niets te vrezen van een ietwat aangescherpte huurwetgeving in het voordeel van de huurder. Dit is toch een beetje in tegenstelling tot de voorstellen van mijn buurman van de VVD, die in mijn ogen liberalisering voorstelt ten koste van de bewoner, maar ten nutte van niemand. De fractie van GroenLinks heeft er dan ook geen enkele behoefte aan om vandaag de aantasting van de huurbescherming in te gaan zetten.

De keuzevrijheid van het systeem, de zwakke huurders en de ongelijkwaardigheid spelen nog steeds een grote rol. Ook dat geeft de VVD-fractie aan, maar onderbouwt vervolgens te weinig hoe die keuzevrijheid in haar voorstellen gegarandeerd kan blijven. Wat ons betreft blijft het dwingend recht als het gaat om de huurbescherming vooropstaan. Ik heb het idee dat onder het mom van het versoepelen van regelgeving en het niet passen in het zogenaamde MDW-proces, nu toch een voorzichtig begin wordt gemaakt door de VVD-fractie als het gaat om aantasting van huurbescherming. Wij hebben daar geen zin in.

GroenLinks is ingenomen met het feit dat de huurcommissies een sleutelrol blijven vervullen in de handhaving van de huur- en huurprijsregelgeving. Het is een relatief laagdrempelig en blijkens de jaarverslagen een nuttig en veel geraadpleegd instituut. De uitvoeringswet steunen bij dan ook. De legesheffing bij de huurcommissie is nu een jaar actueel. Ik heb daarover een aantal vragen aan de staatssecretaris. Regelmatig bereiken ons berichten dat de legesheffing

een gigantische verzwaring van de administratieve lasten heeft betekend. Acceptgiro's worden met de hand uitgeschreven en zo zijn er nog meer dingen. Kent hij deze signalen ook? Is hij nog altijd van mening dat de legesheffing het enige middel is om de druk op de huurcommissies te beperken? Een huurcommissie heeft op dit moment tien verschillende procedures, met tien verschillende formulieren. Wat vindt de staatssecretaris van het idee van onder andere de huurteams in Amsterdam om deze procedures en formulieren volledig te integreren tot één formulier en dus een eenmalige legesheffing. Daarmee wordt de administratieve lastendruk vermindert. Daar staan wij zeer sympathiek tegenover. Ik ben ook benieuwd hoe dit speerpunt van het kabinet als het gaat om huurcommissies gestalte krijgt.

Ook vandaag is de kwestie van de bedrijfsruimten aan de orde. Daar zijn al heel wat politieke strijdjes om gestreden. Aanvankelijk was het de bedoeling om de rechten van de kleine middenstanders in te perken. Daar is paal en perk aan gesteld. Dat soort voorstellen zijn dan ook van de baan. Hetgeen vandaag voorligt, zijn een aantal technische aanpassingen die wij als fractie steunen. Wij hebben niet al te veel commentaar op dit onderdeel. Je zou het ook een soort politieke helderheid kunnen noemen. De fractie van GroenLinks dient met name amendementen in om de positie van de huurders te versterken. Ik heb gisteren nog de amendementen van de heer Weekers van mijn mail afgehaald en toen viel het mij op dat hij wel erg veel nadruk legt op de bedrijfsruimten en het verslechteren van de positie van de huurders.

De heer **Weekers** (VVD): Ik wil collega Van Gent vragen hoe zij denkt te kunnen onderbouwen dat de VVD de positie van de huurders zou willen verslechteren. Het voorstel dat ik heb gedaan, houdt namelijk nadrukkelijk bescherming van de huurder in. Er mag niet zonder meer af te worden geweken van het dwingend recht. Daar zit nog een toets van de rechter op, die de belangen van de zwakke partij in het oog moet houden.

De **voorzitter**: Ik vraag mevrouw Van Gent om niet in te gaan op deze uitlokking, want als zij verstandig is,

zou zij dan op alle amendementen in gaan. Dat wil ik nu niet doen. Daar krijgt u straks namelijk nog alle gelegenheid voor.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Aan deze vergadering is een uitgebreide schriftelijke behandeling voorafgegaan. Ik heb als het om huurrecht gaat geleerd dat er altijd sprake moet zijn van balans. Als je aan de ene kant een steen weghaalt, moet je van tevoren weten wat het contragewicht aan de andere kant teweegbrengt. Beschouwen wij het huurrecht met de ogen van nu, dan moet het gelegd worden langs de lat van de administratieve lasten, de deregulering en de marktwerking; drie actuele onderwerpen die in de schriftelijke voorbereiding uitvoerig zijn behandeld. Ik zal op die drie onderwerpen zo nodig bij de bespreking van de artikelen die daarop betrekking hebben nog nader terugkomen.

In dit verband vind ik het jammer dat wij bij de behandeling van de nota Wonen vorige week niet het advies van de commissie-Vermeulen hebben kunnen bespreken. De tamtam over dat advies heeft aangegeven dat verschillende partijen in die commissie akkoord gaan met meer arrangementen op maat. Zou het advies van de commissie-Vermeulen kunnen leiden tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek?

Het wijzigingsvoorstel dat voorligt heeft de bedoeling om het huurrecht moderner te benaderen. Ook ik was getroffen door wat het huurteam Amsterdam meldde met betrekking tot het aantal procedures. Het huurteam vraagt in een brief of het voorstel zoals het nu voorligt in het meest gunstige geval niet leidt tot vermindering van het aantal procedures. Daarom lijkt het mij van belang om goed met elkaar door te nemen wat de toets voor deregulering en administratieve lasten in gaat houden.

Ik sprak al eerder over de balans in het huurrecht en dan gaat het om de positie van de huurder en die van de verhuurder. De heer Hofstra heeft bij de behandeling van de nota Wonen de positie van de verhuurder aan de orde gesteld naar aanleiding van de casus-Van Dijk. Van Dijk is mede door zijn website vrij bekend geworden. Dat is inderdaad één kant van de zaak. Voor de andere kant van de zaak verwijs ik naar een uitzen-

ding van het programma B&W. Ik was getroffen door één geval dat ik zojuist al heb voorgelegd aan de beide bewindspersonen. Daarbij werd een huurder puur op grond van intimidatie weggepest. Het Burgerlijk Wetboek is niet meer geschikt om in zo'n geval een oplossing te bieden en dan val je tussen het Burgerlijk Wetboek en het strafrecht in. Nu heeft de wethouder belast met deze zaken in Leiden het voorstel gedaan om de wet Victoria daarop van toepassing te laten zijn. Ik vraag mij af of dat kan. Aanvankelijk dacht ik dat het om een incident ging, maar het komt in de grote steden vaker dan incidenteel voor. Er worden ook meldpunten voor opgericht. Met name in Leiden, Utrecht en Amsterdam is de situatie ernstiger dan ik van tevoren dacht. Dat kan te maken hebben met het grote woningtekort in deze steden. Wellicht kan een oplossing gevonden worden door meer woonruimte te creëren voor jonge mensen. In de meeste gevallen gaat het namelijk om studenten. Maar dat laat onverlet dat de huurder een sterkere positie moet hebben. Het is toch schrijnend dat mensen op deze manier woongenot ontnomen wordt, terwijl het Burgerlijk Wetboek daar geen oplossing voor kan bieden. Mijn concrete vraag aan de minister van Justitie is dan ook: wat zijn de mogelijkheden en de onmogelijkheden van het strafrecht? Daarbij realiseer ik mij zeer wel dat het strafrecht geen vergaarbak moet zijn voor situaties die niet op een andere wijze opgelost kunnen worden. Voorzitter! Dan kom ik bij de door het CDA altijd belangrijk gevonden huurcommissies. Ik ga straks nader in op het niet verruimen van de toetsingsmogelijkheden. Wij vinden de huurcommissie belangrijk vanwege de zeefwerking en de laagdrempeligheid. De huurcommissie is misschien nog wel laagdrempeliger dan de kantonrechter. In een optimistische bui heb ik ooit, toen wij het over legesheffing hadden, de suggestie aan de toenmalige staatssecretaris Tommel gedaan om het voorbeeld van de basketbalbond te gebruiken. Ik noem het voorbeeld opnieuw, omdat ik het in de praktijk van de tucht- en geschillencommissie van de basketbalbond zeer bruikbaar vond. De bond vraagt legesgeld als een zaak aanhangig wordt gemaakt. Als je wint, krijg je het terug, maar als je verliest, ben je

het kwijt. De huurcommissie vreesde echter op die manier de laagdrempeligheid te verminderen. De ervaring bij de basketbalbond is dat dit helemaal niet het geval is. In verband met de huurcommissie is een mediationexperiment toegezegd, een soort bemiddeling. In de advocatuur wordt wel een advocaat ingehuurd om een zaak uit het slop te trekken. Hoe zit dat met dat mediationexperiment? Ik heb er weinig meer van gehoord. Sprekend over huurcommissies is de sprong naar de bedrijfshuuradviescommissies niet zo groot. De bedrijfshuuradviescommissies krijgen een belangrijke rol in het voorstel van beide bewindspersonen. Over het huidige functioneren van deze commissies hoor ik nogal negatieve geluiden. Hoe denken de bewindslieden de rol van de bedrijfshuuradviescommissies te verbeteren? Ik neem aan dat wij of bij de artikelen 226 en 227 nog eens bij het proefschrift van de heer Westrik stil zullen staan of bij het algemene deel nog wat te horen zullen krijgen over de vraag van deze jonge promovendus die zegt dat wij het adagium "koop breekt geen huur" veel te ruim interpreteren. Het is een unieke gelegenheid voor beide bewindspersonen hun wetshistorische interpretatie daarvan te geven.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! Aan de orde is een integrale herziening van ons huurrecht. Regels ten aanzien van de bescherming van de huurder behoren op dit moment tot de meest onoverzichtelijke privaatrechtelijke overeenkomsten. De ambtenaren die dit ongelooflijke werk hebben verricht, wil ik daarvoor prijzen, want het is een hele uitzoekerij voordat dit allemaal is geregeld. De wetgeving is nu versnipperd over allerlei wetten. Uitgangspunt is de deregulering in het kader van de MDW-operatie. De kritiek van beleggers is echter dat aan het criterium van deregulering niet is voldaan. Evenmin is voldaan aan het streven naar marktwerking. Misschien kunnen de bewindslieden op deze kritiek reageren. De grondgedachte is bescherming van de huurder. Nu kan namelijk nog niet worden gesproken over een gelijkwaardige positie van huurders en verhuurders. De huurbescherming blijft, terecht, gewoon in stand. Het

gaat erom, aan te sluiten bij de zelfwerkzaamheid van de huurder en de renovatieproblematiek. Omdat de huurprijs behoort tot het burgerlijk recht en volgens de minister thuishoort in het BW, werd de vraag gesteld of de materie zich hiervoor wel leent, omdat de problematiek rond de huurprijs zo vaak wijzigt. Als argument bij de onoverzichtelijkheid en versnippering van wetgeving noemt de minister de toepassing van het codificatiebeginsel, namelijk dat alle burgerlijk recht in het BW hoort. Delegatiebepalingen kunnen veranderde omstandigheden opvangen, zoals algemene maatregelen van bestuur. Daarmee zijn wij het eens. Bij de dwingendrechtelijke bepalingen moet duidelijk zijn in hoeverre een bepaling van dwingend recht is. In de wetstekst zou duidelijker aangegeven kunnen worden of een bepaling al dan niet van dwingend recht is. Daarop is commentaar gegeven. Met de bepaling dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, wordt aangegeven dat de bescherming van de huurder vooropstaat. De Nederlandse orde van advocaten en de Vereniging van huurrechtadvocaten menen echter dat de wet daarmee onoverzichtelijker en onevenwichtiger zou zijn. Dit betreft met name het gegeven dat de verhuurder de gebreken van de woning had moeten kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Vooral bij grondverontreiniging is dat lastig. Kunnen de bewindslieden dit punt nader toelichten? Voorzitter! Ik kom te spreken over de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In het algemeen onderschrijft D66 de vereenvoudiging van het huurrecht. Het is wenselijk dat de uitspraken van huurcommissies een grote uniformiteit vertonen en dat er meer eenduidigheid is in de uitspraken van de kantonrechters. Bij de uitwerking van de voorstellen is aandacht geweest voor de vergelijking met andere Europese landen. Nederland komt tot onze verbazing uit in de middenmoot: niet opmerkelijk veel markt en ook geen extreem doorgevoerde regulering. Het is ook aardig om te vernemen dat in Duitsland gekozen is voor een aanpak waarbij het huurrecht volledig wordt overgeheveld naar het Bürgerliches Gesetzbuch. Wij zijn nu immers bezig met hetzelfde proces.

Door de integrale aanpak wordt het huurrecht eenvoudiger en overzichtelijker. De integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies vindt plaats door een gelijktijdige overheveling van de privaatrechtelijke kant naar het BW. Wij juichen het toe dat de regering van mening is dat verbeteringen aan de woning, dus veranderingen die objectief beschouwd een verbetering betekenen, na opzegging van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden. Dat is echt een pre. De regering merkt op dat het nog maar de vraag is of de verhuurder recht heeft op ongedaanmaking. Dat is niet het geval bij geoorloofde veranderingen. Waar moet hierbij aan denken, waar ligt precies de grens? Dat kan nog wel wat discussie geven. Of is dit afhankelijk van vooraf gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder? Het is prettig dat de wet heel duidelijk is over de vraag bij wie de bewijslast ligt als er een meningsverschil is gerezen over een vermeende verandering. Die ligt niet bij de huurder maar bij de verhuurder. Dat is ook wel logisch: wie eist, bewijst!

Ik merk in dit verband nog op dat verbeteringen waardoor het woongenot is gestegen, niet in de huur worden verdisconteerd als die veranderingen na beëindiging van de huur weer ongedaan worden gemaakt. Dat staat in artikel 13. Hierin wordt niet gespecificeerd wie de veranderingen heeft aangebracht. Betreft het hier soms een huurverlaging als gevolg van inspanningen van de verhuurder? Ik denk bijvoorbeeld aan een nieuwe douche, nieuwe kranen of een parketvloer. Ik vind de toegezegde uitgebreide voorlichting bij de invoering van het wetsvoorstel op haar plaats. Er verandert immers wel het een en ander. Ik neem aan dat dit voor alle wetsvoorstellen geldt. Is die informatievoorziening vanuit de overheid proactief of moet de huurder zelf de boer op? Ik vind daar niets over terug. Ik heb verder nog een vraag over de rappelprocedure. Is het juist dat een verhuurder geen rappelbrief hoeft te sturen wanneer hij zijn huurverhogingsvoorstel zes weken voor de voorgestelde ingangsdatum van 1 juli aangetekend verstuurd heeft en de huurder daar niet op gereageerd heeft? Het komt mij voor dat de verhuurders in dat geval en masse aangetekende



brieven zullen versturen, zodat zij verschoond zullen blijven van het sturen van een rappel.

Ik kom te spreken over het advies van de Raad van State en merk allereerst op dat de raad niet veel op te merken had. Daaruit put ik de hoop dat dit wetsvoorstel steun zal krijgen. De opmerkingen van de Raad van State over wetsvoorstel 26090 concentreren zich op het begrip "gebrek". Wat wordt onder dit begrip verstaan? Naar aanleiding van het advies is artikel 1, eerste lid, onder c, aangepast. De definitie van "gebrek" die in het wetsvoorstel wordt gehanteerd, is dezelfde als de omschrijving in artikel 7:241 BW, zodat in artikel 1, eerste lid, sub c, wordt verwezen naar 7:241 BW. Dat roept wel weer de vraag op waarom aanvankelijk zo moeilijk werd gedaan over die begripsomschrijving? Daarbij ging het om breder versus de nulpuntdefinitie.

Voorzitter! Ik wil ten slotte spreken over bedrijfsruimte. Het betreft hier een opschoning van het huidige recht en een aanpassing van de huur van bedrijfsruimten. Het huidige werkingsgebied is gehandhaafd, evenals de termijn- en opzeggingsbescherming. De positie van de huurder is niet verzwakt. De verouderde Huurwet wordt ingetrokken en de ontruimingsbescherming die de Huurwet biedt, wordt opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Het algemeen belang is dat het bestand aan woon- en bedrijfsruimte op de huurmarkt van een goed niveau dient te zijn. Deze liberale minister heeft zich niet laten verleiden tot liberalisering alsmede flexibilisering van de termijn- en opzeggingsbescherming, uitbreiding van het werkingsgebied en vaststelling van de nadere huurprijs aan de hand van de marktwaarde. Daar was en is onvoldoende draagvlak voor, zolang er nog geen sprake is van een gelijkwaardige positie van huurder en verhuurde. Dit kwam voort uit de behandeling van het ingetrokken wetsvoorstel, dat overigens van twee D66-ministers was. In die zin waren zij weer te liberaal. Zo zie je hoe het in de politiek gaat! In het voorliggende wetsvoorstel wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande toepassingsgebied en de bestaande opzeg- en termijnbescherming. Ook de regeling voor de vaststelling van de huurprijs is gehandhaafd. D66 kan instemmen met deze keuzen.

Op de vraag waarom is gekozen voor een afzonderlijk wetsvoorstel en niet voor een koppeling met de twee andere wetsvoorstellen, wordt als argument aangevoerd dat de problematiek inhoudelijk een andere is dan die van de bedrijfsruimte. Mijn fractie onderschrijft dit argument maar ten dele. Wij denken dat vooral het procedurele argument, namelijk dat het ene wetsvoorstel het andere niet zou ophouden, een rol heeft gespeeld. Eigenlijk zou ik de wetsvoorstellen het liefst geïntegreerd willen zien.

Door de in 1980 ingevoerde periode van vijf jaar te handhaven, zou het Lijnbaaneffect niet ontstaan. Dat is mij volstrekt niet duidelijk. Er wordt namelijk gesteld dat na twee keer vijf jaar geldt dat het voor onbepaalde tijd is. Misschien kan iets worden gezegd over die periode van vijf jaar. Ik steun overigens het voorstel tot invoering van die vijf jaar wel.

De rest van mijn opmerkingen heeft betrekking op artikelen. Ik kan nu dus stoppen.

**De voorzitter:** Die vijf jaar hoort eigenlijk ook thuis bij de artikelsgewijze behandeling, maar goed. Wij zullen er zo dadelijk wel met elkaar over delibereren of daarop bij de artikelsgewijze behandeling dan wel bij het algemene rondje door de regering wordt geantwoord.

**De heer Poppe (SP):** Voorzitter! De heer Weekers van de VVD stelde aan het begin van zijn betoog dat de positie van de huurder niet per definitie ondergeschikt is aan die van de verhuurder. Dat is een belangrijk punt. Weinig is per definitie in het leven. Het is een kwestie van kiezelen en kabelen en van afwegen.

Wij zien dat dankzij het paarse beleid van bijna acht jaar de positie van de huurder aan het verzwakken is, met name doordat de wachtlijsten van mensen die een huurwoning zoeken en recht hebben op huursubsidie langer worden. Dat is het gevolg van allerlei vormen van beleid, zoals het slopen en verkopen van huurwoningen en het verhogen van de huur. Bij ons prevaleert de wens de huurder te beschermen.

De VVD meldde dat er huisjesmelkers zijn en niet-huisjesmelkers. Het is de vraag wanneer je iemand een huisjesmelker noemt en wanneer niet. Dan moet je dat begrip ook weer definiëren en dat is erg moeilijk.

Huren is niet meer zomaar een keuze. Een heleboel mensen zijn gezien hun financiën verplicht om te huren of als het ware via de bank te huren door een hypotheek te nemen. Wij zien door die gecreëerde woningnood een toename van het aantal mensen die een aflossingsvrije hypotheek nemen. De schulden van alle eigenaren-bewoners gezamenlijk zijn al tot zo'n 614 mld. toegenomen, dat is miljarden meer dan de staatsschuld bedraagt.

De SP-fractie vindt het natuurlijk prima om te kappen in een verouderd woud van wet- en regelgeving. Wetgeving heeft de neiging in de loop der jaren te leiden tot enorm veel regels. Het is goed om daar op een gegeven moment in te kappen. Ik ben natuurlijk geen bosbouwer, maar heb gehoord dat als er door bosbouwers wordt gekapt er ook meteen voor nieuwe aanplant wordt gezorgd. Dat mis ik in deze voorstellen. Zo'n jonge aanplant zou beter zijn dan alleen kappen.

Bij de artikelsgewijze behandeling zal ik het hebben over het functioneren van de huurcommissies. Ik ben van mening dat er veel minder naar de kantonrechter moet worden gegaan en dat de huurcommissies een zwaardere en betere taak moeten krijgen. Maar daar zijn problemen mee en daarover zijn vragen gesteld, die volgens mij nog moeten worden beantwoord door de staatssecretaris.

Het gaat ook over de drempel en de leges. Bij de artikelsgewijze behandeling zal ik ook opmerkingen maken over de servicekosten. Bij een heleboel dingen gelden geen sancties. De minister van Justitie stel ik de algemene vraag wat een regel waard is als er geen sanctie op staat. Wat zou het voor een effect hebben als je niet door rood mag rijden, maar weet dat je geen bekeuring krijgt? Bij voorschriften en regels horen sancties.

Gesteld wordt dat buurtgebonden bedrijfsruimte alleen de middenstand betreft. Er zijn natuurlijk ook andere voorzieningen – het buurthuis, de kindercrèche en dergelijke – die buurtgebonden "bedrijfsruimte" hebben, misschien zelfs nog meer dan de middenstand.

Waarom is het initiatiefvoorstel van de heer Duivesteijn inzake de huurharmonisatie niet geïntegreerd in de drie wetsvoorstellen waarover het nu gaat? Een zaak als het woningwaarderingstelsel met daaraan gekoppeld een maximale

puntprijs wordt niet in de nieuwe wet maar in lagere regelgeving verankerd. Wat is hiervan de reden? Het gat in de rechtsbescherming van huurders met particuliere huisbazen wordt nog steeds niet gedicht. Er is nog steeds geen gelijkheid tussen huurders en eigenaren en zelfs ook niet tussen huurders en huurders als het gaat om sociale verhuurders versus particuliere verhuurders. Kunnen de bewindslieden aangeven waarom zij zich hebben beperkt tot een louter technische revisie en niet ook tegemoet zijn gekomen aan duidelijke andere behoeften in de samenleving waarvan ik er een paar heb genoemd? Met andere woorden: in hoeverre zijn de praktijkmensen van de huurcommissies betrokken bij de totstandkoming van deze wetsvoorstellen? De jaarverslagen van de huurcommissies roepen de nodige twijfels op over een goede gang van zaken.

Een ecologische hoofdstructuur moet goed in elkaar zitten, er mogen geen hiaten in zitten. Dat geldt ook voor het bos van deze drie wetsvoorstellen. Het lijkt mij dat er één huurwet van moet worden gemaakt. Wij hebben daarom ook gevraagd, maar toen is geantwoord dat er een scheiding moet blijven tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten. Ik vind dat antwoord echter niet overtuigend. De zaken moeten zoveel mogelijk in de huurwet worden geregeld zodat de huurcommissies kunnen beslissen bij geschillen. Er moet naar worden gestreefd dat zo min mogelijk mensen hun heil hoeven te zoeken bij de kantonrechter. Dat levert juist voor de huurders, die na zeven jaar Paars in een zwakkere positie terecht zijn gekomen, veel problemen op.

De **voorzitter**: Ik wil beginnen met de bewindslieden en hun medewerkers te danken voor hun uitvoerige werk dat moest worden verricht. Een week geleden is in de Kamer een overleg gehouden over de nota Wonen. Mijn fractiegenoot Duivesteijn heeft toen vanuit een filosofische achtergrond zeer behartigenswaardige woorden gesproken. Men kan gerust zijn: ik zal die opmerkingen niet herhalen. Ik vond zijn woorden trouwens ook hartverwarmend, want niet ontkend kan worden dat hij de wonende mens zeer centraal heeft geplaatst, niet zozeer als woonconsument als wel als burger. Het accent lag daarbij

op medeverantwoordelijkheid voor de eigen woonsituatie, in het huis zelf en ook de directe omgeving. Als men woont, wil men – ook als huurder – iets van zijn omgeving maken. Zelfwerkzaamheid moet positief beoordeeld worden en dat vinden wij gelukkig ook terug in de drie wetsvoorstellen die vandaag aan de orde zijn. Zelfwerkzaamheid ook in het algemeen belang, het op peil houden van de kwaliteit van de nationale woningvoorraad. Vanuit dat algemene belang is er natuurlijk ook sprake van een cruciale rol van de overheid, niet alleen waar het gaat om het volkshuisvestingsbeleid in ruime zin, maar ook waar het gaat om het aanwezig zijn van voldoende betaalbare huurwoningen, ook in tijden van mindere conjunctuur. Betaalbaar wonen is een eerste levensbehoefte, een dak boven het hoofd en dan wel een dak van kwaliteit. Je zou wat dat betreft ook kunnen spreken van "niet bij dak alleen"!

Vooropstaat toch de bescherming van de positie van de huurder als zwakkere partij. Historisch is dat ook steeds zo gezien. Het resultaat van alle wetgevingsinspanningen is wel regelgeving voor huur van woonruimte waarin de bescherming vooropstaat van alle burgers die vanwege hun geringe inkomen zijn aangewezen op huur, bescherming zowel waar het gaat om huurprijzen en andere vergoedingen, maar ook in de zin van continuïteit van bewoning – het permanente dak boven het hoofd – bescherming tegen opzegging en tegen kwaliteitsverlies. Het is prima dat de ontwikkeling de laatste jaren steeds meer de richting opgaat van eigenwoningbezit, al dan niet gesteund door de overheid, maar betaalbare huurwoningen juist voor degenen voor wie, met name gelet op hun inkomenspositie, het kopen van een woning onbereikbaar is en zal blijven, zijn nu eenmaal een must en daarvoor zal dan ook een beschermingsregime in wetgeving moeten worden geboden. Dat is geen zieligheidsdenken, maar realistisch, want de huurder moet worden gezien als verantwoordelijke burger en gebruiker, niet alleen in het kader van de net genoemde zelfwerkzaamheid, maar zal zich dan ook als fatsoenlijk huurder moeten gedragen. Dat moet ook in de sfeer van privaatrecht tot uitdrukking worden gebracht, waarbij ik met

name denk aan de huurder die overlast bezorgt, waarover de heer Weekers met een amendement is gekomen. Tegelijkertijd zijn het huurders die zich kunnen organiseren en zo kunnen opkomen voor hun belangen. Ik denk aan het wetsvoorstel over overleg. Dat zou er inderdaad wel eens toe kunnen leiden dat wij te maken krijgen met een accentverschuiving in de regelgeving. Ik zeg dat maar heel voorzichtig naar aanleiding van het amendement dat de heer Weekers als een soort "praatstuk" heeft ingediend. Bij een betere overlegpositie van huurders zou er wellicht wat meer ruimte kunnen zijn voor contractuele mogelijkheden naast dwingende bepalingen die bescherming bieden, maar mijn fractie is zover nog niet, want daarvoor zouden dan wel eerst zeer stevige waarborgen moeten worden gesteld. Bij de wetgevingsactiviteiten vanaf de jaren vijftig staat weliswaar bescherming van de huurders, zowel qua prijs en continuïteit als qua kwaliteit, voorop maar inmiddels hebben ze wel geleid tot een privaatrechtelijke en publiekrechtelijke onoverzichtelijke lappendeken met de nodige onduidelijkheden en tegenstrijdigheden, hetgeen uiteindelijk altijd het risico in zich bergt van interpretatieverschillen, waardoor uiteindelijk de rechtszekerheid op de tocht komt te staan en daarmee ook de rechtsbescherming. Vandaag behandelen wij dus drie wetsvoorstellen die met elkaar samenhangen. Het is dan ook goed dat wij ze vandaag tegelijkertijd behandelen. Dat heeft weliswaar enig geduld gekost van met name het ministerie van VROM omdat bepaalde voorstellen al eerder klaar waren. Wij hebben gewacht op de voorstellen rondom de huur van bedrijfsruimten om die gemeenschappelijke behandeling mogelijk te maken. Wij moeten vaststellen dat er nu sprake is van een veel eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger stelsel. Daarbij wordt de privaatrechtelijke relatie waaronder de huurprijs – een cruciaal onderdeel van de huurovereenkomst – in het BW ondergebracht, evenals de rechtsgang naar de huurcommissie en de rechter. De meer publiekrechtelijke, volkshuisvestelijke onderwerpen komen terecht in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten. Mijn fractie is van mening dat dit een veel betere systematiek is die versnippe-

ring en overlapping eindelijk tegen gaat.

De heer Poppe sprak over kappen zonder nieuwe aanplant. Ik denk dat in de voorliggende wetgeving bij uitstek wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Ik wijs dan met name op renovatie, zowel van woon- als bedrijfsruimte, en het honoreren van zelfwerkzaamheid. Ook de versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud is een nieuw element. Dit is in feite een impuls tot verbetering voor de verhuurder. De bescherming wordt beter door een scala van dwingend-rechtelijke bepalingen voor de huurder.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb in het kader van een actie eens geholpen met de aanplant van een bos en toen bleek dat sommigen de takjes in de grond plantten en de wortels in de lucht lieten steken. Dan werkt nieuwe aanplant niet. Vindt mevrouw Swildens de nieuwe voorstellen wel zo levensvatbaar? Verwacht zij dat de bewindslieden goede bosbouwers zijn?

De **voorzitter**: Ik vind het vermeldenswaard dat op een aantal nieuwe ontwikkelingen is ingegaan waardoor de huurder niet alleen zijn bescherming ziet verwezenlijkt, maar ook zijn zelfwerkzaamheid gehonoreerd. Is er sprake van bescherming van de huurder in directe, individuele zin bij renovatiewerkzaamheden? Die kunnen op korte termijn de indruk wekken dat de bescherming wordt aangetast, maar aan de andere kant is een kwalitatief goede woning-voorraad ook van belang voor huurders, mits de huurprijs daardoor niet omhoogschiet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is mooi dat mevrouw Swildens zich schaarde achter de voorstellen voor zelfwerkzaamheid en nieuwe initiatieven. Ik heb al iets gezegd over het initiatiefrecht van de huurder als de kwaliteit van de woning in het geding is, of het servicepakket. Hoe denkt mevrouw Swildens hierover? Ik heb amendementen ingediend en ook in het algemeen gesproken over de zelfwerkzaamheid. Ik begrijp dat die inbreng op warme steun van haar fractie kan rekenen?

De **voorzitter**: Ik kan mij laten verleiden en nu ingaan op de

onderdelen die bij de artikelsgewijze behandeling aan de orde kunnen komen, maar de bewindslieden rekenen er ook op dat wij eerst een algemene ronde houden. De vragen van mevrouw Van Gent zijn mijns inziens te gedetailleerd voor een algemene ronde. Ik zal haar later antwoord geven.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kan mij voorstellen dat mevrouw Swildens ook in een algemene ronde aangeeft wat versterking van de positie van de huurder voor haar betekent. Zij heeft al gezegd dat zij de zelfwerkzaamheid van groot belang vindt. Vindt zij het dan ook van groot belang dat huurders zelf het initiatief kunnen nemen om de kwaliteit van de woning te verbeteren of het servicepakket uit te breiden? Het lijkt mij voor de algemene discussie heel zinvol als zij hierop ingaat.

De **voorzitter**: Dat is wat ik versta onder zelfwerkzaamheid en de mogelijkheid om kwalitatief beter te wonen door de uitbreiding van servicepakketten. Of een en ander moet worden geregeld op de wijze waarop dat is gedaan in het amendement van mevrouw Van Gent, zullen wij bespreken bij de artikelsgewijze behandeling. In zijn algemeenheid vind ik de tendens van de wetsvoorstellen zeer goed, hetgeen ook de reden is dat ik geen amendementen heb ingediend. Dwingendrechtelijke bepalingen zijn van groot belang voor de bescherming van de huurder. Ook de bepaling dat niet mag worden afgeweken als dat ten nadele is van de huurder, is een vorm van privaatrechtelijke sanctiëring van wangedrag. Men mag immers wel afwijken als dat ten voordele van de huurder is. Als de rechter of de huurcommissie een verzoek van de huurder honoreert, is dat tegelijkertijd een sanctie voor een verhuurder die zich wellicht niet netjes heeft gedragen. Sancties in het privaatrecht kunnen verder alleen worden "opgelegd" via de aansprakelijkheid. Omdat afdeling 7.4 van het Burgerlijk Wetboek zich over veel meer vormen van huur uitstrekt dan alleen de verhuur van woonruimte, hebben wij hier te maken met algemene bepalingen. Ook hier is echter voorzien in dwingendrechtelijke bepalingen. Verder loopt de bescherming bij de huur van

woonruimte via die dwingend-rechtelijke bepalingen op. Mijn fractie is het daar van harte mee eens.

Het zal al met al duidelijk zijn dat mijn fractie grosso modo kan instemmen met de voorstellen van de regering. Behalve een betere systematiek bieden deze voorstellen ook veel meer duidelijkheid. Zo komt de bescherming van de huurder goed tot uitdrukking en wordt er op een goede manier ingespeeld op de huidige ontwikkelingen, zoals het stimuleren van de huurder tot het aanbrengen van verbeteringen. Het belang van die duidelijkheid voor de rechtszekerheid mogen wij als medewetgever zeker niet onderschatten. Ik denk daarbij aan het beter aangeven van het aanvangsmoment van de voortzetting van de huur door de partner, het medehuurderschap en de voortzetting die nu juist niet van de verhuurder mag worden geëist. Bij dat laatste moet men denken aan het bekende geval van de student in het bejaardencomplex. Een andere stap voorwaarts is het uitdrukkelijk toestaan van kamer-verhuur.

Dit zijn allemaal punten waarover in het verleden uitgebreid is gesticeld en het is dan ook goed dat die nu bij wet worden geregeld. Ik teken hier nog bij aan dat deze voorbeelden slechts een greep zijn uit al de voorbeelden die ik had kunnen noemen. Zo had ik ook nog kunnen wijzen op de huurverlaging bij gebreken. Het is ongelooflijk belangrijk dat bij algemene maatregel van bestuur de gebreken in de woonruimte die van invloed zijn op het woongenot, uitdrukkelijk worden gedefinieerd. Kan de staatssecretaris aangeven of het de bedoeling is om van het percentage-systeem over te gaan op een maximumprijssysteem? Ik neem aan dat wij hierover nu de discussie nog niet zullen voeren, maar misschien kan hij al een indicatie geven van de voorstellen die hij terzake zal doen. Anders dan mevrouw Van Gent denk ik dat het wel belangrijk is dat de definitie van servicekosten nader wordt uitgewerkt. Hierover moet helderheid worden geschapen, want hoe helderder de wet, hoe meer bescherming diegene geniet die een beroep doet op een huurcommissie of de rechter. De helderheid van de procedures is immers een deel van de bescherming.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik begrijp niet waarom mevrouw Swildens een tegenstelling veronderstelt tussen haar en mijn opvatting hierover.

De **voorzitter**: Ik had de indruk dat mevrouw Van Gent onder het kopje "service" een aantal zaken had willen regelen die in de voorstellen niet worden beoordeeld door de huurcommissie. Als ik het goed heb gezien, heb ik van haar een daartoe strekkend amendement onder ogen gehad.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat was de heer Poppe. Ik heb in verband met de huurcommissies gesproken over vereenvoudiging van de regelgeving en het aantal formulieren en procedures.

De **voorzitter**: Neem mij niet kwalijk. Dan spreek ik de verkeerde collega aan. Dan was het de heer Poppe. Ik kom bij de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Mijn fractie vindt de voorgestelde verdeling over de wetsvoorstellen een goede: de privaatrechtelijke relatie in het BW en de rest, zo zeg ik maar even oneerbiedig, in de uitvoeringswet. Er zullen dikwijls zaken moeten worden gewijzigd, waarvoor zo'n uitvoeringswet zich beter leent. Met name de lijst met gebreken is buitengewoon belangrijk. Ook het maximale huurverhogingspercentage is zeer belangrijk. Er is al gevraagd of er wordt gedacht over een maximale huurprijs. Dat willen wij dan graag horen. Verder noem ik de puntprijzen ter berekening van onder meer de maximale huurprijsgrens. De uitvoering wordt geregeld in de uitvoeringsbesluiten. De ingang in de huurcommissie, de vergoeding aan de staat voor de geschilvoerende partijen en de toetsingscriteria ten behoeve van de huurcommissie zijn belangrijke punten in de wet. Mijn fractie denkt dat er met de in het voorstel weergegeven taken en bevoegdheden voor de huurcommissies op zichzelf een goede regeling is. Wij horen graag de reactie van de bewindslieden op voorstellen van anderen die daarin iets willen wijzigen. Niet alleen de verslaglegging, maar ook de planning is belangrijk. Wat betreft de wijze waarop de verslaglegging wordt gepresenteerd, ook aan de Tweede Kamer en de wijze

waarop de discussie daarover kan worden gehouden, kan de staatssecretaris misschien een voorstander zijn van geconsolideerde verslaglegging. Ik hoor graag een reactie van hem.

Met het voorstel zou kunnen worden ingestemd, ware het niet dat de suggestie wordt gewekt dat het woningwaarderingssysteem niet zal worden gehandhaafd zoals wij dat nu gewend zijn, maar dat er wordt gedacht aan een oriëntatie op de WOZ. Ik beklemtoon nogmaals dat mijn fractie absoluut geen voorstander is van een marktconform woningwaarderingssysteem. Ik zal er bij de wet zelf ook nog iets over zeggen, maar ik wil het nu alvast melden. Uiteindelijk kan zo'n systeem, dat wij bij de huur van bedrijfsruimten met succes uit de wet weggevoerd hebben, op het gebied van woonruimte segregatie-versterkend werken.

Wat de huur van bedrijfsruimten betreft kan ik heel kort zijn. Wij hebben in het verleden een wetsvoorstel dat te veel de marktwaarde als basis nam en in feite een te geringe termijn- en opzeggingsbescherming presenteerde aan de Kamer weer even hard terugverwezen. Ook door vorige sprekers is daarop gewezen. Dit voorstel kan op zichzelf de instemming van mijn fractie hebben. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de huidige situatie. Dat is precies een puntje van kritiek waarnaar opnieuw zou moeten worden gekeken. Het betreft de reikwijdte: waar leggen wij de knip, was de vraag, ook bij het ingetrokken voorstel? Moet er toch niet meer gemoderniseerd worden, moet het anachronisme er niet een beetje uit? Kortom, moet er niet meer worden gekeken naar de locatiegebondenheid en minder naar de huidige opsomming? Ik realiseer mij dat het moeilijk is. Ik hoor graag een reactie van de bewindslieden. Het hoeft ook niet van de ene op de andere dag. Wij zullen niet proberen om het voorstel te amenderen, maar het is een aandachtspunt. Wij spreken vandaag over drie wetsvoorstellen betreffende de bescherming van de huurder. Uitgerekend voor het bespreken van deze wetsvoorstellen promoveert de heer Westrik en verschijnt zijn proefschrift, dat buitengewoon lezenswaardig is. Ik kan niet zeggen dat ik het in alle opzichten eens ben met de strekking, integendeel, maar

ik vind het wel een belangrijk signaal. In het proefschrift "Koop breekt geen huur, en het huurbeding" wordt gesuggereerd dat het huidige artikel 7A:1612 te ver doorgeschoten is. Van een sociaal-democratische fractie kan echter niet verwacht worden dat zij zal voorstellen om daar grootscheepse wijzigingen in aan te brengen. Het proefschrift geeft wel aan dat de regelgeving onnodig gecompliceerd is en daarmee in de praktijk tot verwarring en interpretatieverschillen kan leiden. Welnu, dat is iets wat wij ons als wetgever zeer moeten aantrekken. Ik vraag van de bewindslieden niet om daar vandaag al in extenso op te reageren, maar ik wil wel graag een reactie op dat proefschrift krijgen, met name van de minister van Justitie. Het liefst krijg ik een gedegen schriftelijke reactie hierop.

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Vindt u het goed dat het proefschrift "Koop breekt geen huur" wat uitgebreider besproken wordt in het licht van het artikel terzake? Ik heb hier ook het nodige over te zeggen en trouwens ook over een aantal andere onderwerpen die collega's aan de orde hebben gesteld.

De **voorzitter**: Daar kan natuurlijk iets over gezegd worden, maar misschien kan het niet uitputtend behandeld worden. Als woordvoerder van de PvdA wil ik voorstellen dat wij, als wij niet uitputtend kunnen concluderen over dat proefschrift, nog een schriftelijke nabrander krijgen.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Ik begin met twee algemene opmerkingen. De eerste opmerking is van staatsrechtelijke aard. Door verschillende sprekers zijn complimenten gemaakt aan onze medewerkers en ambtenaren. Ik maak daar bezwaar tegen. Als er complimenten gemaakt worden, dan behoren die aan de bewindslieden gericht te worden. Vervolgens is het aan de bewindslieden om te bepalen of zij die complimenten willen doorgeven of niet. Mijn tweede opmerking wil ik richten tot de heer Poppe. Hij betwijfelt of de heer Remkes en ik goede bosbouwers zijn. Ik moet zeggen dat de heer Poppe de laatste is die daar vragen over mag stellen, omdat hij zelf bossen gaat aanbrengen met

mensen die de stokjes met de wortels naar boven in de grond steken. Wat dat betreft, heeft hij dus niet erg veel kennis van zaken.

De heer **Poppe** (SP): De minister zal begrijpen dat wij dit natuurlijk meteen hersteld hebben.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Het verheugt mij buitengewoon dat de Kamer heeft besloten om de drie voorliggende wetsvoorstellen voor een integrale herziening van ons huurrecht gezamenlijk te behandelen. De huurovereenkomst is, maatschappelijk gezien, een belangrijke materie. Er bestaat veel behoefte aan duidelijke regels die de huurder, waar nodig, bescherming geven. Bovendien is het een zeer gevoelige materie. Des te schrijnender is het dan ook dat het thans waarschijnlijk een van de meest onoverzichtelijk geregelde privaatrechtelijke overeenkomsten is. De bijzondere aard van de materie van het huurrecht heeft met zich gebracht dat het huurrecht de afgelopen decennia voortdurend de aandacht van de wetgever heeft gevraagd. De materie heeft dan ook een duidelijk politiek gewicht. De huurregels die thans nog verspreid zijn over het Burgerlijk Wetboek en de onder VROM ressorterende Huurwet, Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurcommissies, zijn stuk voor stuk tegen het licht gehouden. Overbodige regels waar het huidige recht vol mee zit, zijn geschrapt en herhalingen zijn voorkomen. Het resultaat is een geheel herzien huurrecht, waarbij het privaatrechtelijke deel in het BW is neergelegd en het publiekrechtelijke in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Het herziene huurrecht dient twee doelen die voor de praktijk beide van het grootste belang zijn. Het eerste doel is het van dienst zijn van de dagelijkse praktijk. De onderhavige wetsvoorstellen bieden daartoe oplossingen voor thans in de praktijk voorkomende problemen. Ik wijs op de regeling ter bevordering van de zelfwerkzaamheid van de huurder. Ik noem de regels met betrekking tot de renovatieproblematiek. Het gaat hier om regels waaraan in de praktijk zeer dringend behoefte bestaat. Het tweede doel is de vernieuwing op termijn. Het thans herziene huurrecht biedt immers een uitstekende basis om op voort te bouwen. De

onderhavige wetsvoorstellen voorzien namelijk in een geheel vernieuwd kader, waarin verdere vernieuwingen op het terrein van het huurrecht op eenvoudige wijze kunnen worden opgenomen. De discussie over het huurrecht is wat ons betreft na deze behandeling geenszins gesloten. Wij dringen er bij de Kamer met klem op aan, deze regels zo snel mogelijk in werking te laten treden. Verder uitstel is volgens ons niet gewenst. De grondgedachte in de wetsvoorstellen blijft: bescherming van de huurder. Dat zeg ik name in de richting van de heer Weekers. Er is niet toegegeven aan de overigens niet breed gedragen oproep in vakliteratuur tot een zekere liberalisering van het huurrecht voor woon- en bedrijfsruimten, omdat nog altijd niet kan worden gesproken van een gelijkwaardige positie van huurder en verhuurder. In sommige gevallen is daar wel degelijk sprake van, maar over het algemeen kun je die gelijkwaardige positie nog niet zien. Bij de bescherming van de huurder van de woonruimte gaat het er in de kern om dat huurders de beschikking hebben over een behoorlijke woning en dat zij die woning niet kunnen worden uitgezet, omdat de verhuurder de huur wil beëindigen. Zo'n bescherming is op zijn plaats, want verhuizen kost niet alleen geld, maar verbreekt ook banden die voor het wonen als sociaal-culturele activiteit nu juist zo belangrijk zijn. Bovendien liggen de alternatieven in delen van de markt niet direct voor de hand. Met andere woorden, wij moeten daar voorzichtig mee zijn. Bij de huur van bedrijfsruimten moeten wij rekening houden met de continuïteit van de in de gehuurde ruimten gedreven ondernemingen. Er moet met name worden gelet op de belangen van het midden- en kleinbedrijf en die van buurthuizen. Daar wees de heer Poppe terecht op. Mijn ambtsvoorganger heeft indertijd samen met de toenmalige minister van Economische Zaken verstrekkende voorstellen gedaan met het oog op liberalisering van de huur van de bedrijfsruimten. Tijdens de parlementaire behandeling werd allengs duidelijk dat een maatschappelijk draagvlak voor deze vergaande liberalisering ontbrak. Dat is een politiek gegeven. Sterker nog, tijdens de Kamerbehandeling werden eerder voorstellen gedaan tot verdergaande bescherming van de huurder. Een en

ander heeft ertoe geleid dat ik bedoeld wetsvoorstel in augustus 1999 heb ingetrokken. In het voorliggende wetsvoorstel voor de huur van bedrijfsruimten in afdeling 7.4.6 BW heb ik mij dan ook beperkt tot een opschoning van het huidige recht en een aanpassing van de huur van bedrijfsruimten aan de eveneens voorliggende nieuwe algemene bepalingen inzake huur. Ik heb het huidige werkingsgebied gehandhaafd.

Dit alles betekent niet dat wij geen oog hebben voor de belangen van de verschillende groepen van verhuurders. Ook hun belangen moeten wij niet uit het oog verliezen. Het moet voor hen economisch aantrekkelijk blijven om woningen en bedrijfsruimten te verhuren. Dat zal ook de investeringszin van de verhuurder naar ons oordeel bevorderen. Ten slotte speelt het algemeen belang een rol. Het bestand aan woon- en bedrijfsruimten op de huurmarkt dient van een goed niveau te zijn. Verpaupering moet krachtig worden tegengegaan. Behalve dat de voorliggende wetsvoorstellen het huurrecht eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger maken, zorgen zij er ook voor dat de zojuist door mij genoemde belangen worden gediend. Ten slotte wil ik hier kort de nota Mensen, wensen, wonen ter sprake brengen. Die heeft de vaste commissie voor VROM vorige week behandeld. Staatssecretaris Remkes zal daar straks nader op ingaan. Het is goed mijnerzijds reeds nu al te constateren dat de thans voorliggende wetsvoorstellen goed sporen met het gedachtegoed van deze nota. Ik zal mij beperken tot de privaatrechtelijke kant van de wetsvoorstellen en staatssecretaris Remkes zal de publiekrechtelijke kant voor zijn rekening nemen. Hij zal tevens ingaan op het volkshuisvestings- en huurprijzenbeleid. Voorzitter! Ik zal nu ingaan op de meer specifieke vragen die zijn gesteld. De heer Weekers en mevrouw Van 't Riet hebben geconstateerd dat de thans bestaande huurbescherming in het onderhavige wetsvoorstel wordt gehandhaafd. Het wetsvoorstel beoogt niet tegemoet te komen aan de overigens niet talrijke stemmen in de vakliteratuur. Bij de voorbereiding van de wetsvoorstellen is zorgvuldig nagegaan of de huurbescherming kan worden verminderd. Zoals ik al

eerder heb gezegd, ben ik met staatssecretaris Remkes tot de conclusie gekomen dat een vergaande liberalisering niet op voorhand wenselijk is. Ik wil nu al iets zeggen over een belangrijk amendement van de heer Weekers. Dat betreft het amendement op stuk nr. 15. Over de andere amendementen zal ik bij de artikelsgewijze behandeling spreken. Tegen dit amendement bestaan bezwaren. De regel is geschikt voor bedrijfsruimten, maar niet voor het veel omvangrijkere terrein van huur van woonruimten. Daar gaat het om een vorm van huurbescherming die is afgestemd op wonen als een primaire levensbehoefte. Het daar geldende dwingend recht moet niet door de rechter opzij gezet kunnen worden. Het woonbelang dat hier aan de orde is, brengt mee dat bijvoorbeeld een bedongen uitbreiding van de opzeggingsgronden voor alle gevallen vernietigbaar moet zijn. De rechter moet een dergelijke uitbreiding niet kunnen goedkeuren, ook niet op de in lid 2 van het amendement vermelde grond dat de huurder een sterkere maatschappelijke positie zou hebben dan de verhuurder. Ik vrees dat anders grote onzekerheid met betrekking tot de positie van de huurder zou ontstaan. Verder ben ik bang dat een regel als deze voor het omvangrijke gebied van huur van woonruimten een veel te groot beslag op de rechter zou leggen. Verwacht mag worden dat verhuurders die van het dwingend recht willen afwijken, op grote schaal zullen proberen daarvoor goedkeuring van de rechter te verkrijgen. Dat zou een belangrijke extra belasting van de rechterlijke macht op leveren, ook als dergelijke verzoeken meestal zouden worden afgewezen. Deze bezwaren gelden bij huur van bedrijfsruimten niet of althans op veel minder grote schaal, terwijl de behoefte aan eventuele afwijkingen daar ook groter is. Het kan om allerlei soorten van bedrijven gaan, met uiteenlopende behoeften en belangen. Ik denk aan verschillende dingen als een koffiebar in een winkelcentrum, een pompstation, een ambachtelijke bakkerij en een kampeerterrein. Dat brengt mee dat een overeenkomst die afwijkt van het dwingend recht soms in het belang van beide partijen kan zijn. Bij woonruimte gaat het daarentegen steeds om het in beginsel gelijke en

zwaarwegende belang van de woonbehoefte. Iets anders is of de oplossing van artikel 291 van wetsvoorstel 26932 misschien voor een beperkt aantal bedingen betreffende huur van woonruimte bruikbaar zou zijn. In de inbreng van de heer Weekers wordt het amendement niet toegelicht, maar er wordt wel gesuggereerd dat dit een oplossing zou kunnen zijn voor zelfklussende huurders. Als het amendement alleen op dergelijke gevallen zou slaan, gelden de genoemde bezwaren inderdaad veel minder. Over een precieze begrenzing zou dan nog moeten worden nagedacht, naar mijn gevoel in het kader van de nota Wonen, waar deze problematiek ook ter sprake is gekomen. Voorkomen moet worden dat grote verhuurders een beding in hun algemene voorwaarden door de rechter laten goedkeuren, om zo al het onderhoud ten laste van die huurders te brengen.

De heer **Weekers** (VVD): De minister heeft aangegeven dat de behoefte aan afwijkingen van het dwingend huurrecht van de zijde van de huurder betrekkelijk gering zal zijn. Ik heb daar een aantal voorbeelden van genoemd die met name betrekking hebben op de situatie waarin een woning in familiebezit is die tijdelijk wordt verhuurd. Toch vreest de minister grote onzekerheid en een te groot beslag op de rechterlijke macht. Hoe denkt de minister over het amendement als het aangepast zou worden in die richting dat er tussen huurder en verhuurder overeenstemming moet bestaan over de afwijkingen?

Minister **Korthals**: Ik heb zojuist verschillende redenen aangegeven waarom ik vind dat het in dit stadium belangrijk is dat er in algemene zin huurbescherming is voor de huurder van woonruimte. Ik heb aangegeven dat er in specifieke gevallen gedacht zou kunnen worden over een andere regeling, bijvoorbeeld voor de zelfklussende huurder. Dit kan echter beter worden ingepast in de discussie over de nota Wonen.

De heer **Weekers** (VVD): Kunt u toezeggen dat het kabinet andere oplossingen voor de zelfklussende huurder gaat uitwerken en dat het kabinet de opzeggingsgronden voor de huur van een woning in familiebezit nog eens goed tegen het licht

houdt om tegemoet te kunnen komen aan de wensen die er bestaan? Wanneer het kabinet die bereidheid toont, bestaat aan dit amendement natuurlijk verder geen behoefte meer.

Minister **Korthals**: Ik kom daar nog op, mede naar aanleiding van de vraag of de mogelijkheid geboden moet worden om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten na het verstrijken van de afgesproken termijn, eventueel na toetsing van de rechter of er sprake is van het vereiste zwaarwegende belang. Wij zijn van oordeel dat de wetsvoorstellen aan de verhuurder een redelijke armslag bieden om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan. Artikel 232 bepaalt dat huurbescherming niet geldt voor de huur die naar zijn aard slechts van korte duur is. Dan kan het gaan om vakantie-woningen, hotel- en pension-verblijven, wisselwoningen, etc. Daarnaast is heel belangrijk dat partijen kunnen afspreken dat de huur tijdelijk is en dat na het verstrijken van de afgesproken termijn de verhuurder zelf of de vorige huurder weer in de woning wil trekken. Is zo'n afspraak gemaakt, dan moet de huurder zonder meer ontruimen (zie artikel 7:274, lid 1, onder b, juncto lid 2), tenzij uiteraard de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming. In de praktijk kunnen schrijnende gevallen voorkomen waarin een verhuurder een woning tijdelijk wil verhuren maar toch geconfronteerd wordt met bescherming van de huurder. Ik denk aan de eigenaar die zijn pand wil laten bewonen om kraken te voorkomen. In zo'n geval is dat een mogelijkheid, maar dan moet de bewoning wel om niet gebeuren. Zodra de verhuurder een huurprijs bedingt, is er sprake van een gewone huurovereenkomst. Genoemd is het voorbeeld van de bejaarde verhuurder. Moet deze de mogelijkheid krijgen met de huurder een huurcontract te sluiten met het beding dat de huurder na verstrijken van de afgesproken tijd de woning ontruimt? Het zonder meer mogelijk maken dat tijdelijke huurovereenkomsten gesloten kunnen worden, zou betekenen het afschaffen van de huurbescherming. Dat zou te ver gaan. Tot slot nog iets over het andere voorbeeld dat de heer Weekers naar voren bracht, waarbij de ouder een

woning koopt voor een kind dat later gaat studeren en het in de tussentijd wil verhuren. Dat kan. De ouder moet het kind zelf laten verhuren en daarna kan het kind opzeggen wegens dringend nodig hebben voor eigen gebruik. Dus zelfs in die situatie is er nog wel een mouw aan te passen. De mogelijkheden zijn dus ruimer dan je op het eerste gezicht zou denken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Tot nu toe kan ik de lijn van de minister onderschrijven. Over het amendement op stuk nr. 15 heb ik nog een vraag. De heer Weekers wijst op de mogelijkheid van overeenstemming tussen huurder en verhuurder. Is de minister niet met mij van mening dat overeenstemming lastig is als het gaat om de gelijkwaardigheid en ongelijkwaardigheid in de positie van de huurder? Wat heb je onder die voorwaarde nog vrij te kiezen als je een woning wilt huren en de markt heel erg krap is?

Minister **Korthals**: Zoals mevrouw Van Gent het stelt, is het antwoord ja.

De heer **Poppe** (SP): De minister gebruikt als argument dat er wel een mouw aan te passen is. Maar het gaat niet alleen om een woning in familiebezit die in voorraad wordt genomen voor een dochter of zoon van 14 die straks gaat studeren en voor wie men een huis wil hebben in een bepaalde gemeente. Het kan ook in andere situaties gelden. Huisjesmelkers kunnen op die manier ook contracten sluiten met toekomstige huurders of verkoop/eigenaren. De onprettige situatie wordt dan dat sommige mensen wel en andere niet woningen in een krappe markt in voorraad kunnen nemen.

Minister **Korthals**: Ik geloof dat de heer Weekers zich aangesproken voelt. Het wetsvoorstel laat dit echter niet toe. Het criterium waarom het gaat en het voorbeeld dat ik aangaf van die ouder, is dat in dat geval het kind zelf de verhuurder wordt. Huisjesmelkers worden dat natuurlijk niet.

De heer **Poppe** (SP): Maar ook dan geldt dat argument van een mouw aanpassen. De toekomstige bewoner kan het huis dan ook huren door een

afpraak te maken met de eigenaar. Dat kan toch?

Minister **Korthals**: Wij komen hierop uitvoerig terug bij de behandeling van artikel 274.

De **voorzitter**: Mijnheer Weekers, u hebt dit balletje opgegooid en u krijgt daarop antwoord en commentaar, maar ik verzoek u de minister in de gelegenheid te stellen antwoord te geven. Als u op alles reageert, zitten wij hier niet alleen vanavond om elf uur nog, maar zelfs later.

De heer **Weekers** (VVD): Ik laat mij niet aanleunen dat de VVD de huurbescherming voor de huurder wil afschaffen. Wij willen alleen dat meer oplossingen op maat mogelijk worden. Daartoe is de suggestie gedaan, een ontsnappingsroute te creëren voor slechts enkele gevallen waarin dat noodzakelijk is. Daarbij hoort een zware toets door de rechter. Ik begrijp dat daarvoor onvoldoende steun bestaat en dat de regering hiertegen op dit moment bezwaren heeft. Wij moeten wel blijven doordenken over een manier waarop in de toekomst ervoor kan worden gezorgd dat oplossingen op maat mogelijk zijn zonder dat de huurder in een dwangpositie komt te verkeren en er vreemde alternatieve routes moeten worden bewandeld.

De **voorzitter**: Ik wil daar een vraag aan vastknopen. Soms zou je uitzonderingssituaties mogelijk willen maken. Maar wetgeving geldt voor iedereen. Is de minister het met mij eens dat je door uitzonderingen mogelijk te maken, juist een situatie creëert die je niet voor ogen stond?

Minister **Korthals**: U wilt geen algemene regel waarop te veel uitzonderingen mogelijk zijn. Daardoor zou onduidelijkheid of afwijking van de algemene regel mogelijk worden. In het kader van de nota Wonen kan nog naar verschillende situaties gekeken worden, bijvoorbeeld naar de onderhoudsverdeling. De staatssecretaris van VROM zal daarop meer specifiek ingaan, mocht dat nog nodig zijn. Ik meen namelijk uitvoerig op dit punt te zijn ingegaan.

Voorzitter! Mevrouw Van 't Riet en de heer Poppe hebben opgemerkt dat het wellicht beter zou zijn om het huurprijzenrecht niet in het BW onder te brengen, omdat het zo vaak

moet worden gewijzigd. Zoals bekend, is het BW geen statisch begrip. Het is zeer dynamisch en het wordt zeer vaak gewijzigd. Naar mijn oordeel gebeurt dat soms zelfs te vaak. Dat kunnen wij dus wel degelijk aan.

Mevrouw Van 't Riet heeft verder gevraagd of niet duidelijker kan worden aangegeven of een bepaling van dwingend recht is. Waar duidelijker kan worden aangegeven of een bepaling van dwingend recht is, hebben wij daarvoor gezorgd in de nota van wijziging behorend bij de nota naar aanleiding van het verslag. De wijze waarop is aangegeven dat een bepaling van dwingend recht is, komt overeen met de wijze waarop dit elders in het BW gebeurt. Strekt een bepaling ter bescherming van een der partijen, dan is er sprake van vernietigbaarheid. In het huurrecht wordt meestal de bescherming van de huurder beoogd. Mag van een bepaling die de huurder beschermt niet worden afgeweken, dan wordt dat aangegeven met de woorden "van deze bepaling mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken". Daar zijn ook duidelijke voorbeelden van te geven. Ik verwijs bijvoorbeeld naar artikel 206, lid 3. Maar ook kan aan het eind van een titel worden bepaald dat een titel van dwingend recht is. Uit deze voorbeelden wordt duidelijk dat zorgvuldig is nagegaan waar dwingend recht echt nodig is. Ik wil met name in de richting van de heer Weekers opmerken dat te veel dwingend recht ook weer niet goed is. Dat brengt echter mee dat het niet goed mogelijk is om een simpeler systeem te volgen om aan te geven welke bepalingen dwingend zijn en welke niet. Juist door rekening te houden met wat voor elke dwingende regel het duidelijkst is, wordt de gezochte duidelijkheid bereikt. Mevrouw Van 't Riet heeft voorts gewezen op de onduidelijkheid met betrekking tot de termijn van vijf jaar. Dat kan waar zijn, maar dat is iets wat ook al in het huidige recht bestaat. Men is zo langzamerhand gewend om daarmee om te gaan. Het gaat om een termijn van vijf jaar en vervolgens nog een verlenging van vijf jaar.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Het ging mij om het begrip "onbepaalde tijd". Men gaat wel uit van een "onbepaalde tijd", maar in de wet wordt gesteld dat dit begrip niet bestaat.

Het is een termijn van vijf jaar en die kan worden verlengd met vijf jaar. Je zou dan kunnen zeggen dat het na tien jaar "onbepaalde tijd" wordt. Dat kan onduidelijkheid geven. Waarom kan dan niet gewoon in de wet worden opgenomen dat altijd wordt uitgegaan van vijf jaar? Ik mis dus een zekere logica.

Minister **Korthals**: Na vijf jaar kan het worden opgezegd. Dan kan het ook nog een keer verlengd worden voor vijf jaar. Als het dan niet opgezegd wordt, wordt het een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dat is op zichzelf best moeilijk te begrijpen, maar degenen die daarmee omgaan, kunnen dat zo langzamerhand goed hanteren. De heer Poppe heeft nog een opmerking over de toetsing gemaakt. Gaat het om huurprijzen, dan is de huurcommissie bevoegd en goed toegerust. Maar gaat het om andere zaken, zoals redelijke of onredelijke bedingen, dan is de kantonrechter naar mijn oordeel echt beter toegerust dan de huurcommissie. Daarbij zijn immers juridische aspecten aan de orde. Toetsing op redelijkheid en billijkheid op grond van artikel 248, Boek 6 BW is echt een taak die aan de kantonrechter toebehoort. De procedure bij de kantonrechter is natuurlijk ook laagdrempelig. Men hoeft bijvoorbeeld niet een advocaat te nemen. Men kan zelf naar de kantonrechter gaan. De procedure is over het algemeen bepaald eenvoudiger dan die voor de rechtbank. Mevrouw Swildens heeft gevraagd of verouderde begrippen zoals "kleinhandelsbedrijf" en "ambachtsbedrijf" niet gemoderniseerd zouden kunnen worden. Zij heeft voorts gevraagd of de regeling van huurbescherming niet van toepassing zou moeten zijn op alle beroeps- en bedrijfsruimten met een duidelijk plaatsgebonden karakter. Voor het toepassingsgebied van de huur van bedrijfsruimten is de huidige omschrijving inderdaad gehandhaafd. Daarvoor bestaat ook een goede reden. Het ingetrokken wetsvoorstel voor de huur van bedrijfsruimten had een veel ruimer toepassingsgebied dan de huidige regeling en het onderhavige wetsvoorstel. Daarmee zijn onze ambtsvoorgangers in de vorige periode behoorlijk in de problemen gekomen. Aangezien wij er zijn om

problemen te voorkomen, hebben wij dat dus niet overgenomen, omdat wij bij het wel overnemen een geweldige discussie over het toepassingsgebied zouden krijgen. Het is dus puur praktische handigheid, waar zelfs mijn ambtenaar het mee eens is. De wetsvoorstellen bieden naar mijn oordeel voldoende mogelijkheden om wegpesten te voorkomen. Krijgt de huurder niet wat hij mocht verwachten, dan is er sprake van een gebrek dat door de verhuurder moet worden verholpen. Dat komt expliciet aan de orde bij artikel 204. Bij dat artikel zal ik er redelijk uitgebreid op ingaan. Omdat ik het wegpesten altijd een belangrijk punt heb gevonden, ben ik, zoals bekend, indertijd als Kamerlid gekomen met gedachten over het aanpakken van het wegpesten bij drugspannen en dergelijke.

Staatssecretaris **Remkes**: Mevrouw de voorzitter! Zowel door de minister van Justitie als door een aantal leden van de Kamer is gerefereerd aan de behandeling vorige week van de nota Wonen. Die behandeling zal morgen, naar ik hoop, worden afgerond. De minister van Justitie heeft ook gezegd, dat de bespreking hier verdere discussie natuurlijk niet uitsluit. Ik onderstreep dat. Vorige week is uitvoerig stilgestaan bij de vraag wat precies de contouren zijn van de nieuwe Woonwet zoals die in ontwerp zal worden ingediend. Er ligt natuurlijk ook een relatie met de vraag wat daarin moet worden geregeld en wat in de toekomst in het BW moet worden geregeld als gevolg van de nota Wonen. Ik benadruk de woorden van de minister van Justitie, dat de wetsvoorstellen in feite al een niet onbelangrijke bijdrage leveren aan datgene wat in de geest van de nota Wonen wordt beoogd te regelen. Ook wat mij betreft, is er dus alles voor te zeggen om deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk af te handelen. Dit is ook een antwoord aan het adres van mevrouw Van Gent.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Onze vraag was of er wijzigingen te verwachten zijn, die zo ingrijpend zijn dat deze wetten nu niet in hun totaliteit kunnen worden vastgesteld. Want er staat in de toelichting op de wetsvoorstellen dat de opmerkingen die in de nota Wonen zijn gemaakt

over de gedragscode niet zijn verwerkt. Dat zal later toch moeten gebeuren. Komen er nota's van wijziging? Hoe gaat u dat aanpakken? En dan is er ook nog de commissie-Vermeulen waarover iedereen het heeft.

Staatssecretaris **Remkes**: Laat ik het zo zeggen: er zijn niet zodanig ingrijpende wijzigingen te verwachten, dat afhandeling van deze wetsvoorstellen daardoor gehinderd zou moeten worden. Dat wil niet zeggen, dat er geen wijzigingsvoorstellen zullen volgen. Ik wil er straks ook een paar voorbeelden van geven. Die wijzigingsvoorstellen zullen overigens waar het om het BW gaat, als volgt kunnen worden getypeerd. In de eerste plaats wordt gezocht naar mogelijkheden om maatwerk te verruimen. In de tweede plaats zal er geen sprake zijn van een fundamentele herziening in de richting van liberalisering van huurwetgeving. Ik vind dat er nog alleszins reden is voor een vrij strakke huurprijsbescherming om misbruik te voorkomen. Aan de ene kant zullen er voorstellen komen die de positie van de huurder verder versterken. Ik noem in dit verband de zelf aangebrachte voorzieningen. Er zijn op dit punt enkele amendementen ingediend en het is wellicht nuttig daar nog eens goed naar te kijken. Aan de andere kant zal er meer maatwerk komen. Ik noem in dit verband de dwingende onderhoudsverdeling en de tijdelijke verhuur. Er zullen op deze punten geen forse stappen worden genomen, maar er kan wellicht nog even naar gekeken worden. Zo kan ik mij voorstellen dat er in het kader van de nota Wonen ook nog gekeken wordt naar de overlastbepalingen. Ik voeg hieraan toe dat het mij een lief ding waard is dat huurders en verhuurders trachten een en ander in convenanten vast te leggen. Niet alles hoeft wettelijk te worden geregeld. Ten slotte denk ik aan een aantal taken van de huurcommissies. Mede naar aanleiding van de resultaten van de behandeling van de wetsvoorstellen in de Kamer zal daar nog verder naar gekeken worden. Gevraagd is of het advies van de commissie-Vermeulen zal leiden tot wetswijziging. Het advies is nog niet uitgebracht, dus kan ik deze vraag moeilijk antwoorden. Als echter bijvoorbeeld wordt geadviseerd



meerjarige zekerheid te creëren voor huurders, zal dat moeten leiden tot een wijziging van het BW. De heer Poppe heeft gevraagd waarom het woningwaarderingstelsel is vastgelegd in lagere regelgeving. Als de wetgever hiermee zou worden belast, zou het allemaal veel te ingewikkeld worden. Het zou veel te lang duren om wijzigingen van betrekkelijk marginale aard te implementeren. Ik verwacht dat het woningwaarderingstelsel op de helling zal gaan naar aanleiding van adviezen van de commissie-Vermeulen. Mevrouw Van Gent heeft een vraag gesteld over de administratieve lasten en de leges. Zij vroeg zich af of het mogelijk is om aan de hand van adviezen uit Amsterdamse dreven met één formulier te gaan werken. De evaluatie van de eerste fase van de IHH vindt op dit ogenblik plaats. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om formulieren te integreren. Of dat uiteindelijk leidt tot één formulier is overigens zeer de vraag. Er zijn immers procedures aan de orde die nogal van elkaar verschillen. Ik noem servicekosten, onderhoud en huurverhoging. Dat vergt verschillende manieren van onderzoek en dat maakt het dus ook lastig om met één formulier te werken. Er zal echter terdege worden bekeken hoe de administratieve lasten kunnen worden beperkt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb niet alleen gesproken over de integratie van formulieren, maar ook over de mogelijkheid om in één keer een aanvraag te doen voor verschillende zaken en dus ook maar één keer leges te betalen.

Staatssecretaris **Remkes**: De hele legesbetaling is vanzelfsprekend onderdeel van die evaluatie, maar daar wil ik nu niet op vooruitlopen. Bij de behandeling van die eerste fase IHH hebben wij daarvoor een zorgvuldige procedure afgesproken en ook met de voorzitters van de huurcommissies heb ik daarover afspraken gemaakt. Naar aanleiding van de door haar verleden week ingetrokken motie vroeg mevrouw Van Gent nog hoe het zit met het initiatiefrecht. Ik herhaal dat dit aan de orde zal moeten komen bij de behandeling van de Woonwet. Op de achtergrond speelt daarbij ook nog de evaluatie van de overlegwet een rol.

Het experiment mediation – een vraag van de heer Biesheuvel – kan volgens mij halverwege dit jaar in het Rotterdamse van start gaan. Tot nu toe is dat wat opgehouden door de reorganisatie van de apparaten van de huurcommissies. Dat men nu een experiment start, wil wat mij betreft nog niet zeggen dat het taakveld mediation ook bij de huurcommissies wordt ondergebracht, want dat vergt toch een wat bijzondere specialisatie.

Ik kan overigens opmerken dat de vragen van de heer Poppe inmiddels zijn beantwoord. In het antwoord op de laatste vraag is ook aangegeven dat wij bereid zijn om in de toekomst te werken aan een geconsolideerde verslaggeving. Er staan meer wijzigingen op stapel, alle als gevolg van die reorganisatie en de wat andere werkwijze. Als structureel beeld, dus los van wat problemen als gevolg van de reorganisatie, kan ik wel zeggen dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van een fors teruggelopen werklast van de huurcommissies en dat het zeker niet mijn bedoeling is om via allerlei geforceerde operaties die te vergroten. Als er nuttige zaken zijn, moeten wij daar met elkaar over kunnen praten, maar in de jaarverslagen van de huurcommissies bespeur ik zelf nog wel eens de ondertoon dat handhaving van de werklast de doelstelling is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het gaat er natuurlijk om dat er politieke en maatschappelijk overeenstemming bestaat over wat de huurcommissies zoal moeten doen. Niemand zit er op te wachten dat de werklast hoger wordt, maar ik vind dat je ook niet kunt zeggen dat dit de doelstelling van de huurcommissies zelf is. Hun doelstelling en hopelijk ook die van mij en de staatssecretaris is toch om een aantal belangrijke taken uit te voeren. Wij zijn er bevreesd voor dat als een aantal taken wordt weggehaald die zaken weer via de rechter moeten gaan lopen en wij willen niet zo drempelverhogend gaan werken.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik constateer dat mevrouw Van Gent en ik het eens zijn. Wij zijn het erover eens dat werklasthandhaving geen doelstelling is. Mevrouw Van 't Riet heeft gevraagd of voorzieningen die door huurders zelf worden aangebracht, gevolgen

hebben voor de maximaal redelijke huurprijs. Het antwoord op die vraag is nee.

Zij heeft ook nog een vraag gesteld over een rappel. Bij aangetekend schrijven is een rappel overbodig.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Ik sprak over de administratieve rompslomp die ontstaat doordat nu iedereen aangetekende brieven zal sturen om rappellen te voorkomen. Onderkent de staatssecretaris dit risico?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik vind dat het sturen van een aangetekende brief uit oogpunt van duidelijkheid en zekerheid de meest aangewezen weg is. Daardoor kan een rappel worden voorkomen.

De **voorzitter**: Wij zijn nu gekomen aan het einde van de "algemene beschouwingen".

De vergadering wordt van 13.17 tot 14.00 uur geschorst.

### **Onderdeelsgewijze behandeling wetsvoorstel 26089**

De **voorzitter**: Wij zullen dit wetsvoorstel per afdeling behandelen. Als geen van de leden een opmerking maakt over een bepaalde afdeling, zijn de desbetreffende artikelen daarmee vastgesteld.

### **Afdeling 2**

De heer **Weekers** (VVD): In het algemene gedeelte is al iets gezegd over artikel 204. Meer in het bijzonder is gevraagd of tegemoetgekomen moet worden aan de zelfklussende huurder. De staatssecretaris heeft aangegeven dat hij dit zal laten uitwerken. Mijn fractie onderschrijft het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een goed onderhouds pand. Wij vinden echter wel dat oplossingen op maat mogelijk moeten zijn als dat bij uitdrukkelijk schriftelijk beding wordt afgesproken. De staatssecretaris heeft toegezegd dat hij zal laten bestuderen of het mogelijk is om een en ander uit te werken in een goede balans tussen verhuurders- en huurdersorganisaties en daarom zal ik hierover nu geen vragen meer stellen.

In artikel 207 wordt geregeld dat een huurder om vermindering van de huurprijs kan vragen als er sprake is van een gebrek. Mijn fractie vindt dat

een goede zaak, omdat de huurder hiermee een drukmiddel wordt gegeven om de verhuurder aan zijn verplichtingen te houden. Wij vinden het echter niet redelijk dat de verhuurder geen redelijke termijn hoeft te worden gegund waarbinnen hij zijn herstelwerkzaamheden moet aanvangen en afronden. Ik vraag het kabinet om alsnog een redelijke termijn, die kort kan zijn, in dit artikel op te nemen. Ik ben namelijk bang dat men voor het minste en geringste aan de rechter een korting op de huur zal vragen als dat niet wordt gedaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister heeft gezegd dat hij bij de behandeling van artikel 204 terugkomt op het pesten en intimideren. Ik ga ervan uit dat hij daar dan ook in zijn antwoord op in zal gaan. Ik heb een amendement op stuk nr. 9 ingediend dat ertoe strekt artikel 242 zodanig te wijzigen dat daarin wordt vastgelegd dat niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Ik hoef de toelichting niet te herhalen, want die heeft u allen kunnen lezen. Dit sluit ook heel keurig aan bij de nota Mensen, wensen, wonen. Wij hebben daar dus al rekening mee gehouden. Zo zijn wij ook wel weer. Ik krijg graag een reactie op het amendement op stuk nr. 9.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De minister heeft al een tipje van de sluier opgelicht als het gaat om de intimidatie in artikel 204. De kern van mijn vraag is of artikel 204 in dat verband voldoende is. In hoeverre regelt artikel 204 nu dat de verhuurder aansprakelijk is voor de woning en de woonomgeving? Het gaat met name om lid 3. De vraag is of burenlust dan een gebrek is, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel. Mevrouw Van 't Riet is al ingegaan op artikel 206, lid 3, met het voorbeeld van het verhelpen van verzuim. Zij noemde de waterkraan. Dat is een prachtig voorbeeld. Als ik dat zou doen, zou dat voor de verhuurder waarschijnlijk rampzalig zijn. Hoe moeten wij daar precies mee omgaan? Leidt met name lid 3 van artikel 206 niet tot interpretatieverschillen? In verband met artikel 207, lid 1, noemde de heer Weekers de redelijke termijn. Dit lijkt mij

noodzakelijk, wil je niet in de praktijk vervelende situaties krijgen. Artikel 210 betreft ontbinding van een huurovereenkomst. In feite is het een andere situatie dan vroeger. Nu is sprake van een geheel onmogelijk geworden genot. Als een huis in de fik gaat en een deel van het huis zou nog bewoonbaar zijn, heb ik dan goed begrepen dat artikel 210 regelt, in afwijking van vroeger, dat het geheel geacht wordt niet meer van toepassing te zijn. Heb ik goed begrepen dat de overeenkomst nu geheel tenietgaat, ook al is een deel van de woning nog bewoonbaar?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Mevrouw de voorzitter! Ik val een beetje in herhalingen, maar dat komt doordat ik vanmorgen mijn algemene verhaal en de onderliggende artikelen uit elkaar moest rafelen. Daar is wat misgegaan. Artikel 204, de gebrekenregeling, betreft het feit dat in de huurprijs de afspraken over het onderhoud worden verdisconteerd. Eigenlijk heb ik het antwoord al gekregen, maar misschien kan de bewindsman er nog iets over zeggen. Is overwogen om in de wet een bepaling op te nemen die aan de verhuurder een afzonderlijke onderhoudsverplichting oplegt? In de nota Wonen is aangegeven dat VROM in overleg met Justitie zou kijken naar een gedragscode voor burenoverlast. Wat kan er gedaan worden aan burenoverlast en moet dit in de huurovereenkomst worden opgenomen? Wordt de mogelijkheid overwogen om een bepaling in de wet op te nemen en heeft het overleg al plaatsgevonden? Ten slotte wil ik nog iets zeggen over artikel 206, lid 3. Ik heb dat al bij de inleiding gedaan; de heer Biesheuvel wees er ook op. Als de verhuurder de gebreken niet herstelt, kan de huurder dat zelf doen en de kosten daarvan in mindering brengen op de huur. Als ik dat zou doen, zou het heel goed uitkomen. In die zin ben ik het dan ook niet eens met de heer Biesheuvel. Kan dit niet tot chaotische toestanden leiden? De huurder krijgt dan een verrekeningsrecht. De kans bestaat dat het herstel op ondeskundige wijze wordt uitgevoerd. Hoe zit het met de vordering van de huurder? Wie bepaalt de hoogte van die verrekening. Het voorbeeld van de kraan was mooi: je zat boven f 1000, terwijl het alleen om het leertje ging. Wie toetst er?

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! In artikel 206 wordt geregeld dat de verhuurder verplicht is op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen. In artikel 208 wordt dat nader aangegeven. In dat artikel wordt de schadevergoeding geregeld indien het gebrek de verhuurder valt toe te rekenen, bijvoorbeeld lekkage, achterstallig onderhoud en daaruit voortvloeiende schade. Zou het recht op schadevergoeding niet explicieter moeten worden geregeld? Je hebt onderhoudswerkzaamheden, renovatie en allerlei toestanden waaruit grote ellende kan voortkomen, met name schade aan de inboedel van de huurder. Zoals het artikel nu is geformuleerd, zou je het helemaal moeten overlaten aan de rechter. Er vindt een ingrijpende vervanging plaats van bijvoorbeeld de pui. De vloerbedekking is 5 centimeter te kort geworden, de gordijnen passen niet meer; het gaat om dergelijke schade. Dan zal de ene rechter zeggen: f 500 om het een beetje af te timmeren en bij te werken. Een andere rechter kan zeggen: f 10.000 om alles te vervangen. Er kunnen dus grote verschillen ontstaan. Moet niet explicieter worden geregeld wat die schadevergoeding moet inhouden? Eventueel overweeg ik een amendement in te dienen om dat duidelijker te krijgen.

De **voorzitter**: Ik heb nog twee opmerkingen namens de PvdA-fractie. Het interesseert ons ook hoe de toetsing van de verrekening plaatsvindt – zie artikel 6, derde lid – en op welke wijze kan worden voorkomen dat het aanleiding geeft tot onwenselijke situaties. Mijn tweede punt betreft de relatie tussen de artikelen 207, 241, 242 en 257. Ik heb een vraag over artikel 257, met name wettetechnisch. In het eerste lid staat dat er sprake is van een vervaltermijn van zes maanden na aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder. Dat is een normale vervaltermijn. Vervolgens kan de huurder naar de huurcommissie stappen. Hij heeft zes maanden de tijd om zijn probleem voor te leggen. Wel moet hij eerst zes weken wachten om de verhuurder in de gelegenheid te stellen om de zaak te herstellen of het gebrek te verhelpen. In het derde lid is sprake van het volgende: na het verstrijken van de

in de voorgaande leden bedoelde termijn van zes maanden kan voor wat het verleden betreft geen huurvermindering worden verlangd voor een langere periode dan zes maanden voorafgaand aan het instellen van de vordering of het indienen van het verzoek. Als dat verzoek aan de huurcommissie is gedaan door de huurder en wel direct na ommekomst van de zes weken die de verhuurder moet worden gegund om het gebrek te verhelpen, zeg na acht weken, dan zou de periode waarop de huurvermindering vervolgens kan worden berekend, die niet langer mag zijn dan zes maanden voorafgaand aan dat verzoek, ook de periode kunnen beslaan waarin nog geen ingebrekestelling heeft plaatsgevonden. Ik neem aan dat dit niet de bedoeling is, maar zoals het is geformuleerd, is dat niet uit te sluiten. Ik krijg daar helderheid over.

Minister **Korthals**: Voorzitter! De heren Weekers en Biesheuvel hebben opgemerkt dat de huurder ingevolge artikel 207 in geval van een gebrek een evenredige vermindering van de huurprijs kan vorderen vanaf de dag dat de verhuurder van het gebrek kennis heeft gekregen. Zij verbonden hieraan de vraag waarom de verhuurder niet een redelijke termijn wordt gegund om het gebrek te herstellen en waarom de termijn van 40 dagen van artikel 7A:1591 hier niet op zijn plaats is. Volgens de algemene regels van het overeenkomstenrecht, zoals die in Boek 6 van het BW zijn bepaald, kan een partij in geval van gedeeltelijke niet-nakoming van de overeenkomst door de wederpartij de door hemzelf verschuldigde prestatie naar evenredigheid verminderen. Dat vloeit met name voort uit artikel 270. Je moet dit in verbinding zien met artikel 265, lid 2, van Boek 6. Het gaat hier niet om schadevergoeding, maar om gedeeltelijke evenredige ontbinding. Voor een dergelijke ontbinding is niet nodig dat de tegenpartij in verzuim is. De Hoge Raad heeft deze regel in het arrest-Van Bommel/Ruijgrok ook op de huurovereenkomst toegepast in het geval van huur van een woonruimte. Volgens de Hoge Raad volgt uit deze artikelen dat de huurvermindering ingaat op de dag waarop de huurder de verhuurder behoorlijk kennis heeft gegeven van het gebrek, of waarop het gebrek

reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan. Met name wordt niet de eis gesteld dat de verhuurder in verzuim is. Dat is begrijpelijk, omdat als het gebrek leidt tot een substantiële vermindering van het genot dat de huurder van het gehuurde mocht verwachten, de huurder vanaf dat moment al niet krijgt waarop hij recht heeft. Nu de Hoge Raad deze benadering voor alle wederkerige overeenkomsten aanvaardt en haar ook op de huurovereenkomst toepast, is het niet goed mogelijk te rechtvaardigen waarom het in het wetsvoorstel ineens anders zou moeten voor huurders. Dat zou erop neerkomen dat de huurder de bescherming wordt ontnomen die het huidige algemene overeenkomstenrecht aan contractanten, inclusief huurders, geeft. Artikel 207 doet dan ook niets anders dan de algemene regel van het arrest enigszins uitwerken. In de nota van wijziging van 4 september 2000 is de redactie van artikel 207 nog enigszins aangevuld om nog beter met het arrest in de pas te lopen. Wel wil ik er nog op wijzen dat gebreken van ondergeschikte aard niet zo snel tot een substantiële vermindering van het genot van de huurder zullen leiden. Ik zie dat de heer Biesheuvel het begint te begrijpen. Dat begon al op het moment dat ik verwees naar het arrest van de Hoge Raad van 1997. Er is gevraagd of ik voornemens ben om iets te doen aan de ergerlijke praktijk van burenoverlast. Als bewoner van een woning kun je inderdaad veel hinder ondervinden van je omgeving. Er zijn verschillende situaties van overlast te bedenken. Het probleem zit hem vooral in de burenoverlast. Om te beginnen, moet ik zeggen dat aan de ergste vorm van overlast, de drugsoverlast, al heel veel gedaan is op initiatief van mijn toenmalige collega Van Heemst en mij als Kamerlid. In 1998 is in de Gemeentewet een bepaling opgenomen dat drugspanden op last van de burgemeester gesloten kunnen worden. Thans wordt een nadere invulling aan die regeling gegeven. De problemen op dat punt zijn dus voor een belangrijk deel opgelost. Ik zie evenwel in dat er nog andere vormen van overlast zijn die weliswaar minder ernstig zijn, maar niettemin zeer storend. Als het gaat om een overlastveroorzaker die huurt van dezelfde verhuurder als de

overlast ondervindende huurder, dan is er geen probleem. De verhuurder is verplicht, op te treden tegen de overlastveroorzaker. Er is hier sprake van een gebrek dat de verhuurder moet verhelpen, want de huurder krijgt niet het genot dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. De verhuurder kan de overlastveroorzaker dwingen zijn gedrag te verbeteren op basis van artikel 3:296 BW, of hij kan hem de huur opzeggen op basis van artikel 274, lid 1, onder a. Een huurder die overlast veroorzaakt, gedraagt zich niet als een goed huurder. Om zijn eisen kracht bij te zetten, kan de overlast ondervindende huurder de betaling van de huur opschorten. Is de overlastveroorzaker een buitenstaander en hebben huurder en verhuurder afgesproken dat de verhuurder hiertegen zal optreden, dan is de verhuurder eveneens verplicht op te treden tegen de overlastveroorzaker. Dat volgt uit Boek 6. De moeilijkheden ontstaan pas als de overlastveroorzaker een buitenstaander is en als verhuurder en overlast ondervindende huurder niets hebben afgesproken. Deze overlast is in beginsel voor rekening van de huurder. De huurder is in dat geval beter dan de verhuurder in de gelegenheid actie te ondernemen. Hij kan de overlastveroorzaker uit onrechtmatige daad aanspreken. Ik denk hierbij aan de bepalingen over hinder in Boek 5. Behalve de eigenaar heeft ook de huurder zich te onthouden van het onrechtmatig hinderen van zijn burens. Artikel 37 van Boek 5 geldt namelijk niet alleen voor de eigenaar van een erf, maar ook voor alle andere gebruikers. Dus geldt de bepaling ook voor huurders. Zo is het verboden aan je burens hinder toe te brengen door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Evenmin is het geoorloofd je burens te hinderen door ze lucht of licht te onthouden. De huurder die in die zin hinder ondervindt, kan bij de rechter eisen dat het de burens wordt verboden zich nog verder schuldig te maken aan overlast. Dat verbod kan ook nog worden versterkt met een dwangsom. Voorts kan de huurder op dezelfde wijze ook de verhuurder van de overlastveroorzaker aanspreken uit onrechtmatige daad en deze dwingen maatregelen te nemen. Er is ook gesteld dat het voor een huurder vaak heel moeilijk is, zijn

buren aan te spreken op hun wangedrag. Pesterijen of intimidaties kunnen inderdaad het gevolg zijn. Door het ontbreken van een contractuele band tussen enerzijds het slachtoffer en anderzijds de overlastveroorzaker en zijn verhuurder is het niet mogelijk anders dan door middel van het instellen van een actie uit onrechtmatige daad op te treden. Daarvoor is in het BW moeilijk een afdoende oplossing te bedenken. Ik voeg eraan toe dat het naar de rechter stappen een zwaar middel is dat alleen in het uiterste geval een oplossing biedt. Doorgaans zijn de problemen daarvoor niet ernstig genoeg. Je moet dat pas doen na een zekere cumulatie van de problemen.

De overlast kan deels ook worden veroorzaakt door de verschillende leef- en woonstijlen van de bewoners. Wij zijn dan ook ingenomen met de experimenten, zoals die thans op een aantal plaatsen in ons land plaatsvinden, waarbij kleine groepjes huurders gedragsregels opstellen. Het is de bedoeling dat de huurders zich aan deze regels zullen houden. De Stichting Experimenten Volkshuisvesting volgt een en ander en doet vervolgens aanbevelingen. Op grond daarvan kan eventueel worden bekeken of nadere regelgeving dient plaats te vinden.

Dan de strafbare feiten. Wanneer er sprake is van een strafbaar feit, zoals in het Wetboek van Strafrecht staat beschreven, is het altijd mogelijk aangifte bij de politie te doen, zodat de politie tot opsporing en justitie tot vervolging kan overgaan. Dan het wegpesten door de verhuurder. De verhuurder moet de zaak ter beschikking stellen. Krijgt de huurder niet datgene wat hij mocht verwachten, dan levert dat een gebrek op op grond van artikel 204. Dat moet hij dan verhelpen. Bovendien levert dergelijk gedrag een onrechtmatige daad op. De huurder kan in kort geding een verbod van dit soort kwalijk gedrag vragen. Er is dus wel altijd een actie van de huurder zelf noodzakelijk. Je kunt echter niet alles regelen. Dat betekent dat er wel degelijk wegen zijn. Die zijn volgens mij over het algemeen ook afdoend. Er zijn echter gevallen bij die zo schrijnend zijn dat het zeer moeilijk is om op te treden. Dat proberen wij echter tot een minimum te beperken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik

heb een vraag voor gevallen dat er geen band is tussen de huurders onderling, omdat zij van twee verhuurders huren. Ik weet dat verschillende gemeenten en daarbinnen de verhuurders afspraken met elkaar maken om bij overlast of ernstige problemen, te proberen dat met elkaar op te lossen. Kent u dergelijke initiatieven? Bent u ook bereid om die te stimuleren?

Minister **Korthals**: Wij proberen die in de Stichting Experimenten Volkshuisvesting samen te brengen, zodat wij ervan kunnen leren en vervolgens kunnen bekijken of er nog nadere aanpassing in de regelgeving kan en moet plaatsvinden. Het probleem is dat er in de gevallen die u noemt, contractueel geen band is tussen huurder en verhuurder. Alleen al om die reden moet via het middel van de onrechtmatige daad tot actie worden overgegaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het kan echter ook gebeuren dat één persoon van een gezin veel overlast veroorzaakt en dat het hele gezin op straat komt te staan. Daarvoor zijn die onderlinge afspraken bedoeld, zodat men kan proberen om dat gezin te herhuisvesten en dan wellicht op een locatie waar die overlast minder een rol speelt. Ik vind dit dan ook belangrijke initiatieven.

De **voorzitter**: Het is dan wel de vraag of dat kan worden geregeld in het kader van het BW. Verder willen wij graag het antwoord van de minister op alle leuke initiatieven.

Minister **Korthals**: Er wordt gekeken of een betere samenwerking tussen verhuurders mogelijk is. Ik heb zojuist de Stichting Experimenten Volkshuisvesting genoemd, waar dit soort zaken aan de orde kunnen komen. Als het gaat om één lid van het gezin die het verpest voor het hele gezin, moet die zaak voor de rechter komen, want die moet dan een belangenafweging maken. Het is namelijk de vraag of je het hele gezin de dupe moet laten zijn van het gedrag van dat ene familielid. Aan de andere kant kun je je ook afvragen of die familie niet zelf wat maatregelen moet treffen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het kan om kleine kinderen gaan.

Minister **Korthals**: Mijn kleine kinderen kregen dan een correctie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De minister geeft helder aan wat de problemen zijn bij overlast van een ander dan de verhuurder. Ik doelde op de situatie dat de verhuurder in ernstige mate overlast veroorzaakt. Zou het mogelijk zijn om via het Burgerlijk Wetboek iemand te verbieden verhuurder te zijn? Dit in het kader van de verplichting een goed verhuurder te zijn.

Minister **Korthals**: Dat lijkt mij niet te kunnen via het Burgerlijk Wetboek. Dat betreft namelijk de rechtsbetrekking tussen burgers. Dat zou dan een straf zijn van de overheid en dan zou je eerder aan het strafrecht denken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): In de situatie die ik u en de staatssecretaris heb voorgelegd, zijn alle civiele middelen gebruikt, tot en met het stalkingsverbod toe, maar de verhuurder is nu zo "handig" geweest om een kantoor in zijn eigen pand te vestigen. De rechter kan hem niet verbieden om in zijn kantoor te zitten. Met andere woorden: het pesten kan heel ver gaan.

Minister **Korthals**: Ik weet daar nu direct de oplossing niet voor. Het kan echter niet via het BW.

De heer **Poppe** (SP): Met name in oudere woningen is de isolatie niet perfect en vaak zelfs slecht. Het plafond bestaat vaak uit houten balken met daaronder een plaatje gips. Als daarboven dan een parketvloer wordt gelegd, is het duidelijk dat er overlast zal zijn. Er zijn ook mensen die een beetje doof zijn en daarom de televisie wat hard aan hebben staan. Het is dan een ramp als je daar beneden, boven of naast woont. Hoe moet dat worden opgelost? Is dat een zaak van de verhuurder? Moet hij voor betere isolatie zorgen?

Minister **Korthals**: Dat hangt heel erg van de omstandigheden af. Ik kan mij voorstellen dat dit een materieel gebrek is dat op grond van artikel 204 moet worden opgelost, ter beoordeling van de rechter, maar ik kan mij ook voorstellen dat dit niet een kwestie van een materieel gebrek is, maar dat het gaat om pesterijen en intimidatie. Dan moet

je het via een immaterieel gebrek proberen op te lossen. Daar heb ik de middelen voor aangegeven. Voorzitter! Mij werd gevraagd door mevrouw Van 't Riet en de heer Biesheuvel of ik de vrees van de IVBN (de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed) deel dat de regeling in artikel 206, lid 3, tot wantoestanden zal leiden. Die vrees deel ik niet. Als de huurder namelijk een gebrek constateert, dan moet de verhuurder dat in beginsel verhelpen. Doet de verhuurder dat niet, dan zal de huurder de verhuurder in gebreke moeten stellen. Dat betekent dat de huurder de verhuurder een redelijke termijn moet geven om het gebrek te verhelpen. Voor alle duidelijkheid verwijs ik naar artikel 6:82 van het Burgerlijk Wetboek, waarin staat dat de verhuurder in verzuim treedt als nakoming binnen de genoemde termijn uitblijft. Pas dan zal de huurder zelf aan de slag mogen gaan. Dat is ook heel redelijk. De huurder kan dan het gebrek op eigen kosten laten herstellen en vervolgens de kosten met de huur verrekenen.

De heer Biesheuvel en mevrouw Van 't Riet hebben gevraagd hoe de ontbinding geschiedt. In geval van wanprestatie van de verhuurder kan de huurder de overeenkomst ontbinden op grond van de regels van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, ook als de verhuurder aan de tekortkoming niets kon doen. Slechts indien de tekortkoming zo gering is dat zij ontbinding niet rechtvaardigt, is ontbinding uitgesloten. Maar in beginsel kan de huurder in geval van wanprestatie door de verhuurder ontbinden. Voor die ontbinding is een schriftelijke verklaring van de huurder voldoende, maar hij kan ook ontbinding bij de rechter vorderen. Pleegt de huurder wanprestatie, dan kan de verhuurder op gelijke wijze de huur ontbinden. Is de gehuurde zaak echter een woning of ander gebouw of een woonwagen en een standplaats, dan kan de verhuurder alleen maar via de rechter ontbinding verlangen. Zou de verhuurder de mogelijkheid worden gelaten de huur alleen met een schriftelijke verklaring te ontbinden, dan zou de opzeggings- en ontruimingsbescherming van de onderhavige wetsvoorstellen kunnen worden ontdoken. Voor roerende zaken geldt deze regel niet. Het zou te ver voeren voor de ontbinding van de huur betreffende

een roerende zaak door de verhuurder steeds een rechterlijke tussenkomst te vragen.

De onderhavige regeling geeft daarnaast nog twee bijzondere regels. Is het gebrek van dien aard dat het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk is, dan kunnen zowel de huurder als de verhuurder de overeenkomst ook schriftelijk ontbinden. Dan kom ik bij artikel 7:210. Men moet dan bijvoorbeeld denken aan een brand die de huurwoning voor een deel verwoest, zodat de woning niet meer is zoals de huurder mocht verwachten. Ook kan men denken aan een overheidsmaatregel die de bewoning dermate beperkt, dat niet meer sprake is van het genot dat de huurder mocht verwachten. Indien het gebruik van het gehuurde geheel onmogelijk is geworden, heeft de huurder ook niets meer aan de opzeggings- en ontruimingsbescherming. Het heeft dan ook geen zin ontbinding door een schriftelijke verklaring uit te sluiten.

Ten slotte merk ik op dit punt nog op dat de verhuurder de huur op grond van artikel 231, lid 2, schriftelijk kan ontbinden als het door hem verhuurde pand wegens drugs-overlast door de burgemeester wordt gesloten.

Voorzitter! De heer Poppe vroeg of artikel 208 een zelfstandige betekenis heeft naast de artikelen 6:74 en 6:75 van het BW. Het is niet mogelijk om aan de wens van de heer Poppe tegemoet te komen om artikel 208 nader te preciseren. De artikelen 74 en 75 van Boek 6 geven een regeling voor wanprestatie. Uitgangspunt van artikel 208 is dat een gebrek een tekortkoming van de verhuurder oplevert in de zin van artikel 74 van Boek 6. Voor de vraag of de verhuurder voor de door deze tekortkoming veroorzaakte schade aansprakelijk is, is van belang of deze tekortkoming hem kan worden toegerekend op grond van artikel 75. Het artikel 208 preciseert dit nader. Artikel 208 namelijk noemt uitdrukkelijk een paar omstandigheden die een tekortkoming van de verhuurder betekenen. Als de verhuurder het gebrek kende bij het aangaan van de overeenkomst, moet hij de schade die door het gebrek is veroorzaakt, vergoeden. Heeft de verhuurder tegen de huurder gezegd dat de zaak geschikt was voor een bepaald gebruik, maar dit blijkt onjuist, dan is er sprake van een gebrek en moet de

verhuurder de schade veroorzaakt door het gebrek, aan de huurder vergoeden.

Door het noemen van die omstandigheden wordt iedere discussie afgesneden of onder die omstandigheden grond bestaat voor toerekening van de tekortkoming van de verhuurder. Door de omstandigheden, zoals die zijn genoemd in artikel 208, kan de tekortkoming immers krachtens de wet aan hem worden toegerekend. Daarmee is dan voldaan aan een van de toerekeningsgronden van artikel 75.

De heer **Poppe** (SP): Het is mij nog niet helemaal duidelijk. Dit soort regels is er als er problemen zijn. Als het onderling geregeld kan worden, is er geen regelgeving nodig. Er zijn dus problemen. De verhuurder wil er een nieuwe pui in zetten of andere renovatieactiviteiten uitvoeren. Er is overeenstemming: er komt geen schade voor de huurder. Het verschil is maar 5 of 10 centimeter voor vloerbedekking of voor de lengte van de gordijnen. Daarover kan gesteggel ontstaan. Na de uitleg van de minister is het mij nog niet duidelijk wat de rechten van de huurder en de plichten van de verhuurder zijn, als de verhuurder dat verschil van 5 of 10 centimeter geen schade noemt.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): De formulering in artikel 208 vind ik onvoldoende duidelijk. De verhuurder had het gebrek behoren te kennen. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat hij daarnaar onderzoek had moeten doen. Ik heb in mijn algemene bijdrage het voorbeeld van de grondverontreiniging genoemd. In het artikel wordt dit voorbeeld niet expliciet genoemd. Hoe realistisch is nu de formulering?

Minister **Korthals**: Op de grondverontreiniging kom ik bij artikel 218 terug.

Het voorbeeld van 10 centimeter vloerbedekking wordt heel casuïstisch. Uiteindelijk zijn deze zaken ter beoordeling van de rechter. Wij kunnen er lang en breed over praten en de casus nog ingewikkelder maken, maar de regeling zelf geeft de huurder voldoende mogelijkheden om genoegdoening te krijgen.

De heer **Poppe** (SP): In de praktijk doet de ene rechter een heel andere uitspraak dan de andere. Dat kan van f 500 tot f 10.000 uiteenlopen. Als

het om gelijke rechten gaat, kan dat niet. Kan nou niet duidelijker worden omschreven dat als er een activiteit gepleegd wordt door de verhuurder in overeenstemming met de huurder, waardoor problemen ontstaan, bijvoorbeeld omdat de inboedel niet meer past doordat de maten veranderd zijn, alle daaruit voortkomende schade door de verhuurder geregeld dient te worden? Als er dan nieuwe vloerbedekking komt, wordt er natuurlijk gezegd dat de oude er al vijf jaar ligt en dat men daarvan het vruchtgebruik heeft gehad, waarna aftrek van nieuwkosten plaatsvindt. Dat soort dingen komt vaker voor. Daarover kan een kantonrechter een uitspraak doen. De vraag of de een 5 of 10 centimeter een gebrek vindt en de ander niet, moet mijns inziens geregeld worden. Zodra de maatvoering verandert, moet alle schade die daaruit voortvloeit, doordat de inboedel niet meer past, vergoed worden.

Minister **Korthals**: Het tweede punt heeft direct te maken met de renovatieproblematiek die aan de orde komt bij artikel 220. Bij de behandeling van dat artikel ga ik er nader op in. Aan het eerste punt, dat de ene kantonrechter in een vrijwel identiek geval een totaal andere schadevergoeding oplegt dan een andere kantonrechter, kan een minister van Justitie weinig doen. In het systeem van onze rechtspraak is er dan de mogelijkheid van hoger beroep. Over het algemeen zijn die twee uitspraken bekend. Daardoor krijg je meer eenheid in de rechtspraak. In individuele gevallen kan dat dus nog best wel eens mislopen, maar structureel wordt dat dus altijd weer ongedaan gemaakt doordat men in hogere instantie tot een gelijklopende uitspraak komt. Voorzitter! U heeft zelf een vraag gesteld over de termijn van zes maanden in artikel 257. Deze bepaling is een beperking van artikel 207. De huurder kan huurvermindering vragen over de periode dat de verhuurder van het gebrek kennis heeft. Bij woonruimte zorgt artikel 257 ervoor dat de verminderingsovereenkomst niet te hoog kan oplopen, omdat de huurder lang wacht met het indienen van een vordering. Hij moet namelijk binnen zes maanden zijn vordering indienen. Doet hij dit niet, dan kan hij over die zes maanden geen huurvermindering

meer vorderen. Zo zit het systeem in elkaar.

De **voorzitter**: Ik denk nog even over deze laatste opmerking na. Ja, zo zit het systeem in elkaar. Maar goed, ik vraag toch om nog eens te kijken of het laatste artikellid het kleine manco uitsluit. Dat dit de bedoeling was, dat is logisch. Maar het is de vraag of de tekst van de wet niet op een andere manier vertaald kan worden. Dat hoor ik dan straks wel.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Volgens mij hoeft ik slechts op één punt te reageren: het amendement op stuk nr. 9 van mevrouw Van Gent.

De **voorzitter**: Het amendement heeft, strikt genomen, betrekking op een andere afdeling, maar de staatssecretaris kan er ook nu op reageren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het heeft zowel met artikel 242 als artikel 224 te maken.

Staatssecretaris **Remkes**: Mevrouw Van Gent draait de bewijslast in feite om. De wens die is neergelegd in dit amendement, sluit aan bij de praktijk zoals die op dit ogenblik in ieder geval bij de grote verhuurders al gebruikelijk is. Het schept wel de nodige duidelijkheid. Het is ook de strekking van datgene wat in de nota Wonen is aangegeven. Daaruit vloeit voort, alles opgeteld en afgetrokken, dat ik in ieder geval geen grote bezwaren tegen dit amendement heb. Het is overigens wel noodzakelijk dat er nog even goed gekeken wordt naar wat er moet gebeuren met de lopende huurcontracten. Het lijkt mij een buitengewoon moeilijke zaak om dit met terugwerkende kracht van toepassing te laten zijn.

### Afdeling 3

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Collega Van Gent heeft in deze afdeling twee amendementen ingediend waarop ik even wil ingaan. Het ene amendement is zojuist al aan de orde geweest.

De **voorzitter**: Ik stel voor, dat iemand die over een amendement spreekt, daarbij het nummer van dat amendement noemt. Het is allemaal al ingewikkeld genoeg.

De heer **Weekers** (VVD): Het amendement op stuk nr. 8 van collega Van Gent op artikel 215 kan worden beschouwd als codificatie van de afspraken over zelfwerkzaamheid die de belangenverenigingen hebben gemaakt. Dat amendement oogt sympathiek, maar volgens mij moet de eigenaar-verhuurder voldoende ruimte behouden om een eigen beleid te kunnen voeren ten aanzien van zijn bezit. Die ruimte moet daarin bestaan, dat hij veranderingen niet kan toestaan dan wel daaraan bepaalde voorwaarden kan verbinden, bijvoorbeeld de voorwaarde van herstel in de oude toestand bij vertrek. De verhuurder zal uiteraard wel goede argumenten moeten hebben om van de huurder te eisen dat bepaalde verbeteringen of veranderingen van het object achteraf weer worden teruggedraaid. Mij is onvoldoende duidelijk of, gelet op de redactie van artikel 126, de verhuurder aan zijn toestemming de voorwaarde van herstel in de oude toestand kan verbinden. Indien dat niet kan, zal naar ik vrees de toestemming worden geweigerd in verband met de angst voor een actie inzake ongerechtvaardigde verrijking. Hoe wordt bepaald of iets de verhuurbaarheid schaadt? Stel dat de huurder het badkamertje wil veranderen en daarbij de douche wil inruilen voor een bad, dan is dat een verbetering voor een jong gezin, maar een verslechtering voor oudere mensen. Daarmee kan het huurbeleid van de verhuurder op de wat langere termijn ondermijnd worden. Ook speelt een rol de vraag of een dergelijke regeling, waarover een aantal belangenverenigingen op het terrein van huurwoningen het kennelijk eens zijn, ook toegepast moet worden op bedrijfsruimten en zelfs op andere zaken. Want hoe zit het bijvoorbeeld met de huurauto? Immers, dit amendement heeft betrekking op het algemene gedeelte van het huurrecht en slaat daarmee volgens mij op alle huurovereenkomsten. Ik zie de staatssecretaris bedenkelijk kijken, maar wellicht heeft hij er zometeen een goed antwoord op. In elk geval moet dus de verhuurder volgens mij voorwaarden kunnen stellen. Graag krijg ik daarop een reactie. Wat artikel 220 betreft, merk ik op dat de VVD-fractie akkoord gaat met een werkbare renovatieregeling. Kan de minister aangeven wat hij precies verstaat onder renovatie? Kan de

regeling ook toegepast worden op uitbreiding voor voorzieningen of service?

Het gekwalificeerd initiatiefrecht voor huurders, zoals voorgesteld door mevrouw Van Gent in haar amendement op stuk nr. 11, zien wij niet zitten, omdat het een te grote inbreuk maakt op het eigendomsrecht.

In tegenstelling tot wat het geval is in het huidige recht, wordt in artikel 221 onderhuur toegestaan, tenzij anders is overeengekomen. Kan de minister aangeven waarom deze omzetting wordt voorgesteld? Immers, onderhuur leidt niet zelden tot problemen. Hoe zit het met bestaande overeenkomsten, waarin geen verbod op onderhuur is opgenomen, omdat dit al in de wet stond? Gaat de minister daarvoor nog overgangsrecht formuleren? In artikel 224 mis ik een helder toetsingscriterium voor de staat van oplevering. Ik had daartoe een amendement willen formuleren in overeenstemming met de nota Mensen, wensen, wonen. Collega Van Gent was mij echter voor. Ik ondersteun van harte de strekking van haar amendement op stuk nr. 9. Wel wil ik hierbij opmerken dat ook op dit punt iets moet worden geregeld in de sfeer van het overgangsrecht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik wil beginnen bij artikel 215 en mijn amendement op stuk nr. 8. De heer Weekers heeft al een prachtig pleidooi gehouden voor dit amendement, maar hij roept wel enige verwarring op. Het amendement beoogt een codificatie van afspraken over zelfwerkzaamheden die bijvoorbeeld door de Woonbond en Aedes zijn gemaakt. Het gaat hier om het eeuwige gedoe rond het achterlaten van de huurwoning in goede staat of oorspronkelijke staat. Dit punt staat in de top 5 van ergernissen van huurders, want het geeft altijd aanleiding tot veel problemen. Ik heb dat zelf ook meegemaakt toen ik een huurwoning verliet waarin ik vijftien jaar had gewoond. Toen kreeg ik allerlei commentaar over de tuin waaruit ik met de nodige moeite veel puin heb moeten verwijderen. Huurders doen vaak investeringen in afzuigkappen, douches en zelfs centrale verwarming. Dat zijn zaken die leiden tot woningverbetering, maar vaak moeten dergelijke voorzieningen er

uiteindelijk toch weer uitgesloopt worden. Dat kan – al was het maar uit een oogpunt van duurzaamheid – natuurlijk nooit de bedoeling zijn. Dat heb ik omschreven in het amendement op stuk nr. 8, want het is een misser dat bij deze herziening dit belangrijke punt niet is meegenomen. De verhuurder wordt verplicht binnen acht weken toestemming te verlenen voor aanpassingen en toevoegingen die de verhuurbaarheid niet schaden. De heer Weekers vroeg wat er precies moet worden verstaan onder “zwaarwichtige bezwaren”. Het lijkt mij niet dat veranderingen moeten worden aangebracht die leiden tot instortingsgevaar. De veranderingen moeten de huurwoning in goede staat laten en als het even kan verbeteren. Als er geen zwaarwichtige bezwaren zijn, moet de verhuurder toestemming verlenen. Voor eenvoudig verwijderbare voorzieningen blijft het door het kabinet voorgestelde regime gelden, dat wil zeggen dat ze in principe worden toegestaan.

De **voorzitter**: Het amendement is natuurlijk heel sympathiek, maar ik vraag mij af of het op de goede plek geregeld wordt. Het is toegespitst op woningen, maar het lijkt mij ook dat een autoverhuurder niet blij is met een bloemenman die de huurauto pimpelpears schildert. Waarom heeft u dit artikel uitgekozen voor uw amendement?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is ons geadviseerd. Er is uitgebreid overleg geweest met ambtenaren van de bewindslieden. Wellicht kunnen zij hier ook nog eens op ingaan. Het gaat ons in de eerste plaats om woonruimte. Ik kan mij niet voorstellen dat je een gehuurde boormachine zodanig verandert dat het apparaat niet meer werkt en dat je het vervolgens terugbrengt. Als je een huurauto pimpelpears schildert – ik zou een andere kleur nemen – kan het heel goed zijn dat je daarover afspraken hebt gemaakt met de verhuurder. In allerlei leaseconstructies komen bepalingen op dit punt voor. In dit amendement heb ik het echt willen toespitsen op woonruimte en ik heb het goed ambtelijke advies gekregen om dat in dit artikel te regelen. Voorzitter! Ik kom op artikel 218, lid 3, en het amendement op stuk nr. 9 met een verwijzing naar de

voorgestelde wijziging van artikel 224. In dat amendement wordt gesteld dat de huurder in principe de woning in onbeschadigde toestand heeft ontvangen, tenzij anders blijkt uit het opnamerapport dat wordt genoemd in artikel 224. Daarover hebben wij al gesproken.

In mijn algemene inleiding ben ik al ingegaan op artikel 220 en mijn amendement op stuk nr. 11 over het initiatiefrecht op het gebied van het onderhoud. Het gaat erom het initiatiefrecht van huurders, bewoners en bedrijven te creëren in een nieuw lid 3. Voorgesteld wordt dat minimaal 70% van de huurders het initiatief kan nemen voor verandering of toevoeging, waarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het vernieuwen van kozijnen, het afsluiten van portieken of het plaatsen van een nieuwe warmwatervoorziening. Het lijkt mij een goed plan, waarvoor ik in mijn algemene inleiding al enkele voorwaarden heb genoemd. De kosten kunnen natuurlijk doorberekend worden in de huren, want de verhuurbaarheid mag het niet schaden. Waarom zou op dit moment alleen nog maar de verhuurder dit soort initiatieven kunnen nemen en de huurders niet? VvE's kunnen dat ook en het lijkt mij dat met dit amendement de positie van de huurders alleen maar wordt versterkt.

Mijn amendement op stuk nr. 10 slaat op artikel 255. In lid 1b wordt geregeld dat de verhuurder tegen een redelijke vergoeding verdisconteert in de huurprijs verbeteringen kan aanbrengen. Met ons amendement voegen wij daaraan toe dat de huurder daarmee dient in te stemmen. Dat heeft ook te maken met de akkefietjes die wij straks hebben besproken. Het gaat er daarbij om dat er niet zomaar enorme veranderingen kunnen worden aangebracht die een gigantische huurprijsstijging tot gevolg hebben. Wij zouden op dit punt toch graag enige bescherming willen inbouwen.

In artikel 274 gaat het om dringend eigen gebruik om reden waarvan de verhuurder de huur mag opzeggen. Ik was blij met de algemene beantwoording van de minister waarin hij stelde dat toch de bescherming van de huurder op dit punt overeind moet blijven en dat er geen aanleiding is om die bescherming aan te tasten. Ik ben dus blij

dat het amendement op stuk nr. 15 van de heer Weekers de prullenbak in kan. Wel heb ik nog enkele vragen. Moet de in lid 1 van de aanhef genoemde vordering niet nader worden geoperationaliseerd en wat wordt precies bedoeld met "andere passende woonruimte" in 1c? In lid 3c wordt gesteld dat bij seniorenhuisvesting waarop het recht verdwijnt door bijvoorbeeld overlijden, indicatiestelling ook wordt aangemerkt als dringend eigen gebruik. Wat gebeurt er dan als een jongere partner na overlijden van de oudere partner overlijdt of in het geval van moeder en zoon die al 20 jaar samen een seniorenwoning bewonen en de moeder overlijdt? Moet de zoon dan vertrekken?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik wil eerst ingaan op de amendementen op de stukken nrs. 8 en 11 van mevrouw Van Gent. Daar zou op zich niets tegen zijn, als zij een codificatie behelzen van iets wat al bestaat. Bij de behandeling van de nota Wonen heb ik wel gezegd dat je voorzichtig moet zijn om daar waar zelfregulering wordt bevorderd, alle zelfregulering per definitie weer in wetsteksten te vertalen. Dit zou het particulier initiatief kunnen smoren, omdat een van de partijen ervoor kan kiezen op de wet te wachten. Van zo'n werkwijze zijn mooie voorbeelden te zien bij de Stichting van de Arbeid en in de sociale wetgeving. Het amendement van mevrouw Van Gent is niettemin helder. Overigens geldt dit ook voor de vragen van de heer Weekers terzake. Ik sluit mij daarbij aan, maar ik ga er ook van uit dat tevoren duidelijk kenbaar wordt gemaakt wat de verhuurder in de oorspronkelijke staat wil houden. Ik onderken dat er problemen kunnen ontstaan met de verhuurbaarheid als een woning die heel lang door dezelfde mensen is bewoond, wordt overgenomen door een jong gezin dat heel andere eisen stelt aan die woning. Ik ga er echter van uit dat hierover wel afspraken kunnen worden gemaakt. Verder verwacht ik dat veel oudere mensen juist een douche willen houden. Ik vond de vraag van de heer Weekers dus niet onredelijk, maar het amendement ook niet. Het amendement op stuk nr. 11 vormt eigenlijk het spiegelbeeld van de verhuurder. Het is erg voorzichtig geredigeerd. Voor de verhuurder is nog een punt dat een en ander

binnen zijn financiële capaciteit moet kunnen worden verwezenlijkt. De huurders hebben misschien een ander belang. De verhuurder kan dit dan laten toetsen door de rechter die dat belang misschien moet afwijzen, omdat het niet financieel haalbaar is. Is dit spiegelbeeld met de huidige formulering van dit amendement wel te verwezenlijken?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb in mijn toelichting bij het amendement op stuk nr. 11 verwezen naar artikel 255 dat onverkort van kracht blijft. Hierin is bepaald dat veranderingen en toevoegingen mogen leiden tot een verhoging van de huurprijs die in een redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. De opmerking van de heer Biesheuvel dat dit amendement ten koste kan gaan van de financiële capaciteit van de verhuurder, wijs ik af. In het initiatiefrecht voor verhuurders dat ik voorstel, bedoel ik niet dat huurders eisen kunnen stellen die niet passen in het totale financiële plaatje. Dan moet een goede afweging worden gemaakt. Een portiekafsluiting bijvoorbeeld kan echter een redelijk verzoek zijn, ook als de verhuurder weigert daarvoor te zorgen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik meen dat dit ook op een andere manier kan worden opgelost. Nu wordt dit onder het begrip renovatie geplaatst. Ik denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid dat de huurders zeggen dat de corporatie of de particuliere verhuurder dit best uit het eigen vermogen kan betalen en dat zij dit niet in de huurprijs willen merken. Als er zo'n geschil dreigt te ontstaan, moet de rechter dan een beslissing nemen? Hoe vangen wij dit op?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik wil graag proberen om de heer Biesheuvel nog wat extra argumenten te geven. Ik heb de term renovatie gebruikt in mijn toelichting, omdat dit woord in artikel 220 wordt gebruikt voor verandering of toevoeging. Het woord renovatie wordt dus niet alleen gebruikt voor grootschalige veranderingen; het kan ook kleine toevoegingen of veranderingen betreffen die de verhuurder niet wil aanbrengen, maar die de huurders van groot belang achten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): In artikel 218 wordt de bewijslast voor reeds

bestaande bodemverontreiniging en andere onzichtbare schade en gebreken geregeld. Als ik het goed heb begrepen, wordt in dit wetsvoorstel geregeld dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor de gevolgschade die is veroorzaakt door een gebrek dat hij niet kon kennen. Ik heb de indruk dat van de huurder wel wordt verwacht dat hij dergelijke schade meldt bij de verhuurder. Die verwachting is volgens mij echter alleen gerechtvaardigd als de huurder die schade kende. Al met al vraag ik mij af of artikel 218 wel helder genoeg geredigeerd is of dat kan worden volstaan met deze wetshistorische interpretatie.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Volgens artikel 220 kan de verhuurder het pand bij renovatie opeisen voor eigen gebruik, mits hij voor vervangende woonruimte zorgt. Die vervangende woonruimte is een nieuw pand en dat roept de vraag op of de huurovereenkomst wordt voortgezet. Het gaat immers om een ander pand. In artikel 220 is een idee verwerkt van de Woonbond en wel dat de verhuurder moet instemmen met collectieve verbeteringen als de meerderheid van de huurders die verbeteringen wil. Daarbij wordt gedacht aan energiebesparende maatregelen, maar ook aan de aanleg van "domotica", een term die bij de behandeling van de nota Wonen in het leven is geroepen. Onder deze term wordt de aanleg van bijvoorbeeld kabel of van ISDN verstaan. Een en ander vertoont enige overeenkomsten met het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 11, waarin wordt geregeld dat als 70% van de bewoners van een complex iets wil, dat door de verhuurder moet worden uitgevoerd. Hiermee wordt een soort initiatiefrecht voor huurders vastgelegd. Ik ben erg benieuwd te horen hoe de minister en de staatssecretaris tegenover een dergelijke vorm van initiatiefrecht staan. Onderhuur is thans verboden. Artikel 221 regelt echter dat dit verbod kan worden doorbroken als dat op grond van redelijkheid en billijkheid noodzakelijk is. Artikel 221 bevat ook aanvullend recht en wel dat de huurder van een zelfstandige woning een gedeelte van de huur van de woning aan een ander in gebruik kan geven. Dit moet in de huurovereenkomst worden geregeld. De



verhuurder kan een verbod in de huurovereenkomst opnemen, waarbij wordt uitgegaan van "ja, mits". Ik denk echter dat het beter is om uit te gaan van "nee, tenzij". Ik neem hiermee overigens een voorschot op de behandeling van het wetsvoorstel dat de verhuur van bedrijfsruimte regelt, want ook in dit wetsvoorstel is een uitermate ondoorzichtige onderhuurregeling opgenomen.

De heer **Poppe** (SP): Artikel 220 bepaalt dat als 70% van de huurders akkoord gaat, de overige 30% die beslissing moeten gedogen. Het is mij niet geheel duidelijk wat zij precies moeten gedogen. Ik kan mij voorstellen dat voor deze 70%-regeling wordt gekozen als er zaken aan de orde zijn die alleen collectief voor het hele woonblok kunnen worden geregeld, zoals de renovatie van de pui. Het is echter ook denkbaar dat een beslissing wordt genomen over meer individuele elementen, zoals de vervanging van een keukenblok. Daarbij komt bovendien dat een dergelijke vervanging ook nog eens kan leiden tot een huurverhoging. Ik vraag mij af men in dit soort gevallen verplicht moet kunnen worden om een beslissing te gedogen. Als alle keukens tegelijkertijd worden vernieuwd, is het goedkoper om iedereen te verplichten mee te doen. Maar het is best mogelijk dat sommige huurders in plaats van zo'n hardboard keukenblokje liever kiezen voor een iets duurder blokje. Al met al vraag ik mij af of artikel 220 niet moet worden beperkt tot zaken die noodzakelijkerwijs collectief moeten worden aangepakt.

De **voorzitter**: Als je een probleem wilt zien, moet je het zoeken in het derde lid. Het gaat er daarbij om dat er vermoed wordt sprake te zijn van een redelijk voorstel als 70% of meer van de huurders heeft ingestemd. Het probleem betreft dan die 30% of minder die er geen behoefte aan heeft. Als het voorstel vermoed wordt redelijk te zijn, betreft het niet alleen de verbouwing, de toevoeging of de renovatie, maar ook de prijs die de huurder na afloop moet betalen. Wanneer men als huurder met een fantastische opknapbeurt wordt geconfronteerd, zegt men misschien enthousiast "ja", maar men zegt dan impliciet ook "ja" tegen de verhoogde huurprijs. Het kan gebeuren dat sommigen zich

ertegen verzetten, het absoluut niet gedogen en door de rechter in het gelijk worden gesteld. De verbouwing of renovatie zal dan, als de weigeraar echt een cruciale spilfunctie betreft, niet doorgaan. In een aantal gevallen is dat niet aan de orde en zal er wel verbouwd of gerenoveerd worden. Men kan dan naar de rechter stappen op grond van artikel 255 en vragen om vermindering van de huurprijs. Dat verzoek kan worden gehonoreerd, vooral als men in de situatie verkeert dat men bijvoorbeeld anders huursubsidie misloopt. In hoeverre achten de bewindslieden het redelijk dat er verschil in behandeling kan ontstaan tussen de diverse huurders? Het gaat enerzijds om de huurders die niet hebben ingestemd, terwijl de rechter zegt dat de renovatie gewoon door mag gaan en zij minder huur behoeven te betalen, en anderzijds om de huurders – zeg maar die 70% – die met het hele voorstel hebben ingestemd en daarmee voor precies hetzelfde product in feite veel meer huur moeten betalen. Het is inherent aan het huurrecht, maar de vraag is of het logisch is dat een zekere rechtsongelijkheid ontstaat, omdat tot die groep van 70% huurders kunnen behoren die, als zij naar de rechter waren gestapt voordat zij tot die groep toetraden, wellicht ook huurvermindering toegewezen hadden gekregen. Kan er sprake zijn van een onredelijke situatie die voor de rechter aanleiding kan vormen om de huurder in staat te stellen, op het instemmen met het oorspronkelijke voorstel terug te komen? Ik ben bang dat dit niet mogelijk is. Als dat zo is, vind ik dat er een onrechtvaardigheid in schuilt waaraan iets moet worden gedaan.

Minister **Korthals**: Voorzitter! De heer Weekers vroeg aandacht voor het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 8, waarin is gesteld dat de verhuurder de huurder toestemming moet verlenen voor het aanbrengen van veranderingen aan de woning als die veranderingen de verhuurbaarheid en de waarde van de woning niet schaden. Een dergelijk voorstel spoort met de praktijk. Aedes, de Vereniging van woningcorporaties en de Woonbond hebben onlangs afspraken gemaakt die op hetzelfde neerkomen. Huurders krijgen altijd toestemming om zelf veranderingen aan te brengen. Daaraan zijn twee

voorwaarden verbonden. Ten eerste mogen de veranderingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden. Ten tweede mogen de veranderingen de waarde van de woning niet schaden. De verhuurder kan hieraan uiteraard niet de voorwaarde verbinden dat de huurder de veranderingen bij het einde van de huur verwijderd. Wat dat betreft kunnen wij ons vinden in het amendement dat door mevrouw Van Gent is voorgesteld. Maar één zwaluw maakt nog geen zomer, zeg ik er direct bij!

De heer Weekers vroeg of het niet vreemd is dat de huurder de door hem aangebrachte geoorloofde veranderingen mag laten zitten en dat de verhuurder er ook nog voor moet betalen. De vrees die bij sommigen bestaat, namelijk dat de verhuurder veranderingen krijgt opgedrongen waarvoor hij achteraf ook nog moet betalen, delen wij niet. Ik doel hierbij op de bepaling uit artikel 216, lid 3. Daar staat dat de huurder aan het einde van de huur vergoeding kan vragen voor geoorloofde veranderingen die niet zijn weggehaald. Ik begrijp de vrees, maar hij is onterecht. Vooropgesteld moet worden dat het hier om een voortbouwen op thans reeds bestaand recht gaat. Laten wij blijven bij het voorbeeld dat een woning verbeterd is om het woongenot te verhogen. De huurder vervangt op eigen kosten gaskachels door een centrale verwarming van hoge kwaliteit. De verhuurder had geen toestemming gegeven, maar de rechter wel. De rechter had niet de voorwaarde gesteld dat de centrale verwarming aan het einde van de huur weer moest worden verwijderd. Een dergelijke voorwaarde zou ook bepaald onredelijk zijn. Terugbrengen in de oorspronkelijke staat mag er niet toe leiden dat een duidelijke woningverbetering weer ongedaan moet worden gemaakt. Als de verhuurder door deze centrale verwarming aan opvolgende huurders een hogere huur kan vragen, wordt hij door de centrale verwarming verrijkt, waarvoor de huurder op grond van de regeling in Boek 6 een vergoeding kan vragen. Op grond van die regeling moet dan worden nagegaan of deze verrijking ongerechtvaardigd is. Dat is de verhuurder bijvoorbeeld weer niet, als hij heeft meebetaald aan de verwarming. De verhuurder is ook niet ongerechtvaardigd verrijkt, als

hij geen hogere huur vraagt. In de literatuur vinden wij steun voor deze opvatting. Hylkema spreekt in Woonrecht zelfs van "vrees voor koud water". Dat is weer eens iets anders dan Westrik! Bovendien stelt artikel 212 van Boek 6 de eis dat de vergoeding die de verrijkte moet betalen, redelijk is. Kortom, de strenge eisen die artikel 212 van Boek 6 stelt aan de verrijking, zullen ervoor waken dat de verhuurder ten onrechte moet betalen voor niet door hem gewenste veranderingen.

De heer **Weekers** (VVD): Ik stel nog een vraag over de artikelen 215 en 216. Wij hebben daarbij ook de vraag gesteld of een dergelijke regeling wel in het algemeen deel past, nu zij in wezen alleen bedoeld is voor het huurrecht woonruimte.

De **voorzitter**: De vraag was of het amendement erin past en niet de regel zelf.

De heer **Weekers** (VVD): Inderdaad, de strekking van het amendement.

Minister **Korthals**: Het gaat over het amendement op stuk nr. 8. Ik ben al op dat punt ingegaan en ik dacht dat de heer Weekers ook redelijk tevreden was.

De heer **Weekers** (VVD): Dat is het geval, want het amendement kwam ons sympathiek voor. Wel heb ik gevraagd of het amendement wel in het algemeen deel past. Als dat zo is, slaat het ook op alle andere huurovereenkomsten, zoals de overeenkomst tot huur van een auto. Kan dit amendement niet beter geplaatst worden in het deel woonruimte?

Minister **Korthals**: De artikelen 215 en 216 zijn bedoeld voor alle zaken. Maar het heeft praktisch belang voor gebouwde onroerende zaken. De heer Weekers hoeft zich er in de praktijk dus niet zoveel zorgen over te maken. Op zichzelf is zijn opmerking echter zeer terecht. Wanneer is er sprake van renovatie? Is dit ook het geval als uitsluitend sprake is van uitbreiding van de voorzieningen of van de service? Onder renovatie wordt verstaan sloop met vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Daaronder wordt dus niet verstaan uitbreiding van voorzieningen of service. Het is natuurlijk wel

denkbaar dat de uitbreiding van de service of voorzieningen gepaard gaat met renovatie. Ik denk aan een nieuwe keuken in een verzorgingsflat. De huurders worden voortaan van maaltijden voorzien vanuit de nieuwe keuken.

Mevrouw Van 't Riet heeft gevraagd hoe de renovatieregeling precies in elkaar zit. De voorgestelde regeling trekt de lijn door van het huidige recht. Het belang van de voorgestelde regeling zit voor een belangrijk deel in de codificatie van dat recht. Deze wettelijke basis leent zich weer goed voor verdere uitwerking in de rechtspraak. De verhuurder wil zijn verhuurobject renoveren. Het kan daarbij gaan om woonruimte of bedrijfsruimte. De verhuurder kan de huur opzeggen. De opzeggingsgrond "dringend nodig hebben voor eigen gebruik" omvat mede renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk zou zijn. Wel moet de huurder passende vervangende huurruimte kunnen krijgen, maar vaak zal de verhuurder het huurobject willen renoveren met instandhouding van de huurovereenkomst. Hij moet dan proberen met de huurder overeenstemming te bereiken over de renovatie. Verhuurder en huurder zullen daarover uiteraard onderhandelen. Alles dient zoveel mogelijk op basis van vrijwilligheid te gebeuren. De verhuurder zal daarom een redelijk voorstel tot renovatie moeten doen. Is de huurder het niet met dat voorstel eens, dan kan de verhuurder bij de rechter vorderen dat de huurder hem toch gelegenheid tot renovatie geeft. Het voorstel moet redelijk zijn. De verhuurder moet de nodige feiten stellen en eventueel bewijzen. De belangen van de huurder en van de verhuurder moeten door de rechter tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gelet op de volgende omstandigheden: de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van medewerking door de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder, de huurprijshoogte voor de huurder en de mogelijkheid van een tijdelijk vervangend huurobject voor de huurder. Oordeelt de rechter het voorstel van de verhuurder redelijk, dan moet de huurder de verhuurder in beginsel toestaan om te renoveren. De huurder is natuurlijk vrij de huur te beëindigen, als hij de rompslomp

van een renovatie niet wil. Blijft de huurder echter zonder meer weigeren het voorstel van de verhuurder te aanvaarden, ook als dat door de rechter redelijk is bevonden, dan riskeert hij dat hem de huur wordt opgezegd. Renovatie die met handhaving van de overeenkomst niet mogelijk is, mag immers worden beschouwd als een grond voor dringend nodig hebben voor eigen gebruik. Dat staat met zoveel woorden in artikel 220 en in de artikelen 274, lid 3, en 296, lid 2. Het kan zich voordoen dat de huurder en verhuurder het over alles eens zijn, behalve over de huurverhoging. De huurcommissie kan dan een uitspraak doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.

Ik heb nu alleen gesproken over het geval dat de verhuurder de door één huurder gehuurde woning of bedrijfsruimte wil renoveren. Veel vaker komt het voor dat de verhuurder een heel complex wil renoveren; denk aan dubbele beglazing, vernieuwing van de gevel en vervanging van de collectieve verwarming door individuele cv's. Ook daarvoor geeft artikel 220 een speciale regeling. De verhuurder legt aan alle huurders van het complex een voorstel voor. Accepteert 70% of meer van de huurders het voorstel, dan wordt vermoed dat het voorstel redelijk is. "Vermoed" wil zeggen dat tegenbewijs mogelijk is. Dat tegenbewijs moet dan worden geleverd door de huurder die niet met het voorstel instemt. Hij krijgt daar acht weken de tijd voor vanaf het moment dat de verhuurder de huurders schriftelijk op de hoogte heeft gebracht dat 70% of meer van de huurders met zijn voorstel heeft ingestemd. De huurder zal moeten bewijzen dat het voorstel jegens hem onredelijk is. Als de rechter het voorstel onredelijk vindt jegens deze ene huurder, is alleen deze ene huurder niet verplicht om de verhuurder toe te staan te renoveren. De 70% of meer die wel hebben ingestemd, blijven aan die instemming gebonden. De verhuurder kan overigens van de renovatie afzien, omdat deze voor hem niet meer aantrekkelijk is als niet alle huurders meewerken. In dat geval zou de renovatie onrendabel of zelfs onmogelijk kunnen zijn. De renovatie van fundamenteen, trappenhuisen of liften kan moeilijk jegens de ene huurder wel en jegens de andere niet

worden uitgevoerd. In de praktijk neemt de verhuurder in zijn renovatievoorstel altijd de voorwaarde op dat hij zich het recht voorbehoudt om het voorstel in te trekken of een ander voorstel te doen in geval van onvoldoende steun. Als de rechter oordeelt dat het renovatievoorstel jegens de niet-instemmende huurder wel redelijk is, dan kan de huurder doen wat ik zojuist heb aangegeven, namelijk het voorstel tot renovatie aanvaarden of de huur beëindigen. Doet hij geen van beide, dan riskeert hij dat de verhuurder de huur opzegt op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik. Hieronder is renovatie begrepen als deze zonder beëindiging van de overeenkomst niet mogelijk is, omdat de huurder de verhuurder een redelijk voorstel tot renovatie niet laat uitvoeren.

Mevrouw Van 't Riet vroeg of er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst. In mijn toelichting op het renovatiestelsel heb ik aangegeven dat renovatie mogelijk is met instandhouding van de huurovereenkomst. Is dat niet mogelijk, dan betekent dat het einde van de huurovereenkomst en wordt deze gewoon opgezegd.

Mevrouw Swildens heeft in het kader van artikel 274, lid 1, en artikel 220 gevraagd of een redelijk voorstel tot renovatie ook een voorstel tot huurverhoging kan inhouden. Het wetsvoorstel beoogt het voor de huursector beter mogelijk te maken dat er gerenoveerd wordt. Wil de verhuurder bereid zijn tot renovatie, dan moet er voor hem wel wat tegenoverstaan. De renovatie komt eerst; daarna de eventuele huurverhoging. Bij de opzegginggrond op basis van een redelijk voorstel tot wijziging van de overeenkomst gaat het om iets heel anders. De verhuurder wil de overeenkomst wijzigen, bijvoorbeeld de voorwaarden. Als het echter geen renovatie betreft, mag het voorstel geen huurwijziging inhouden. Huurwijzigingen moeten gedaan worden volgens de criteria van onderafdeling 2 van titel 7.4.

De **voorzitter**: Het ging mij vooral om degene die behoort tot de minderheid van 30% die de renovatie uiteindelijk wel gedooft, maar die vervolgens naar de rechter stapt om een verzoek te doen tot het niet meemaken van de daaruit voortvloeiende huurverhoging, omdat dit

in zijn situatie onredelijk zou kunnen zijn of althans niet op te brengen zou zijn. Aangezien ik ervan uitga dat dit verzoek gehonoreerd kan worden, heb ik gevraagd wat de gevolgen daarvan zijn voor de 70% die wel heeft ingestemd met de renovatie. Het is namelijk niet ondenkbaar dat men zich niet altijd de consequenties voor de huurprijs realiseert van een voorstel voor renovatie. Als de rechter aan één van de huurders een lagere huur toestaat, zou het zuur zijn als de overigen volop gebonden zouden zijn aan de afspraak. Ik kan mij niet voorstellen dat zij van die huurverhoging af kunnen, maar er zit wel iets onredelijks in. Hoe beoordelen de bewindslieden dat?

De heer **Poppe** (SP): Ik wil hier nog even op doorgaan, want ik heb een iets andere insteek dan de voorzitter. Bij een renovatie is vaak sprake van een complex van ingrepen, bijvoorbeeld nieuwe puien, dubbel glas, raamkozijnen enzovoort. Daarbij neemt de verhuurder vaak een aantal andere dingen mee, zoals een nieuwe natte groep of een nieuw keukenblok. Het is mogelijk dat een huurder bezwaar maakt tegen bepaalde onderdelen van een renovatie. Een praktijkvoorbeeld. Iemand wil een veel mooier keukenblok dan de huisbaas erin wil zetten. De desbetreffende persoon kan de keuken er ook zelf inzetten. Dat is goedkoper. Dat spaart arbeidsloon uit. Als deze persoon uitrekt wat de mooiere keuken hem kost, vergeleken met wat hij de komende tien jaar kwijt zou zijn aan huurverhoging, dan kan hij in totaal goedkoper uitkomen. Valt dit onder de afspraak die Aedes met de Woonbond heeft gemaakt op het punt van veranderingen die de huurders zelf mogen aanbrengen? Kan deze persoon die mooiere keuken er zelf inzetten?

Minister **Korthals**: Voorzitter! Huurders die hebben ingestemd, kunnen op basis van de criteria, geregeld in de artikelen 250 en volgende, om huurverlaging vragen. Bovendien staat ook nog de weg van artikel 258 van Boek 6 open. Die bepaling maakt het mogelijk dat de overeenkomst wordt gewijzigd op grond van onvoorziene omstandigheden. Moet een huurder door zijn weigering de renovatie kunnen tegenhouden als bijvoorbeeld 90% van de huurders wel instemt? Eén

huurder maakt bezwaar tegen de huurverhoging. De rechter vindt dat een redelijk bezwaar. Hij komt tot het oordeel dat jegens deze ene huurder het voorstel wat betreft de huurverhoging onredelijk is. Partijen kunnen dan naar de huurcommissie stappen met het verzoek een redelijke prijs vast te stellen. Mocht deze huurprijs lager uitvallen dan de voorgestelde, dan geldt voor deze ene huurder de lagere prijs. Voor de overige huurders geldt dat niet. Het moet overigens wel om schrijnende gevallen gaan. Ik denk dan bijvoorbeeld aan het kwijtraken van de huursubsidie. Overigens zal de rechter het feit dat 90% van de huurders wel akkoord is gegaan ook in zijn oordeel betrekken.

Een ander voorbeeld. De huurder stemt niet in, omdat hij na renovatie het gebouw niet meer in kan met zijn rolstoel. De rechter zal dan oordelen dat het voorstel jegens deze ene huurder niet redelijk is. Om dergelijke gevallen gaat het. De verhuurder kan dan altijd nog afzien van renovatie. Het gaat te ver de weigerende huurder van rechtswege aan de instemming van meer dan 70% van de huurders te binden. Zo werkt dit dus in de praktijk. Dan het belangrijke amendement van mevrouw Van Gent. Dat is nogal wat. Zij heeft dit overigens niet zelf bedacht. Zij heeft dat toegespeeld gekregen van de Woonbond.

De **voorzitter**: Dat is staatsrechtelijk niet aardig.

Minister **Korthals**: Dat is waar, voorzitter! Dat is niet erg fair. Wij vinden het overigens geen goede gedachte dat huurders de verhuurder tegen zijn zin tot renovatie zouden moeten kunnen dwingen, ook niet via de rechter. De verhuurder heeft het beste inzicht in de technische en financiële kanten van een eventuele renovatie. Hij moet het laatste woord in dezen hebben. Wel geeft artikel 220 de huurders een handvat bij de verhuurder om op renovatie aan te dringen. Het artikel maakt het de verhuurder immers gemakkelijker te renoveren. De verhuurder moet echter zelf beslissen of en hoe hij de renovatie inricht. Ik voeg eraan toe dat de wens van mevrouw Van Gent vooral wordt ingegeven met het oog op energiebesparende maatregelen, zo heb ik begrepen. Daar ging het de Woonbond namelijk om.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):  
Maar niet door een energiebedrijf!

Minister **Korthals**: Neen, mevrouw Van Gent laat zich niet inspireren door een energiebedrijf als het gaat om energiebesparende maatregelen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):  
Jawel. Ik wijs op het heel leuke initiatief op het gebied van zonnepanelen.

Minister **Korthals**: Dan loop ik achter, maar op dat gebied is reeds een regeling opgenomen in de Woningwet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):  
Het wordt mij toch iets te gemakkelijk afgeserveerd. Het is een serieus amendement, dat is geïnspireerd door het maatschappelijk middenveld, maar dat erg goed aansluit bij de opvattingen van de fractie van GroenLinks. De minister zegt dat het geen goede gedachte is, omdat de verhuurder het initiatief moet houden. Hij heeft in zijn algemene inleiding echter aangegeven dat hij de positie van de huurder belangrijk vindt en wil versterken. Als het gaat om een bonafide verhuurder is er niet zoveel aan de hand, want die zal redelijk zijn en bereid zijn om met de huurders te overleggen. Stel echter dat een verhuurder niets wil, terwijl 70% van de huurders graag een aantal verbeteringen aan wil laten brengen en bereid is daar meer huur voor te gaan betalen. Als er dan een goede financiële onderbouwing wordt gemaakt en het technisch ook allemaal mogelijk is, zie ik niet in wat het bezwaar is. De verhuurder heeft dat nu in handen. Ik betoog juist dat huurders een sterkere positie moeten krijgen op dit punt, want dat is degene die de huur betaalt en die bestaansrecht geeft aan de verhuurder. Uit zo'n initiatief blijkt dat hij zich ook zorgen maakt over de verhuurbaarheid van die woningen in de toekomst en over het woongenot heden. Ik vind hetgeen de minister zegt dus iets te gemakkelijk.

Minister **Korthals**: Ik dacht dat ik al aangegeven had dat artikel 220 een handvat is voor de huurders om bij de verhuurder op renovatie aan te dringen. Een redelijke verhuurder zal daar ook mee akkoord gaan. Waar het hier om gaat, is dat je lasten kunt opleggen aan de verhuurder die die verhuurder op dat moment in het

kader van allerlei ontwikkelingen het best kan overzien. Het gaat dan ook wel erg ver om hem daar blijvend mee te confronteren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):  
Dat is precies mijn punt, want de kosten worden natuurlijk doorberekend. Dat gebeurt ook als de verhuurder het initiatief neemt. Ik heb in mijn amendement ook aangegeven dat het technisch wel uitvoerbaar moet zijn en dat er een financiële toetsing plaats moet vinden. Je kunt wel aandringen, maar de minister weet net zo goed als ik dat je wel aan kunt dringen, maar dat dat niet wil zeggen dat je je zin krijgt. 70% van de huurders moet ermee instemmen. Ik wil het initiatief van onderop, dat bijvoorbeeld bij een vereniging van eigenaren wel een mogelijkheid is, mogelijk maken.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Ik wil een opmerking maken die in het verlengde ligt van de behandeling van de nota Wonen. Ik wil geen splitsing aanbrengen in het kabinet en ik neem aan dat de minister het kabinetsbeleid verwoordt, maar toen zijn wij uitdrukkelijk uitgegaan van de wens en het initiatief van de consument. Aangezien er in dit amendement nogal wat waarborgen zitten en er wordt gezegd dat huurverhogingen aan de orde kunnen zijn en de huurder dus kan bekijken wat de balans is tussen de renovatie en de hogere huur die hij daarvoor moet betalen, vind ik het niet goed als alleen wordt gezegd dat het geen goede gedachte is.

De heer **Poppe** (SP): De nota van aanleiding van het verslag was op dit punt niet echt duidelijk, maar het is mij nu nog niet duidelijker geworden. Vandaar dat ik nog een poging zal doen om een expliciete vraag te stellen. Als het bij een renovatie gaat om zaken die niet per se collectief moeten en als de huurder heeft berekend dat hij het zelf goedkoper en beter kan doen en dus geen huurverhoging wil betalen, moet hij dat, in de redenering van de minister, voor de kantonrechter aantonen. Mijn vraag is of, als er een afspraak is tussen Aedes en de Woonbond, dat zelf doen daar een onderdeel van is. Dan hoeft het geen onderdeel te zijn van de renovatie, met de daarmee samenhangende huurverhoging. Dat is lastig voor de verhuurder die alles collectief wil

regelen, maar het is redelijk tegen de achtergrond van de afspraak die gemaakt is met Aedes en de Woonbond. Kan dit punt uit het onderdeel van het voorstel voor renovatie gelicht worden?

De **voorzitter**: Ik heb ook nog een aanvullende vraag. Als het amendement op stuk nr. 11 op de door mevrouw Van Gent voorgestelde manier niet te realiseren is, vraag ik mij af of collectieve zelfwerkzaamheid wellicht afdwingbaar is. Als de verhuurder niet zelf tot uitvoering overgaat, bestaat de mogelijkheid om de aanpassing namens 70% van de huurders uit te laten voeren met doorberekening van de kosten. In feite is dat een collectieve actie gegrond op het amendement op stuk nr. 8 waar de minister zojuist erg enthousiast over was.

Mevrouw **Gent** (GroenLinks): Ik heb een aanvullende vraag naar aanleiding van het amendement op stuk nr. 11. Ik heb in mijn toelichting op dat amendement aangegeven dat toetsing door de rechter van de redelijkheid van het huurdersinitiatief is opgenomen. Ik zeg dit nog eens expliciet omdat de minister aangeeft dat het wel technisch en financieel haalbaar moet zijn en gaf het voorbeeld van een verhuurder die noodlijdend is en niet kan betalen wat het huurdersinitiatief vraagt. Dat zou dan via die rechterlijke toetsing duidelijk worden. Ik heb de bezwaren die de minister noemt wel degelijk onderkend en daar heb ik vervolgens een regeling voor opgenomen in het amendement op stuk nr. 11. Graag een reactie hierop.

Staatssecretaris **Remkes**: Allereerst ga ik in op de vraag van de voorzitter met betrekking tot de zelf aangebrachte voorzieningen. Dat zijn voorzieningen die door de huurder zelf betaald worden. Op zichzelf vind ik de denklijn van de voorzitter in het verlengde van de nota Wonen liggen. Ik heb vorige week al aangegeven dat ik de amendementen van mevrouw Van Gent met betrekking tot de zelf aangebrachte voorzieningen redelijk sympathiek vind. Zij heeft toen een motie ingediend met betrekking hebbend op dezelfde denklijn. Ik heb toen gevraagd om een nadere verkenning af te wachten in het kader van de uitvoering van de nota Wonen. Zij heeft haar motie toen ingetrokken.

Nu liggen er twee amendementen voor, de nrs. 11 en 12, die consequenties hebben voor het huurbeleid en die ten principale eenzelfde soort gedachtelijk hebben. Het lijkt mij op dit moment voorbarig om deze lijn te volgen. Het is beter om de zaken zorgvuldig te bekijken en juridisch te voorzien van alle oormerken die nodig zijn. Wat wordt bijvoorbeeld bedoeld met 70% van de huurders? Ik kan corporaties opnoemen waarbij je met deze formulering behoorlijk in de problemen komt. Dus mijn pleidooi is om in het verlengde van de verstandige stap van mevrouw Van Gent van vorige week, waarbij de motie ingetrokken werd, deze twee amendementen in te trekken. Ik zeg mevrouw Van Gent toe dat hier in het kader van de uitwerking van de nota Wonen op een serieuze manier naar gekeken zal worden.

De **voorzitter**: Daarbij wil ik aantekenen dat op het moment dat het collectief wordt aangepakt op kosten van de huurders, dit consequenties moet hebben voor de huurprijs na afloop, zodat er als het ware sprake is van voorfinanciering.

Staatssecretaris **Remkes**: Een zelf aangebrachte voorziening is ten principale iets anders dan wat bedoeld wordt met dit initiatiefrecht. Een zelf aangebrachte voorziening wordt in eerste instantie door de huurder betaald.

De **voorzitter**: Het was bedoeld als oplossing indien het systeem van mevrouw Van Gent niet zou functioneren. Met een beroep op een ander artikel kan ongeveer hetzelfde worden bewerkstelligd. Dit zou consequenties kunnen hebben voor het huurprijsbeleid daarna. Misschien kan het hele complex nog eens worden bekeken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De staatssecretaris zegt dat de amendementen op de stukken nrs. 11 en 12 aan de orde komen bij de uitwerking van de nota Wonen. Het betrekken van deze amendementen bij de uitwerking vind ik iets te mager. Daarom denk ik er nog na over zijn verzoek ze aan te houden. Ik wil gewoon dat het geregeld wordt. Over de juridische uitwerking kunnen wij later praten. Mij gaat het erom dat er een initiatiefrecht van huurders komt, zowel voor voorzieningen, renovatie als voor het

aanleggen van extra voorzieningen. Dat punt zou ik graag opgenomen zien in de wet.

Staatssecretaris **Remkes**: Ook in dit opzicht zal de positie van huurders versterkt moeten worden. Daarover mag geen misverstand bestaan. Je zult veel nauwkeuriger moeten aangeven waarover je praat. Er ontstond zojuist al een aardige gedachtewisseling tussen mevrouw Van Gent en de heer Biesheuvel. Dat geeft aan welke discussies hierdoor kunnen ontstaan. Om die reden pleit ik ervoor, dit niet op deze manier in de wet op te nemen. Vanuit dat idee, waarover geen verschil van mening bestaat, wil ik er zorgvuldig naar kijken.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Ik wil graag doorgaan met de vraag of onderhuur verboden moet worden. Onderhuur is thans verboden. De regels van redelijkheid en billijkheid kunnen dit verbod doorbreken. Voor de rechtszekerheid is het beter, als hoofdregel te bepalen dat onderhuur in beginsel is toegestaan. Onderhuur is niet toegestaan als de huurder moet aannemen dat de verhuurder redelijke bezwaren tegen onderverhuur zal hebben. Daarbij kan de verhuurder redelijke bezwaren hebben tegen de onderverhuur op zichzelf of tegen de persoon van de onderhuurder. Wij hebben dat in artikel 221 voorgesteld. Wij moeten daarbij benadrukken dat deze bepaling van regelend recht is. De verhuurder kan in de huurovereenkomst bedingen dat onderhuur niet is toegestaan. Doet de verhuurder dat niet dan is het voor hem kennelijk niet van erg groot belang. Er is echter een uitzondering op de regel dat onderhuur is toegestaan. Onderhuur van woningen blijft in beginsel verboden. Alleen als de onderverhuurder zelf in de gehuurde woning woont, mag hij een deel daarvan aan een ander verhuren. Dit is in het huidige recht overigens ook zo.

Voorzitter! Ik kom toe aan het amendement op stuk nr. 9 van mevrouw Van Gent.

De heer **Weekers** (VVD): Ik begrijp de redenering van de regering inzake onderhuur. Komt er nog overgangsrecht om te bepalen dat voor bestaande huurovereenkomsten het huidige wettelijke regime blijft gelden, zodat verhuurders straks niet

ineens bij de wetswijziging geconfronteerd worden met een tegengesteld regime inzake onderhuur?

Minister **Korthals**: Bij dit soort complexe wetgeving komt er altijd een invoeringswet. Bij de invoeringswet wordt uiteraard met deze vraag rekening gehouden. Daarin moeten alle overgangsbepalingen geregeld worden.

De vraag of ik kan instemmen met het amendement op stuk nr. 9 van mevrouw Van Gent over de opleveringsprocedure hangt af van de wijze waarop zij omgaat met de amendementen op de stukken nrs. 11 en 12. Als zij die wil aanhouden, ben ik bereid te zeggen, te kunnen instemmen met het amendement over de opleveringsprocedure. Ik kom nu toe aan het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 10. Artikel 255 gaat over de invloed op de huurprijs van de door de verhuurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en toevoegingen. Met dit amendement wil mevrouw Van Gent vastleggen dat voor die voorzieningen, veranderingen en toevoegingen toestemming van de huurder nodig is. Naar mijn gevoel is dit amendement overbodig, omdat artikel 255 alleen betrekking heeft op de huurprijs, indien een verhuurder op eigen kosten voorzieningen, veranderingen en toevoegingen heeft aangebracht. De vraag of de huurder dergelijke voorzieningen, veranderingen en toevoegingen heeft te dulden, wordt niet in dit artikel beantwoord, maar in artikel 220. In beginsel behoeft de huurder zulks niet te dulden en kan de verhuurder dus alleen iets doen als de huurder daarvoor toestemming geeft. Uitgangspunt van artikel 220 is immers dat de huurder alleen dringende werkzaamheden heeft te gedogen, dat wil zeggen, werkzaamheden die niet zonder schade kunnen worden uitgesteld. Buiten dit geval zal de verhuurder het dus moeten hebben van overleg met de huurder. Het is mogelijk dat de verhuurder de weg van de renovatie kiest. Dat kan alleen als de door hem aan te brengen voorzieningen, veranderingen en toevoegingen als een vernieuwing in de zin van artikel 220, lid 2, kunnen worden aangemerkt. Maar ook dit kan de verhuurder niet buiten de huurder om doen. Hij moet namelijk beginnen met aan de huurder een redelijk voorstel te doen, dat vervolgens door de rechter

kan worden getoetst. Ook hier kan dus niets gebeuren zonder overleg tussen huurder en verhuurder. Dat is dan ook de reden waarom ik dit amendement ontraad.

De heer **Poppe** (SP): Wij komen natuurlijk steeds terug bij artikel 220. Bij een renovatie, waarbij activiteiten plaatsvinden die in redelijkheid niet anders dan collectief kunnen worden verricht, worden vaak ook zaken meegenomen die lossere elementen bevatten, zoals wat ik al heb genoemd. Waarom wil de minister niet helder zeggen, dat de definiëring van het begrip renovatie zodanig moet worden, dat duidelijk is dat die lossere elementen eruit kunnen en door de bewoners kunnen worden geweigerd, omdat zij de te verkrijgen meerwaarde de huurverhoging niet waard vinden of die elementen zelf willen aanbrenge.

Minister **Korthals**: Voorzitter! De vraag is duidelijk, maar ik wijs de heer Poppe erop dat er een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen artikel 220 en artikel 215. In artikel 220 gaat het om renovatie en in artikel 215 gaat het om het zelf klussen. De huurder kan zelf op grond van de artikelen 215 en 216 veranderingen aanbrenge. De verhuurder kan renoveren, maar de huurders moeten dat niet kunnen afdwingen. Maar goed, dan komen we weer terug bij de amendementen van mevrouw Van Gent waarvan de staatssecretaris heeft gezegd dat hij er later op terugkomt. Ik vraag de heer Poppe dat onderscheid te maken. Dat zelf klussen kan dus op grond van artikel 215 en artikel 216.

De heer **Poppe** (SP): Vandaar juist mijn vraag. Ik geef een voorbeeld. De verhuurder wil het hele complex in één keer voorzien van nieuwe keukenblokken, omdat hij ergens een partij goedkoop heeft weten te krijgen. Daarbij wordt dat zelf klussen dan uitgesloten. Is het dan mogelijk dat huurders een beroep doen op artikel 215, met als gevolg dat het voorstel van de verhuurder niet meer compleet is?

Minister **Korthals**: Een vereiste bij de renovatiewerkzaamheden is natuurlijk wel dat de huurders ermee instemmen. Op het moment dat huurders niet instemmen met een renovatievoorstel, kunnen zij op

grond van de artikelen 215 en 216 zelf aan het werk. Het zou natuurlijk onlogisch zijn als bijvoorbeeld 70% van de huurders met een renovatievoorstel instemt, terwijl alle huurders het eigenlijk zelf zouden willen doen.

De heer **Poppe** (SP): Waarom wordt in artikel 220 dan niet voor zaken die los kunnen staan van het voorstel van de verhuurder en gemakkelijk zelf kunnen worden gedaan, verwezen naar de mogelijkheid van artikel 215 om die zelf te doen? Waarom wordt niet duidelijk gemaakt, dat die mensen dan niet onder het juk van de gedoogplicht door hoeven?

Minister **Korthals**: Het is volstrekt duidelijk dat het mogelijk is via de weg van de artikelen 215 en 216. Een aparte verwijzing is niet nodig. Bovendien moet je in wetsartikelen nooit overbodige zaken regelen. Gevraagd is of de vordering, waarvan sprake is in artikel 274, lid 1, niet nader moet worden geoperationaliseerd door verwijzing naar artikel 273. Wat wordt precies bedoeld met "andere passende woonruimte"? Artikel 274, lid 3c, brengt ook onder dringend eigen gebruik het geval waarin de verhuurder van een seniorenwoning de woning nodig heeft voor een andere senior, nadat de oorspronkelijke bewoner is overleden en er medehuurders achterblijven die niet voldoen aan de eisen voor senior-schap. Wat gebeurt er met die medehuurders of met een moeder en zoon die al 20 jaar een seniorwoning bewonen? Een verwijzing in de aanhef van artikel 274 naar artikel 273 is niet nodig. Naar mijn mening is duidelijk genoeg dat met "de vordering" is bedoeld de vordering van artikel 272, lid 2, waarop ook artikel 273 betrekking heeft. Ook het huidige artikel 7A:1623e, waaraan artikel 274 is ontleend, spreekt eenvoudigweg van "de vordering". Met "andere passende woonruimte" wordt hetzelfde bedoeld als op het ogenblik in artikel 1623e, lid 1, onder 3. Dit begrip is in de rechtspraak uitgewerkt en onder het nieuwe recht zal die betekenis volledig worden gehandhaafd. Het begrip geeft aan de rechter overigens veel vrijheid. Volgens de rechtspraak van de Hoge Raad kan ook woonruimte die door grootte, ligging of anderszins een wezenlijk ander woongenot biedt dan

het gehuurde, voor een bepaalde huurder passend zijn. Maar de rechter zal volgens deze rechtspraak wel het woongenot van de huurder bij de vraag of de andere woonruimte passend is, in aanmerking moeten nemen. Zo moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de huurder in het gehuurde een beroep of een bedrijf uitoefende. Hij moet het dan ook in de aangeboden andere woning kunnen doen. Het hangt dus van de omstandigheden af en al die zaken kunnen niet volledig in de wet worden vastgelegd. Artikel 274, lid 3c, maakt het mogelijk dat de verhuurder de huur van een seniorwoning wegens het dringend nodig hebben voor eigen gebruik opzegt als na het overlijden van de senior een medehuurder in de woning is achtergebleven. Het gaat hier om het geval dat de medehuurder niet aan de eisen voldoet om in een dergelijke woning te kunnen wonen. Gedacht kan worden aan een jongere partner. Het is wenselijk dat dan opzegging mogelijk is met het oog op een efficiënt gebruik van speciaal voor senioren gebouwde en ingerichte woningen. De opzegging gebeurt dan omdat de verhuurder de woning nodig heeft voor een andere senior die wel aan de eisen voldoet. Als de rechter de vordering toewijst, zal het belang van de achtergebleven jongere partner moeten wijken voor het algemeen belang, ook als het om een moeder met een kind gaat. De rechter zal overigens wel rekening kunnen houden met de belangen van de medehuurder in het kader van de afweging conform artikel 274, lid 1c. Artikel 218 scheidt een weerlegbaar juridisch vermoeden dat schade aan de gehuurde zaak door een tekortschieten van de huurder is ontstaan. Aangezien de huurder veel beter dan de verhuurder in staat is na te gaan door welke oorzaak de schade aan het gehuurde is ontstaan, is op de huurder de bewijslast gelegd. Hij moet bewijzen dat de schade niet is ontstaan door een tekortkoming van zijn kant. Dit vermoeden geldt niet bij brand-schade en schade aan de buitenzijde van gehuurde gebouwen. De heer Biesheuvel vroeg wat nu geldt bij bodemverontreiniging en andere niet zichtbare gebreken en bracht daarbij ter sprake dat van de huurder wordt verwacht dat hij schade bij de verhuurder meldt. Ik stel daarbij voorop dat als de huurder gebreken

ontdekt, hij op grond van artikel 222 inderdaad de verhuurder daarvan op de hoogte moet stellen. Die regel staat naast de bewijslastverdeling van artikel 218. Het spreekt vanzelf dat de meldingsplicht alleen kan bestaan voor gebreken die de huurder heeft ontdekt en die hij dus kent. Hoe kan hij ze anders melden? Ontdekt de huurder een bodemverontreiniging en meldt hij die, dan kan de vraag rijzen of hij voor die verontreiniging aansprakelijk is. Daarvoor is nodig dat hem het ontstaan ervan is toe te rekenen. Het vermoeden van artikel 218 zal hier niet werken; bodemverontreiniging zal namelijk schade opleveren aan de buitenzijde van het gebouw. Maar het kan natuurlijk ook gaan om verborgen schade van het gebouw zelf, dus aan de binnenzijde. Dan werkt het vermoeden van artikel 218 weer wel. De huurder zal moeten aantonen dat de waterschade in de kamer onder de badkamer niet is ontstaan door bijvoorbeeld het overlopen van het bad. Met dit alles loopt in de pas dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor schade als gevolg van bodemverontreiniging of andere onzichtbare gebreken die bij het aangaan van de overeenkomst bestonden, maar die hij niet kon kennen, zoals artikel 208 bepaalt. Als de huurder zo'n gebrek later ontdekt en dat meldt, moet de verhuurder het wel herstellen – dat volgt weer uit artikel 206 – maar het zou te ver gaan om hem ook nog met de gevolgschade daarvan op te zadelen, zoals het vervangen van de door de verontreiniging doodgegangene bomen, planten, mollen, en dergelijke. Mevrouw de voorzitter! Ik dacht dat ik met dit uitgebreide antwoord deze afdeling afdoende heb behandeld.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Wij zullen er dan ook geen amendement meer over indienen!

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Ik wil nog even ingaan op het amendement op stuk nr. 8 van mevrouw Van Gent. Zoals gezegd, staan wij daar zeer sympathiek tegenover omdat daarmee toch de afspraak met de Woonbond en Aedes in de wet wordt gebracht, maar ik blijf erbij dat dit niet op de goede plaats in de wet terechtkomt. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om dat te regelen voor het woonrecht, maar het wordt nu in één klap ook geregeld voor het huurrecht

bedrijfsruimten en zelfs voor de oude huurwetgevallen en voor roerende zaken. Ik vraag mij af of alle consequenties daarvan op dit moment zijn te overzien. Ik vraag de regering dan ook nogmaals of het niet verstandiger is om een dergelijke regeling uitsluitend onder het woonrecht te brengen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben natuurlijk erg gelukkig dat dit amendement zo positief door het kabinet wordt gewaardeerd en het lijkt mij glashelder dat het op de goede plaats in de wet wordt gebracht. Ik ben ook blij dat de heer Weekers het een sympathiek amendement vindt, maar gelet op al zijn vragen, twijfel ik eraan of hij het wel echt wil regelen, maar dat is misschien toch een wat te slechte gedachte van mijn kant. Ik heb nog een vraag over de amendementen op de stukken nrs. 11 en 12 waar het gaat om het initiatiefrecht voor de huurders. De staatssecretaris zegt dat de denklijn wel de juiste is en dat hij zorgvuldig naar dit gedachtegoed zal kijken bij de uitwerking van de nota Wonen. Dat klinkt allemaal wel aardig, maar vervolgens vraagt hij mij deze amendementen even te parkeren c.q. op dit moment in te trekken. Ik ben nog niet zover. Ik kan mij voorstellen dat er een soort plannetje van aanpak komt voor het initiatiefrecht. Is de staatssecretaris bereid nog meer helderheid te verschaffen? Pas dan kan ik beslissen of ik mijn amendementen intrek. Het klinkt allemaal heel sympathiek, maar ik ben er nog niet van overtuigd dat alle elementen die ik mijn amendementen noem, een plaats krijgen in de uitwerking van de nota Wonen. De staatssecretaris zegt dat hier juridische haken en ogen aanzitten. Ik vind dit niet zo'n sterk argument, want ik pleit eenvoudig voor een spiegelbeeldbepaling van wat de verhuurder mag doen. Daar zitten toch ook geen juridische haken en ogen aan? Ik vind dit een te gemakkelijk argument om hiermee nu zo weinig te doen. Wat ik voorstel, kan niet door de verhuurder worden ingeperkt. Ik noem in de amendementen op de stukken nrs. 11 en 12 helder een aantal bepalingen waaraan het initiatiefrecht moet voldoen, wil het praktisch kunnen worden. De heer Poppe spreekt over het bewuste artikel, maar het gaat mij

natuurlijk om collectieve voorzieningen. Dat is iets anders dan de discussie die hij aanzwengelt over keukenblokjes.

Ik zou dus kortom een plan van aanpak van de staatssecretaris willen ontvangen voor het initiatiefrecht. Wil hij meer zekerheid verschaffen over de uitwerking bij de nota Wonen?

Staatssecretaris **Remkes**: Het is de bedoeling nog dit kalenderjaar een voorstel voor de Woonwet in procedure te brengen. Daarbij wordt vanzelfsprekend ook naar andere betrokken wetgeving gekeken. In dit verband zal dit zeer nauwkeurig onder ogen worden gezien. Het initiatiefrecht zal in die lijn een plaats krijgen. Dit is mijn plan van aanpak. Ik heb er geen bezwaar tegen om hierover tussentijds nog eens te praten als mevrouw Van Gent dat wil.

Het is juist de spiegelbeeldige situatie die ontstaat die een aantal aanvullende juridische en principiële vragen oproept. Ik ben bereid hierop wat preciezer in te gaan in een nader schriftelijk bericht aan de Kamer. Ik wil mijn beroep echter herhalen. Als wij iets doen, dan moet dat zorgvuldig gebeuren. Aan dit vraagstuk zitten volgens sommigen ook een aantal principiële kanten. Ik zou die niet graag in een latere fase opnieuw tegenkomen, doordat het wetsvoorstel is geamendeerd.

Minister **Korthals**: Tegen de heer Weekers wil ik zeggen dat ik graag meedenk. Ik heb mij redelijk positief uitgelaten over het amendement op stuk nr. 8 van mevrouw Van Gent. De heer Weekers vraagt echter of er geen onduidelijkheid kan ontstaan, dat wil zeggen dat het de vraag is of dit amendement zich beperkt tot woonruimten. Ik kan mij voorstellen dat het in afdeling 2 wordt opgenomen en dat wij daarin duidelijk bepalen dat dit tot woonruimten wordt beperkt. Ik ben bereid om dat amendement in die zin in een nota van wijziging over te nemen. Een andere mogelijkheid is dat mevrouw Van Gent haar amendement wijzigt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is glashelder dat de GroenLinks-fractie brede steun krijgt voor haar voorstel om dit goed te regelen. Het maakt dan inderdaad niet meer zoveel uit hoe het precies wordt geregeld. Ik vind dat de minister wel

snel door de bocht gaat, want in eerste termijn gaf hij aan dat het heel goed in deze afdeling ondergebracht kan worden. Als hij daaraan had vastgehouden, had het heel goed middels mijn amendement op stuk nr. 8 kunnen worden geregeld. Ik vraag mij toch een beetje af of het niet mogelijk is om dit amendement-Van Gent over te nemen. Ik ben niet zo kinderachtig om aan deze mogelijkheid vast te houden, maar ik kan mij wel voorstellen dat de minister nu nogmaals ingaat op mijn amendementen op de stukken nrs. 11 en 12. Waarom is hij overigens zo snel door de bocht gegaan? Is dat soms een gevolg van de wel heel nadrukkelijke inbreng van de heer Weekers op dit punt?

Minister **Korthals**: Voorzitter! Het is de bedoeling van dit gemene overleg tussen de Staten-Generaal en de regering om zo goed mogelijke wetgeving tot stand te brengen. Als de heer Weekers naar voren brengt dat een en ander moet worden beperkt tot woonruimte en ik tegelijkertijd bemerk dat dit eigenlijk ook de bedoeling van mevrouw Van Gent is, moet het toch mogelijk zijn dat mevrouw Van Gent haar amendement in die zin verandert. Als zij dat doet, is het probleem van tafel. Een en ander neemt niet weg dat het wellicht fraaier is om dit in de afdeling woonruimte te regelen. Wij moeten hier uit kunnen komen en als dat lukt, lucht dat waarschijnlijk het gemoed van de heer Weekers zozeer op, dat haar amendement of eventueel mijn nota van wijziging op nog grotere steun kan rekenen.

De **voorzitter**: Hiermee is de behandeling van afdeling 3 afgerond. Mij heeft van diverse zijden het verzoek bereikt om de vergadering enige minuten te schorsen. Ik schors de vergadering daarom vijf minuten.

De vergadering wordt van 16.15 uur tot 16.20 uur geschorst.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het lijkt mij het beste, voorzitter, het amendement op stuk nr. 8 zodanig te wijzigen dat het helder is dat het om woon- en bedrijfsruimte gaat. Volgens mij is dan het probleem opgelost en kan ik de hartelijke steun van ook de heer Weekers voor dit amendement krijgen.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Ik heb

al gezegd dat ik de Kamer de aanvaarding van dit amendement niet wilde ontraden. Als wij het alleen beperken tot woonruimte dan moet het vallen onder afdeling 1. Wil men het beperken tot woon- en bedrijfsruimte dan staat het waar het moet staan. Men kan ook aan alle zaken denken en dan staat het eveneens goed. Ik denk dat het verstandig is, daarover even nader overleg te voeren. Mevrouw Van Gent moet het overigens wel eens zien te worden met de heer Weekers.

De **voorzitter**: Het gaat niet alleen om de heer Weekers. Ik heb niet voor niets het voorbeeld gegeven van die bloemist met een bontgeverfde auto. Ik had ook het voorbeeld kunnen geven van een paarse Milkakoe. Ik vraag mij af of het niet gewoon op deze plek kan blijven staan, onder de vermelding dat het alleen woon- en bedrijfsruimte betreft. Dan zijn wij er volgens mij uit. Als mevrouw Van Gent dat erin zet, blijft het haar amendement.

Minister **Korthals**: Akkoord.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is precies mijn bedoeling. Ik weet dat mijn amendement brede steun geniet, maar ik vind het prettig als de heer Weekers er ook mee kan instemmen. Zo ben ik wel!

De heer **Weekers** (VVD): Ik vind het prettig dat mevrouw Van Gent dat ook prettig vindt.

De **voorzitter**: Als wij het overleg in deze sfeer kunnen afronden, brengt dat wellicht een hoop moois.

#### Afdeling 4

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Ik begin met de artikelen 226 en 227, handelend over de materie rond "koop breekt geen huur". Sommigen hebben in het algemene deel hierover al gesproken. Het adagium "koop breekt geen huur", geregeld in artikel 226, zorgt echter samen met het huurbeding, dus artikel 264 van Boek 3, voor grote rechtsonzekerheid. In essentie gaat het daarbij om een botsing tussen de hypotheekhouder en een latere huurder, dat wil zeggen een huurder die zijn huurrecht verkreeg nadat het hypotheekrecht was gevestigd. Op 16 maart jl. is op dit thema de heer

Westrik gepromoveerd. Uit zijn wetenschappelijk onderzoek blijkt dat het adagium "koop breekt geen huur" te ruim wordt uitgelegd, waardoor het systeem van burgerlijk recht uit balans wordt gebracht. Ik zeg het even in mijn eigen woorden: relatief recht krijgt met dit adagium absolute werking en het kruipt voor in de rangorde van het zakelijk recht, tenzij die zakelijk gerechtigde weer een relatief huurbeding heeft gemaakt. Rechtssystematisch is dat een gedrocht. Een hypotheekrecht kan als goederenrechtelijk recht al niet aangetast worden door een nadien gevestigd ander goederenrechtelijk recht en het zou dan zeker niet aangetast worden door een later verleend huurrecht, want dat is een persoonlijk recht waaraan de wetgever enige goederenrechtelijk karakter niet heeft willen toekennen. De goederenrechtelijke aard van het hypotheekrecht brengt absolute werking jegens derden met zich mee; een werking die een persoonlijk recht, zoals het huurrecht, moet ontberen. Westrik betoogt dat het huidige artikel 1612 BW, dus het nieuwe artikel 226, verkeerd wordt geïnterpreteerd en daarom te ruim wordt uitgelegd, door het huurrecht ook te laten voorgaan boven daaraan anterieure, dus ten opzichte daarvan oudere rechten. Vervolgens moet gezocht worden naar herstel-mogelijkheden ten behoeve van die oudere rechten. Worden die gevonden, met het huurbeding in Boek 3 en artikel 227 – Westrik noemt dit "tekortschietende reparatiewetgeving" – dan brengen die zoveel gevolgproblemen met zich mee dat het zicht op het basisprincipe van "koop breekt geen huur", inhoudende dat een bestaand huurrecht moet worden gerespecteerd, steeds minder wordt, met een onontkoombare verwarring en rechtsonzekerheid tot gevolg. Westrik is van mening dat het adagium "koop breekt geen huur" in essentie en oorsprong ziet op één situatie, namelijk verkoop en levering van het verhuurde pand door de eigenaar van het pand. Op grond van het wettelijk systeem, zoals neergelegd in de artikelen 8 en 98 van Boek 3, beschermt het artikel echter ook tegen vestiging van latere beperkte rechten. En zo hoort het ook. Maar moet het ook tegen oudere beperkte rechten worden beschermd? Volgens Westrik niet. De vraag is of dit wellicht ook door de



wetgever niet moet gebeuren. Daarom is in artikel 264 van Boek 3 dat huurbeding als reparatie opgenomen, hetgeen weer tot rangordeproblemen leidt. De rangordeproblemen die thans door de onbalans in het wettelijk systeem bestaan, kunnen volgens Westrik eenvoudig worden opgelost, namelijk door het loslaten van de te ruime interpretatie van het adagium "koop breekt geen huur". Artikel 226 moet dan worden geherformuleerd, conform de oorspronkelijke "koop breekt geen huur"-regel. De essentie daarvan is dat een bestaand huurrecht niet aangetast moet kunnen worden door latere goederenrechtelijke handelingen van de verhuurder. Dan kan ook artikel 227 vervallen. Westrik werkt in hoofdstuk 10, paragraaf 3.2, van zijn proefschrift de noodzakelijke aanpassingen van de diverse artikelen uit. Het voert te ver om dat nu hier allemaal voor te dragen. Daarom volsta ik met het verzoek aan de regering, de problematiek rondom "koop breekt geen huur" te heroverwegen en daarbij in elk geval de suggesties van Westrik te betrekken en, zo mogelijk, na heroverweging eventueel met een nota van wijziging te komen. Daardoor kunnen de tegenstrijdigheden, vragen, gewrongen tegenstellingen en onoverzichtelijkheid in de wetssystematiek worden opgelost. Dan kan ook aan de rechtsonzekerheid een einde worden gemaakt. Naast de problematiek van het adagium "koop breekt geen huur" geeft de redactie van artikel 226 nog steeds aanleiding tot twijfel of zelfs gesjoemel. Dan gaat het over de vraag welke bedingen meegaan. Moet zich dit beperken tot de schriftelijke huurovereenkomst? En wat als deze er niet is of niet bekend is bij de eigenaar? Gaat een mondelinge afspraak, bijvoorbeeld dat er nooit huurverhogingen zouden komen of dat de fiets in de gemeenschappelijke opgang of tuin mag staan, ook mee over? Die vragen worden in de praktijk aan de kantonrechter voorgelegd. Als die afspraak is gemaakt met een verhuurder die inmiddels is overleden en dus niet meer kan worden gecheckt, hoe wordt er dan mee omgegaan? In elk geval leiden zulke vragen tot twijfel en zelfs tot gesjoemel en onnodige procedures bij de kantonrechter. Daarom heb ik het amendement op stuk nr. 17

ingediend om de nieuwe eigenaar-verhuurder alleen te binden aan de in huurovereenkomsten gebruikelijke bedingen. Vreemde of bizarre bedingen moeten maar opnieuw met de nieuwe eigenaar worden overeengekomen. Overigens zou er ook aan kunnen worden gedacht om de nieuwe eigenaar-verhuurder alleen te binden aan die bedingen die zijn ingeschreven in de openbare registers. Het voert wat te ver om er nu al iets voor te regelen, maar gezien de verregaande computerisering van de samenleving behoort registratie van huurrechten door inschrijving meer dan ooit tot de mogelijkheden. Hoe kijkt de regering daar tegenaan? Is zij bereid om dat in de komende tijd dieper te bestuderen en onderzoeken? De openbaarheid, die de kern vormt van het goederenrecht, ontbreekt namelijk in het huurrecht, terwijl door het adagium "koop breekt geen huur" aan dat huurrecht toch een zekere en in elk geval feitelijke goederenrechtelijke werking toekomt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Het is mij nog niet helemaal duidelijk wat die vreemde of bizarre bedingen precies zijn. Kan de heer Weekers heldere voorbeelden geven? Komt het er grosso modo niet op neer dat hij ook hier de huurbescherming wil aanpakken?

De heer **Weekers** (VVD): Integendeel, ik wil absoluut niet tornen aan de wezenlijke huurbescherming. Ik heb dat de hele dag gezegd en blijf dat volhouden. Het gaat mij erom dat er helderheid en rechtszekerheid bestaat. De vraag is welke bedingen mee overgaan. Ik heb twee voorbeelden gegeven die in de praktijk hebben geleid tot vragen aan de kantonrechter. In het ene geval stelde de huurder dat hij een afspraak had met de vorige verhuurder dat er nooit huurverhogingen zouden komen. De vorige verhuurder is overleden, dus dat is niet meer na te gaan. In het andere voorbeeld is afgesproken dat fietsen etc. in een gemeenschappelijke ruimte zouden mogen staan. In de praktijk geeft dat aanleiding tot problemen, waarbij de nieuwe eigenaar wordt geconfronteerd met zaken die hij van tevoren absoluut niet had verwacht. Dergelijke problemen wil ik in de toekomst graag uitsluiten. Mevrouw Van Gent zegt: je hebt toch een huurcontract. Als er een

huurcontract is, is dat verder prima. Dan moet dat door de nieuwe eigenaar worden nageleefd. Daarover bestaat geen verschil van opvatting. Het gaat mij vooral om de bedingen die niet helder op papier staan en die in de loop der jaren misschien zo zijn gegroeid. Ik kom bij artikel 230: indien na afloop van een huurovereenkomst de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de overeenkomst, ongeacht de tijd waarvoor zij was aangegaan, voor onbepaalde tijd verlengd. Rond dit artikel speelt de problematiek dat er sprake kan zijn van een ontruimingsvonnis. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat, pas indien de verhuurder zijn recht op tenuitvoerlegging van het vonnis heeft prijsgegeven of dit recht zou hebben verwerkt, de situatie zoals bedoeld in dit artikel zich voordoet. Kan de minister aangeven wanneer daarvan sprake is?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb bij deze artikelen geen opmerkingen, maar ik heb nog wel een vraag over het amendement van de heer Weekers op stuk nr. 17 inzake vreemde of bizarre bedingen. De heer Weekers schrijft daarin dat een huurcontract moet worden nageleefd, maar dat dat lastig is als het niet op papier staat. Bij mondelinge overeenstemming is er volgens mij echter ook sprake van een contract. Ik erken dat dit lastig te bewijzen is, maar dat geldt zowel voor de huurder als de verhuurder. De vraag is of de voorwaarden van een huurovereenkomst gewijzigd kunnen worden op het moment dat er een nieuwe eigenaar komt. Het lijkt mij niet. Het lijkt mij ook niet dat wij daarin middels dit amendement een wijziging moeten aanbrengen. Ik wil daar dus graag wat meer informatie over.

De **voorzitter**: De heer Weekers is daar helder genoeg over geweest. Wij zullen dus eerst het antwoord van de regering afwachten. Dat geeft wellicht alle duidelijkheid.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik had in mijn algemene opmerkingen al verwezen naar het proefschrift van de heer Westrik. Ik was met name getroffen door zijn opmerkingen dat het adagium "koop

breekt geen huur" niet alleen van toepassing wordt verklaard, wanneer het om een reeds bestaand huurrecht gaat, maar ook indien een hypotheekhouder wordt geconfronteerd met een huurrecht dat na de hypotheekvestiging is verleend. Ik baseer me niet op één bron, want in WPNR van januari 2000 is mevrouw Asbreuk met dezelfde kritiek gekomen. Ik vind het dan ook interessant om de reactie van de regering daarop te horen. Verder wil ik graag een aantal concrete voorbeelden horen bij artikel 291, lid 3, aannemende dat dat artikel ook aan de orde is. Ik had daar namelijk weinig houvast bij.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! Ook ik hoor graag een verduidelijking van de strekking van het laatste artikel dat de heer Biesheuvel noemde. Ik had dit punt voor mijzelf trouwens onder het kopje huur van bedrijfsruimte geplaatst.

De **voorzitter**: U mag dat punt ook bewaren tot straks. Misschien horen wij het antwoord dan tweemaal, maar dat geeft niet. Namens de PvdA-fractie wil ik in dit verband nog twee puntjes noemen. Mijn fractie gaat ervan uit dat de koopoptie onder de bepaling van artikel 226, lid 3, valt. De nota naar aanleiding van het verslag veroorzaakt enige verwarring, omdat daarin op bladzijde 30 wordt gesteld "zo de koopoptie daar onder valt". Ik kan mij niet voorstellen dat de koopoptie daar niet onder kan vallen, als aan alle voorwaarden van dat artikel is voldaan. In de algemene ronde heb ik al gevraagd om een fundamentele reactie op de in het proefschrift van de heer Westrik beschreven complicaties en onevenwichtigheden van het onderhavige wetsvoorstel. Het beginsel van "koop breekt geen huur" moet echter niet overboord gezet worden. Dat zou ook nooit de inzet van de PvdA kunnen zijn. Mijn tweede vraag betreft artikel 226 in relatie tot het huurbeding. Mij is nog niet duidelijk wat de positie van de tweede hypotheekhouder is in de volgende casus. De eerste hypotheekhouder maakt geen huurbeding, maar de tweede hypotheekhouder wel. Daarna wordt de huurovereenkomst gesloten. Op het moment dat de eerste hypotheekhouder executeert, blijft de huur bestaan. Wat gebeurt er dan evenwel met de

tweede hypotheekhouder? Hier mag geen onduidelijkheid over blijven bestaan.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Ik heb met bewondering kennisgenomen van het feit dat vele leden het proefschrift van de heer Westrik hebben bestudeerd. Dat is ook op het ministerie van Justitie gebeurd. Men heeft daar met veel waardering kennisgenomen van het proefschrift. Dat neemt niet weg dat wij het niet op alle punten met de inhoud ervan eens zijn.

Zoals bekend, is in de literatuur een discussie ontstaan, waarin wordt aangedrongen op een heroverweging van de artikelen 226 en 227. Daarin is de regeling "koop breekt geen huur" vastgelegd. In die discussie gaat het om het onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke rechten. Men is geneigd hier een strakker dogmatisch onderscheid aan te brengen dan de wetgever van het nieuwe BW indertijd voor ogen heeft gestaan. Omdat de huur in verschillende opzichten ook tegen derden werkt, zoals bij de regel "koop breekt geen huur", meent men er goed aan te doen huur als een zakelijk recht te beschouwen. Wij zijn tot het oordeel gekomen dat het niet wenselijk is de artikelen 226 en 227 door een ander stelsel te vervangen. Aan het door critici voorgestane strakker dogmatisch onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke rechten bestaat naar ons oordeel geen behoefte. Men maakt ook ten onrechte bezwaar tegen de overgang van de verhuurderpositie van de verhuurder-eigenaar op de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller, indien op de verhuurde zaak een recht van erfpacht, respectievelijk vruchtgebruik of opstal wordt gevestigd. Ook is men ten onrechte van mening dat het hier iets nieuws betreft. Dat is niet het geval. Ook thans gaat de verhuurderpositie over van de eigenaar op de beperkt gerechtigde, indien een dergelijk recht op de verhuurde zaak wordt gevestigd. Dat is ook de reden waarom wij aanvankelijk hebben gemeend met een summier toelichting op de artikelen 226 en 227 te kunnen volstaan. Het gaat per slot van rekening om handhaving van het huidige recht. De discussie is ontstaan, doordat men zich daarvan niet bewust is geweest. Als gevolg daarvan is men zich ook niet bewust

geweest van de overwegingen die aan de artikelen 226 en 227 ten grondslag liggen.

De heer Westrik en mevrouw Asbreuk – de heer Biesheuvel maakte terecht een opmerking over haar rol – gaan in hun kritiek voorbij aan de kern van de zaak. Ik zeg dat een beetje plompverloren.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ze zijn wel gepromoveerd.

Minister **Korthals**: Wij hebben een en ander goed bestudeerd. Ik wijs er overigens op dat ik redelijk deskundig ben op dit gebied, want ik heb indertijd een scriptie over het huurbeding geschreven, rakend aan deze kwestie. Ik was dat vergeten tot vandaag, maar ineens dacht ik: dit komt mij bekend voor!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat was het cijfer?

Minister **Korthals**: Ik denk een acht. Kort gezegd, komt het erop neer dat voor de huurder van belang is dat degene die hem krachtens artikel 201 de zaak in gebruik moet geven daartoe de mogelijkheid heeft. In beginsel is de eigenaar daartoe het beste in staat. Heeft de eigenaar de zaak bezwaard met een beperkt genotsrecht, zoals een vruchtgebruik, erfpacht of opstal, dan verkeert de eigenaar niet meer in die positie. Dan is alleen de vruchtgebruiker, erfpachter of opstaller daartoe in staat. Daarom moet op deze figuur de positie van de verhuurder overgaan. Dat was al het geval onder het huidige recht en dat blijft zo. Ons is ook niet van enige praktische moeilijkheid gebleken. Integendeel, de oplossing, zoals die thans en in de toekomst door ons wordt voorgestaan, is juist uit praktische overwegingen ingegeven. Worden er andere dan beperkte genotsrechten op de zaak gevestigd, zoals bijvoorbeeld bezitloos pand en hypotheek, dan houdt de eigenaar in beginsel de zaak onder zich. Dat houdt in dat de eigenaar bevoegd blijft en ook in de mogelijkheid verkeert, de zaak naar eigen inzicht te exploiteren, bijvoorbeeld door de zaak te verhuren. Dat moet ook kunnen. Dit alles heeft dus niets te maken, zo zeg ik in de richting van de heer Biesheuvel, met de prioriteitsregels, zoals die in het goederenrecht gelden. Sterker nog, met prioriteitsregels bereik je niet het

gewenste effect. Diegene die in de positie is de huurder de zaak in gebruik te geven en te laten, moet de wederpartij van de huurder zijn en moet dus de verhuurder worden. Afschaffen van het huurbeding bij hypotheek, zoals de heer Westrik – die overigens weinig medestanders heeft – voorstelt, houdt geen rekening met het stelsel dat sinds 1992 op goede gronden geldt. Maar een profeet staat in het begin altijd alleen, dus hoop doet leven. In de praktijk levert dit stelsel geen problemen op. Per jaar vinden er ongeveer tussen de 400 en 500 executoriale verkopen plaats door hypotheekhouders, tegen ongeveer 350.000 overdrachten onder andere titel. Van stelselwijziging als door de critici voorgesteld, kan men eerder problemen verwachten omdat de praktische gevolgen moeilijk zijn te overzien. Zo is nu al duidelijk dat, als huur een zakelijk recht wordt, dit voor de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting ingrijpende consequenties zal hebben. In de literatuur wordt hier door fiscalisten ook op gewezen. Ik verwijs naar hetgeen is gezegd in de WPNR's van 2000 op de pagina's 64 en 125 en van 2001 op de pagina's 64 en 132, waar de heer Biesheuvel ongetwijfeld reeds kennis van heeft genomen. Wij vrouwen erop dat door de uitvoerige toelichting, die alsnog in de nota naar aanleiding van het verslag is opgenomen, nu de nodige duidelijkheid is verkregen. Er is gevraagd of ik het eens ben met de opvatting van Westrik in zijn onlangs verschenen dissertatie, dat de regel "koop breekt geen huur" te ruim wordt uitgelegd, met als gevolg een onbalans in de rechtsonzekerheid. Ik ben het dus niet eens met die vraag. De heer Weekers vroeg nog naar het huurbeding. Hij wilde dat hier aan de orde stellen. Ik kan echter op eigen gezag zeggen dat het weinig te maken heeft met het onderwerp dat nu aan de orde is. Het hoort eigenlijk bij het hypotheekrecht thuis. Dat is overigens weloverwogen in 1992 op de wijze zoals nu wordt voorgesteld, ingevoerd.

De heer **Weekers** (VVD): Ik heb dat huurbeding in relatie gebracht met artikel 226. Ik heb niet betoogd dat van het huurrecht maar onmiddellijk een zakelijk recht moet worden gemaakt. Ik heb verwezen naar de suggesties die de heer Westrik heeft gedaan in zijn proefschrift. Hij laat

het huurrecht een persoonlijk recht zijn, maar hij zegt dat een bestaand huurrecht niet kan worden aangetast door een schuldeiser van de verhuurder die executeert krachtens een aan het huurrecht posterieur recht. Ik heb het huurbeding louter genoemd in relatie tot een alternatieve tekst van artikel 226 en het laten vervallen van artikel 227, omdat het huurbeding dan niet meer nodig is.

Minister **Korthals**: Laten wij vooropstellen dat de werking van het huurbeding in de loop der tijden al aardig is uitgekristalliseerd. In de praktijk leidt dat niet tot grote problemen. De heer Weekers zegt dat hij van huur en dergelijke niet een zakelijk recht wil maken. De heer Westrik brengt het echter wel onder een stelsel van prioriteitsregels. Dat is een benadering die wij niet voorstaan. Ik heb dat zojuist ook al aangegeven en ik moet ervoor oppassen dat ik wat dat betreft niet in herhalingen verval. Voorzitter! Dan het amendement van de heer Weekers op stuk nr. 17. Naar mijn gevoel brengt dat amendement geen verbetering. De maatstaf van het wetsvoorstel komt overeen met wat nu vaste rechtspraak is. Ik verwijs hiervoor naar de uitspraak van de Hoge Raad van 11 december 1981. Vanuit de praktijk wordt nogal eens bepleit deze maatstaf ruimer te maken, zodat in beginsel alle bedingen die gemaakt zijn overgaan. Men vreest dat anders de overeenkomst ontwricht raakt. Het amendement bepleit juist het omgekeerde, namelijk een beperking tot in een huurovereenkomst gebruikelijke bedingen. Deze laatste maatstaf lijkt niet goed hanteerbaar. Artikel 226 heeft namelijk betrekking op alle huurovereenkomsten, gebruikelijke en ongebruikelijke en met een onderling sterk verschillend karakter. Ook wanneer men zich beperkt tot huur van onroerende zaken of een gedeelte daarvan, komt huur in allerlei uiteenlopende vormen voor. Tegen die achtergrond is het niet doenlijk uit te maken wat in een huurovereenkomst gebruikelijke bedingen zijn. Dat geldt zeker als het om een op zichzelf al ongebruikelijke huurovereenkomst gaat, zoals huur van een vliegtuigloods of een vuilverbrandingsinstallatie. Maar het geldt ook in meer voorkomende gevallen. Wat bij een pompstation gebruikelijk is, behoort het niet te zijn

bij een vakantiehuisje en omgekeerd. Er is bovendien geen goede reden om ongebruikelijke bedingen buiten beschouwing te laten. Juist ongebruikelijke bedingen zullen immers vaak invloed hebben gehad op de door de huurder verschuldigde tegenprestatie. Het gaat niet aan, het recht op deze tegenprestatie op de nieuwe verhuurder te doen overgaan, maar niet het ongebruikelijke beding dat een last op de verhuurder legt. Dat beding heeft immers juist tot een evenredig hogere huurprijs geleid. In het stelsel van het amendement zou dus de huurovereenkomst door de overgang op de nieuwe verhuurder geheel uit zijn evenwicht worden getrokken. De koper kan zichzelf beschermen door van tevoren het huurcontract ter inzage te vragen. Hij weet in dat geval dan ook precies waar hij aan toe is. Daarmee geef ik aan dat het niet om losse mondelinge afspraken gaat en dat geeft ook aan dat ik niet erg geporteerd ben voor dit amendement. Overigens wijs ik erop dat het inschrijven van bedingen in openbare registers voor registerhouders zeer bewerkelijk is gezien de veelheid aan huurovereenkomsten. Dit is misschien een punt om bij de overwegingen over de administratieve lasten te betrekken. Voorzitter! Ik wil vooropstellen dat artikel 230 op allerlei verschillende gevallen ziet waarin een huurder na afloop van de huurovereenkomst, met goedvinden van de huurder, het gebruik van het gehuurde behoudt. Zonder regel is het in de huidige praktijk moeilijk te zeggen wat dan geldt. De huidige artikelen 1609 en 1623 lossen die moeilijkheden niet op. Het gaat daarbij om verschillende vragen. Moet uit de gang van zaken worden afgeleid dat weer verhuring heeft plaatsgevonden? Voor welke tijd geldt die huur dan? Welke voorwaarden zijn daarop van toepassing? Dit hangt in beginsel af van de partijbedoeling, maar die is moeilijk vast te stellen omdat partijen zich vaak niet uitdrukkelijk hebben uitgelaten. Artikel 230 beoogt hier meer zekerheid te geven door een vermoeden in te voeren dat voor tegenbewijs vatbaar is. Gaat het om een geëindigde huur voor bepaalde tijd, dan wordt vermoed dat de huur wordt voortgezet op dezelfde voorwaarden maar nu voor onbepaalde tijd. Maar als er aanwijzingen zijn dat partijen hebben

gedacht dat de voortzetting voor een gelijke periode als de oorspronkelijke zal plaatsvinden, dan geldt dit laatste. In het geval van een ontbindingsvonnis zal in de eerste plaats de inhoud van dit vonnis van belang zijn en voorts wat de verhuurder aan de huurder heeft medegedeeld over zijn bedoeling. In beginsel zal dat voldoende zijn om het vermoeden van artikel 230 te weerleggen. De bedoeling is kennelijk dat de huurder het gebruik mag voortzetten zolang hij behoorlijk betaalt. Dat wordt pas anders als de huurder uit de uitingen van de verhuurder mag opmaken dat hij weer als huurder is aanvaard. Artikel 230 is dan weer van belang, omdat dan vermoed wordt dat de huur plaatsvindt op dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke en voor onbepaalde tijd. Uit de uitingen van de verhuurder kan zeer wel iets anders volgen. Het vermoeden van artikel 230 wordt daardoor dan weerlegd.

De heer Biesheuvel vroeg op welke gevallen artikel 291, lid 3, precies ziet. Ik heb al aangegeven dat 15% van de huurders van winkelruimten tot de groep van kleine zelfstandigen behoort en 85% tot de groep van grootwinkelbedrijven en dergelijke. Voor deze laatste groep geldt bedoelde bepaling bij uitstek. Zij verkeren immers in de maatschappelijke positie dat zij in staat zijn, met de verhuurder afwijkende afspraken te maken. Afwijking ligt echter minder voor de hand bij de kleine zelfstandige. De rechter zal bij deze groep dan ook minder snel afwijkingen goedkeuren. Het gaat daarbij om de maatstaf dat het beding de rechten van de huurder niet wezenlijk aantast.

Mevrouw Swildens heeft gevraagd of de koopoptie valt onder artikel 226, lid 3. Het antwoord op die vraag is volmondig ja. Het huurbeding geldt ook voor de tweede hypotheekhouder.

De **voorzitter**: Mijn vraag was wat er met de tweede hypotheekhouder gebeurt als de eerste hypotheekhouder geen huurbeding heeft gemaakt en wel executeert, zodat de huurovereenkomst blijft bestaan.

Minister **Korthals**: De hypotheekhouder maakt altijd een huurbeding.

De **voorzitter**: Als men ervan uitgaat dat de hypotheekhouder altijd

een huurbeding maakt, zal het probleem zich niet voordoen. De hypotheekhouder is echter absoluut niet verplicht een huurbeding te maken. In de familiesfeer kunnen daarvoor misschien wel goede redenen zijn.

Als er echter een tweede hypotheekhouder is en de eerste hypotheekhouder, die geen huurbeding heeft, executeert, dan blijft de huurovereenkomst bestaan. Maar wat gebeurt er dan met die tweede hypotheekhouder? De executiewaarde zal natuurlijk lager zijn als het pand verhuurd is. Wanneer komt die tweede hypotheekhouder dan aan de beurt?

Minister **Korthals**: De tweede hypotheekhouder komt aan de beurt, wanneer de schuld aan de eerste hypotheekhouder daadwerkelijk is afgelost. De tweede hypotheekhouder heeft het beding wel gemaakt en waarom zou hij dat niet doen? Het spreekt bijna vanzelf en anders wijst de notaris hem er wel op. Een dergelijke situatie zal in de praktijk zelden voorkomen.

De **voorzitter**: Wetgeving wordt altijd gemaakt voor de meest uitzonderlijke situaties waarin je conflicten wilt voorkomen. Vandaar dat ik heb gevraagd wat de consequenties zijn. Ik zal er nog eens diep over nadenken.

Minister **Korthals**: Ik meen hiermee de vragen over afdeling 4 te hebben besproken.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de staatssecretaris geen behoefte heeft, in te gaan op afdeling 4.

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Naar aanleiding van het antwoord wil ik nog een enkele opmerking maken. Als het gaat om het adagium "koop breekt geen huur" vind ik dat de minister het zojuist besproken proefschrift onrecht aan doet en er op onderdelen een verkeerde interpretatie aan geeft. De heer Westrik heeft de prioriteitsregel juist niet tot uitgangspunt willen nemen. Hij heeft als uitgangspunt genomen, dat bestaand goederenrecht niet aangetast kan worden. Dat is wat anders dan van huurrecht zakelijk recht maken. Een ander belangrijk punt is dat er feitelijk eigenlijk niets verandert. Allerlei omwegen, nodig om allerlei extra zaken te regelen die

eigenlijk onnodig zijn, zouden kunnen worden afgesneden door te kiezen voor een systeem als door de heer Westrik is voorgesteld in de door mij genoemde paragraaf van hoofdstuk 10 van zijn proefschrift. Ik vraag de minister daarom met name dat hoofdstuk 10 nogmaals te bekijken – dat hoeft niet vandaag – en de Kamer daarover bij brief te informeren. Wat mij betreft, hoeft de afdoening van dit wetsvoorstel daardoor niet opgehouden te worden, mede omdat er ook andere zaken een rol bij spelen, zoals het huurbeding. Wel zou ik graag zien, dat wij deze kwestie nog eens nader met elkaar zouden kunnen bespreken.

Ik besef dat ik de fout die ik eerder vandaag mevrouw Van Gent verweet, zelf ook heb begaan door bij amendement in de algemene bepalingen iets te willen regelen wat louter voor het huurrecht woonruimte zou moeten gelden. Het was mijn bedoeling om met het amendement een heleboel problemen in de praktijk te voorkomen, maar ik ben overtuigd geraakt van de argumentatie van de minister dat er alleen maar meer problemen door gecreëerd worden. Dat leidt ertoe dat ik mijn amendement op stuk nr. 17 bij dezen intrek.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Weekers (26089, nr. 17) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Ten aanzien van de inschrijving in de openbare registers heb ik niet willen betogen, dat wij nu moeten regelen dat allerlei bedingen maar ingeschreven moeten gaan worden. Omdat het huurrecht ook derden aan bepaalde zaken bindt, heb ik gezegd dat wij gegeven de verdergaande computerisering van de samenleving moeten bekijken of het niet zinvol is om er in de toekomst wat anders mee om te gaan. Het is niet mijn bedoeling om de administratievelastendruk te verhogen.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Ik heb hoofdstuk 10 natuurlijk uitvoerig gelezen. Als de heer Weekers vindt dat ik het verkeerd heb geïnterpreteerd, dan kan hij misschien nog iets nauwkeuriger aangeven op welke punten dat volgens hem het geval is.

Wellicht kunnen wij dat ook later eens bespreken. Het huurbeding is geregeld in Boek 3 van het BW. Het is er in 1992 weloverwogen in opgenomen. Men moet ermee oppassen om daartegen in dit stadium bezwaar te maken.

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Ik maak geen bezwaar tegen het feit dat in 1992 het huurbeding in het BW is opgenomen. Dat is juist opgenomen vanwege het artikel "koop breekt geen huur" dat ook in het toenmalige huurrecht al voor kwam. Het enige wat ik heb willen betogen, is dat de heer Westrik in zijn proefschrift een alternatieve weg aangeeft waardoor de reparatiewetgeving die in de loop van de tijd is gemaakt niet meer nodig is. Het lijkt mij zinvol om als wij de rechtssystematiek in het hele burgerlijk recht kunnen verbeteren, dat ook te doen. Vandaar mijn vraag aan de minister of hij in dat kader hoofdstuk 10 van het proefschrift er nog eens op na wil slaan en of hij de Kamer bij brief wil informeren of het daar gestelde niet inderdaad bij nader inzien tot een verbetering van de gehele wetssystematiek van het burgerlijk recht zou kunnen leiden.

De **voorzitter**: Ik heb het gevoel dat de vraag steeds uitgebreider wordt. Misschien kan de minister ons hierover schriftelijk informeren.

Minister **Korthals**: Dat wil ik wel doen; in het kader van verdere ontwikkelingen op huurgebied zal er ongetwijfeld naar gekeken worden. Soms wordt de regering echter schriftelijk gevraagd, in te gaan op een dissertatie en het lijkt mij dat wij die weg niet al te snel moeten opgaan. Het moet natuurlijk wel concreet blijven, maar in het door de heer Weekers geschetste kader wil ik hierop wel reageren. Ik wil overigens nog wel verwijzen naar onze uitvoerige reactie in de nota naar aanleiding van het verslag, met name bij artikel 226, onder punt 5.

## Afdeling 5

De **voorzitter**: Een aantal artikelen is al uitgebreid aan de orde geweest. Dat zou kunnen betekenen dat wij door deze afdeling heen schieten. Het gaat hierbij als het ware om de restjes die nog niet aan de orde zijn geweest.

De heer **Weekers** (VVD): Begrijp ik het goed dat wij het restant van "huur algemeen" en "woonruimte" tegelijkertijd bespreken?

De **voorzitter**: Ja.

De heer **Weekers** (VVD): Ik heb een vraag naar aanleiding van het tweede lid van artikel 259. De IVBN heeft ons geschreven dat de verplichting van de verhuurder om elk jaar uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van servicekosten te verstrekken in een groot aantal gevallen niet goed uitvoerbaar is. Ik vind de voorgestelde regeling op zichzelf een goede verbetering voor zowel huurder als verhuurder, maar ook een goede regeling moet uitvoerbaar zijn. Is de staatssecretaris bereid de regeling zodanig aan te passen dat de servicekostenafrekening geen betrekking hoeft te hebben op een kalenderjaar maar op een aaneengesloten periode van telkens twaalf maanden? Is hij verder bereid om de termijn van zes maanden waarbinnen de afrekening moet plaatsvinden te verlengen tot negen maanden? De IVBN heeft ook geschreven dat de term "servicekosten" eigenlijk vervangen moet worden door "leveringen en diensten" omdat dat beter aansluit op de bestaande huurcontracten en de in het algemeen gebezigde terminologie. Voorzitter! Zowel in artikel 262 als in artikel 230a van het huurrecht bedrijfsruimte wordt de relatieve bevoegdheid van de rechter geregeld die als het ware als appèlinstantie van de huurcommissie dient, namelijk de rechter in wiens rechtsgebied de woning is gelegen. Ik kan mij daarin vinden, maar ik vraag mij af, of het wel zo gelukkig is dat in het herziene burgerlijk procesrecht, dat wij onlangs uitvoerig in de Kamer hebben gesproken, de exclusieve bevoegdheid van de rechter in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, is opgeheven. Daarin is namelijk een vormkeuze geïntroduceerd zonder het huurrecht daarvan uit te zonderen. Straks wordt de rechter dus geconfronteerd met huurzaken die in een heel andere regio spelen. Ik vraag mij af of dat wel zo'n goede zaak is gelet op het feit dat in het huurrecht het plaatselijk gebruik beslist geen dode letter is en bovendien ten aanzien

van de Huurprijzenwet woonruimte en de huurwetgevallen de exclusieve bevoegdheid blijft bestaan. Wellicht kan dit nog in de aanpassingswetgeving rondom het burgerlijk procesrecht worden rechtgetrokken. Overigens mijn excuus dat ik dit niet eerder aan de orde heb gesteld, maar vaak stuit je pas op dit soort zaken als je op andere zaken, zoals vandaag het huurrecht, gaat studeren.

Ik wil nog een opmerking maken over de medehuur van rechtswege, de artikelen 266 t/m 269. Het is prima dat in het huurrecht woonruimte voor een aantal gevallen het medehuurderschap wordt geregeld, en overigens al jaren is geregeld, die de huur ook na het wegvallen van de oorspronkelijke huurder kunnen voortzetten. Die regeling schiet op dit moment echter tekort omdat er geen meldings- of inlichtingenplicht aan verboden is. Dat leidt ertoe dat de verhuurder niet eens hoeft weten wie zijn contractspartner is en dus ook niet weet aan wie hij bepaalde rechten kan ontlenen of jegens wie hij bepaalde plichten heeft. Ook weet hij dan niet wie hij bij geschillen in rechte moet betrekken. Bekend zijn gevallen waarin de kantonrechter de verhuurder niet ontvankelijk heeft moeten verklaren in zijn vordering omdat hij de verkeerde persoon, althans niet alle medehuurder of opvolgend huurders van wie hij het bestaan niet eens kon weten, in de procedure had betrokken. Mijn fractie vindt dat in elk geval ongewenst. Wat haar betreft zou dan ook in de wet moeten worden opgenomen datgene wat een fatsoenlijk mens al uit zichzelf zou doen, namelijk de verhuurder op de hoogte brengen van de identiteit van de medehuurder en hem informeren wanneer de oorspronkelijk huurder wegvalt en de medehuurder daarvoor in de plaats treedt. Daartoe heb ik het amendement op stuk nr. 18 ingediend. Voorzitter! Wat dit wetsvoorstel betreft, kom ik ten slotte op artikel 274. Door collega's is al gesproken over ernstige overlastsituaties en over de wijze waarop daartegen kan worden opgetreden. In het wetsvoorstel wordt niets geregeld wat uitzetting van notoire overlastveroorzakers kan vergemakkelijken. Iedereen is het erover eens dat het mogelijk moet zijn om hen uit te zetten. Ook in de nota Wonen wordt daaraan een passage gewijd. Nu is dat eigenlijk alleen mogelijk als de

verhuurder door andere huurders wordt gevraagd op te treden omdat die in hun feitelijk genot worden gestoord en de verhuurder op dat punt een zekere aansprakelijkheid heeft. Vervolgens is het nog een heel gedoe. Een vorm van huurbescherming die neerkomt op een rechterlijke belangenafweging zou dit probleem kunnen ondervangen. Ik heb in elk geval een amendement op stuk nr. 16 ingediend waarmee een extra beëindigingsgrond wordt opgenomen waarmee het gemakkelijker wordt om notoire overlastveroorzakers uit te zetten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Hoe wordt vastgelegd wat precies onder overlast moet worden verstaan? Dat lijkt mij nogal ingewikkeld. Ik ga graag uit van goeder trouw, maar je kunt je ook voorstellen dat je buurman je niet zo bevalt en dat je dus maar steeds aangeeft dat je er last van ondervindt. Kunt u eens nader omschrijven hoe je dat zou moeten bewijzen? Het lijkt wel populair, maar ik zie het in de praktijk nog niet gestalte krijgen.

De heer **Poppe** (SP): Een deel van de overlast kan ook bij normaal, fatsoenlijk woninggebruik worden verklaard uit het feit dat de woning zo gehorig is. De burens hebben dan eigenlijk altijd last van elkaar. Dit voorstel roept dan problemen op. Hoe denkt de heer Weekers dit aan te pakken?

De heer **Weekers** (VVD): Mijn amendement is er niet op gericht om het gemakkelijker te maken huurders uit te zetten bij overlast door bijvoorbeeld spelende kinderen of een normaal gebruik van de woning waarvan anderen in subjectieve zin overlast ondervinden. Integendeel zelfs. Daarom heb ik de term "notoire overlast" gebruikt. Ik versta daaronder de gevallen waarin sprake is van voortdurende, notoire overlast waarin de verhuurder de huurder bij herhaling heeft moeten aanspreken op bepaalde gedragingen. Ik ga ervan uit dat iemand die ten onrechte wordt beschuldigd van het veroorzaken van overlast, die beschuldiging in het juiste perspectief kan plaatsen. Uiteindelijk is het aan de rechter om een finale afweging van belangen te maken. Het gaat te ver te veronderstellen dat de rechter op grond van de enkele bewering dat er sprake is van

overlast, zou besluiten tot het uitzetten van een huurder.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): In het amendement van de heer Weekers wordt alleen toegevoegd: indien de huurder ernstige overlast veroorzaakt. Pas in de toelichting wordt gesproken over notoire overlastveroorzakers en dus niet in het artikel. Waarop zal nu precies worden getoetst? Dit lijkt mij knap ingewikkeld. Ik doel vooral op de subjectiviteit. Verder heeft de minister al in het algemene deel aangegeven dat inmiddels ook andere afspraken zijn gemaakt, bijvoorbeeld over drugsoverlast. De burgemeester kan dan bij gemeentelijke verordening ingrijpen. Op de plaatselijke niveaus zijn hiervoor dus al handvatten beschikbaar. Hoe wil de heer Weekers dit nu verder objectief regelen? Ik vind het van groot belang dat de objectiviteit blijft gehandhaafd.

De heer **Weekers** (VVD): Ook ik wil die objectiviteit natuurlijk bewaren, maar ik wil dat de uiteindelijke afweging van belangen bij de rechter plaatsvindt. Op dit moment is het mogelijk een huurovereenkomst op te zeggen vanwege slecht huurschap. Die mogelijkheid wordt vaak aangegrepen als er sprake is van overlast of in die gevallen dat in de huurovereenkomst terzake bepalingen zijn opgenomen. Het is mijn bedoeling dat voortaan de weg naar de rechter openstaat in zaken waarin het vandaag de dag moeilijk is om de veroorzakers van overlast die volgens velen niet langer kan worden getolereerd, aan te pakken. Ik vind het heel moeilijk om in dit overleg alle denkbare gevallen op te sommen. Het moet uiteindelijk aan het oordeel van de rechter worden overgelaten. Als mijn amendement door een aanscherping duidelijker wordt door bijvoorbeeld begrippen als herhaaldelijk en ernstig toe te voegen, dan moeten wij dat zeker doen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil eerst iets zeggen over het amendement op stuk nr. 16 over het veroorzaken van overlast. De vraag is natuurlijk ook of wij de ultieme consequentie aanvaarden dat bijvoorbeeld een gezin op straat wordt gezet, omdat een van de gezinsleden ernstige overlast veroorzaakt. In het algemene deel

hebben wij al gesproken over het feit dat op plaatselijk niveau steeds vaker afspraken worden gemaakt tussen verhuurders over de wijze waarop zij omgaan met de veroorzakers van overlast. Dan kan ook worden geprobeerd om degene die de overlast veroorzaakt, in een andere woning te plaatsen. Daarmee voorkom je dat iemand in de goot terecht komt. De heer Poppe wees terecht op het probleem van slecht geïsoleerde woningen. Het is inderdaad mogelijk dat iemand er last van heeft dat jij de wc doortrekt, maar dat mag er toch niet toe leiden dat iemand de rechter daarmee lastig moet vallen?

In artikel 240 over de kleine herstellingen wordt gesteld dat kleine herstellingen, die overigens voor rekening van de huurder komen, in een algemene maatregel van bestuur kunnen worden aangewezen. Waarom is gekozen voor de formulering "kunnen worden aangewezen"? Is het niet beter om die AMvB nu al op te stellen, opdat het voor iedereen duidelijk is wat daarin komt te staan?

In artikel 252 worden de vormvereisten geregeld voor de jaarlijkse huurverhogingen. Bij zevende nota van wijziging is dit artikel aangevuld met een uitgebreide motiveringsplicht. De GroenLinks-fractie is de regering dankbaar voor die wijziging, hetgeen niet wegneemt dat ik nog een enkele vraag over dit artikel wil stellen. Wordt in lid 2, onder f, bedoeld op de inhoudelijke onderbouwing door de verhuurder, bijvoorbeeld het investerings- of onderhoudsprogramma? Wat doet de staatssecretaris verder als de commissie-Vermeulen een afwijkend advies uitbrengt?

Als ik het goed begrijp, wordt in artikel 253 niet geregeld dat de verhuurder in het huurverhogingsvoorstel moet aangeven hoe en bij wie bezwaar kan worden gemaakt. In welk artikel wordt vermeld bij wie men bezwaar kan maken en is het niet beter om deze artikelen aan elkaar te verbinden, zodat ook de huurder weet waar hij aan toe is? Ik heb op stuk nr. 13 een amendement ingediend op artikel 264. Dit amendement strekt ertoe dat de nietigheid van onredelijke bedingen als eerste aan de huurcommissie moeten kunnen worden voorgelegd. In de toelichting op mijn amendement heb ik aangeven dat ik daarbij denk aan de bekende onredelijke

bedingen als sleutelgeld, borg en overnamekosten die niet in verhouding staan tot de geleverde goederen. Ik heb dit amendement ingediend, omdat deze bevoegdheid van de huurcommissie om mij onduidelijke redenen is gesneuveld in dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel stelt enkel en alleen de gang naar de rechter open en dat is een verhoging van de drempel. Kan de regering aangeven wat de achterliggende gedachte hierbij is en of zij het niet met mij eens is dat het beter is om deze bevoegdheid weer bij de huurcommissie te leggen?

Artikel 270 geeft huurders het recht op woningruil, eventueel afdwingbaar via de rechter. Kan de staatssecretaris aangeven waaraan een en ander wordt getoetst? Wat zijn verder de gevolgen voor de desbetreffende bepaling in de Huisvestingswet, het recht op huursubsidie en de prestatienormering van de huursubsidie? Artikel 275 regelt de vergoeding van verhuiskosten. Is overwogen om de hoogte van de vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten in een AMvB op te nemen? Ik vraag dit, omdat dit de huurders en verhuurders wellicht meer duidelijkheid zou bieden. Kan men verder aangeven welke standaard hierbij door de rechter worden gehanteerd? Mijn fractie wil namelijk voorkomen dat er enorme verschillen en rechtsongelijkheid ontstaan.

Ik wil verder nog weten wanneer wetsvoorstel 26089, eenmaal tot wet verheven, in werking treedt. Wij vinden dat wij zo snel mogelijk zekerheid moeten krijgen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Wat artikel 237, lid 3 betreft, kun je zeggen dat een onderscheid is aangebracht tussen "woonservicekosten" en "andere servicekosten". Dit heeft consequenties met betrekking tot het toetsen door de huurcommissie. Heb ik dat goed begrepen? Ik denk dat in het verlengde daarvan het amendement past van mevrouw Van Gent dat handelt over artikel 264. In dat artikel wordt de bescherming geregeld tegen onredelijke bedingen met betrekking tot andere dan woon-servicekosten. Hoe worden de na de totstandkoming van de huurovereenkomst gemaakte afspraken getoetst? Voor woonservicekosten is in een dergelijk geval een beschermingsregeling opgenomen. Kan een

beding dat bij de aanvang van de huurovereenkomst is aangegaan en bij de uitvoering onredelijk blijkt te zijn nog getoetst worden? Artikel 250 beschermt op het eerste gezicht de huurder, aangezien een huurprijs in principe maar een keer in de twaalf maanden kan worden gewijzigd. Wanneer blijkt dat een fout is begaan, bijvoorbeeld erin resulterend dat de huurprijs hoger is dan de maximaal wettelijk redelijke huurprijs, kan dan pas per 1 juli daaropvolgend de aanpassing plaatsvinden?

In de artikelen 259 en 260 zijn een aantal termijnen geregeld. De vraag is of dit voor huurders in een bepaalde situatie niet onredelijk kan uitpakken. Als een verhuurder talmt met de afhandeling van de afrekening van de servicekosten, kan dit betekenen dat de huurder door de gestelde termijnen, in deze twee artikelen genoemd, een en ander niet meer kan voorleggen aan de huurcommissie. Daar zijn al wat praktijkvoorbeelden van. Heb ik dit goed begrepen?

Artikel 261, lid 3, biedt de huurder de mogelijkheid om in geval van een verschuldigd voorschotbedrag dat aanzienlijk hoger is dan de verwachte servicekosten, de huurcommissie te verzoeken, het voorschotbedrag te verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding tot die kosten staat. Deze procedure geldt echter – ik verwijs naar artikel 237, lid 3 – alleen voor de woon-servicekosten. Is dit niet een te grote beperking voor de huurder? Ook hierbij merken wij weer wat de doorwerking is van het onderscheid tussen woon- en andere servicekosten. Is het niet redelijker, alle servicekosten in één procedure te toetsen en daarbij hetzelfde toetsingscriterium te hanteren? Tot slot ben ik erg benieuwd naar de reactie op het amendement op stuk nr. 13. Deze zou wel weer eens in de categorie "gunstig voor mevrouw Van Gent" kunnen uitpakken.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik zal een paar opmerkingen maken over de artikelen 253 en 259. Artikel 253 gaat over de rappelprocedure, die van de huurcommissie verhuist naar de verhuurder. De Woonbond is hier uitgebreid op ingegaan. Ik stel een vraag aan de minister over de zorgvuldigheidseisen, die ik niet zo scherp terug kan vinden in dit artikel. De huurder

wordt nu min of meer afhankelijk van de zorgvuldigheid en de tijdigheid waarmee de verhuurder zijn rappel verstuurt. Aangezien er geen sancties op zitten als dat verkeerd loopt, vraag ik om dit wat beter af te kaderen, opdat de verhuurder weet waaraan hij zich moet houden bij de rappelbrief aan de huurder.

Wat artikel 259 betreft is er geen sanctie opgenomen jegens de verhuurder die niet voldoet aan lid 2, de omschrijving van de verplichting. De Huurdersfederatie Emmen heeft hierover een brief geschreven aan de staatssecretaris van VROM. In de brief schrijft de federatie over een kostenoverzicht van de servicekosten "Een systeem dat uitgaat van een uiterste termijn waarop een verhuurder een kostenoverzicht moet verstrekken, is weinig zinvol als aan het niet nakomen van deze verplichting geen gevolgen zijn verbonden. Een dergelijk systeem is zelfs contraproductief, wanneer op grond van artikel 13, lid 2, van de HPW de huurder de dupe wordt van het te kort schieten van de verhuurder." De vraag is dan ook waarom er geen sanctie op staat als het niet goed gaat? Dat is bijvoorbeeld de sanctie van een half jaar vrijstelling van de servicekosten. Wat is het standpunt van het kabinet hierover?

Dan het tweede punt bij artikel 259. Wij vragen ons af of bij de bepaling van "een redelijke vergoeding", die in lid 1 staat, door de rechter uitsluitend mag of moet worden gekeken naar de juistheid van de geclaimde servicekosten en naar een juiste documentatie van die kosten, via betaalde rekeningen, bestede uren en dergelijke. Zijn de verhuurders wel voldoende gemotiveerd om het beheer zorgvuldig te doen? Zijn zij bij uitbestede werk, zoals het schoonmaken van trappenhuizen en liften, wel gemotiveerd om te controleren of er op een juiste manier gewerkt is door de uitvoerder en of de prijs die in rekening gebracht wordt, in overeenstemming is met de geleverde kwaliteit? Heeft de verhuurder op grond van de voorgestelde wetstekst straks de verplichting om aan te tonen dat de geleverde service onvoldoende is? Het is een zware taak voor de verhuurder om dat aan te tonen. Kan dit iets beter geregeld worden? Ik heb op stuk nr. 14 een amendement voorgesteld om dit beter te regelen.

Wat vindt het kabinet van het amendement?

De **voorzitter**: Wat de artikelen 259 en 260 betreft sluit ik mij aan bij de vragen van de heer Biesheuvel. Artikel 252, tweede lid, is bij nota van wijziging aanzienlijk verbeterd. Het is veel helderder geworden. Het klinkt misschien wat muggenzifterig, maar ik maak ook een opmerking over het derde lid van artikel 252, waarin sprake is van een verplichting voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage én voor een verlaging van de huurprijs: men dient gebruik te maken van het formulier. In artikel 47, tweede lid, van de uitvoeringswet is evenwel sprake van een facultatieve bepaling, die de minister de mogelijkheid geeft om die formulieren op te stellen. Er is geen man overboord als de staatssecretaris dat ook daadwerkelijk van plan is, maar ik denk dat het vanwege de zuiverheid van regelgeving op elkaar moet worden afgestemd. Een ander puntje is artikel 267, de leden 2 en 3. Die lijken in samenhang bezien een vreemde inconsistentie op te leveren. De verhuurder kan namelijk als voorwaarde stellen voor fatsoenlijk verhuur dat er geen sprake is van het voeren van een gemeenschappelijke huishouding. Dat staat in het tweede lid: nadat een verzoek aan de verhuurder als bedoeld in lid 1 is gedaan, kan een vordering tot ontbinding van de huur op de grond dat de huurder in strijd met hetgeen overeengekomen is, namelijk met een ander in de woonruimte een gemeenschappelijke huishouding heeft, enzovoort. Volgens het derde lid wijst de rechter de vordering slechts toe indien de persoon bedoeld in lid 1 ten minste gedurende twee jaar in dezelfde woonruimte het hoofdverblijf heeft gehad en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd. Het is van tweeën één. Het is een voorwaarde om de vordering toe te wijzen, maar dan is het heel tragisch dat je daarvoor eerst twee jaar illegaal moet hokken en een gemeenschappelijke huishouding moet voeren, waarbij je strikt genomen wanprestatie pleegt ten opzichte van de verhuurder. Dat kan dus niet. Is de minister het ermee eens dat dit een inconsistentie is? Is hij bereid die bij de invoeringswet te

repareren op de wijze zoals dat bedoeld was?

Minister **Korthals**: Voorzitter! De heer Weekers ging in op de melding van het medehuuderschap en heeft op dat punt het amendement op stuk nr. 18 ingediend. Het betreft het geval van artikel 266 dat de echtgenoot of de geregistreerde partner van rechtswege medehuuder wordt en de gevallen van de artikelen 268 en 269 dat de verhuurder de huurovereenkomst moet voortzetten met een ander dan de oorspronkelijke huurder. Het amendement wil het medehuuderschap en de voortzetting van de huur telkens binden aan een mededeling daarvan aan de verhuurder. Het huidige recht eist een dergelijke mededeling niet. De regel van het amendement zou ertoe leiden dat in veel gevallen van de bescherming van de echtgenoot, geregistreerde partner of ander gezinslid zoals bedoeld in de artikelen 266 en 268 in geval van overlijden van de huurder niets terecht zou komen. Dat neemt niet weg dat de verhuurder er belang bij kan hebben, op de hoogte te zijn van de identiteit van de medehuuder of diegene met wie hij de huur moet voortzetten. Dat brengt mee dat de huurder dan wel de andere hier bedoelde personen in beginsel verplicht zijn het medehuuderschap of de voortzetting door een ander aan de verhuurder mee te delen. Dat die verplichting bestaat, kan worden gegrond op de algemene regels van het overeenkomstenrecht, in het bijzonder de eisen van redelijkheid en billijkheid zoals bedoeld in artikel 6:248. Partijen bij een overeenkomst behoren elkaar op de hoogte te houden van wat zij moeten begrijpen dat voor een ander van belang is. Dat is het uitgangspunt. In die zin heb ik weinig behoefte aan dit amendement. Dan kom ik bij het amendement van de heer Weekers op stuk nr. 16. Hij wil in artikel 274, lid 1, een nieuwe opzeggingsgrond voor huur en woonruimte invoegen, te weten door de huurder veroorzaakte ernstige overlast. De artikelen 275 en 276 wil hij vervolgens aanpassen. Op het punt van de overlast ben ik uitvoerig ingegaan in het algemene deel. Ernstige overlast door de huurder valt volgens de vaste rechtspraak al onder de maatstaf van artikel 274, lid 1, onder a. Daar gaat het over zich niet gedragen zoals een goed

huurder betaamt. Het amendement roept dan ook de vraag op of de rechtspraak in de nieuwe formulering wel haar betekenis behoudt. Om die onzekerheid te vermijden, ontraad ik de aanvaarding van het amendement, zoals dat is voorgesteld door de heer Weekers. Ik wil overigens herhalen wat mevrouw Van Gent zei, namelijk dat er afspraken gemaakt kunnen worden door de verhuurders. Waar mogelijk, zijn wij aan het bekijken wat daarmee kan gebeuren. Verder wijs ik erop dat er, wanneer een woning slecht geïsoleerd is, geen sprake is van overlast, maar van een materieel gebrek dat hersteld moet worden. Als dat om de een of andere reden niet kan, is er volgens mij ook nog geen sprake van overlast.

Voorzitter! Artikel 264 ziet erop toe dat de huurder beschermd wordt, indien hij zich bij het aangaan van de overeenkomst gedwongen heeft gezien om bedingen te aanvaarden die hem onredelijk benadelen. Hij verkeert dan namelijk in een dwangpositie. Hij wil immers graag een huurovereenkomst sluiten met de verhuurder, maar uit vrees om anders het huurcontract mis te lopen, kan hij zich genoodzaakt zien om de onredelijke bedingen te aanvaarden. Dit risico bestaat dus alleen bij het sluiten van de overeenkomst. Naderhand afgesproken bedingen kunnen er niet toe leiden dat de huurder het huurcontract misloopt. De huurder verkeert dan in een positie waarin hij vrij is om een beding af te wijzen. Dat is bij het tot stand brengen van de huurovereenkomst natuurlijk niet het geval. Om die reden is de zorg die de heer Biesheuvel in dit verband uitsprak, niet gegrond. Ik kom op het belangrijke amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 13. Dit amendement wil terugkeren naar het stelsel van artikel 6 van de Huurprijzenwet woonruimte en gaat zelfs nog verder dan dat artikel. Het huidige artikel 6 geeft de huurcommissie slechts een adviesrol, juist omdat de huurcommissie geen bindende uitspraken over nietigheid kan doen. Het amendement, als ik het goed lees, wil de huurcommissie zelfs een uitspraak laten doen. De tussenkomst van de huurcommissie is in artikel 264 weggelaten, omdat de huurcommissie slechts een specifieke deskundigheid heeft op het gebied van de huurprijzen en wat daarmee samenhangt. Artikel 264



heeft daarentegen betrekking op een algemene vraag van het contractenrecht. Als gevolg daarvan moet een beding nietig worden geacht, als daarbij een "onredelijk" voordeel is bedongen. Het geval lijkt op toetsing van de algemene voorwaarden op de vraag of zij onredelijk bezwarend zijn ingevolge artikel 233 van Boek 6 BW en op toetsing van bedingen aan de hand van de vraag of zij in strijd komen met de eisen van redelijkheid en billijkheid ingevolge artikel 248 van Boek 6 BW. De toetsing van dergelijke bedingen is aan de rechter overgelaten, ook als zij deel uitmaken van een huurovereenkomst betreffende woonruimte. Er is geen reden om het juist bij een bedongen onredelijk voordeel anders te doen. Het is niet efficiënt om de huurcommissie te belasten met oneigenlijke taken. Dergelijke taken kunnen de voortgang van de gewone werkzaamheden in gevaar brengen. En dat moet naar mijn oordeel ten enenmale worden vermeden. In antwoord op vragen van de heer Poppe ben ik al ingegaan op de vrees van sommigen dat de gang naar de kantonrechter te hoogdrempelig is. Mevrouw Van Gent heeft ook nog gevraagd wanneer deze wet in werking zal treden. Zodra deze wetsvoorstellen door de Tweede Kamer zijn aanvaard, kan de invoeringswet naar de ministerraad. Dat zal vrij snel gebeuren. Daarmee rekening houdend, zal het wetsvoorstel vermoedelijk eind 2002 in werking treden. Dat komt ook, omdat er op het gebied van voorlichting door het departement van VROM nog flink wat moet gebeuren. Voorts moeten er nog een heleboel AMvB's worden opgesteld. Laten wij uitgaan van eind 2002. Misschien kan het sneller. Dan kom ik op het amendement op stuk nr. 14 van de heer Poppe. Hij wil de verhuurders verplichten tot bewaking van de kosten en de kwaliteit van door hen aan derden uitbestede service. Naar mijn mening is de verhuurder ook nu al verplicht zich als een goed verhuurder te gedragen. Dat ligt besloten in de algemene regels van het overeenkomstenrecht. Partijen bij de overeenkomst dienen zich over en weer te gedragen in overeenstemming met de eisen van redelijkheid en billijkheid. Dat brengt met zich dat de verhuurder, als hij bij de serviceverlening derden inschakelt, heeft

toe te zien op de kosten van het kwaliteitsniveau. Bovendien is hij voor de gedragingen van deze derden, evenals voor zijn eigen gedragingen, aansprakelijk. Dat blijkt ook al uit artikel 76 van Boek 6. In die zin is dit amendement niet nodig.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De toevoeging van een punt 5 op deze plaats in dit artikel kan echt geen kwaad. Dat is niet dubbelop of iets overdoen. Het gaat niet om de goede verhuurders. Het gaat om de slechte verhuurders. In de toelichting staat dat sommige verhuurders denken dat ze geen belang hebben bij een goed toezicht, omdat ze vooral naar de prijs kijken. Ik wijs wat dat betreft op de problemen die zich soms voordoen in de relatie tussen huurder en verhuurder als het gaat om dat soort zaken.

Minister **Korthals**: Voorzitter! Als bepalingen in het algemene deel zijn opgenomen, terwijl je die vervolgens ook nog eens specifiek in bepaalde artikelen opneemt, dan lijkt het erop, a contrario geredeneerd, dat de bepalingen in het algemene deel voor andere artikelen niet meer gelden. Daarom kiezen wij ervoor dat soort bepalingen in het algemene deel op te nemen of in een bepaald artikel. Als het vaker voorkomt, dan zijn wij er uiteraard voorstander van om het in algemene deel op te nemen.

Mevrouw Swildens vroeg naar artikel 267. Echtgenoten en geregistreerde partners zijn van rechtswege medehuurder. Een samenwoner is dat niet. Deze moet eerst een duurzame relatie hebben met de huurder. Als dat het geval is, dan kan de huurder met de samenwoner een verzoek indienen om de samenwoner ook huurder te laten worden. Als de samenwoner er twee jaar woont, dan moet de rechter de vordering toewijzen. Volgens het wetsvoorstel is de samenwonersrelatie dan duurzaam genoeg voor een contractuele band met de verhuurder. Dit betekent niet dat er in het wetsvoorstel van uit wordt gegaan dat de samenwoner er dan twee jaar illegaal zit. Het is geen onderhuur. De samenwoner maakt deel uit van het gezin. Met andere woorden, je zult eerst twee jaar moeten samenwonen. Dan moet je dat bij de verhuurder aangeven. Vervolgens heb je een duurzame relatie, op

grond waarvan je bij het overlijden van bijvoorbeeld de huurder de huurovereenkomst kunt voortzetten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik meen dat in andere bepalingen een relatie al na één jaar duurzaam is. Ik vraag mij af waarom het op dit punt is opgerekt naar twee jaar. Ik denk dat zelfs veel verhuurders het op één jaar houden.

Minister **Korthals**: Ik neem aan dat daar goed naar gekeken is. Wellicht kunt u nu een voorbeeld geven. Zo niet, dan zullen wij dat voor alle zekerheid nakijken. Het zou namelijk goed zijn als de termijnen op elkaar aansluiten.

De **voorzitter**: Het probleem blijft dat als er een verzoek is gedaan, er geen vordering tot ontbinding meer kan worden toegewezen, wegens strijd met hetgeen is overeengekomen, namelijk dat de huurder niet met iemand een gemeenschappelijke huishouding mocht voeren. Die eis van twee jaar geldt echter, wil de rechter de vordering kunnen toewijzen.

Minister **Korthals**: Zo is het niet. Je kunt de vordering eerder instellen en dan kan de rechter die toewijzen. In artikel 267 gaat het over de situatie dat er al twee jaar samengewoond wordt en dan moet de rechter het toewijzen.

De **voorzitter**: Mijn probleem is dat er in strijd met de overeenkomst wordt gehandeld als de verhuurder dat samenwonen niet toestaat. Als ik mij vergis, is er niets aan de hand en als ik mij niet vergis, kan het nog gerepareerd worden.

Minister **Korthals**: Wij kijken daar uiteraard nog naar, maar volgens mij is het geen probleem en is het zoals ik heb gezegd. Mocht het wel een probleem zijn, dan wordt het uiteraard bij de invoeringswet gerepareerd.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! De heer Weekers heeft vragen gesteld over de servicekosten. Mij was ook in de brief van de IVBN opgevallen dat er kennelijk wat misverstanden zijn over termijnen en dergelijke. Er is inderdaad sprake van misverstanden. Artikel 259, lid 2, bepaalt dat de verhuurder kostenposten die niet een kalenderjaar

betreffen, bijvoorbeeld de afrekening van de verdampingsmeters, maar voor een deel in dat kalenderjaar in rekening moet brengen. Ik zal een voorbeeld geven. Loopt de afrekenperiode van de verwarming van augustus 2000 tot augustus 2001, dan zal de verhuurder in het te verstrekken kostenoverzicht per uiterlijk 1 juli 2001 slechts de kosten van augustus 1999 tot augustus 2000 mee moeten nemen. De periode van augustus 2000 tot december 2000 wordt pas een jaar later afgerekend. Een periode van zes maanden moet als voldoende worden aangemerkt. De heer Weekers heeft verder de vraag gesteld of het niet voor de hand zou liggen om de term "servicekosten" te vervangen door "levering van diensten". Dat lijkt mij onwenselijk, ten eerste omdat de term "servicekosten" toch redelijk ingeburgerd is en ten tweede omdat als wij nu ineens gaan spreken over "levering van diensten" de terminologische begripsverwarring geoptimaliseerd wordt. Veel beter is het om met elkaar af te spreken dat de servicekosten nader zullen worden aangegeven in een algemene maatregel van bestuur, zodat bij die gelegenheid duidelijkheid wordt geschapen. In de omschrijving zou bijvoorbeeld kunnen staan: de servicekosten hebben betrekking op de levering van de volgende diensten. Mij dunkt dat daarmee het probleem waar de heer Weekers op doelt, is opgelost. Mevrouw Van Gent heeft gevraagd of het punt van de kleine herstellingen bij algemene maatregel van bestuur kan. Dat zal in een algemene maatregel van bestuur geregeld worden omdat die behoefte er thans is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maar dan moet het woord "kunnen" worden geschrapt uit artikel 240.

Staatssecretaris **Remkes**: Nee, het schept een bevoegdheid en die hangt af van de behoefte die er in de praktijk bestaat. Wij zijn voornemens om van die bevoegdheid gebruik te maken. Ik kan mij situaties voorstellen waarbij dat niet aan de orde is. Maar op dit moment doet zich dat niet voor.

Mevrouw Van Gent heeft tevens gevraagd naar de motiveringsplicht. Dat is op dit moment voldoende geregeld. Verder heeft zij gevraagd wat ik zal doen bij een afwijkend

advies van de commissie-Vermeulen. Als de commissie-Vermeulen adviseert om in het voorliggende wetsvoorstel wijzigingen aan te brengen en ik ben van dat advies overtuigd – overigens heb ik al aangegeven dat ik het als een zeer zwaarwegend advies zal beschouwen – dan zal er vanzelfsprekend wetswijziging worden geëntameerd. Wat de motiveringsplicht betreft verwijs ik naar artikel 252, lid 2, sub f.

Mevrouw Van Gent heeft gevraagd waaraan getoetst moet worden bij woningruil en wat de gevolgen zijn ingevolge de Huisvestingswet voor het recht op huursubsidie en de prestatienormering huursubsidie. De rechter wijst toe als de huurder een zwaarwegend belang heeft bij woningruil en hij wijst af als de huurder niet voldoende waarborgen biedt voor behoorlijke huurbetaling. In artikel 6 van het Huisvestingsbesluit is eveneens voorzien in woningruil. Bij een woningruil mag geen onderscheid worden gemaakt in economische of maatschappelijke binding wanneer het gepensioneerden, remigranten of vluchtelingen betreft. Het recht op huursubsidie gaat in principe niet verloren bij een woningruil, tenzij men bijvoorbeeld ruilt met een woning boven de huursubsidielgrens, maar dat is een normaal mechanisme. Het wordt overigens beschouwd als een nieuwe aanvraag. Ook voor de prestatienormering wordt woningruil beschouwd als een nieuwe aanvraag. Er is geen verschil met een normale situatie.

De heer Biesheuvel heeft naar aanleiding van publicaties van de heer Zuidema naar het onderscheid tussen woonservice en overige servicekosten gevraagd. Hiervoor geldt hetzelfde als wat ik zojuist aan het adres van mevrouw Van Gent heb gezegd, namelijk dat het primair van belang is dat de servicekosten in een algemene maatregel van bestuur precies worden aangegeven. Naar mijn mening – maar ik geef onmiddellijk toe dat dit moeilijk in objectieve termen te gieten is – zijn de huurcommissies wat minder geëquipeerd voor de overige servicekosten en dat zij primair geëquipeerd zijn voor de woongerelateerde aangelegenheden. Wij willen er geen halszaak van maken, maar dat onderscheid is naar mijn mening redelijk goed overeind te houden. Ik hoor in tweede termijn

wel hoe daarover in den brede wordt gedacht.

De heer Biesheuvel heeft een vraag gesteld over de termijnen. Wanneer tijdens het jaar blijkt dat de huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens, kan pas per 1 juli een verlaging plaatsvinden. Wij zijn bereid, te bezien in hoeverre op dat punt aan de kritiek van het CDA tegemoet kan worden gekomen. Er is wel enige ruimte voor. Bij nota van wijziging kan dit worden geregeld. De heren Biesheuvel en Poppe hebben naar aanleiding van de artikelen 259 en 260 een vraag gesteld over het niet tijdig verstrekken van het servicekostenoverzicht. Daaraan is wel een sanctie verbonden. Als er niet tijdig een afrekening is, kan de huurcommissie de servicekosten op nihil vaststellen of op een heel laag bedrag. De verhuurder kan de gang naar de huurcommissie dus niet blokkeren door het overzicht laat te versturen. Als ik het goed inschat, is dat hetgeen de heren Biesheuvel en Poppe probeerden te zeggen. Mevrouw Swildens heeft een vraag gesteld over artikel 252 en het dwingend voorschrijven van formulieren. In artikel 252 wordt er inderdaad van uitgegaan dat er een voorgeschreven formulier is. Artikel 47, lid 2, geeft de bevoegdheid de formulieren vast te stellen. Artikel 252, lid 4, heeft derhalve weinig zin zonder een vastgesteld formulier. Bij nota van wijziging zal overigens worden geregeld dat een formulier door de minister dient te worden vastgesteld. Mij lijkt dat voor de hand liggend, maar als dat kennelijk onduidelijk is, kan dat alsnog op die manier geregeld worden.

De heer Poppe vraagt of de huurder bij huurverhoging afhankelijk is van de zorgvuldigheid van de verhuurder. De voorwaarden waaraan een voorstel tot huurverhoging moet voldoen, staan zoals de heer Poppe heeft kunnen lezen, in artikel 252. De twee voorwaarden zijn tijdige verzending van het voorstel en een eventueel rappel in aangetekende vorm. Voldoet de verhuurder niet aan deze eisen, dan kan de huur niet worden verhoogd.

De vraag van mevrouw Swildens over de motiveringsplicht heb ik al beantwoord.

De **voorzitter**: De minister van Justitie wil nog een kleine aanvulling op zijn eerdere antwoord geven.

Minister **Korthals**: De heer Weekers heeft aandacht gevraagd voor de wijze waarop de relatieve competentie wordt geregeld in dit wetsvoorstel ten opzichte van het voorstel voor het burgerlijk procesrecht. Hij zou wel eens gelijk kunnen hebben dat dit niet helemaal past. Bij de invoeringswet van dit wetsvoorstel zal hetgeen is bepaald in het nieuwe burgerlijk procesrecht tegen het licht worden gehouden. Dan komt de overeenstemming die hij zich voorstelt tot stand.

De **voorzitter**: Ik wil u een gewetensvraag voorleggen. Aan het begin van de vergadering riep iedereen overmoedig en enthousiast dat het niet tot elf uur vanavond hoefde te duren. Ik stel vast dat u dat nog steeds roept. Nu moeten wij nog het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (26090) en het wetsvoorstel Huur van bedrijfsruimte (26932) behandelen. Ik heb het gevoel dat een aantal daarin voorkomende onderwerpen al eerder deze dag aan de orde is geweest. Wij moeten voorkomen dat wij in herhaling vervallen. Wanneer wij met elkaar afspreken, dat wij niet gaan herhalen als dat niet strikt noodzakelijk is, zullen wij naar mijn gevoel de behandeling van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het wetsvoorstel Huur van bedrijfsruimte kunnen afronden vóór vijf voor half acht, de uiterste grens voor de Stenografische dienst. Zo niet, dan moeten wij een dinerpauze inlassen. Ik constateer, dat eenieder zich kan vinden in niet schorsen. Ik begrijp dat er nog een tweede termijn nodig is over afdeling 5.

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Ik zal in deze tweede termijn niet in herhaling vallen als het niet echt nodig is. Mijn opmerking over de relatieve bevoegdheid strekte er met name toe de minister te vragen of de regeling die in het burgerlijk procesrecht geldt, niet alsnog moet worden aangepast aan datgene wat in dit wetsvoorstel is vastgelegd. Ook dat zou in het kader van de Invoeringswet burgerlijk procesrecht kunnen worden geregeld. Ik vraag de minister dan ook of zijn standpunt over de vraag of de kantonrechter een exclusieve relatieve bevoegdheid moet hebben voor het huurrecht, in het kader van deze invoeringswet

aan de Kamer kan worden medege-deeld.

Naar aanleiding van mijn amendement op stuk nr. 18 wil ik nog ingaan op de mededelingsplicht. De minister heeft gezegd weinig behoefte aan dit amendement te hebben, omdat het daarin gestelde eigenlijk al volgt uit het algemeen verbintenissenrecht. Ik ben het met de minister eens dat wanneer het systeem van wetgeving al in iets voorziet, niet nog eens een nadere speciale regeling behoeft te worden opgenomen. Alleen, ik ben gestuit op jurisprudentie in dezen. De Hoge Raad heeft bij arrest van 11 februari 2000, gepubliceerd in Woonrecht 2000, nr. 29, onder meer gesteld dat het zo mag zijn dat de verhuurder er belang bij heeft op de hoogte te worden gesteld van wijzigingen in verband met het huwelijk of echtscheiding, dus in het kader van het medehuurderschap, maar dat de wettelijke regeling hiermee geen rekening houdt en dat aan het achterwege blijven van een dergelijke mededeling dan ook geen rechtsgevolgen kunnen worden verbonden. Uit het arrest blijkt verder, dat met het belang van de verhuurder wel rekening kan worden gehouden wanneer in het contract een mededelingsplicht is opgenomen. Vanwege dit arrest en een aantal publiceerde uitspraken van lagere rechters in voorgaande jaren is met name vanuit de rechtspraak de vraag aan de wetgever gekomen om te zorgen voor een mededelingsplicht in de wetgeving. Uiteindelijk is het de wetgever die aan bepaalde personen de status van medehuurder of opvolgend huurder toekent. Daarvan mag de verhuurder toch niet de dupe worden.

De vraag is of het geregeld moet worden op de wijze waarop ik dat heb willen doen. Wellicht zitten daar wat negatieve consequenties aan vast. Dat kan ik niet helemaal overzien. Ik vraag de minister mede met het oog op de bestaande jurisprudentie en de noten die daarover zijn gekraakt, of hij dit punt wil heroverwegen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik heb een vraag gesteld over het bezwaar tegen een voorgestelde huurverhoging (artikel 253) die nog niet is beantwoord. Hetzelfde geldt voor mijn vraag over de vergoeding van de verhuiskosten (artikel 275). Ik heb gevraagd of het niet verstandig is dat in een AMvB te

regelen zodat er meer duidelijkheid komt voor huurder en verhuurder. Ik ben blij dat nog even gekeken wordt naar de vraag wanneer gesproken kan worden van een duurzame relatie. Een termijn van twee jaar vind ik onredelijk lang en ik zou dat graag getoetst zien aan andere regelgeving waarin vaak al na een jaar een relatie als duurzaam wordt betiteld.

Wat betreft het amendement op stuk nr. 13 heeft de staatssecretaris gezegd dat de huurcommissie er primair is voor woongerelateerde zaken, terwijl de minister zegt: mevrouw Van Gent gaat nog verder, want zij wil nu een uitspraak, terwijl er tot nu alleen maar sprake is van een advies. Ik wijs erop dat het nu ook de rechter is die een oordeel velt over de redelijkheid van bedingen in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst. Dat zien wij als drempelverhogend, terwijl die drempel eigenlijk zou moeten worden verlaagd door aan het adviesrecht een uitspraak te koppelen. Op die manier hoeft minder vaak de gang naar de rechter te worden gemaakt. De financiële drempels zijn nogal verschillend en dat ervaren wij als een groot probleem. Ik kan mij voorstellen dat in ieder geval het adviesrecht bij de huurcommissie wordt gehouden.

Minister **Korthals**: De heer Weekers heeft gezegd dat er in het burgerlijk procesrecht een aanpassing moet plaatsvinden als het gaat om de relatieve competentie. Wij zullen daarnaar kijken.

De heer Weekers kwam verder met een interessante stroom van jurisprudentie met betrekking tot de meldingsplicht. Ik moet eerlijk zeggen dat ik de consequenties daarvan niet direct voor ogen heb. Het lijkt mij verstandig de Kamer daarover nog voor de stemming schriftelijk te informeren. Mevrouw Van Gent vroeg verder nog wanneer een relatie als duurzaam kan worden gekenschetst. Ik vertel mijn dochters dat een relatie pas na vijf jaar duurzaam is, maar ik geef toe dat ik wat dit betreft wellicht een uitzondering ben. Ik zal kijken naar andere wetsbepalingen en als daarin staat dat al na één jaar gesproken moet worden van een duurzame relatie, zal een aanpassing plaatsvinden. Als dat niet het geval is, houden wij het zo.

Ten aanzien van verhuis- en inrichtingskosten zijn moeilijk algemene regels te formuleren. Die kosten zijn immers sterk afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Wat redelijk is voor een jonge huurder van wie verwacht kan worden dat hij zelf iets doet, hoeft niet redelijk te zijn voor een oudere huurder van wie dat minder gemakkelijk kan worden gevergd. Ook aard en ligging van de oude en nieuwe woonruimte kunnen van belang zijn. Net als bij de vaststelling van schadevergoeding in het algemeen is hier daarom aan de rechter veel vrijheid gelaten. De huurder doet er in ieder geval goed aan om een gedetailleerde specificatie van zijn kosten aan de rechter over te leggen, zodat deze daarin een richtsnoer voor de vaststelling van de vergoeding heeft. Ik wijs er overigens op dat het hier om een tegemoetkoming gaat. Ook dat geeft aan de rechter een zekere vrijheid om rekening te houden met de omstandigheden. Gelet op dit alles lijkt het mij niet goed mogelijk en ook niet wenselijk om hiervoor een AMvB te maken. Ook is mij niets bekend van door de rechterlijke macht ontwikkelde standaarden op dit punt.

Staatssecretaris **Remkes**: Mevrouw Van Gent merkte nog op dat in de wet niet staat aangegeven dat de verhuurder in het verhogingsvoorstel moet aangeven dat daartegen bezwaar kan worden gemaakt. In de formulieren die de minister kan vaststellen zal dat in ieder geval worden aangegeven. Het is overigens wel een beetje vragen naar de bekende weg!

De **voorzitter**: Ik stel vervolgens het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (26090) in zijn geheel aan de orde.

### **Wetsvoorstel 26090**

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Wij hebben in het verslag al aangegeven dat wij kunnen instemmen met het opschoningsterven.

Het woningwaarderingssysteem is, zoals ook het kabinet erkent, aan vernieuwing toe. Consumentenvoorkeuren worden onvoldoende weerspiegeld. Bovendien constateren wij een overmaat aan regelgeving. Wij vragen het kabinet voortvarend-

heid te betrachten bij de herziening van het puntenstelsel en – dit in tegenstelling tot de wens van collega Swildens – dat toch meer te enten op de WOZ-waarde, waarbij de marktwaarde van een huis mede bepalend wordt voor het aantal punten.

Ook wil ik aandacht vragen voor de huurprijsystemen van monumenten die thans per huurcommissie anders zijn. Volgens mij deugt bijvoorbeeld het Amsterdamse stelsel helemaal niet. Als één van de parameters wordt daarin het rendement op staatsleningen gehanteerd door middel van koppeling aan het dynamischekostprijsstelsel, waardoor zich het wonderlijke fenomeen heeft voorgedaan dat huurders het afgelopen jaar met succes forse huurverlagingen hebben weten te realiseren, terwijl de verhuurder toch te maken heeft gehad met stijgende kosten en een fors stijgende marktwaarde. In de memorie van toelichting is het voornemen aangekondigd om bij AMvB een eenvoudig model voor te schrijven conform het Utrechtse model. Ik vraag de staatssecretaris wanneer wij dat kunnen verwachten. Ik heb nog een vraag over artikel 13.4. Waarom worden bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte de voorzieningen die de huurder onverplicht en voor eigen rekening heeft aangebracht niet buiten beschouwing gelaten indien partijen zijn overeengekomen dat de huurder die voorzieningen na beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeft te maken?

Ten slotte merk ik nog op dat ik op zich wel sympathiek sta tegenover het amendement van de heer Poppe op stuk nr. 8 dat een vereenvoudiging van de rechtsgang betekent.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! Wij kunnen instemmen met deze uitvoeringswet, maar vragen nog wel een uitleg van de passage in artikel 7 dat de uitspraak zoveel mogelijk in overeenstemming moet zijn met het verzoek als de niet verzoekende partij de vergoeding niet tijdig heeft betaald.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Wat is de reactie van de bewindslieden op ons amendement op artikel 3 om de liberalisatiegrens op te trekken tot 125% van de maximale huurgrens van de Huursubsidiewet met de

bedoeling om ook de huurders in de particuliere huursector bescherming te bieden?

Wat betreft artikel 11 heb ik een vraag aan de staatssecretaris over het opnemen van een sanctie in de wet jegens verhuurders die bij herhaling een aanvangshuur vragen die na toetsing door de huurcommissie boven het wettelijk maximale ligt. In sommige gevallen is dat nogal lucratief volgens het principe van "neen heb je en ja kun je krijgen". Dit is geen theoretische kwestie, want alleen al in Amsterdam komen de huurteams per jaar honderden woningen tegen waarvoor een huur wordt gevraagd boven het wettelijk maximum.

Ik heb nog een analoge vraag over artikel 13. De Woonbond heeft voorgesteld een sanctie op te leggen jegens verhuurders die herhaaldelijk voorstellen doen voor een huurverhoging boven het wettelijk toegestane percentage. De regering neemt deze suggestie niet over in de nota naar aanleiding van het verslag. Zij stelt op pagina 12 dat de huurprijs in vrijheid overeengekomen kan worden. Met andere woorden: als een "domme" huurder akkoord gaat met een verhoging boven het wettelijk maximum, dan moet hij dat zelf weten. Geen enkele huurder die de wet kent, zal accepteren dat een verhuurder een bovenwettelijke huurverhoging in rekening brengt. Verhuurders die dit toch doen, speculeren daarmee op de onwetendheid van de huurder. Het zal duidelijk zijn dat wij niet van alle huurders kunnen verlangen dat zij van alles op de hoogte zijn. Daarom moet de huurder in bescherming worden genomen. De wetgever die op deze overtreding geen sanctie stelt, zet in feite een premie op het ontduiken van de wet. Wil de staatssecretaris ingaan op deze redenering? Is hij bereid toch een sanctie te treffen als iemand herhaaldelijk in de fout gaat? Wij hebben in onze inbreng een vraag gesteld bij artikel 32, namelijk over de criteria die gelden voor een behandeling achter gesloten deuren. Wij vinden het antwoord op die vraag redelijk, maar het is niet duidelijk of de huurcommissies de zitting achter gesloten deuren kunnen voortzetten met uitsluitend vertegenwoordigers van een van beide partijen. Dit zou betekenen dat de andere partij zich niet kan verweren tegen aantijgingen van de

partij in de zaal. Wordt met "besloten" bedoeld dat slechts één van beide partijen binnen zit? Ik heb over artikel 30 het amendement op stuk nr. 8 ingediend. Ik zou daarop graag een reactie ontvangen. Ik heb over de artikelen 43 en 45 een amendement op stuk nr. 9 ingediend. Hierin wordt gesproken over de wenselijkheid dat de Kamer inzicht krijgt en heeft in het functioneren van de huurcommissies alsmede in de wijze waarop de regering actie onderneemt op in de afzonderlijke jaarverslagen gesignaleerde knelpunten en suggesties. Ik heb begrepen dat de staatssecretaris zojuist antwoord heeft gegeven op eerder gestelde vragen, maar ik heb dat nog niet kunnen lezen. Wil hij dit punt toelichten?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb met betrekking tot artikel 4 een amendement ingediend over toetsing onredelijke bedingen. Dit heeft betrekking op de taken van de huurcommissies, het adviesrecht over sleutelgeld en vergelijkbare zaken. Hierover is al het een en ander gewisseld bij de bespreking van het amendement op stuk nr. 13. Ik vraag de bewindslieden om een nadere reactie.

Wij hebben zojuist gesproken over de 10 verschillende regelingen en formulieren en 10 keer betalen. Ik ga ervan uit dat die vragen over artikel 7 over de huurcommissies en de vergoedingen te zijner tijd terugkomen. Dit is nu nog niet helemaal duidelijk.

Over artikel 11 over het toetsen van de hoogte van huurprijzen en de maximaal redelijke huur wil ik nog een vraag stellen. In mijn ogen wordt de verhuurder nu niet echt gestimuleerd om ten hoogste de maximaal redelijke huur te vragen. Immers, het ergste wat hem kan overkomen, is dat de huur wordt teruggebracht tot maximaal redelijk. Heeft de staatssecretaris overwogen een strafbepaling bij artikel 11 op te nemen?

De **voorzitter**: Ik heb een vraag voorbereid over een bij nota van wijziging aangepast artikel. Ik realiseer mij nu echter dat deze vraag een beetje het karakter heeft van het zoeken van spijkers op laag water. Als wetgever verkeren wij echter wel vaker in het dilemma of wij echt alles tot in detail moeten willen regelen of dat wij bereid

moeten zijn met een artikel te leven als het maar goed te verstaan is. Ik stel mijn vraag over artikel 13, zevende lid, zoals dat bij de zesde nota van wijziging is gewijzigd, ondanks die overwegingen, toch maar. In dat zevende lid worden de inhoudelijke beoordeling van het voorstel tot huurverhoging, waarvan wordt gezegd dat zij redelijk zal zijn, en de formele eisen samengepakt. Dat is geen gebruikelijke gang van zaken en daarom geef ik de staatssecretaris in overweging om dit artikel nog eens nader te bezien en te overwegen om het op een andere manier te formuleren. Meer zal ik niet doen en hij hoeft dan ook niet bang te zijn dat ik hem op dit punt met een amendement zal bestoken. Ik heb gezegd dat wij niet terug moeten komen op zaken die al in het algemene rondje zijn behandeld. Uitgedaagd door de heer Weekers, herhaal ik echter toch maar dat mijn fractie absoluut geen voorstander is van een woningwaarderingssysteem à la de WOZ. Mijn fractie heeft dat al vaker naar voren gebracht en deze opmerking zal dan ook niemand vreemd in de oren klinken. De reden voor deze opstelling van mijn fractie is dat de problemen die men tegenkomt bij de WOZ, ook zullen optreden bij de huurwoningen. Ik chargeer wellicht, maar uiteindelijk kan het er toch op neer komen dat men weliswaar een lek dak heeft, maar toch de huurprijs moet betalen, omdat men zo'n mooi uitzicht heeft. Een en ander brengt bovendien het risico met zich dat mensen uit hun buurtje worden verjaagd door de moderne yup, niet omdat kwaliteit van de woningen in die buurt zo hoog is, maar wel omdat de locatie zo gewild is. Daarvan zijn inmiddels voorbeelden te over en mijn fractie is dan ook buitengewoon beducht dat een en ander tot segregatie leidt. De staatssecretaris heeft ons tot op heden nog niet de garantie kunnen geven dat dit effect niet zal optreden, vandaar dat ik naar aanleiding van dit wetsvoorstel nogmaals waar-schuw voor dit gevaar. Hoe denkt de staatssecretaris overigens deze regelgeving op een fatsoenlijke manier op de nieuwe Woonwet af te stemmen? Worden het aparte regelingen; kan een en ander zonder al te veel moeite op elkaar worden afgestemd of wordt de ene regelgeving een onderdeel van de andere? De laatste optie is natuurlijk dat het op dit moment nog helemaal niet

bekend is hoe een en ander zal worden geregeld.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Het is de bedoeling dat in de eerste tranche van de Woonwet die zaken worden geregeld die betrekking hebben op de positie van de burgers en dus ook van de huurders, de grondslagen van het corporatiebestel en de bestuursketen, inclusief de bestuursrechtelijke verhoudingen met gemeentebesturen en provincies.

De heer Weekers zei dat het tijd wordt dat het WWS wordt gemoderniseerd. Ik ben het daar van harte mee eens. Dit is echter onderwerp van bespreking in de commissie-Vermeulen die zal adviseren over de volle breedte van het huurbeleid voor de middellange termijn. Ik ben benieuwd of men hier uitkomt. Een en ander betekent overigens wat mij betreft niet dat het nieuwe WWS volledig wordt gebaseerd op de WOZ-systematiek. Het betekent wel dat zaken als consumenten-voorkeuren en omgevingsfactoren zwaarder in de puntenwaardering gaan meetellen. Zo is daar een heel afgewogen systematiek voor denkbaar, die toegesneden is op de komende tien tot vijftien jaar. Te verwachten is dat voor de zomer een brief van mijn kant aan de Kamer wordt gestuurd over het advies van de commissie-Vermeulen, indien dat er tenminste komt.

Wat de monumenten betreft, is er sprake van het Amsterdamse en het Utrechtse model. Zoals wel vaker het geval is, hebben beide voor- en nadelen. Wij bestuderen of het mogelijk is, een geheel eigen oplossing te kiezen waarin de voordelen van de verschillende modellen kunnen worden gecombineerd.

De heer Weekers veronderstelt dat voorzieningen die voor eigen rekening worden aangebracht niet buiten beschouwing blijven bij de vaststelling van de maximale huurprijs. Ik merk op dat deze wel buiten beschouwingen worden gelaten. Dat is geregeld in de nota van wijziging.

Mevrouw Van 't Riet vindt artikel 7 onduidelijk. Toen zij het voorlas, dacht ik: wat hebben wij precies opgeschreven? Het artikel komt erop neer dat degene die bij de huurcommissie bezwaar maakt en tijdig de leges betaalt in principe in het gelijk wordt gesteld als de andere partij de

leges niet heeft betaald. Dat is soms lastig, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van het algemeen geformuleerde verzoek om de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs vast te stellen. In dat geval kan de huurcommissie niet volstaan met het honoreren van het verzoek, maar moet zij ook de wel redelijke huurprijs vaststellen. Daarop slaat "zoveel mogelijk in overeenstemming met".

De heer **Poppe** vraagt of een sanctie van toepassing moet zijn op verhuurders is die telkens de huurprijs verhogen met meer dan wat maximaal mogelijk is. Mevrouw Van Gent heeft als ik het goed heb begrepen dat ook gevraagd. Die sanctie geldt al. De huurder moet dan wel de gang naar de huurcommissie maken om die sanctie geëffectueerd te krijgen. Zoals mevrouw Van Gent veronderstelde, wordt de huurprijs verlaagd naar het maximum. Op de vraag of ik andere sancties overweeg, is het antwoord: nee.

De heer **Poppe** heeft het gehad over gesloten deuren en vroeg hoe het zit met de verschillende partijen. Dat wil zeggen: met alle partijen maar zonder publiek. Artikel 7 leges komt terug bij de evaluatie van de eerste fase van de IHH.

Ik kom tot de amendementen. Het amendement van mevrouw Van Gent vloeit voort uit het BW als ik het goed heb begrepen.

De heer **Weekers** heeft zijn adhesie al betuigd aan het amendement van de heer **Poppe** op stuk nr. 8. Het staat er ook zo sympathiek: gevoegd. Ik wijs erop dat het op dit moment al kan. De toelichting is mij echter volstrekt onduidelijk. De situatie die in de toelichting wordt beschreven, zal zich niet voordoen. Waar doelt de heer **Poppe** precies op? Ik wil het misverstand wegnemen dat er ook bij voeging geen consequenties kunnen zijn voor de hoogte van de leges. Dus als die bedoeling erachter zit, moet ik dat toch direct met kracht weerspreken. Eén zaak is één keer betalen. Als er meerdere zaken gevoegd worden, blijft er bij het betalen van leges sprake van meerdere zaken, dus ook van meerdere keren leges. Zo simpel zie ik dat.

De heer **Poppe** (SP): Ik weet niet wat er zo onduidelijk is aan mijn toelichting.

Staatssecretaris **Remkes**: De situatie doet zich niet voor.

De heer **Poppe** (SP): Iemand krijgt een huurverhoging aangezegd en daar maakt die persoon bezwaar tegen, vanwege achterstallig onderhoud. Het achterstallig onderhoud is echter zo groot, dat hij eigenlijk een huurverlaging wil. Dat wil hij dan voegen. Dat is toch niet zo ingewikkeld?

Staatssecretaris **Remkes**: De situatie die de heer **Poppe** beschrijft, doet zich in de praktijk niet voor. Het kan best zijn dat er andere praktijkvoorbeelden zijn. Ik ben hier niet dogmatisch in. Als ik overtuigd kan raken van de toegevoegde waarde, dus als zich in de praktijk inderdaad situaties voordoen waarin gevoegd kan worden, dan heb ik tegen aanvaarding van het amendement geen bezwaren. De toelichting moet dan wel veranderd worden. Dat is het signaal dat ik geef.

Dan het amendement-Poppe op stuk nr. 9. Wat daarin staat, heb ik vanochtend in feite toegezegd. Het is de heer **Poppe** in de schriftelijke antwoorden ook al toegezegd. Mij ontgaat daarom enigszins de toegevoegde waarde van dit amendement, tenzij de heer **Poppe** zegt dat hij mijn toezegging zo weinig vertrouwt dat hij het echt in de wet vastgelegd wil hebben. Zoals het in het amendement geformuleerd staat, heb ik er bezwaren tegen. Er staat: "Onze Minister stelt jaarlijks voor 1 oktober een geconsolideerd jaarverslag op van de verslagen" enz. Naar mijn opvatting is dat een verantwoordelijkheid van de huurcommissies als ZBO's. Ik zie de vertoning anders al voor mij, want dan leveren de huurcommissies de verslagen in, waarna onder verantwoordelijkheid van de minister een geconsolideerd verslag gemaakt moet worden. Ik kan mij voorstellen welke discussies daarmee opgeroepen worden. Er mag ook niet het misverstand ontstaan dat langs deze weg de voorgestelde verzelfstandiging ondermijnd wordt. Zoals het amendement nu luidt, moet ik aanvaarding ervan ontraden. Mijn materiële toezegging blijft gewoon in stand.

Ik heb ook een amendement-Poppe op stuk nr. 10 gezien. Dat was een soort nagekomen bericht, met een liberalisatiegrens gelijk aan 125% van de maximale huurgrenzen van de

Huursubsidiewet. Volgens mij is een amendement met een vergelijkbare strekking al eens eerder ingediend. Het houdt in dat de liberaliseringsruimte kleiner wordt. Het betreft een problematiek die op dit moment in studie is bij de commissie-Vermeulen. Alleen al om die reden ontraad ik aanvaarding van het amendement. Overigens lijkt het mij, gegeven een aantal ontwikkelingen, niet de meest voor de hand liggende gedachte.

De heer **Poppe** (SP): Voor de verhuurders die regelmatig in de fout gaan door een bovenwettelijke huurverhoging te vragen, bestaat al een sanctie, namelijk via de Huurcommissie. Wij gaan er dan van uit dat de huurders het in de peiling hebben en naar de Huurcommissie stappen. Als er geen sanctie op staat, bijvoorbeeld in sfeer van "als je het twee keer doet, nemen wij sancties", is het een lucratieve zaak. Bij 100 huurders zijn er misschien 4 die het in de peiling hebben en naar de huurcommissie stappen. De rest doet dat niet. Dan heeft men mooi de bovenwettelijke huur binnen. In die zin is de gang naar de Huurcommissie geen sanctie.

Staatssecretaris **Remkes**: Dit betekent dat u zegt: VROM, voer op dit punt een goede voorlichtingscampagne voor de huurders en wijs daarbij goed op de motiveringsplicht en alles wat daarmee samenhangt. Op dat punt zijn er in het verleden een aantal toezeggingen gedaan, die op dit ogenblik in uitvoering of in voorbereiding van uitvoering zijn. Dat wil ik bij deze graag herhalen.

De heer **Poppe** (SP): Wat zijn die toezeggingen precies?

Staatssecretaris **Remkes**: De voorlichting over de motiveringsplicht, goede monitoring en dergelijke, ook in de toekomst.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Wij zitten in een situatie waarin wij te maken hebben met verhuurders, die weer huurders hebben. Ik weet niet of voorlichting dan voldoende zal zijn. Uit datgene wat de staatssecretaris nu zegt, wordt mij niet duidelijk hoe je de mensen bereikt. Het is vooral voorlichting aan de huurders. Het gaat vaak om probleemgevallen, enzovoorts. Wij kennen die woningen; ik noem Amsterdam. Ik vind dat

huisjesmelkers veel harder moeten worden aangepakt, als zij twee of drie keer worden betrappt door een huurder die wel zo gers is geweest om naar de huurcommissie te stappen. Dat moet toch kunnen? Er moet toch onderzoek kunnen worden gedaan: hoe zit het hier met de huren?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil even ingaan op mijn amendement op stuk nr. 7. De staatssecretaris zegt dat het in het Burgerlijk Wetboek moet. Dat heb ik ook aangegeven. Ik zou het prettig vinden als hij op mijn toelichting ingaat. Wij hebben er eerder al een discussie over gehad. Naar mijn idee worden de taken van de huurcommissie ingeperkt en overgeheveld naar het Burgerlijk Wetboek. Ik zou een aantal taken heel helder bij de huurcommissie willen houden. Dat beoog ik met dit amendement.

Staatssecretaris **Remkes**: De minister heeft er zojuist al uitvoering op gereageerd bij het amendement op stuk nr. 13. Dat bedoelde ik te zeggen. Dit hangt rechtstreeks samen met het amendement op stuk nr. 13.

De **voorzitter**: Dit zou wel in de andere wet terechtkomen. De problematiek is vergelijkbaar, maar het zou op een andere plek worden geregeld. Mevrouw Van Gent heeft op zichzelf gelijk dat zij, als zij bij de ene wet een amendement indient, dat bij de andere wet consequent ook moet doen.

Ik stel vervolgens het wetsvoorstel Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (26932) in zijn geheel aan de orde.

### Wetsvoorstel 26932

De heer **Weekers** (VVD): Voorzitter! Aan het aantal amendementen dat ik hierop heb ingediend, kunt u afleiden dat ik uitgebreid wil stilstaan bij het huren van bedrijfsruimte. De collega's Van Gent en Biesheuvel waren in elk geval coulant en hebben zojuist tegen mij gezegd dat ik het meeste van hun spreektijd hiervoor mocht gebruiken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb daarbij gezegd dat ik wel een spreektijdbeperking ga instellen.

De heer **Weekers** (VVD): Doe dat maar nadat ik dit heb afgerond. Voorzitter! Wat de huur van bedrijfsruimte betreft, is het begrijpelijk dat de regering eieren voor haar geld heeft gekozen nadat de Kamer in de vorige periode het wetsvoorstel op stuk nr. 24150 heeft afgeserveerd. Toch is het jammer en zelfs teleurstellend dat van de aanvankelijk voorgestelde harmonisering, liberalisering en flexibilisering in het geheel niets meer is overgebleven. Ook vind ik het jammer dat niet nog een poging is gemaakt om het marktwaardecriterium uit te werken, want angst voor het Lijnbaaneffect is volgens mij in de huidige omstandigheden toch koudwatervrees. Ik vraag de minister van Justitie alsnog een poging te wagen. Een van de onderwerpen die op dit moment in de branche actueel zijn, is de zogenaamde omzethuur. Waarom is een dergelijke mogelijkheid niet opgenomen in het wetsvoorstel?

In het huurrecht bedrijfsruimte is volgens mij sprake van twee hoofdpunten. Er wordt geïnvesteerd en investeringen moeten enige tijd beschermd worden. Om kapitaalvernietiging te voorkomen, met name aan de zijde van de huurder, kennen wij termijnbescherming. Aangezien het uit de aard der zaak gaat om langlopende contracten, is er behoefte aan een mechanisme om na verloop van tijd de huurprijs aan te passen aan de waarde van dat moment. Bij het ontbreken van een dergelijk mechanisme resteert de botte bijl van huuropzegging, gevolgd door onderhandelingen, misschien zelfs wilde onderhandelingen. En dat willen wij voorkomen. Als deze uitgangspunten als juist worden erkend, dan is het verschil tussen middenstandsbijruimten met forse bescherming en overige bijruimten met nauwelijks enige bescherming ongerijmd. Een ondernemer die een bedrijfsruimte huurt voor de productie van bijvoorbeeld ijslolly's of repen chocolade, moet fors investeren in later nauwelijks te verplaatsen machines. Dit is een huurwethuurder en die heeft nauwelijks termijnbescherming. Huurprijsaanpassing gaat via de botte bijl van opzegging. Plaats daarnaast de landelijk bekende winkelketens, bijvoorbeeld de spijkerbroekenwinkel die bij wijze van spreken kan volstaan met eenvoudig te verplaatsen voorraad-

rekken. Deze 1624-huurder, om maar in de oude terminologie te spreken, heeft alle denkbare bescherming. Uit jurisprudentie blijkt dat een pedicure die een ruimte huurt in een bejaardenhuis, de bescherming van de 1624-bedrijfsruimte geniet, terwijl een schoonheidssalon ingevolge een recent gewezen arrest weer niet onder die categorie wordt gerangschikt. Ik kan dat niet uitleggen. Daarom vraag ik de regering, het begrippenkader van artikel 290 nog eens fundamenteel tegen het licht te houden en te moderniseren. De met het amendement-Poppe op stuk nr. 7 bedoelde instellingen met een dienstverlenend karakter in de non-profitsector kunnen daar dan ook bij betrokken worden. Op zichzelf heeft de heer Poppe namelijk een punt met zijn amendement. Overigens behoeft zich dat niet te beperken tot de non-profitsector, want kleine beroepsbeoefenaren, zoals een huisarts of een tandarts die in zijn eentje een praktijk heeft, hebben dergelijke bescherming net zo hard nodig. Over artikel 290, lid 3, heb ik nog de volgende vraag. Kan de minister bevestigen dat voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een onzelfstandige woning, bepalend is de tussen partijen gemaakte afspraak? Deelt de minister de opvatting dat, wanneer een bedrijfsruimte en een woning in één huurovereenkomst zijn verhuurd tegen één huurprijs, de betreffende woning als onzelfstandig c.q. afhankelijk van de bedrijfsruimte wordt beschouwd? Ik kom op artikel 291. In het huurrecht bedrijfsruimte is het, gelukkig, mogelijk om met machtiging van de kantonrechter af te wijken van het dwingend recht. Ten aanzien van het algemene huurrecht waarover wij eerder vandaag hebben gesproken, heb ik een amendement ingediend om met een dergelijke goedkeuringsprocedure vooraf in het gehele huurrecht te kunnen afwijken van het dwingend recht onder gelijktijdige bescherming van de zwakke partij. De regering heeft de aanvaarding daarvan ontraden. Verder heb ik gemerkt dat ik de handen daarvoor niet op elkaar kon krijgen bij de collega's. Daarom heb ik besloten om het amendement op stuk nr. 15 bij wetsvoorstel 26089 in te trekken. Aangezien het amendement op stuk nr. 8 bij het wetsvoor-

stel 26932 hiermee samenhangt, trek ik dat ook in.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Weekers (26089, nr. 15) en het amendement-Weekers (26932, nr. 8) zijn ingetrokken, maken zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Weekers** (VVD): Mijn fractie vindt het onbegrijpelijk dat in het voorgestelde artikel 291 een uitzondering is gemaakt op de zogenaamde indeplaatsstelling. Het argument van pompstationhouders, zoals dat in de memorie van toelichting staat, overtuigt niet. Dergelijke belangen worden immers beschermd door het derde lid van artikel 291. Mijn inziens wordt de contractvrijheid daardoor onnodig ingeperkt en worden oplossingen op maat voor nieuwe ontwikkelingen daardoor geblokkeerd. Een outletcentrum, maar ook een chic winkelcentrum met allure kan wel degelijk belang hebben bij het hebben van een huurder die handel drijft in een specifiek kleding- of schoenmerk. Het is echter niet de bedoeling dat zo'n winkeltje met Nike-schoenen na verloop van tijd gehuurd wordt door bijvoorbeeld een schoenenreus. Ook komt het voor dat in de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder afspraken worden gemaakt over een lagere prijs. Stel dat een verhuurder een groot winkelbedrijf, bijvoorbeeld Hennes & Mauritz, de trekker wil laten zijn van een winkelcentrum. Dat bedrijf krijgt een lagere huurprijs, maar in ruil daarvoor mag er geen indeplaatsstelling plaatsvinden. Ik vind het vreemd, als je te maken hebt met een zeer kapitaalkrachtige en machtige huurder, dat je dan geen afwijkende afspraak kunt maken over de indeplaatsstelling. Wanneer de indeplaatsstelling wel is toegestaan en als er sprake is van een huurovereenkomst met relatief lage huur, dan zie je dat er via de huurovereenkomst wordt gehandeld in goodwill. Die goodwill slaat alleen maar op het verschil tussen de lage huurprijs en de normaal redelijke huurprijs. Dit heeft niets te maken met de nering die het winkeltje dreef. Ik probeer dit door middel van het amendement op stuk nr. 9 ongedaan te maken. Dan artikel 296. De VVD-fractie vraagt zich af waarom de opzeggingsgrond wegens dringend

eigen gebruik beperkt zou moeten blijven tot bedrijfsruimten in de zin van artikel 290. Ook ander gebruik dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, is volgens mijn fractie een rechtens te respecteren opzeggingsgrond. Een voorbeeld. In een tennishal werd een ruimte verhuurd als winkeltje in tennisartikelen. Dat winkeltje werd vervolgens gekarakteriseerd als een bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624, met alle bescherming van dien. De tennishal wilde de zaak intern verbouwen. Op de plek van het winkeltje zou de nieuwe open balie moeten komen, maar dat was geen winkelruimte in de zin van artikel 1624. De opzeggingsgrond voor dringend eigen gebruik ging niet door. Een ander voorbeeld. Een bedrijfsruimte wordt verhuurd aan een drogist. Dat is een bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624. Stel dat de dochter van de eigenaar van het pand daar een schoonheidssalon in wil beginnen. Dat is geen bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624, maar beroepsuitoefening. In dat geval kan er niet worden opgezegd. Wanneer die dochter vervolgens een paar potjes extra in de schoonheidssalon zet, zou het weer wel mogen. Dat soort prietpraat moet wat mijn fractie betreft niet kunnen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Hoe zit het met de huurbescherming voor de zittende ondernemer? De heer Weekers noemt een paar voorbeelden, maar het probleem bij dit soort zaken is dat wat de ene ondernemer wil ten koste van de andere ondernemer gaat. Dat lijkt mij niet zo liberaal.

De heer **Weekers** (VVD): Als je de zaak voor dringend eigen gebruik nodig hebt, mag je in het ene geval wel opzeggen, maar in het andere geval niet, binnen het kader van dat dringend eigen gebruik en binnen het kader dat volgens het bestemmingsplan mogelijk is in het desbetreffende pand. Ik kan dat niet meer uitleggen. Ik wil aan die onzin een eind maken. Daarom heb ik het amendement op stuk nr. 10 ingediend. Dat maakt opzegging tegen het eind van de huurovereenkomst derhalve ook mogelijk wanneer de verhuurder of diens directe bloed- of aanverwanten het verhuurde duurzaam in gebruik willen nemen voor een bedrijfsruimte, niet vallend onder artikel 290,

en voor woonruimte. Ik wil mevrouw Van Gent toch tevreden stellen. De rechter kan krachtens artikel 297 altijd een schadevergoeding toekennen aan degene wiens huurovereenkomst wordt beëindigd. Wanneer het begrippenkader rondom de bedrijfsruimte zou worden gemoderniseerd, zou genoemd probleem voor een belangrijk deel kunnen worden opgelost.

Artikel 303 betreft de huurprijs en de huurprijsstoetsing. In het verslag hebben wij de mogelijke dubbele temperende werking van de huurprijsstoetsing aan de orde gesteld. Mij lijkt een dubbele tempering wat te veel van het goede. Uit de nota naar aanleiding van het verslag maak ik op dat de geleidelijke groei slechts in bijzondere omstandigheden mag worden toegepast en daarmee is aan een belangrijk bezwaar onzerzijds tegemoetgekomen. Ik vind wel dat omwille van de zuiverheid die geleidelijke huuraanpassing naar twee kanten moet kunnen uitpakken en dat niet alleen een huurverhoging geleidelijk kan worden ingevoerd, maar ook een huurverlaging. Ik denk hierbij aan de lokale drogist van 55 jaar die zich door het grootwinkelbedrijf heeft laten verleiden om met zijn winkel te stoppen en zijn pand voor een goede prijs te verhuren. De huurpenningen van het pand vormen zijn pensioen en er wordt bewust meer geboden door het grootwinkelbedrijf dan de markthuurlaan om hem over de streep te trekken. Na vijf jaar vindt een huurprijsstoetsing plaats en mijn fractie vindt dat de rechter in dit soort bijzondere omstandigheden de mogelijkheid moet hebben om de lagere huurprijs geleidelijk in te laten gaan. Daartoe heb ik het amendement op stuk nr. 11 ingediend. Ik denk overigens dat het amendement ook wettssystematisch een verbetering inhoudt, omdat de rechter op grond van een andere bepaling de huurverlaging later kan laten ingaan. Ik sprak al even over de overkill aan huurprijsdemping. Deelt de minister de opvatting dat als het gaat om vergelijkingspanden het niet reëel is om oude, nooit herziene huren, die tot stand zijn gekomen voor de referentieperiode, mee te nemen? Volgens mij moet het gaan om panden waarvoor in de referentieperiode een nieuw huurcontract is ingegaan, dan wel panden waar recentelijk een huurprijsstoetsing



heeft plaatsgevonden teneinde de marktontwikkelingen te kunnen bijhouden. Uitgangspunt is de regel dat de door de rechter vastgestelde huurprijs ingaat op de dag waarop de desbetreffende vordering is ingesteld. Is de huurder dan ook vanaf die dag wettelijke rente verschuldigd? Of hangt dat wellicht af van de omstandigheden van het geval? Zo ja, van welke?

Over artikel 304 het volgende. De uitspraak van een huurprijstoetsing is op dit moment voor alle partijen onzeker, vooral omdat er geen richtlijnen bestaan over de te hanteren methoden. Ik denk dat het daarom goed is wanneer een grotere uniformiteit van werken wordt gestimuleerd. Dat wordt ook door de diverse belangenorganisaties aan de orde gesteld. Ik verneem dat ook uit de advocatuur die op dit terrein gespecialiseerd is. Het zou ook goed zijn wanneer er een superbedrijfs-huuradviescommissie, dan wel een landelijk expertisecentrum zou worden opgericht, dat normen voor vergelijkingspanden zou kunnen opstellen en dat geraadpleegd kan worden met de vraag of het concept deskundigenadvies volgens de regelen der kunst is opgesteld. Dat voorkomt problemen tijdens de procedure en kan derhalve zorgen voor een grotere voorspelbaarheid vooraf en kortere en efficiëntere procedures. Bovendien voorkomt het appelprocedures.

De Raad voor onroerende zaken pleit voor het instellen van een informatieplicht, zodat de bedrijfs-huuradviescommissie gemakkelijker aan referentiemateriaal kan komen. Ik vraag de minister hoe hij aankijkt tegen een dergelijke informatieplicht. De mogelijkheid van het anteceden-tenonderzoek bij de indeplaatsstelling is niet opgenomen in artikel 307 – dit in tegenstelling tot een vorig ontwerp – omdat het volgens de regering ook voor de ex-crimineel mogelijk moet zijn om een nieuw leven te beginnen. Op zichzelf is dat laatste juist, maar ik kan dat niet rijmen met het feit dat de verhuurder in eerste instantie, namelijk bij het aangaan van een huurovereenkomst, wel die mogelijkheid heeft. Hij kan bijvoorbeeld een bewijs van goed gedrag verlangen van zijn huurder. Waarom kan hij dat dan niet bij de indeplaatsstelling?

Ik heb op de artikelen 309 en 310 amendementen ingediend. Ik vraag

mij af waarom die zelfrealisatie van het bestemmingsplan in dit geval niet mogelijk is. In de memorie van toelichting dan wel in de nota naar aanleiding van het verslag stelt de minister dat de verhuurder toch weet wat het bestemmingsplan is en dat hij daarmee rekening moet houden met de huurovereenkomst. Ik constateer echter dat een verhuurder tegen problemen aan kan lopen als hij te lang eigenaar is. Ik constateer tevens dat er tegen een ander probleem kan worden aangelopen wanneer de huurder een bedrijf runt dat niet valt onder artikel 1624 BW. Ik vraag mij af waarom iemand die al 30 jaar lang eigenaar is van een complex en een huurovereenkomst van 20 jaar heeft, het bestemmingsplan niet zelf zou mogen realiseren. Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 13 inzake de gerechtelijke ontbinding van huurwetgevallen. Als voorbeeld stel ik een gemeente die in het kader van overbewikeling kantoren wil bouwen in plaats van een winkelcentrum bij een station, waarbij de eigenaar of projectontwikkelaar wel de huurovereenkomst kan laten ontbinden met de drogist, maar niet met de schoonheidsspecialiste en wel met de meubelhandel, maar niet met de meubeltoonzaal of de keukenshowroom. Dit is wel geregeld in artikel 309. Waarom niet in artikel 310?

In dit verband vraag ik de minister of onder de terminologie "verwezenlijking bestemmingsplan" ook de procedure van het nieuwe artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening wordt begrepen, omdat heel veel ontwikkelingen via een partiële herziening worden geregeld.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maar alleen als er een actueel bestemmingsplan ligt. Pikant detail is dat het daaraan nogal eens ontbreekt.

De heer **Weekers** (VVD): Ja, inderdaad. Voorzitter! Ik heb een amendement ingediend op artikel 230a. Op zichzelf hebben wij geen enkel bezwaar tegen de drie keer één jaar ontruimingsbescherming zoals die in de wet is geregeld. Wij vragen ons alleen af of het in het kader van de procesefficiency niet beter is om de kantonrechter zich één keer met de belangenafweging te laten bezighouden en dan ook in één keer duidelijkheid te verschaffen, zowel

aan huurder als aan verhuurder, wanneer daadwerkelijk het moment van ontruiming is aangebroken. Voorzitter! Dat waren mijn opmerkingen ten aanzien van het huurrecht bedrijfsruimten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik heb in mijn algemene inleiding al aangegeven dat er op dit moment geen belangrijke inhoudelijke aanpassingen zijn ten aanzien van het huidige huurrecht voor bedrijfsruimten. Dit in tegenstelling tot het voorstel dat door voormalig minister van Justitie Sorgdrager werd ingediend onder nr. 24150, dat door de Kamer is verworpen en vervolgens door minister Korthals is ingetrokken.

Ik heb een enkele opmerking naar aanleiding van het betoog van de heer Weekers. Je zou denken dat hij hier zoveel aandacht aan besteedt om de ondernemers in de middenstand tegemoet te komen. Maar je moet dan wel de rechten van alle ondernemers helder in kaart brengen. Hij wil zaken versoepelen, maar dat gaat wel ten koste van andere ondernemers. Ik wijs op zijn amendement op stuk nr. 10 met betrekking tot directe bloed- of aanverwanten. Die mogen de bedrijfsruimte in gebruik nemen, maar waar blijft dan de verantwoordelijkheid ten opzichte van de zittende huurders. Dat is altijd een lastige afweging. Wij vinden het bovendien van groot belang dat als het gaat om bedrijfsruimte de diversiteit op een goede manier beschermd moet worden en dat ook de kleine zittende huurder tegemoetgekomen moet worden. In het voorliggende voorstel is dit evenwichtig geregeld. Wij hebben absoluut geen behoefte aan het verslechteren van de huurbescherming van ondernemers en dat geldt voor diverse ondernemers. Natuurlijk is het zo dat als het gaat om bestemmingsplannen of andere werken van algemeen belang, er een totale afweging gemaakt moet worden. Ik vind het volstrekt idioot dat wijziging of aanpassing van bestemmingsplannen wordt gekoppeld aan één belanghebbende. Dat kan helemaal niet, omdat je juist in een bestemmingsplan verschillende belangen tegen elkaar moet afwegen en in samenhang, omdat het vaak een groter gebied betreft. Een dergelijk voorstel werp ik verre van mij.

De heer **Weekers** (VVD): Mevrouw Van Gent moet het artikel dan nog maar eens goed lezen. Het artikel opent de mogelijkheid, als de ene verhuurder de ruimte aan een ander verkoopt, de laatste vervolgens het bestemmingsplan mag realiseren, ongeacht de vraag of diegene al dan niet andere belangen in een wat groter gebied heeft. Het ontgaat mij waarom een opvolgende huurder die mogelijkheid wel heeft en de oorspronkelijke huurder niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zal daar inderdaad nog eens naar kijken. De heer Weekers zegt ook dat een belanghebbende het bestemmingsplan kan wijzigen.

De heer **Weekers** (VVD): Nee, hij kan dat niet wijzigen, maar realiseren. Het leerstuk van zelfrealisatie speelt op dit moment in het hele onteigeningsrecht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben nog niet overtuigd, maar misschien wel na de beantwoording van de minister. Ik zal er nog eens over nadenken, maar voorlopig ben ik nog niet enthousiast. De algemene bepalingen over huur in het Burgerlijk Wetboek 7.4, dus ook het initiatiefrecht, moeten onzes inziens ook gelden voor huur van bedrijfsruimte. Ik zou de heer Weekers daarop willen aanspreken. Mij lijkt het een eigentijdse insteek als ook huurders van bedrijfsruimten zelf initiatieven kunnen ontplooiën om de bedrijfsruimte aan te passen. Het amendement op stuk nr. 7 van de heer Poppe inzake dienstverlenende non-profitinstellingen met een buurtbinding vind ik uiterst sympathiek. Wij zullen dat dan ook steunen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik wil slechts enkele korte opmerkingen maken. Ik kan mij het wetgevingsoverleg over het vorige wetsvoorstel nog goed herinneren. Ik meen dat de voorzitter daar ook bij aanwezig was, evenals de heer Korthals als woordvoerder namens de VVD-fractie. De Kamer heeft toen een duidelijk signaal afgegeven aan het kabinet. Je zou de stelling kunnen verkondigen dat dit wetsvoorstel het resultaat is van het duidelijke signaal de vorige keer. De amendementen van de heer Weekers heb ik helaas nog niet allemaal kunnen doorgronden, omdat ik ze

wat laat kreeg, maar dat lag niet aan de heer Weekers. Wij moeten deze amendementen plaatsen naast het duidelijke signaal van de Kamer de vorige keer.

De vraag is wel in hoeverre sinds 1995 veranderingen hebben plaatsgevonden. Is het inderdaad waar dat de huurders van de winkelruimtes nu duidelijk een andere positie hebben dan vroeger? Mij wordt verteld dat het huidige filiaalbedrijf thans 80% van de winkellocaties in bezit heeft. De positie van de verhuurder moet in dat licht worden bekeken. Er moet wel een balans zijn.

Ik heb al een vraag gesteld over de bedrijfshuuradviescommissies. Over hun functioneren zijn in de diverse regio's wat klachten. Wil de minister daarop ingaan?

Ik heb nog een vraag over artikel 290. Betekent de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst tevens het einde van de huurovereenkomst van de afhankelijke woning? Kan de minister daar wat meer duidelijkheid over geven?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! In mijn algemene bijdrage heb ik al een toelichting gegeven op deze wet die ik niet zal herhalen. Over een aantal artikelen heb ik nog enkele opmerkingen. De helft heb ik kunnen schrappen, omdat die in feite al zijn behandeld bij de vorige wetsvoorstellen.

Mijn eerste opmerking betreft artikel 290, lid 2, inzake de non-profitinstellingen die buurtgerichte dienstverlening verzorgen. Deze instellingen vallen niet onder het werkingsgebied van de regeling en hebben geen wettelijke bescherming, omdat zij geen economische binding aan een bepaalde plaats hebben. Dat is correct, maar ze hebben vaak een sociale binding aan een bepaalde plaats. Waar geldt die binding niet? Ik noem als voorbeeld buurt- en clubhuizen, instellingen voor dienstverlening aan ouderen en consultatiebureaus.

Mijn volgende vraag is eigenlijk aan de staatssecretaris gericht, maar die is er niet meer. Toch stel ik deze vraag over de afhankelijke woning nog maar. Er zijn nogal wat problemen in steden over wonen boven winkels. Dat komt met name door de wetgeving die daaraan ten grondslag ligt. Kan de wet niet zodanig worden verbeterd, dat wel goed vorm kan worden gegeven aan

het beleid om het wonen boven winkels te bevorderen? Deze vrij algemene vraag kan ik natuurlijk op een ander moment ook nog wel stellen.

In artikel 304, lid 1, wordt bepaald dat een vordering tot nadere huurprijsvaststelling slechts ontvankelijk is als deze vergezeld gaat van een deskundigenadvies. Vanwaar deze verplichting als partijen er eventueel zelf zonder deskundigenadvies ook uit kunnen komen? De minister noemt zelf harde argumenten tegen deze verplichting: duur en kostenverhogend.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Wij hebben een amendement ingediend op artikel 290, dat al aan de orde is geweest. Het kan toch niet zo zijn dat de middenstander wél wordt gezien als iemand die afhankelijk is van de buurtgebonden klanten en een non-profitinstelling niet. Non-profitinstellingen mogen geen economische binding hebben, als die moeten vertrekken vanwege huurverhogingen of zoiets, dan veroorzaakt dat kaalslag in de sociale cohesie in die wijk. Die instellingen hebben dan wel geen economische functie in zo'n wijk, maar wel een sociale. Vandaar het amendement. Ik hoop dat dat wordt gesteund. Ik heb nog een vraag over artikel 303 wat betreft de door de rechter aan vergelijkbaar onroerend goed te toetsen huurprijs. In onze schriftelijke inbreng hebben wij al gewezen op de grote prijsverschillen binnen winkelcentra. Elke zichzelf respecterende gemeente krijgt een nieuw winkelcentrum. De projectontwikkelaar wil grootwinkelbedrijven graag als trekkers hebben. Daarom kunnen de grootwinkelbedrijven natuurlijk een lagere huurprijs bedingen. Bedrijven als Albert Heijn en Dirk van den Broek sluiten andere huurcontracten af dan voor het openbare aanbod gelden. Welke huurprijs zij naar winkelvloeroppervlak betalen, is niet openbaar. Heeft de rechter toegang tot dit soort contracten? Zo niet, dan kan hij uitsluitend vergelijken met het openbare aanbod van de regionale makelaars. Kan de rechter op grond van de huidige redactie van artikel 303 ook inzage krijgen in vertrouwelijke contracten van zo'n winkelcentrum met grootgrutters?

De **voorzitter**: Ik zal niet alles herhalen wat ik in de algemene

ronde heb gezegd, maar roep de bewindslieden en met name de minister van Justitie op om opnieuw te kijken naar de reikwijdte. Wij hebben het wetsvoorstel dat in 1995 werd gepresenteerd natuurlijk niet voor niets afgewezen. Daarin werd de knip op een volstrekt verkeerde plek aangebracht. Met wat er nu ligt, loopt men ook tegen problemen aan, zoals al door iedere spreker is aangegeven. Dat is met voorbeelden onderstreept. Er is toch sprake van een zekere willekeur. Ik hoop dat de minister de Kamer daarover schriftelijk het een en ander meldt, want amenderen kan niet. Die exercitie hebben wij de vorige keer ook niet uitgevoerd, want dat bleek echt onmogelijk te zijn. Daarom begrijpen wij ook het probleem waarmee de bewindspersonen worstelen. Korthedshalve wil ik mij beperken tot het antecedenonderzoek. Ik vind dat ook bij de indeplaatsstelling in sommige sectoren daarvoor ruimte zou moeten zijn. In ieder geval moet het niet onmogelijk worden gemaakt. De rechter heeft de mogelijkheid om aan de machtiging voorwaarden te verbinden of een last op te leggen. Ik zou van de minister willen horen dat die voorwaarden of die last in ieder geval ook betrekking kunnen hebben op een antecedenonderzoek. Inderdaad, iedereen moet een nieuw leven kunnen starten maar het is volstrekt duidelijk dat in de horecasector soms bedrijven als dekmantel worden gebruikt voor volstrekt andere activiteiten. Er moet een serieuze afweging zijn tussen de behoefte van de huurder, die de indeplaatsstelling vraagt met het oog op zijn pensioenvoorziening, en het belang van de verhuurder om in zijn pand of in de buurt niet de huurders te krijgen die hij daar op goede gronden niet wil hebben.

**Minister Korthals:** Voorzitter! De heer Weekers vroeg of in het stelsel van het wetsvoorstel omzethuur is toegestaan, hoewel dat niet uitdrukkelijk is bepaald. Ook vroeg hij of de rechter op grond van artikel 303 een aan de omzet gerelateerde huurprijs kan vaststellen. In het ontwerp blijft het voor partijen mogelijk, een door de omzet bepaalde huur overeen te komen. Meestal gebeurt dat door een combinatie van een vast bedrag, vermeerderd met een bepaald

percentage van de omzet. Als dat is overeengekomen, kan daarmee bij de nadere huurprijsvaststelling conform artikel 303 rekening worden gehouden. De nadere huurprijs kan dus een omzethuur zijn. De nadere huurprijsvaststelling kan dan bestaan uit een hoger of lager percentage van de omzet of in een hoger of lager vast bedrag. Daarbij moet wel als richtsnoer gelden dat de door artikel 303 voorgeschreven vergelijking met andere huurprijzen plaatsvindt. Daarbij hoeft het niet per se ook om omzethuren te gaan. Dat de oorspronkelijke huur een omzethuur was, is een bijzondere omstandigheid waarmee de rechter eveneens rekening heeft te houden. Een dergelijke bijzondere omstandigheid kan ook zijn dat partijen met de omzethuur hebben beoogd de huur niet te hoog te laten oplopen. Een en ander is in overeenstemming met een uitspraak van de Hoge Raad van 26 februari 1993. Ik wijs er nog op dat artikel 303 neerkomt op het handhaven van de regeling van artikel 7A:1632a. Wel staat het stelsel van artikel 303 eraan in de weg dat, als er oorspronkelijk geen omzethuur was overeengekomen, de rechter later de huurprijs alsnog aan de omzet bindt. Ook dat volgt uit het al door mij genoemde arrest. Dat neemt echter niet weg dat artikel 303 een verdere ontwikkeling van omzethuren niet in de weg staat, mits partijen maar beginnen met in hun overeenkomst een omzethuur te bedingen.

Verder is gevraagd naar een vergelijking met oude huren. De vergelijkingsmaatstaf, gekoppeld aan een referentieperiode van vijf jaar, heeft tot doel plotselinge en excessieve verhogingen te voorkomen. Bij elke huur van bedrijfsruimten kan de verhuurder eens in de vijf jaar opnieuw vorderen dat de huur nader door de rechter wordt vastgesteld, ook als de huurprijs van oude datum is. Als geen huurverhoging door de verhuurder is verlangd, zie ik niet in dat de huur niet bij de vergelijking kan worden betrokken. Dat de verhuurder de huur niet heeft gewijzigd, kan immers heel wel een aanwijzing zijn voor het huurprijsniveau in de betreffende referentieperiode, aangenomen dat het om vergelijkbare bedrijfsruimten gaat. Als daarmee geen rekening mag worden gehouden, zou het met de maatstaf beoogde mitigerende effect voor een

belangrijk deel verloren gaan. Bovendien roept een beperking tot nieuwe huren de vraag op wat er moet gelden als die er niet zijn. Het kan zich immers voordoen dat bij bedrijfsruimten als waarom het in het gegeven geval gaat, in de referentieperiode algemeen van een vordering tot nadere huurprijsvaststelling is afgezien.

De heer Poppe vroeg in dit verband ook nog toetsing door de rechter. Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel heeft overleg plaatsgevonden met de organisaties. Daaruit is gebleken dat het thans veel gemakkelijker is om inzage in de gegevens te krijgen. De praktijk is steeds minder huiverig om inzage in de cijfers te geven. Bovendien werkt de bedrijfshuuradviescommissie (BAHC) steeds beter. Wij krijgen dus steeds vaker de gegevens zodat er ook een betere indruk kan worden verkregen.

Mevrouw Swildens en de heer Weekers zijn teruggekomen op de reikwijdte. Naar aanleiding van de opmerkingen in eerste termijn heb ik al gesproken over het toepassingsgebied. Nogmaals, iedere wijziging in de omschrijving leidt tot nieuwe onzekerheid en ik vrees een toevloed op de rechter. Thans is de rechtspraak over de omschrijving zo uitgekristalliseerd dat iedereen wel zo'n beetje weet waar hij aan toe is. De heer Weekers wees op recente rechtspraak die de pedicure die ruimte huurt in een bejaardenhuis aanmerkt als huurder van bedrijfsruimte, maar een schoonheidssalon niet. Het gaat hier om een extreem voorbeeld. Bij randgevallen zijn dergelijke verschillen niet te voorkomen met een andere omschrijving van bedrijfsruimte. Overigens wil ik mij best nog eens beraden op het toepassingsgebied en de Kamer daarover in een later stadium informeren.

Ik kom vervolgens op de indeplaatsstelling, waarover de heer Weekers een amendement op stuk nr. 9 heeft ingediend. Ik ben daar geen voorstander van. Artikel 307 maakt het mogelijk dat de huurder van gevorderde leeftijd zijn bedrijf kan overdragen tegen een koopsom die tegelijk als oudedagsvoorziening dient. Kleine zelfstandige ondernemers hebben daar behoefte aan, omdat zij in de regel geen pensioen hebben kunnen opbouwen. Dat sociale motief heeft ertoe geleid hier geen afwijkend beding toe te staan,

ook niet met goedkeuring van de rechter. Vanuit de praktijk is ook op deze uitzondering sterk aangedrongen, onder meer door pompstationhouders. Ik meen daarom dat de huidige tekst van artikel 291 moet worden gehandhaafd.

Moet in artikel 307 niet uitdrukkelijk worden bepaald dat de rechter op verlangen van de verhuurder een antecedentenonderzoek van de voorgestelde huurder beveelt? Ik weet dat zich in de horeca het probleem voordoet dat een nieuwe caféhouder die de huur van de vorige caféhouder overneemt niet altijd even bonafide is. Ik erken het probleem waar met name bierbrouwerijen last van hebben. Voor het aanpakken van dat probleem echter lijkt mij een uitdrukkelijke bepaling dat er een antecedentenonderzoek moet plaatsvinden niet nodig. Het komt inderdaad voor dat de verhuurder niet instemt met een verzoek van de huurder om een andere huurder in zijn plaats te stellen, omdat de aspirant-huurder er malafide praktijken op nahoudt. Stapt de huurder naar de rechter om machtiging te vragen om die aspirant-huurder in zijn plaats te stellen, dan kan de rechter die de omstandigheden van het geval heeft te onderzoeken daarin op verlangen van de verhuurder ook de antecedenten van de huurder betrekken. Daarover is geen uitdrukkelijke bepaling in de wet nodig. Al met al lijkt mij dat de regeling in de wetsvoorstellen de verhuurder de beste mogelijkheden biedt de praktijk van de malafide huurders tegen te gaan.

Vervolgens kom ik op het amendement op stuk nr. 10 van de heer Weekers waartegen ik geen bezwaar heb. In artikel 296, lid 2, is al toegevoegd dat het dringend nodig hebben voor eigen gebruik met het oog op renovatie ook voldoende is. Het amendement breidt dat nog wat uit. Het maakt het bijvoorbeeld mogelijk om op te zeggen op grond van het feit dat de verhuurder de bedrijfsruimte dringend nodig heeft om er voor zichzelf woonruimte van te maken. Bij de woonruimte komt ook een soortgelijke opzeggingsgrond voor. Ook daar wordt niet de eis gesteld dat de verhuurder de woonruimte nodig heeft voor eigen gebruik als woonruimte. Dat de verhuurder de woonruimte nodig heeft als bedrijfsruimte kan dus voldoende grond voor opzegging

zijn. Het amendement heeft tot gevolg dat artikel 296 daarmee in de pas gaat lopen. Als het voldoende steun heeft, zou ik het zelfs wel willen overnemen!

Ik kom nu op het amendement op stuk nr. 11. Het bijzondere belang van de huurder bij de geleidelijkheid van een eventuele verhoging doet zich aan de kant van de verhuurder niet voor. Alleen de huurder, met name de kleine huurder, is afhankelijk van het winstniveau van zijn bedrijf. De behoefte aan geleidelijkheid aan de zijde van de verhuurder is dus minder sprekend. De verhuurder die bij wijze van belegging bedrijfsruimte verhuurt, heeft immers veel huurders en is niet afhankelijk van één huurder. Maar nu het hier om een bevoegdheid van de rechter gaat, heb ik tegen het amendement dan ook geen groot bezwaar. Dus laat ik dit aan het oordeel van de Kamer over. Voorzitter! Dan nu het amendement op stuk nr. 12 van de heer Weekers. De artikelen 309 en 310 regelen figuren die in verband staan met onteigening in der minne. Formele onteigening wordt voorkomen doordat de eigenaar besluit mee te werken door de onroerende zaak te verkopen aan diegene die ten behoeve van de zaak anders zou zijn onteigend, vaak een publiekrechtelijk lichaam zoals een gemeente. Is de zaak ten tijde van die verkoop verhuurd, dan wordt een nieuwe eigenaar op grond van de regel "koop breekt geen huur" verhuurder. Bij formele onteigening behoort de huurder op grondslag van de Onteigeningswet een schadeloosstelling te ontvangen. De onderhavige artikelen zorgen ervoor dat bij onteigening in der minne hetzelfde gebeurt en dat die schadeloosstelling verschuldigd is door de nieuwe eigenaar ten behoeve van wie de onteigening in der minne plaatsvond. Zoals ik zei, is dat vaak een publiekrechtelijk lichaam. Het amendement miskent deze achtergrond van de artikelen. Heeft de onteigening in der minne plaatsgevonden in onverhuurde staat en gaat de nieuwe eigenaar in afwachting van uitvoering van de in artikel 309 bedoelde werken in algemeen belang of de in artikel 310 bedoelde verwezenlijking van de bestemming zelf alsnog verhuren, dan is er geen reden voor toepassing van de artikelen 309 en 310. Deze verhuurder – vaak een publiekrechtelijk

lichaam – zal dan gebonden zijn aan de gewone opzeggingsgronden. Anders dan het amendement wil, hoort de huurder hier volledige huurbescherming te genieten. Wil het publiekrechtelijk lichaam dat niet, dan zal het van verhuring moeten afzien of moeten overgaan tot een tijdelijke verhuring voor minder dan twee jaar of met een andere bestemming dan bedrijfsruimte in de zin van artikel 290. De huurder die huurbescherming geniet, heeft natuurlijk geen recht op schadevergoeding als een van de gewone opzeggingsgronden mocht slagen. Wel kan hij schadevergoeding bedingen in ruil voor deze bereidheid deze huurbescherming op te geven. Derhalve moet ik dit amendement ontraden.

Tegen aanvaarding van het amendement op stuk nr. 13 zie ik geen bezwaar. Ook artikel 309 is blijkens lid 5 van dat artikel op andere bedrijfsruimten dan die van artikel 290 van toepassing. Ik betwijfel echter of er veel behoefte bestaat aan dit amendement. Juist bij andere bedrijfsruimte waar geen huurbescherming bestaat, zal beëindiging door opzegging in de regel veel sneller gaan dan ontbinding door de rechter. Anders dan artikel 309 schrijft artikel 310 immers een vordering tot ontbinding voor. Ik heb een lichte voorkeur voor de eigen formulering.

De heer Weekers heeft ook nog gepleit voor een super bedrijfs-huuradviescommissie. Als de belanghebbenden een dergelijke commissie wenselijk vinden, ben ik daar zeker niet op tegen en wil ik daarover best overleg voeren. Met betrekking tot het amendement op stuk nr. 14 merk ik op dat ik voorkeur heb voor het flexibeler stelsel van het wetsvoorstel. Dit geeft de rechter de mogelijkheid om bij de vraag of een volgende verlenging moet volgen, ook rekening te houden met omstandigheden die bij zijn eerste beslissing nog niet bekend waren. Een periode van drie jaar is immers moeilijk te overzien. Dit kan gemakkelijk tot divergerende rechtspraak leiden. In het stelsel van het amendement zullen sommige rechters geneigd zijn, juist omdat zij niet in de toekomst kunnen zien, dan maar meteen een verlenging van drie jaar te verlenen. Intussen kan dan aan het licht komen dat de huurder zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gebruik, ernstige

overlast of wanbetaling als bedoeld in artikel 230a, lid 4. In het stelsel van het amendement is daaraan dan weinig meer te doen. Andere rechters zullen daarom in dit stelsel geneigd zijn de termijn te beperken, maar dat kan weer zeer onredelijk zijn tegenover de zorgvuldige huurder die werkelijk geruime tijd nodig heeft om zijn bedrijf over te planten. Daarbij komt dat mij niet is gebleken dat het huidige stelsel tot praktische moeilijkheden leidt. De heer Biesheuvel vroeg of het waar is dat 15% van de winkelruimte bij kleine zelfstandigen in gebruik is. Dat is waar en dat betekent dat 85% van de huurders van winkelruimte bestaan uit grootwinkelbedrijven, samenwerkingsverbanden, franchise-organisaties, inkoopcorporaties en dergelijke. Dat is inderdaad voor de oordeelsvorming van belang, maar volgens mij niet doorslaggevend. Voorzitter! Hoe functioneren de bedrijfshuuradviescommissies in de diverse regio's? Er worden nog wel eens klachten vernomen over de verschillende normen die gehanteerd zouden worden. Men heeft het initiatief genomen voor een onderzoek naar de resultaten van de huuradviescommissies. Daaruit blijkt onder andere dat er moeilijk een verband is te leggen tussen de door de BHAC geadviseerde prijs en de marktprijzen. Door het ontbreken van richtlijnen voor de te hanteren methoden bij huuradvisering zijn de uitkomsten onzeker. Nu is de BHAC een traject gestart om de advisering te uniformeren. Dat gaat dus bepaald de goede kant op. Mevrouw Van 't Riet en de heer Biesheuvel hebben opmerkingen gemaakt over artikel 209 dat handelt over de afhankelijke woning. Beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst betekent tevens het einde van de huurovereenkomst van de afhankelijke woning. De afhankelijke woning volgt immers het lot van de bedrijfsruimte. Bij onderhuur van de bedrijfsruimte met de afhankelijke woning betekent het einde van de hoofdhuur tevens het einde van de onderhuur van de bedrijfsruimte, inclusief de afhankelijke woning. De heer Poppe heeft op stuk nr. 7 een amendement ingediend dat ertoe strekt de huur van bedrijfsruimte uit te breiden tot de huur van ruimte voor publieke dienstverlening in de publieke sector. Ik ontraad de aanneming van dit amendement. De regeling voor de huur van midden-

standsbedrijfsruimten is in het leven geroepen, omdat een middenstander sterk afhankelijk is van zijn vaste klanten en met het oog daarop moeilijk zijn bedrijf kan verplaatsen naar een andere locatie. Verplaatsing betekent voor hem veelal inkomstenverlies, omdat hij met zijn arbeid en inkomstenverwerving gebonden is aan de door hem gehuurde bedrijfsruimte. Zoals de werknemer bescherming verdient tegen ontslag, heeft de huurder van bedrijfsruimte bescherming nodig tegen opzegging van de huur. Deze argumenten spelen geen rol bij non-profitinstellingen. Het kan wel aantrekkelijk zijn voor een dergelijke instelling om in een bepaalde wijk te zitten, omdat de instelling dan, bijvoorbeeld, in de buurt zit van degenen aan wie zij haar diensten verleent. Dat is echter een binding van een andere, niet-economische aard. Hoe sterk die behoefte is, zal overigens vooral afhangen van de aard van de aangeboden diensten. Het enkele feit van een verhuizing behoeft voor dergelijke instellingen geen structurele gevolgen te hebben, hetgeen overigens niet betekent dat non-profitinstellingen geen enkele bescherming genieten. Zij vallen immers onder de ontruimingsbescherming van artikel 230a, zoals dat middels dit wetsvoorstel wordt ingevoegd in titel 7.4.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb gezegd dat er in een wijk sprake kan zijn van een sociale kaalslag. Er is dan geen economische binding, maar wel een directe binding aan de mensen. Non-profit is niet economisch. Dat is mij bekend. Als zo'n instelling moet verkassen naar een andere wijk houdt de non-profit op. Ik begrijp de minister niet helemaal, maar ik zal nagaan wat artikel 230a voor bescherming geeft. Volgens mij geeft mijn amendement een betere bescherming.

De heer **Weekers** (VVD): Het amendement op stuk nr. 9 betreft de machtiging van de rechter in relatie tot de indeplaatsstelling. De minister zegt: je moet de wat oudere winkelier beschermen, of de pompstationhouder die via de indeplaatsstelling zijn pensioen moet genereren. Ik ben dat met hem eens. Volgens mij biedt de redactie van datgene waaraan de rechter zich heeft te houden als het gaat om de vraag of hij afwijkingen van het

dwingend recht kan goedkeuren voldoende handvaten en zal het probleem zich in de praktijk niet voordoen. Wij moeten bedenken dat de nieuwe redactie van de goedkeuringsprocedure een stuk strakker is dan de oude. Wanneer het amendement wordt aangenomen, ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Het amendement op stuk nr. 12 betreft de zelfrealisatie van een bestemmingsplan. De minister heeft aangegeven dat het in de meeste gevallen gaat om een publiekrechtelijk lichaam. Dat is juist, maar het artikel gaat alleen maar uit van de opvolgende verhuurder. Dat kan een nieuwe, commerciële verhuurder zijn. Het kan zelfs een bevriende verhuurder zijn. Ik vind het gek dat de oude verhuurder niet tot zelfrealisatie van een bestemmingsplan mag overgaan en de opvolgende verhuurder wel. Dan had de minister dit moeten beperken tot publiekrechtelijke lichamen. Tot slot verzoek ik de minister te antwoorden op mijn vraag of een partiële herziening van een bestemmingsplan in het kader van de nieuwe procedure ex artikel 19 WRO wordt begrepen onder werken van algemeen belang dan wel wijziging van een bestemmingsplan.

Minister **Korthals**: Voorzitter! De laatste vraag moet ik met de staatssecretaris van VROM bespreken. Ik zal over het resultaat daarvan snel een brief aan de Kamer sturen. Het amendement op stuk nr. 12 houdt direct verband met de onteigeningswetgeving en er moeten parallellen worden getrokken. Wij denken dat het op de wijze zoals het in het voorstel is verwoord het beste is gewaarborgd. Ik kom tot het amendement op stuk nr. 9. Wat wij niet willen, is dat de indeplaatsstellingsregeling illusoir wordt en dat de zwakkere bij het aangaan van de overeenkomst gedwongen wordt, af te zien van de indeplaatsstellingsregeling. Ik heb aangegeven dat sommigen die regeling behoeven om te kunnen voorzien in hun pensioenvoorziening. Ik heb het gehad over de vraag van de pompstationhouders.

De **voorzitter**: Ik dank de regering en de commissieleden voor hun inbreng.

Sluiting 19.44 uur.