

Terlouw

Mijnbouwwet nu zo geregeld is dat ons toch nog weer juridische gevechten te wachten staan nadat deze wet in het Staatsblad is gepubliceerd.

Hoofdstuk 3 van het wetsvoorstel handelt over vergunningen voor het opslaan van stoffen. De vergunning wordt verleend door de minister van Economische Zaken. Hij moet een goede afweging maken tussen milieubelangen en economische belangen. Bij het verlenen van een vergunning voor het in de ondergrond brengen van afvalstoffen zal hij rekening houden met het landelijk afvalbeheerplan opgesteld door het ministerie van VROM. Hij zal zijn collega van VROM betrekken bij milieuaspecten, maar in de Wet milieubeheer is de bevoegdheid inzake mijnbouwaangelegenheden exclusief neergelegd bij de minister van Economische Zaken en in de toekomst wellicht bij de staatssecretaris van Economische Zaken. Hij heeft gezegd het laatste woord.

Hoe is dit geregeld voor de opslag van radioactief afval? Daarbij is ook een vergunning op grond van de Kernenergiewet vereist, waarvoor de minister van VROM de eerste verantwoordelijkheid draagt. Met die wet in de hand heeft de minister van VROM dus een vetorecht ten opzichte van de plannen van zijn collega van Economische Zaken. Er staat in dit verband een wat wonderlijke zin in de memorie van antwoord, namelijk dat in de eerstkomende 75 tot 100 jaar geen sprake zal zijn van opslag van radioactief afval in de grond. Ik kan mij niet herinneren dat ik ooit eerder van regeringswege met zoveel zekerheid over een zo lange termijn heb horen spreken. Ik hoor graag van de staatssecretaris waarom de regering dit zo zeker weet.

Artikel 49 bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregelen van bestuur regels kunnen worden gesteld. Dit kan bijvoorbeeld ten behoeve van de scheepvaart, de visserij, enz. Het kan ook ten behoeve van de bescherming van historische, oudheidkundige en andere wetenschappelijke vondsten. Daar kunnen wij ons goed in vinden. In het algemeen zullen die regels inhouden dat er voorschriften komen om de betreffende belangen te ontzien. Maar in de memorie van antwoord staat categorisch dat een opsporings- of winningsvergunning niet kan worden geweigerd ter

bescherming van archeologische belangen – zo hard staat het er. Er is geen reden om bepaalde gebieden om archeologische redenen volledig uit te sluiten van mijnbouwactiviteiten. Dat zal in het algemeen natuurlijk waar zijn: een plek met een archeologische waarde zal in het algemeen beperkt van omvang zijn en met een mijnbouwactiviteit kun je daar dan wel omheen. Maar is deze bewering niet in strijd met de wettekst? Als er regels kunnen worden gesteld ten behoeve van archeologische belangen, is het dan te allen tijde en onder alle omstandigheden onmogelijk om te regelen dat de mijnbouwactiviteit niet mag plaatsvinden? Even verderop in de memorie van antwoord staat evenwel dat de toepasselijkheid van de gewijzigde Monumentenwet 1988 ertoe kan leiden dat in een concreet geval mijnbouwactiviteiten in verband met het behoud van een archeologisch erfgoed op specifieke lokaties op het Continentaal Plat, na afweging van alle belangen, niet kunnen worden uitgevoerd. Ik citeer twee keer uit dezelfde memorie van antwoord. Volgens mij zit daar een strijdigheid in.

De punten die ik heb aangestipt, zijn niet van majeure betekenis. Ik ben niet van plan om die andere wel aan te stippen, ook al staat er een spreekijd van vijftien minuten achter mijn naam; waarschijnlijk vloog er een straaljager over toen ik de spreekijd doorgaf. De belangrijkste onderwerpen zijn reeds door de collega's aan de overzijde aangestipt, ook in de schriftelijke gedachtewisseling: waarborgfonds, mijnbouwschade, bewijslast, Mijnraad. Het veiligstellen van publieke belangen waarover collega Hofstede sprak, is van aanzienlijke betekenis bij de gaswinning. Ik ben benieuwd naar het antwoord dat wij zullen krijgen.

Zoals gezegd, de fractie van D66 is van oordeel dat met het mijnbouwbesluit een evenwichtig en rechtvaardig ontwerp van wet komt. Wij geven daaraan gaarne onze steun.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 18.15 uur tot 19.45 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (26089);**
- **het wetsvoorstel Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (26090);**
- **het wetsvoorstel Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur en verhuur van bedrijfsruimte) (26932);**
- **het wetsvoorstel Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (28064).**

De beraadslaging wordt hervat.

□

Minister **Donner**: Mijnheer de voorzitter, geachte leden. Ik bevind mij in een wat vreemde situatie. Aan de orde is een wetsontwerp dat in wezen al bijna alle denkbare coalities heeft meegemaakt. Het is voor een deel ingediend in 1998, 1999 en 2001. De voorbereiding gaat zelfs nog verder terug. De aanleiding voor dit wetsvoorstel was de verruiming in 1993 van de hospitaawetgeving, waarmee beoogd werd om onderhuur, althans kamerverhuur te bevorderen. Thans worden deze wetsontwerpen verdedigd door nog weer een nieuw kabinet dat op zijn beurt demissionair is. Men zou haast zeggen: wie ben ik of wie zijn wij dat wij dit staartje nog mogen meemaken? Want een staartje is het, hoop ik, vrees ik.

Een andere merkwaardigheid is dat wij vandaag wetsontwerpen behandelen die in de Tweede Kamer vrijwel algemeen met een "ja" zijn aanvaard en die nu in de Eerste Kamer op een toonhoogte worden begroet die een "zeker nee" doet vermoeden. Ik kwalificeer het op

Donner

deze manier, omdat ik bij velen beluisterde dat men het op hoofdlijnen in beginsel eens is met het idee achter de vernieuwing. Men liet dat echter volgen door een aantal, zeker niet onbelangrijke punten. Mevrouw Broekers gebruikte de beeldspraak van het muziekstuk. Ik kan mij vinden in het woord "ouverture", want deze wetsontwerpen moeten worden vastgesteld. Of ik mij ook kan vinden in de rest van de muziek, moet blijken.

Ik hoop duidelijk te kunnen maken dat de vrees die tot uitdrukking komt in de punten en bezwaren die zijn aangevoerd, niet terecht is, dan wel dat wij op een aantal punten zeker niet beter uit zijn als wij vasthouden aan de huidige wetgeving. Blijft staan dat moet worden geconstateerd dat wij op een aantal punten keuzes moeten maken, keuzes die een wetgever waardig zijn en die door hem gemaakt moeten worden. Ik hoop echter aan te kunnen geven dat het niet echt substantiële punten zijn die de doorslag zouden moeten geven bij de keuze voor of tegen te stemmen.

Ik zei "een staartje", maar ook "ik vrees", want ik denk niet dat wij deze hele exercitie opnieuw zullen beginnen als wij geen overeenstemming weten te bereiken. In dat geval zouden wij in wezen blijven zitten met het bestaande recht, ook omdat er een vrij groot verschil zit tussen het denken van de Eerste en dat van de Tweede Kamer over de punten waarover echte keuzes moeten worden gemaakt. Ik zie niet echt een manier waarop dat verschil kan worden overbrugd. Ik moet zeggen dat het project wat dat betreft op een aantal punten vastloopt. Ik hoop dat het niet zo is, maar het is wel een mogelijkheid. Dat is ernstig, omdat de voorliggende wetsvoorstellen in wezen politiek gezien niet echt controversieel zijn, maar maatschappelijk wel van groot belang zijn. De huurovereenkomst is maatschappelijk gezien een belangrijke materie, waarin bij uitstek behoefte bestaat aan een duidelijke systematiek en ordening van de regels, waarbij ook de huurder waar nodig voldoende bescherming wordt geboden. Ik wil er in dat verband op wijzen dat hetgeen wij hier vaststellen gaat over de huur in het algemeen, terwijl de discussie vooral gaat over de huur van woningen.

Dat is ook het antwoord op de vraag van de heer Hessing, die zich

afvroeg waarom de artikelen 221, 244 en 269 niet bij elkaar zijn genomen. Dat zit hem in de gelaagdheid. Artikel 221 behoort tot de algemene bepalingen die dus algemeen geldig zijn. Daarom wordt daar het beginsel gehanteerd dat er kan worden verhuurd "tenzij". Er kan dus worden onderverhuurd. Daarna volgen er specifieke bepalingen voor woonruimte en voor bedrijfsruimte.

Vanwege het maatschappelijk belang is dit een gevoelige materie. Daarom zou het juist op dit terrein schrijnend zijn als wij blijven zitten met een wetgeving en een wetgevingssystematiek die tot de meest onoverzichtelijke in het privaatrecht behoren. Er is al op gewezen dat sommige delen die nu aan de orde zijn, dateren uit 1838.

De bijzondere aard van de materie brengt met zich mee dat het huurrecht juist in de afgelopen decennia voortdurend de aandacht van de wetgever heeft gevraagd. Dat is begrijpelijk: de belangen van huurder en verhuurder staan tegenover elkaar en het evenwicht kan dus snel verstoord raken. Wonen is een eerste levensbehoefte en bedrijfsruimte is voor bedrijven van levensbelang. Daarom is de zaak voor de wetgever ook van enig gewicht. Aan de voorliggende wetsvoorstellen ligt een brede analyse van de praktijk ten grondslag. Er zijn verschillende hoorzittingen en workshops gehouden. Er is gesproken met de Nationale woningraad en de NCIV-koepel, die nu zijn gefuseerd tot Aedes, met de Raad voor onroerende zaken en met de Woonbond, ook naar aanleiding van de commentaren die in het parlement naar voren zijn gekomen. Ik kom straks op dit punt terug.

Het huurrecht is thans nog verspreid over het Burgerlijk Wetboek en de onder het departement van VROM ressorterende Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies. Al die regels zijn tegen het licht gehouden. Waar mogelijk zijn overbodige regels, waarmee het huidige recht vol zit, geschrapt en zijn herhalingen voorkomen. Veel aandacht is besteed aan een duidelijke indeling, die ook voor toekomstige wetgeving een kader biedt. Het resultaat is een geheel herzien huurrecht, waarbij het privaatrechtelijk deel in het Burgerlijk Wetboek wordt neergelegd en het publiekrechtelijk deel in een

uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Daarbij zijn er twee doelen. Het eerste doel is het van dienst zijn van de dagelijkse praktijk. Dat is niet alleen gebeurd door de bestaande regelingen op te schonen en zo doorzichtig en toegankelijk mogelijk te maken, maar ook door op een aantal punten nieuwe oplossingen te geven voor problemen die thans in de praktijk voorkomen. Ik wijs daarbij op de gebrekenregeling, die de huurder sancties moet geven als de verhuurder niet snel tot herstel overgaat. Nu is dat in de praktijk een groot probleem. Verder wijs ik op de regeling ter bevordering van de zelfwerkzaamheid van de huurder en de regels met betrekking tot de renovatieproblematiek. Het gaat hierbij steeds om regels waaraan in de praktijk dringend behoefte bestaat en waarin niet zou worden voorzien als wij het laten bij de huidige wetgeving.

De tweede doelstelling is de vernieuwing op termijn. De onoverzichtelijkheid van het huurrecht op dit moment heeft tot geboden of kan worden geboden voor verdere wetgeving en verdere aanpassingen. Het is juist zo onoverzichtelijk geworden door alle aanpassingen die in het verleden zijn aangebracht. Derhalve – dat is het tweede doel – wordt een kader geboden dat het mogelijk maakt om wetgeving aan te passen en verder te ontwikkelen. Dat is ook nodig. Verwacht moet worden dat het huurrecht juist vanwege het maatschappelijk belang voortdurend in beweging zal blijven. Nu reeds, zo heb ik begrepen, denkt de minister van VROM al weer aan aanpassingen, die wellicht te zijner tijd nodig zijn als gevolg van het huurbeleid op lange termijn. Daarnaast studeren wij op verbetering van het functioneren van de huurcommissies. Er zullen in de loop der tijd nog meer onderwerpen komen. Daaraan wordt met deze wetgeving een duidelijk kader gegeven.

De grondgedachte van de wetsvoorstellen is ten slotte, een evenwicht te vinden, maar daarbij toch ook in zekere zin uit te gaan van de bescherming van de huurders. Ik kom daarmee op een algemeen punt, dat door verschillende sprekers is aangedragen: de contractvrijheid. Is het wel van deze tijd om, terwijl wij alles liberaliseren, bij dit onderwerp

Donner

op bepaalde punten nog met nieuwe dwingend rechtelijke bepalingen te komen? Mijn antwoord daarop is dat dit inderdaad, althans naar de inschatting van de regering, nodig is. Aan de ene kant is contractvrijheid een uitgangspunt waarop het sociaal bestel, het privaat recht en ook markteconomie berusten. Juist op de terreinen waar die markteconomie doorgaans niet of minder goed werkt, heb je echter dwingend recht nodig om tot zekere correcties te komen. Er is nog steeds een tekort aan huurwoningen. Gegeven dat gebrek komt de huurder in een zwakke positie te verkeren. Van verhuurderszijde wordt aangedrongen op meer contractvrijheid, althans op handhaving van de bestaande contractvrijheid. Daartegenover staat dat huurders bloot komen te staan aan allerlei contractuele beperkingen van hun bevoegdheden, waartegen zij nu alleen kunnen opkomen via algemene maatstaven van redelijkheid en billijkheid. In dat verband komt straks de onderhuur aan de orde. Daarbij gaat het in wezen om de vraag of de verhuurder de mogelijkheid moet hebben om in alle gevallen uit te sluiten dat het gebruik dat hij heeft verhuurd, te beperken tot de persoon aan wie hij verhuurt, of moet de huurder als hij een woning huurt en een kamer overheeft de vrijheid hebben om te zeggen: die kamer wil ik verhuren; waarom zou de verhuurder dat uit mogen sluiten? Dat zijn in wezen de politieke keuzes waarbij het bij deze discussie gaat.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Er wordt hier een tegenstelling gecreëerd die naar mijn idee niet geheel reëel is. De minister brengt naar voren dat het belangrijk is dat huurders huurwoningen hebben; dat is door niemand bestreden. Het draait erom of die huurder vervolgens mag onderverhuren. Dat kan ook als het contractueel is afgesproken met de verhuurder. Wat dat betreft, is er helemaal geen verhindering. De verhindering bestaat pas als de verhuurder daar zelf niets meer over mag bepalen. Dat is het probleem.

Minister **Donner**: Dat klopt. Ik zou daar straks op gekomen zijn, maar doe dat nu. Dat probleem is een van de aanleidingen geweest voor de onderhavige voorstellen. Toen de "hospitawetgeving" aan de orde

was, drongen beide Kamers aan op een regeling die het uitsluiten van de onderhuur bij contract zou verbieden. Staatssecretaris Heerma heeft dat indertijd afgewezen, omdat het volgens hem weinig voorkwam en ook in de toekomst weinig zou voorkomen. Bij de voorbereiding van deze wetsvoorstellen is gebleken dat het thans vrijwel algemeen in de contracten voorkomt. Dat is dus geen kwestie van huurder en verhuurder die onderling kunnen contracteren. De huurder heeft dat beding met betrekking tot huurwoningen te aanvaarden, anders krijgt hij geen huurwoning. In die zin lijkt contractvrijheid vrijheid, maar in feite is het, gegeven de economische situatie, een keuze voor wel of niet huren.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik houd een probleem, want de huurder heeft behoefte aan een huurwoning, dat is niet bestreden. De minister zegt steeds maar dat de huurder moet kunnen onderverhuren. Dat is een tweede categorie. Wij praten over huurwoningen die beschikbaar zijn voor huurders. Natuurlijk is het mogelijk dat er onderhuur gepleegd wordt. Er zijn echter andere motieven. Vandaag zijn er nogal veel opmerkingen over gemaakt. Omdat er illegale activiteiten plaatsvinden of activiteiten waarbij er via de onderhuren veel hogere prijzen gegeneerd worden dan de huurder hoeft te betalen, is het ongelofelijk belangrijk dat een verhuurder contractueel kan bepalen dat het anders is dan nu in het wetsvoorstel naar voren wordt gebracht.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik sluit mij daar graag bij aan. De maatschappelijke werkelijkheid is in het afgelopen decennium toch wel anders geworden, waardoor je mogelijk over de door de minister genoemde contractvrijheid ter bescherming van de huurder mogelijk net iets anders zou moeten praten, juist ter werkelijke bescherming van de huurder.

Minister **Donner**: De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal straks concreter op die punten ingaan. Het gaat hier om de vrijheid van de verhuurder om tegen een huurder te kunnen zeggen dat hij geen kamers mag onderverhuren. Het gaat ook om de vrijheid van de huurder om eventueel één kamer onder te

verhuren als hij een woning huurt. Als de Kamer zegt dat dit ertoe leidt dat de onderverhuur misschien wel tot een huurprijs kan leiden die hoger is dan de hele huur zelf, dan onderstreept dat mijn stelling dat er nog steeds een groot gebrek aan ruimte is. Daardoor werkt het marktmechanisme namelijk in die richting. Die behoefte is er dan in ieder geval wel, hoewel misschien niet overal. Als er ondanks dit verbod niet zo'n behoefte bestaat, is het ook niet zo'n probleem om de regeling op te nemen zoals is voorgesteld, omdat er dan sowieso niet verhuurd zal worden. Het gaat in die zin om een beginsel. Ik zal er straks uitvoeriger op ingaan.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Dan laat ik het bij één zin. Juist het gebrek aan ruimte betekent dat er gebruik of misbruik van gemaakt kan worden. De grootste verhuurders, de corporaties, zijn maatschappelijke ondernemingen waarop wij via allerlei andere maatregelen en wetten regelgeving toezicht hebben. Wij vinden dat juist zij contractvrijheid moeten hebben om op te treden als er misbruik gemaakt wordt van gebrek aan ruimte.

Minister **Donner**: Mag ik dat argument omkeren? U constateert zelf dat er ondanks alle maatregelen nog steeds ruimtenood is en dat de verhuurders de mogelijkheid van onderhuur voor 100% uitsluiten. De wetsontwerpen hebben met deze werkelijkheid te maken. Daarmee hebben we te rekenen. Alle andere maatregelen kunnen ook geen effect hebben, als de zaak op deze manier wordt uitgesloten. Nogmaals, ik blijf erbij dat het een van de vragen is waar men nu voor te kiezen heeft, Men moet dan echter ook in die zin, in dat evenwicht de keuze maken. Ik zal straks nader ingaan op de verschillende bezwaren.

Voorzitter. Ik kom bij het punt van de contractvrijheid en de noodzaak van flexibiliteit en maatwerk die in dat verband genoemd is. Er zijn bij de corporaties met name op het punt van de gebreken mogelijkheden om met flexibiliteit en maatwerk te komen. Nogmaals, het gaat hier om vrij algemene standaardcontracten die we nu voor een groot gedeelte ook al hebben en waarbij nog steeds behoefte bestaat aan die pakketten. Het beginsel van de contractvrijheid blijft in die zin een *petitio principii*. Er

Donner

wordt aanvaard dat je de contractvrijheid moet hebben, maar ook dat je deze moet beperken waar dat nodig en nuttig is. Er zijn hier een aantal voorstellen waarbij gedacht wordt dat het nodig en nuttig is, maar men kan daar natuurlijk anders over denken. De discussie moet daarom op dat punt gevoerd worden. Dat is echter geen principiële vraag van contractvrijheid versus niet-contractvrijheid. Ik merk vervolgens bij de meeste interventies ook op dat op andere punten weer wordt voorgesteld om tot preciseringen en nadere regelingen te komen, juist om duidelijkheid te scheppen. In die zin gaat het er bij de contractvrijheid om waar men wel een beperking of regeling nodig acht en waar niet. Het is geen kwestie die op het beginsel kan worden uitgesproken, maar op het nut en de noodzaak van de afzonderlijke beperkingen die worden voorgesteld.

Tegelijkertijd betekent de constatering dat ook het aspect van de positie van de huurder op de markt enige aandacht vergt niet dat er in de wetsontwerpen niet ook gekeken is naar de belangen van de andere partijen op deze markt, met name de verhuurders. Wat dat betreft wordt er juist meer duidelijkheid geschapen. De gebrekenregeling biedt de verhuurder betere mogelijkheden om de overlast aan te pakken en met toekomstige ontwikkelingen rekening te houden, terwijl bij de onderhuur het accent sterker op de huisvestingsvergunning is komen te liggen. Er is dus wel degelijk op een aantal punten geprobeerd om tegemoet te komen aan alle belangen die hier aan de orde zijn. Ten slotte speelt ook het algemeen belang een rol, het bestand aan woon- en bedrijfsruimte op de huurmarkt. Dat dient op niveau te zijn. Bovendien moet verpaupering daarbij zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Ik wil daarom volhouden dat met de voorliggende wetsvoorstellen het huurrecht op bepalende wijze eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger wordt dan het nu is. In die zin zou het laten liggen ervan schade betekenen, ook voor de samenleving.

Ik kom nu op een ander punt dat in den brede door een aantal sprekers is aangevoerd. Uiteraard zal vernieuwing weer tot jurisprudentie leiden. Ik zal dat niet ontkennen. Iedere vernieuwing leidt tot op

zekere hoogte tot het verlies aan het opgebouwde kapitaal van de rechtspraak dat samenhangt met de oude termen die er zijn. Tegelijkertijd is juist ten aanzien van de centrale begrippen die aan de orde zijn, getracht om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de jurisprudentie en bij de ontwikkelde systematiek en termen. Daarbij moet men gebruikmaken van termen zoals "redelijk" en "goed verhuurder". Die termen zitten in wezen ook besloten in de huidige wetgeving vanwege de redelijkheid en de billijkheid, begrippen die overal een rol spelen. Juist op dynamische terreinen en juist als men om die reden meer ruimte moet laten, is er per definitie een grote behoefte aan rechtspraak vanwege de tegenstellingen die er vaak zijn.

Ik ben het geheel eens met de heer Holdijk, dat wetgeving juist nodig is in die gevallen waarin verhuurder en huurder niet op zakelijk-harmonieuze wijze met elkaar omgaan. Wij mogen ons overigens gelukkig prijzen dat daar in het overgrote deel van de gevallen wel sprake van is, anders zou ons rechtssysteem al geheel zijn vastgelopen. Dat is echter ook de reden waarom ik, anders dan mevrouw Broekers, meen dat in de wetgeving juist niet het vertrouwen tot uitgangspunt moet worden genomen, maar dat juist regels moeten worden gegeven ingeval het vertrouwen is weggevallen en dat tot conflicten leidt. Derhalve moet de keuze op dat punt in zekere zin scherp gemaakt worden. Het is echter een illusie dat op tal van terreinen door de mate van regelgeving en zeker op dit terrein door gedragsregels en door criteria duidelijkheid verschaft zou kunnen worden. Het betreft een maatschappelijk terrein waarbij ten aanzien van iedere regeling wel een aantal voorbeelden te geven zijn waarvoor zij niet opgaat en derhalve tot nieuwe uitzonderingen zou moeten leiden. Het betreft een terrein waarop, net zoals in het algemeen het burgerlijk recht, met algemene, open normen gewerkt moet worden, die in ieder geval door de wijze waarop zij geformuleerd zijn, zoals de termen "goed huisvader" en "goed huurder", zowel gebruikers als de rechter een oriëntatie geven over waar het om gaat.

Evenals mijn ambtsvoorganger streef ik nog steeds naar invoering op 1 januari 2003. De praktijk gaat

daar, blijkens de vele cursussen die al zijn opgezet, vooralsnog ook van uit. De Vereniging van woningcorporaties besteedt reeds aandacht aan de opzet van de modelhuurcontracten en er is al algemene voorlichting over de nieuwe regelgeving. In antwoord op de vraag van de heer Hessing deel ik mee dat zowel op het departement van Volkshuisvesting als dat van Justitie de voorbereidingen zijn getroffen voor een vrij brede voorlichtingsactie over de veranderingen en de systematiek.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Wij worden geconfronteerd met een probleem dat zich al vaker in deze Kamer heeft voorgedaan. Er wordt verwezen naar cursussen, een snelle invoeringsdatum en de praktijk die al is voorbereid. Wat moeten wij eigenlijk nog? Wat hebben wij er nog tegen in te brengen? Iedereen staat er klaar voor, maar dat kan nooit een argument zijn, als geconstateerd wordt dat in een wet, een wetgevingstraject of een complex van wetten regelgeving is opgenomen waarvan wij allen misschien moeten constateren dat invoering op die wijze niet verstandig is. Hoe groot de druk ook mag zijn, als de regelgeving die wij moeten beoordelen naar onze mening niet voldoet aan eisen van kwaliteit, uitvoerbaarheid en deugdelijkheid, moeten wij altijd kunnen zeggen dat zij helaas niet door kan gaan, ook al is de praktijk er met vele cursussen, die met veel enthousiasme worden gegeven, erop voorbereid. Ik ben nog niet zo gek lang Eerste-Kamerlid, maar dit argument heb ik al meerdere keren gehoord en ik wil dat eigenlijk gewoon niet horen.

Minister **Donner**: Het was ook niet een argument, het was een antwoord op een vraag die in deze Kamer gesteld was. Het zou verre van mij zijn om dit als argument te gebruiken, want ik deel de analyse dat dit geen passend argument is tegenover de wetgever. De vraag was wanneer ik verwachtte dat de invoering zou zijn. Ik heb neutraal geformuleerd dat ik streef naar invoering per 1 januari 2003 en waarom ik wil vasthouden aan die datum, zo mij dat gegeven is.

De minister van Volkshuisvesting zal meer ingaan op het publiekrechtelijke aspect en ik zal ingaan op het privaatrechtelijke gedeelte. In de

Donner

discussie zijn een groot aantal bezwaren aangevoerd. Ik wil niet beginnen met de hoofdproblemen voorop te stellen en de kleintjes achterop, maar ik zal eerst aangeven dat een groot aantal punten die genoemd zijn, wel degelijk opgelost worden. Uiteindelijk kom ik uit bij de drie hoofdproblemen in de verschillende interventies, namelijk de definitie van gebrek en de functie daarvan, de problematiek van de zelfwerkzaamheid van de huurder en het vraagstuk van de onderhuur, om zo de problemen enigszins uit te pellen en te kijken wat het echte probleem is bij dit wetsontwerp. Ik zal niet verhullen dat het dan een kwestie is van het maken van keuzes. Ik zal zeker niet alles kunnen wegredeneren, want er zitten keuzes onder.

Door de heer Van de Beeten en mevrouw Broekers is naar aanleiding van het artikel van de heer Steenmetser gevraagd of artikel 296, lid 3, mede het geval omvat dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is verlengd, maar door de partijen bij contract wordt verlengd. Dan moet gedacht worden aan een huurovereenkomst van vijf jaar of meer, met een optie van de huurder om na vijf jaar te verlengen.

De woorden verlenging krachtens artikel 292, lid 2, omvatten het geval dat partijen een verlenging hebben afgesproken, waaronder het geval dat de huurder van zijn optie gebruik heeft gemaakt. Ook in dat geval vindt verlenging van rechtswege plaats, namelijk op grond van artikel 292, tweede lid. Die bepaling is van dwingend recht. Een contractuele verlenging is niet meer dan een overbodige bevestiging van de verlenging van rechtswege die daarin zit. Een beding dat verlengd kan worden, heeft dan alleen de betekenis dat de huurder vrij is, na vijf jaar de huur te laten eindigen.

Dat laatste is niet met het dwingende recht in strijd. Het stelsel is geheel in overeenstemming met het huidige recht, namelijk met artikel 7A, 1631, tweede lid, waarin ook alleen wordt gerefereerd aan de verlenging van rechtswege krachtens artikel 1626 en niet ook aan de contractuele verlenging.

De heer **Van de Beeten** (CDA): De vraag is wat de situatie is als de oorspronkelijke huurovereenkomst is aangegaan voor tien, elf, twaalf of dertien jaar. Als deze verlengd wordt,

is er ook sprake van verlenging. In die situatie kan het toch niet de bedoeling zijn dat er maar twee opzeggingsgronden kunnen zijn? Dan moeten toch die vijf opzeggingsgronden van toepassing kunnen zijn?

Minister **Donner**: De vraag is of artikel 296, derde lid, ook moet gelden voor een huurovereenkomst die van het begin af aan voor meer dan tien jaar is aangegaan. Dat geval wordt niet in artikel 296, derde lid, genoemd. Een huurovereenkomst die voor meer dan tien jaar is aangegaan, wordt geregeld in artikel 300, op dezelfde wijze als in het huidige artikel 7A, 1631d. In artikel 300, derde lid, tweede zin, wordt bepaald dat een huurovereenkomst voor meer dan tien jaar – bedoeld is inderdaad voor tien jaar of meer – niet door het enkele verloop van de huurtijd eindigt, maar moet worden opgezegd. In artikel 300, tweede lid, tweede zin wordt bepaald dat een huurovereenkomst voor meer dan tien jaar – bedoeld is inderdaad: voor tien jaar of meer – niet door het enkele verloop van de huurtijd eindigt, maar moet worden opgezegd. In artikel 300, derde lid, tweede zin wordt bepaald dat de artikelen 295 tot 299 van overeenkomstige toepassing zijn. Daaronder valt dus ook artikel 296. De bedoeling daarvan is dat aldus alle in artikel 296 vermelde opzeggingsgronden ook bij het einde van de voor tien jaar of meer aangegane huur toegepast kunnen worden. De bedoeling was om hier artikel 7A, 1631d volledig te volgen. Het artikel verklaart het huidige artikel 1631a van overeenkomstige toepassing; dat artikel bevat alle opzeggingsgronden. De verwijzing in artikel 300, derde lid naar artikel 296 bedoelt eveneens alle opzeggingsgronden van overeenkomstige toepassing te verklaren.

De heer Van de Beeten heeft ter sprake gebracht dat er enige tijd kan liggen tussen het door de deskundigen bij het formuleren van hun advies gebruikte referentiejaar en het moment van de beslissing van de rechter. Ik ben het met hem eens dat dit opgelost kan worden met de mogelijkheid dat de rechter een andere ingangsdatum vaststelt; dat is dus mogelijk.

Mevrouw Broekers heeft een vraag gesteld over de handhaving van het verzoekschrift in artikel 230a. De beslissing moet op korte termijn

komen. Het gaat om een verlenging met een jaar. In die situatie past geen gewone procedure, die normaal twee jaar of meer duurt. De bijzondere procedure maakt dat niet automatisch de gewone termijnen worden toegepast. Bij woonruimten en bedrijfsruimten is reden voor formalisering van de opzegging. Bij de gebouwde onroerende zaken van artikel 230a betekent opzegging het einde van de overeenkomst. Ook de aanzegging van de ontruiming – dat is geen rechtshandeling – was in artikel 28c van de Huurwet alleen van belang omdat dan de termijn begon te lopen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik heb een vraag ter verduidelijking. Heb ik het goed begrepen dat u zegt dat de ontruimingsbescherming van artikel 230, lid 1 bij verzoekschrift gaat – dat is althans opgenomen in de wet – omdat die daardoor sneller mogelijk is?

Minister **Donners**: Ja.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik begrijp dus goed dat u zegt dat een verzoekschriftprocedure sneller is dan een dagvaardingsprocedure.

Minister **Donners**: Dat moet ik althans op het gezag van anderen aannemen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Goed, dan hebben wij volgende week weer een interessante discussie.

Minister **Donners**: Ik zal dit doorgeven.

De heer Holdijk heeft enkele vragen gesteld naar aanleiding van een artikel van mevrouw Asbreuk van Os en noemde daarbij drie casusposities. De eerste casuspositie betrof een erflater A die verhuurder is en in wiens testament is bepaald dat een recht van vruchtgebruik moet worden gevestigd ten behoeve van C. De vraag is dan wie na de vestiging van het vruchtgebruik verhuurder is: de gezamenlijke erfgenamen of C? Het antwoord daarop moet zijn dat na het overlijden van de erflater de gezamenlijke erfgenamen verhuurder worden. Dat volgt uit artikel 7A, 1611 uit het Burgerlijk Wetboek en uit artikel 7, 229, eerste lid van het wetsvoorstel. Tegelijkertijd geldt dat de positie van de verhuurder door de

Donner

vestiging van het vruchtgebruik op de vruchtgebruiker overgaat. Dat is in overeenstemming met artikel 3, 217 en de parlementaire geschiedenis van boek 3 BW. Dat is ook de algemene, orthodoxe leer zoals die in de handboeken voor de uitleg daarvan wordt gegeven.

De tweede casuspositie heeft betrekking op het geval dat de eigenaar-verhuurder zijn positie aan een ander wil overdragen door middel van contractoverneming in de zin van artikel 159 van Boek 6 BW. Een dergelijke contractoverneming kan alleen tot stand komen met medewerking van de huurder. De eigenaar-verhuurder A weet eerst te bereiken dat het huurcontract krachtens contractoverneming in de zin van artikel 159 van Boek 6 door de nieuwe verhuurder, B, wordt overgenomen. Vervolgens draagt hij zijn eigendom over aan een derde, C. Inderdaad is bij deze laatste overdracht artikel 226 niet van toepassing, omdat A op het moment van overdracht geen verhuurder meer is. De huurovereenkomst tussen de huurder en B blijft bestaan. Naar huidig recht is dat niet anders, zoals uit de handboeken blijkt. Van enige moeilijkheid in de praktijk op dit punt is niets bekend.

De vraag is gesteld waarom de voorhangregeling niet meer wordt toegepast bij een aantal AMvB's. Dat sluit aan bij een goed gebruik in het staatsrecht. Waar de wetgever delegeert aan de Kroon kan men de zaak niet zelf in handen houden. In de praktijk is daar overigens, met de vele voorhangregelingen, driftig de hand mee gelicht. Het is een oud beginsel van het administratief recht. Ik doel op "donner et retenir ne vaut". Dat wil zeggen dat waar gedelegeerd wordt in beginsel de bevoegdheid is overgegaan en niet meer afhankelijk is van een voorwaarde. Op dat punt wordt getracht de voorhangprocedures te beperken tot waar het werkelijk nodig is. Dat was ook beleid onder het vorige kabinet. In dit geval is de overweging om het niet meer te doen, omdat de huurprijzen en de huurtarieven doorgaans bij algemene nota en bij brief door de minister en de staatssecretaris aan de orde worden gesteld. Daarmee hoeven deze wijzigingen in strikte zin niet voorgehangen te worden. Zij worden doorgaans in de praktijk uitvoerig voorbereid. Dat is de achtergrond waarom gemeend is op dit terrein

geen voorhangprocedures voor te stellen.

De heer **De Beer** (VVD): Dit antwoord hebben wij ook in de schriftelijke voorbereiding in de memorie van antwoord gekregen. Dat schiet niet op! Ik heb in de plenaire zitting gezegd dat dit leuke argument geen stand meer houdt zodra wezenlijke elementen van de wetgeving in een AMvB worden gestopt. Dat is bij de huurwetgeving het geval. In de goede oude tijd waarin het principe dat de minister noemde tot stand is gekomen, werden alleen details in de AMvB's geregeld. Wij zitten nu met talloze wetten die kader- en raamwetten zijn, waarbij zeer belangrijke politieke en inhoudelijke beslissingen in de AMvB's zitten. Dan gaat het beginsel van de minister niet meer op. Dat heb ik hier betoogd. Misschien wil de minister daarop ingaan.

Minister **Donner**: Dat ben ik niet met de heer De Beer eens. Het beginsel blijft opgaan. De heer De Beer vraagt of het in dit geval praktisch terecht is of niet. Daarbij geldt het materiële argument dat de vragen die aan de orde zijn ruim van tevoren worden voorbereid. De uitgangspunten zitten ook hier in de wetgeving. Er is inderdaad een praktijk ontstaan om steeds meer regels bij AMvB te regelen. Blijft desondanks dat op dit punt voorkomen moet worden dat wij weliswaar delegeren, maar alles vervolgens in een nog weer langere procedure terecht laten komen. Als er gediscussieerd moet worden met de Kamer, moet de zaak immers vervolgens weer teruggenomen worden. Het zijn vragen die geïntroduceerd zijn om te komen tot versnelling van wetgeving.

De heer **De Beer** (VVD): Dat argument gaat ook niet op, om de volgende reden. De minister heeft in de schriftelijke beantwoording en ook nu weer betoogd dat het debat over bepaalde vormen van de huurpolitiek ook bij andere gelegenheden kan worden gevoerd, bijvoorbeeld bij de begrotingsbehandeling of in een apart algemeen overleg. Wij kennen het laatste verschijnsel niet in de Eerste Kamer, maar dat zou dan voor de Tweede Kamer gelden. Als de regering klaar is om een dergelijk debat te voeren, kan zij ook best de concepttekst van de AMvB ter

beschikking hebben. Waarom neemt het departement niet de moeite om, alvorens met de Staten-Generaal in gemeen overleg te treden, de concepttekst klaar te hebben? Dat moet kunnen op een departement met duizenden werknemers. Waarom kan er niet op dat moment over de concrete tekst gesproken worden? Dan is er helemaal geen sprake meer van vertraging.

Minister **Donner**: De vraag is in beginsel of de wetgever dit delegeert met of zonder voorhangregeling. Dat berust mede op een inschatting van de aard en het belang van de regels. In dit geval is beargumenteerd dat de uitgangspunten die in de regeling tot uitdrukking komen in wezen op tal van andere momenten aan de orde zijn in de Kamer. Je kunt ook niet zeggen dat de regeling al op dat moment kan worden voorgelegd. De regeling moet vaak nog nader worden uitgewerkt, mede als gevolg van het overleg dat met de Kamer wordt gevoerd. Je zit dus wel degelijk met het punt dat je de zaken na elkaar laat plaatsvinden. Eerst moeten de regeling en de toelichting helemaal klaar zijn. Vervolgens vindt er een algemeen overleg plaats en dan moet er nog het een en ander aangepast worden. Ik ben het niet met u eens dat een voorhangregeling niet tot vertraging hoeft te leiden. In de praktijk leidt een voorhangregeling tot vertraging, juist als het gaat om regelingen waar zeer uitvoerig overleg over plaatsvindt.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Ik heb nog twee vragen over de kwestie van bedrijfsruimtehuur. In de eerste plaats is dat de kwestie van de ontvankelijkheidseis. Die vraag hebt u al beantwoord, maar ik ben in eerste termijn misschien wat te kort door de bocht gegaan. Stel dat een huurder tegen een verhuurder zegt dat hij de huurprijs te hoog vindt en dat hij een aantal deskundigen wil aanwijzen om de juiste prijs te bepalen, maar de verhuurder wil daar niet aan meewerken. De huurder gaat er dan toe over om aan de kantonrechter te vragen om deskundigen aan te wijzen. De kantonrechter zegt dat toe en die deskundigen komen vervolgens tot een vaststelling van de huurwaarde. De vraag is dan of dat initiatief van de huurder ertoe kan leiden dat de kantonrechter uiteindelijk dat moment kiest als referentiepunt voor

Donner

de vaststelling van de huur. Daar heeft de huurder natuurlijk groot belang bij, omdat die lagere huur op een eerder tijdstip ingaat als hij in het gelijk gesteld wordt.

In de tweede plaats heb ik nog een vraag over artikel 300. De minister heeft in een bijzinnetje gezegd dat in artikel 300, lid 2, in plaats van "meer dan tien jaar" moet worden gelezen "tien jaar of meer". Dat moet wel gelezen worden, maar het staat er niet. Hoe lossen wij dat op? Komt er nog een veegwet?

Minister Donner: De uitleg die ik eraan gegeven heb, zal waarschijnlijk bij de uitleg van de bepaling mede een rol spelen. Ik geef toe dat er op dat punt een kleine onduidelijkheid in is geslopen. Als de Kamer daar prijs op stelt, zal ik dat repareren bij de eerstvolgende wijziging van deze bepaling. Op uw andere vraag zal ik aan het eind van mijn betoog een antwoord formuleren, als ik het licht heb gezien op dat punt.

Dan kom ik bij de centrale vraag of de nieuwe regeling, de herdefinitie van het gebrek wel een verbetering is ten opzichte van de huidige regeling. Ik stel voorop dat de huidige regeling in de praktijk tot allerlei moeilijkheden leidt door de onduidelijkheid die erin zit. Die onduidelijkheid is het gevolg van een aantal onderscheidingen dat thans wordt gebezigd. In de eerste plaats het onderscheid tussen enerzijds de verplichting het rustig genot te verschaffen en anderzijds de verplichting om in te staan voor gebreken. Dit geeft aanleiding tot onduidelijkheid en onzekerheid. Het is niet duidelijk wat in het huidige recht precies onder gebrek moet worden verstaan. Bovendien is er dan ook nog het onderscheid tussen onderhoud en reparaties. Ook dit blijkt in de praktijk vaag en de rechtsgevolgen zijn steeds verschillend.

Daarom wordt voorgesteld om al die verschillende vage onderscheidingen te laten vervallen en is er gekozen voor een stelsel waarbij in alle situaties waarin de huurder niet het genot krijgt dat hij mocht verwachten, één regiem van toepassing is. Nogmaals, dit geldt dus niet alleen voor woningen maar ook voor de krakkemikkige roeiboot waarover is gesproken. Die krakkemikkigheid ziet men ervan af dus meer mag men er niet van verwachten, maar als het als boot

wordt verhuurd, mag je ervan uitgaan dat het vaart. Dat wel.

Het gaat dus om een regeling die voor alle gevallen geldt. Alleen voor rechtsgebreken blijft een aparte regeling bestaan in Boek 7 artikel 211. Bij de koopovereenkomst in de eerste titel van Boek 7 van het BW is dit niet anders.

In alle gevallen waarin de huurder niet het genot krijgt dat hij krachtens de huurovereenkomst mocht verwachten, is er sprake van een gebrek. De term wordt dus in ruime betekenis gebruikt. Het gebrek moet door de verhuurder worden verholpen. Door de introductie van het begrip gebrek in artikel 204 van Boek 7 is het mogelijk tot een helder, coherent en goed hanteerbaar stelsel komen. In de artikel 206, 207 en 208 kan dan op dit begrip worden voortgebouwd.

De verhuurder moet de gebreken verhelpen en hij is verplicht de schade te vergoeden als hem het gebrek kan worden toegerekend. Ik kom hier straks nog op terug, onder meer naar aanleiding van de opmerking over de boom die op huizen valt. De huurder kan bovendien huurvermindering vorderen zolang het gebrek niet is verholpen. Met nadruk moet worden vastgesteld dat de voorgestelde gebrekenregeling alle onder het huidige recht uitgekristalliseerde verhuurdverplichtingen bestrijkt.

Kort samengevat kan men zeggen dat de regeling alle gevallen van wanprestatie door de verhuurder omvat, behoudens de rechtsgebreken. In de literatuur is de voorgestelde regeling dan ook met een zekere instemming aanvaard.

Om nu aan te geven hoe duidelijk het huidige recht is, citeer ik het arrest van de Hoge Raad van maart 1943 dat nog steeds geldend recht is: "Er is sprake van gebreken in de zin van artikel 1588 indien de staat van het gebouw zelf niet te wensen overlaat, doch hetzij van buiten inwerkende elementen, hetzij fouten of tekortkomingen van het gebouw die niet de materiële toestand betreffen, het gebruik verhinderen waartoe de huurder het gebouw..." Dit is de definitie waarmee wij nu moeten werken en er wordt getracht daarin enige duidelijkheid te scheppen.

De heer Van der Beeten gaat er terecht vanuit dat er sprake is van een gebrek indien de gehuurde zaak aan de huurder niet het genot kan

verschaffen dat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. De woorden "bij het aangaan van de overeenkomst" wekken bij hem echter ten onrechte de indruk dat geen aanpassing van veranderde omstandigheden mogelijk zou kunnen zijn. Het voorbeeld werd genoemd van de buurt die achteruitgaat door leegstand, drugsoverlast. Dat leidt tot een vermindering van het woongenot, maar er is geen sprake van een gebrek, want het gaat om een louter feitelijke stoornis door derden die geen gebrek oplevert en waarvoor de verhuurder niet aansprakelijk is. Er kan dus ook geen beroep op huurvermindering conform art. 207 worden gedaan.

Tegen een feitelijke stoornis door derden zal de huurder zelf moeten optreden uit onrechtmatige daad, in combinatie met het burennrecht. Ook mag een huurder niet verwachten dat de omstandigheden nooit zullen veranderen. Het uitzicht op het weiland na het flatgebouw blijft bestaan. Er is gezegd dat burennoverlast een gebrek kan opleveren. Volgens de heer Hessing moet het dan gaan om de overlast van huurders van de eigen verhuurder. Dan heeft de verhuurder de mogelijkheid om tegen de overlast veroorzakende verhuurder op te treden, mede uit hoofde van de artikelen 213, 219 en 274. Doet hij dat niet, dan kan de benadeelde van hem eisen dat hij van zijn mogelijkheid gebruik maakt om de huurder de nakoming van zijn huurverplichtingen en goed huurderschap af te dwingen. Dat geldt niet bij een stoornis door een derde. Derhalve zal in die situatie – dat is uitdrukkelijk bepaald in art. 26, eerste lid – opgetreden moeten worden door de huurder zelf.

De vraag omtrent de partiële ontbinding brengt ons bij het lekkende dak. De huurvermindering is een partiële ontbinding en geen schadevergoeding. Het is iets anders of de vordering op de huurpenningen eventueel mag worden gecompenseerd, maar de huurvermindering is in wezen een partiële ontbinding. Daarom wordt die in het algemeen ook geregeld door het contractrecht; vandaar dat het om een substantieel punt moet gaan, omdat het anders niet valt binnen de termen van het algemene

Donner

overeenkomstenrecht. Het zit dus impliciet in de bepalingen. Daarom moet van de huurvermindering worden onderscheiden de schade van de huurder aan, bijvoorbeeld, de inboedel als gevolg van een lek. Dan is art. 208, samen met de artikelen 74 en 75 van Boek VI van toepassing. Bij een schaderegeling is de verhuurder dus aansprakelijk als hij de schade heeft veroorzaakt. Kortom, in de situatie van de boom die op het huis valt, moet de verhuurder het dak repareren. De huurprijs kan naar evenredigheid worden verminderd. Daarnaast kan de huurder een vergoeding vragen voor de geleden schade. Het zijn evenwel twee verschillende situaties.

Ten slotte vroeg de heer Van de Beeten of de mogelijkheid van huurvermindering de verhouding tussen de verhuurder en de huurder niet zou verscherpen. Hierbij moet ik constateren dat ook het huidige recht die mogelijkheid al geeft. Juist door het duidelijker te regelen, kun je de scherpere van de toepassing juist ontnemen. Derhalve denk ik dat dit nodig is. Toch blijven conflicten mogelijk; het gaat immers om tegengestelde belangen.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Hierop richten zich de klachten van de woningbouwcorporaties en Aedes. De minister gaf duidelijk aan dat het bij een overlastsituatie gaat over het optreden van de verhuurder tegen de eigen huurders die overlast veroorzaken. In een dergelijke situatie heeft de verhuurder soms enige tijd nodig om het optreden te organiseren. De huurprijsvermindering aanspraak van de huurder gaat nu eenmaal in op het moment dat hij constateert dat die overlast er is en dat zijn huurgenot wordt verminderd.

Minister **Donner**: Ik begrijp het zo dat die aanspraak van kracht wordt op het moment dat je kunt zeggen dat het gebrek er is. Dat gebrek moet mede het gevolg zijn van het feit dat de verhuurder niet optreedt. Dat nu is de consequentie van het feit dat deze huurvermindering wordt geregeld in het algemeen contractenrecht. Het gaat niet in op het moment dat de burenoverlast wordt geconstateerd, maar op het moment dat wordt geconstateerd dat er niet wordt opgetreden. Pas dan is er sprake van gebrek.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): De verhuurder is dus aanspreekbaar als er sprake is van drugsoverlast in panden die van een en dezelfde verhuurder zijn? Ik moet u zo begrijpen dat er, als hij er niet direct iets aan doet, sprake kan zijn van een gebrek dat kan leiden tot huurvermindering? Als het panden van andere eigenaren betreft, is hij niet aanspreekbaar.

Minister **Donner**: Ik weet niet in hoeverre het zou kunnen gelden voor panden elders in de straat als de drugsoverlast zich van daaruit over de hele straat verspreidt. Het is de vraag of dat raakt aan het huurgenot dat men mag verwachten van een huurwoning. Eenvoudige voorbeelden zijn drugsoverlast afkomstig uit dezelfde woning of geluidsoverlast uit een belendend pand. In die gevallen kan er inderdaad sprake zijn van aantasting van het genot dat ik mag verwachten van mijn woning als die panden of kamers vallen onder dezelfde verhuurder en hij dat genot kan waarborgen. Het kan dan wel gevolgen hebben voor de huur. Als de kamer of het pand van een derde is, kan daarvan geen sprake zijn.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): De verhuurder zal dan optreden, maar, gezien de andere bepalingen, is hij niet gehouden om de overlast onmiddellijk te beëindigen. Daar kan enige tijd overheen gaan.

Minister **Donner**: Ik geef nu juist aan dat er sprake moet zijn van een gebrek, voordat overgegaan kan worden tot huurvermindering. Dat moet mede worden bepaald aan de hand van de inspanningen die de verhuurder heeft verricht.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): De inspanningen van een verhuurder hoeven dus niet automatisch te leiden tot huurvermindering?

Minister **Donner**: Nee, althans zo leg ik het uit.

Ik zie dat de heer Hessing een andere tekst heeft gevonden.

De heer **Hessing** (D66): De constatering dat iets een gebrek is, is een feitelijke en objectieve constatering. Dat gegeven leidt tot het recht op huurvermindering. Als de verhuurder vervolgens inspanningen verricht om aan de overlast een

einde te maken, is dat mooi, maar dat hoeft niet al op dat moment te leiden tot beëindiging van het gebrek. Ik constateer dat het feitelijke gebrek en niet de inspanning van de verhuurder ten opzichte van de eigen andere huurders voldoende is voor de huurder om om huurvermindering te kunnen vragen.

Minister **Donner**: Ik ben het daarmee eens. Ik gaf echter al aan dat de huurvermindering wordt geregeld door het algemene contractenrecht. Het is een partiële ontbinding en die wordt geregeld door de regel van redelijkheid en billijkheid.

De heer **Hessing** (D66): Waarom is die nuancering niet opgenomen in de wetstekst? Nu is namelijk nogal digitaal geformuleerd wat onder een gebrek moet worden verstaan en dat er in dat geval recht is op huurvermindering. Ik denk dat dit de plaats is om de nuancering die u aanbrengt, op z'n minst mee te nemen.

De heer **Van de Beeten** (CDA): In het algemene deel van het overeenkomstenrecht staat dat de rechter kan vaststellen dat het gebrek in de gegeven omstandigheden zo gering was dat er geen aanleiding was voor de huurder om tot huurprijsvermindering over te gaan. In dat deel staat verder dat daarvan ook sprake kan zijn indien de verhuurder al wel begonnen is met het treffen van maatregelen, maar hij nog geen resultaat heeft geboekt. De heer Hessing merkte in eerste termijn op dat artikel 201, eerste lid, zoals het nu is geformuleerd, een resultaatverbintenis oplevert. Als ik de minister goed begrijp, kan dat volgens hem genuanceerd en gerelativeerd worden door de bepalingen uit het algemeen overeenkomstenrecht. Als hij dat bedoelt, merk ik wel meteen op dat de rechter dan zou moeten zeggen dat het gebrek van een te geringe omvang is en dat dit nog wel eens een handicap zou kunnen blijken te zijn. De bepalingen uit het algemeen overeenkomstenrecht zijn dus niet een volledige oplossing van het probleem van de heer Hessing.

Minister **Donner**: U probeert volgens mij duidelijker te formuleren wat ik bedoelde te zeggen. Vindt u het goed als ik dit punt eventueel in tweede termijn preciseer?

Donner

Er is een vraag gesteld over eventuele immateriële gebreken. Nogmaals, het gaat om een algemene term uit het contractrecht en uit het Burgerlijk Wetboek. Reeds is geaccepteerd dat daaronder ook immateriële gebreken kunnen vallen en zij zullen daar derhalve ook onder vallen. De mogelijkheid voor partijen om af te spreken dat de verhuurder aan de huurder een gebrekkige zaak ter beschikking stelt tegen een navenant lage huurprijs, bestaat nog steeds. Het gaat erom wat de huurder mocht verwachten op het moment van verhuur. Als daarover nadrukkelijk afspraken worden gemaakt, mag hij dat ook nadrukkelijk verwachten. Dan moet hij dat ook verwachten.

De heer **Hessing** (D66): Maar het gaat dan om een zaak die zich in goede staat bevindt. Als uiteindelijk blijkt dat die zaak zich niet in goede staat bevindt, kan de huurder om huurvermindering vragen op grond van het feit dat er een gebrek is. Dat kan niet contractueel worden uitgesloten.

Minister **Donner**: Het gaat om een soortgelijke zaak. In de huurprijs kan rekening worden gehouden met de staat waarin het goed zich bevindt. Ook het krakkemikkige bootje kan tegen een lagere huurprijs worden gehuurd dan de mooie boot. De zaak blijft evenwel verhuurd als een boot. Derhalve zou ik menen dat hij niet moet lekken.

De heer **Hessing** (D66): Daar ziet artikel 204, lid 2, toch niet echt op. Daarin staat dat de huurder bij aanvang van de overeenkomst mag verwachten dat hij een goed onderhouden zaak huurt van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft. De mogelijkheid van een niet goed onderhouden zaak, dus een wormstekige boot of een kapotte fiets, wordt daar niet in begrepen. De huurder mag verwachten dat hij een goede fiets krijgt of een goed onderhouden boot. Als hij van tevoren afspreekt dat hij toch een wormstekige roeiboot huurt, kan dat wel zo zijn, maar hij kan later naar de verhuurder teruggaan en op grond van het gebrek om huurvermindering vragen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Mag ik daarop aansluiten? Als wordt afgesproken dat er een wormstekige

boot wordt verhuurd, kan de huurder inderdaad geen aanspraak maken op verbetering van die boot of vermindering van de huurprijs. In de overeenkomst is duidelijk afgesproken dat er een wormstekige boot is verhuurd. Stel evenwel dat het gaat om een lekkende schuur die is verhuurd tegen een lagere prijs, maar die niet is verhuurd als een lekkende, bouwvallige schuur maar als een bedrijfsruimte. Dan kan volgens artikel 204, lid 2 alleen worden voorkomen dat de huurder een recht kan doen gelden op verbetering, als inderdaad is afgesproken dat het gaat om een lekkende schuur. Als de schuur is verhuurd als bedrijfsruimte, zit de verhuurder in de problemen.

Minister **Donner**: In die zin ben ik het met mevrouw Broekers eens. De verhuurder heeft er dan belang bij om niet in het algemeen te spreken over bedrijfsruimte die wordt verhuurd, maar om duidelijk de staat ervan te bespreken. Er wordt gesproken over een goed onderhouden zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft. Derhalve moet ook de wormstekige boot goed onderhouden zijn als wormstekige boot.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Maar zo wordt niet verhuurd bij bedrijfsruimten! Als er sprake is van een bedrijfscomplex dat tegen een lagere prijs wordt verhuurd, zou dat betekenen dat in iedere overeenkomst heel precies moet worden vastgesteld dat het niet een bedrijfsruimte betreft, maar een in slechte staat verkerende zaak. Zo is de praktijk gewoon niet.

Minister **Donner**: Nee, maar laten wij wel zijn. Zo is de praktijk nu niet, onder de bestaande wetgeving. Dat geldt ook voor een aantal andere onderwerpen dat hier aan de orde is. De nieuwe wetgeving zal met zich brengen dat men op een aantal terreinen een andere praktijk zal moeten ontwikkelen. De bepaling – dat was de vraag – sluit niet uit dat men tegen verminderde prijs kan verhuren. Het zit al in de term dat men spreekt van een lagere huurprijs. Het gaat uiteraard om algemene bepalingen. In zekere zin is er sprake van een geobjectiveerd goed. Naar mate verhuurder en huurder in onderlinge overeenstemming tot de conclusie komen: bij

deze staat is deze huurprijs gerechtvaardigd, dan is daarmee gefixeerd welke staat men mag verwachten en wat de huurprijs is. De vermindering zit dan in wezen al in de aanvangshuur.

De heer **De Beer** (VVD): Laten wij het even niet over de wormstekige boot, maar over de slooppanden hebben, die vaak tegen een wat lagere huur worden verhuurd, met de mogelijke afspraak dat niet het normale onderhoud zal worden gepleegd. Onder die omstandigheden is dat begrijpelijk. Mevrouw De Wolff en ik hebben daarover beiden vragen gesteld; je zou kunnen zeggen dat de minister een wolf en een beer op zijn pad vindt. Ik heb gevraagd of het mogelijk is dat een contract op die manier wordt gesloten. Ik begrijp nu dat het antwoord van de minister "ja" is, ongeclausuleerd. Dat betekent dus dat je dan geen beroep hoeft te doen op de afspraken zoals die in artikel 242, lid 1 van het BW staan vermeld, de standaardregelingen?

Minister **Donner**: Dat klopt. In dat geval gaat het om panden waarop artikel 15 van de Leegstandswet van toepassing is. In gevolge artikel X van de invoeringswet wordt artikel 15 zo gewijzigd dat de artikelen 206, derde lid en 242 niet van toepassing zijn in die situatie. Na die drie jaar – eventueel wordt dat verlengd met twee jaar – zou je een antikraakcontract moeten sluiten, waarvoor geen huurprijs wordt gerekend. Die situatie is gedekt; dat is ook het antwoord op de vraag van mevrouw De Wolff.

De **voorzitter**: Ik wil graag interrupties toestaan, maar dan ga ik er wel van uit dat die een voorschot zijn op de tweede termijn. Anders respecteren wij ons tijdschema van vandaag in genen dele.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Ik kom nog even terug op die wormstekige boot. Als de huurder weet wat het gebrek is en de verhuurder zo verstandig is om dat bij aanvang van de huur vast te leggen zodat hij ook het bewijs heeft, is er eigenlijk geen gebrek dat aanleiding geeft tot huurprijsvermindering.

Minister **Donner**: Nee. Daarmee wil ik de punten ten aanzien van het

Donner

gebrek laten voor wat ze zijn, tenzij ik iets heb vergeten. Ik kom bij de vragen met betrekking tot de zelfwerkzaamheid.

In wezen komen de verschillende vragen neer op de vraag of artikel 215 een goed evenwicht biedt tussen de belangen van de huurder en de verhuurder. Daarbij is met name gedacht aan de eventuele veranderingen aan de buitenkant. De bepaling zoals die is opgenomen – het is goed om even terug te gaan in de geschiedenis – is opgenomen omdat de inschatting indertijd was dat de leefbaarheid in bepaalde buurten juist zou toenemen als er een iets grotere mogelijkheid voor de huurder was om, eventueel zonder toestemming van de verhuurder, veranderingen aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten ongedaan zouden kunnen worden gemaakt. De verhuurder in de buurt zit door die regeling – zo wordt gesteld – vast aan ontsierende schotelantennes. Gemeenten, woningcorporaties en buurtbewoners moeten met het oog op de leefbaarheid afspraken kunnen maken over een eventueel centraal antennesysteem; dat was de vraag. Ik stel voorop dat artikel 215 uitgaat van een goed evenwicht tussen enerzijds de belangen van de verhuurder en anderzijds die van de huurder. Op grond van artikel 215 kan de huurder de veranderingen aanbrengen als deze zonder noemenswaardige kosten weg kunnen worden gehaald of als ze de verhuurbaarheid of de waarde van de woning niet schaden. Dat betekent niet dat de huurder zich bij het aanbrengen van de wijzigingen niet als goed huurder moet gedragen in de zin van artikel 2.13. Als goed huurder heeft hij rekening te houden met de regels betreffende de kwaliteit, de leefbaarheid en de veiligheid van de leefomgeving van de gehuurde woonruimte. Als het derhalve gaat om schotels die zodanig overhangen dat ze bijvoorbeeld het licht wegnemen bij de benedenburen of hun uitzicht verstoren, dan geldt hetzelfde als eerder gesteld is met betrekking tot gebrek, namelijk dat er sprake is van overlast. Dat probleem is in handen van de verhuurder. Op dat punt geldt derhalve dezelfde regeling, zeker als het gaat om de buitenkant. Ik geef overigens toe dat schotelantennes doorgaans zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden. Als de buurt ontsierd wordt, is men

aangewezen op gemeentelijke regelingen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Welk soort gemeentelijke regelingen bedoelt de minister dan? Het zou kunnen zijn dat bij gemeen overleg, waarover ik het in het voorbeeld in mijn termijn ook had, de woningcorporatie, de gemeente en de bewoners in meerderheid tot overeenstemming komen over de vrijheid om naar een bepaald soort uitzending te kijken. Het ligt dan toch in de rede dat er vervolgens afspraken gemaakt worden die duurzaam zijn en die kunnen betekenen dat ook opvolgende individuele huurders daaraan gehouden zijn. Daardoor wordt bijvoorbeeld in de contracten opgenomen dat in de buurt waar de afspraken gemaakt zijn, de schotelantennes nu net niet mogen.

Minister **Donner**: Als dat soort afspraken gemaakt wordt, is dat mede van invloed op wat van een goed huurder verwacht mag worden en wat niet verwacht mag worden, gezien de situatie. De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal uitvoeriger op dit aspect ingaan.

Voorzitter. Er is gevraagd naar de mogelijkheid voor de huurder om een keuken te vervangen door een luxekeuken, terwijl de verhuurder graag een standaardkeuken wil. Hierbij moet gelet worden op het feit dat artikel 2.15 bedoeld is om de leefbaarheid in huurwoningen te bevorderen door een zekere variatie toe te laten. Het idee is dat huurders meer betrokken raken bij de woning, juist door hen de gelegenheid te geven hun eigen leefruimte enigszins in te richten. Dat is het uitgangspunt van de regeling. Als men derhalve een luxekeuken wil installeren die zonder veel kosten weer verwijderd kan worden, dan valt dit er inderdaad onder.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Zo heb ik het niet naar voren gebracht. De minister doet het voorkomen alsof de huurder een dure keuken wil, terwijl de verhuurder dat vervelend vindt omdat hij liever een standaardkeuken had gehad. Daar gaat het niet over. Het gaat er juist over dat de huurder een andere keuken wil. Of de verhuurder een keuken met één sterretje of met twee sterretjes wil is niet aan de orde. Het

gaat erom dat er een dusdanig luxe keuken in is opgenomen, dat er bijvoorbeeld heel luxe apparatuur in zit. Ik heb ook een in een muur ingebouwd aquarium als voorbeeld genoemd. Dat is mooi en in het wetsvoorstel staat ook dat de huurder dit kan doen, maar de verhuurder is wel verplicht dit te onderhouden, tenzij de boel verwijderd wordt. De minister brengt hier een nuancering aan, die ik in mijn opmerking en mijn vraag niet heb aangebracht. Daardoor is zijn antwoord ook geen antwoord op mijn vraag.

Minister **Donner**: Ik verwijs dan naar artikel 215. Het uitgangspunt van de algemene regeling is dat de wijzigingen schriftelijke toestemming van de verhuurder vereisen. Dat is alleen anders als het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden of verwijderd. In alle andere gevallen is toestemming vereist. Als die toestemming wordt geweigerd, geldt de nadere regeling dat eventueel gevraagd kan worden om die toestemming te verlenen. Ik zie echter het ingebouwde aquarium en de luxe keuken, zoals u aangeeft, nauwelijks meer als veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden of verwijderd. Als dat wel het geval is, dan kunnen ze door de verhuurder worden verwijderd en vallen ze niet onder zijn onderhoudsplicht bij de volgende huurder. Ik zie dat probleem dus niet daadwerkelijk.

De **voorzitter**: Ik ga ervan uit dat er geen tweede termijn meer komt na dit intensieve interruptiedebat.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. Ik heb het daar straks misschien nog even over met u. Ik wil nog een opmerking maken over het verzoek om die verbeteringen aan te brengen door de huurder. Wanneer de huurder daartoe een vordering indient als het verzoek niet wordt ingewilligd, krijgen we te maken met het amendement-Van Gent op artikel 215, lid 4. Dat heeft de regeling opgeleverd dat de vordering in ieder geval wordt toegewezen als de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de

Donner

huurder, het woongenot verhogen en er geen zwaarwichtige bezwaren zijn van de zijde van de verhuurder. Ik wil die toevoeging toch even hebben gedaan.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de minister nu zijn betoog afmaakt en dat we geen interrupties meer toestaan in deze termijn.

Minister **Donner**: Het vierde lid over het toewijzen van de vordering is eraan toegevoegd. Daar zit dan ook het vijfde lid aan vast dat in dat geval de huurprijs verhoogd kan worden. Daarmee zal dan ook dat onderhoud eronder gaan vallen. Het is wel degelijk een verandering. Het is de betrokkenheid bevorderen. Het kan eventueel door de rechter worden toegewezen. Ik denk dat dit ook onder het huidige recht al kan, omdat het in redelijkheid niet geweigerd kan worden. Door het vijfde lid wordt de vrees ondervangen dat de verhuurder moet gaan onderhouden. Hij moet dat inderdaad, maar daar staat tegenover de hogere huurprijs die daarvoor geldt.

Voorzitter. Ik kom tot het laatste punt over de vragen van onderhuur. Ik vrees dat er op dat terrein nog een heleboel te zeggen valt, maar ik zal me hier beperken.

De **voorzitter**: Ik heb ook ervaring aan uw kant van de tafel. Een verre voorganger van mij aan deze tafel zou het niet zo lang geduld hebben.

Minister **Donner**: Ik zie dat ook in. Het is mijn benadering om eerst de kleinere zaken te behandelen en dan de belangrijke. De belangrijke zaken komen dan in de knel. Dat kan ook voordelen hebben.

Voorzitter. Blijft de vraag die door velen van de geachte afgevaardigden aan de orde is gesteld. Ik ben al ingegaan op de kwestie van contractvrijheid en eigendomsbescherming. Contractvrijheid is in wezen een *petitio principii*. Het gaat over de vraag of men iets nodig vindt of niet. Het uitgangspunt is de algemene regeling zoals die is opgenomen, namelijk dat onderhuur mogelijk is. Dat is een algemene regeling van contractvrijheid. Omdat het om huur gaat over het hele terrein, moet men dat niet alleen beperkt zien tot woningen. Er wordt van uitgegaan dat hetzelfde beginsel ook voor woningen geldt. Het wordt alleen beperkt ten opzichte van de

onderhuur van de hele woning, als het gaat om een zelfstandige woning. Zij mag dus niet onderverhuurd worden. Het algemene beginsel blijft echter gelden voor een deel ervan. Artikel 244 bepaalt dat het voor dat deel niet uitgesloten kan worden. Over die omstandigheid spreken wij.

De heer Hessing heeft gevraagd of artikel 269 ook van toepassing is op de verhuur van kamers. Dat berust op een onjuiste lezing. In artikel 244 staat dat in afwijking van artikel 221 de huurder van een zelfstandige woning slechts bevoegd is om een gedeelte van de woning te verhuren, dus niet de gehele woning. Artikel 269 gaat in op onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning, dus als de gehele woning wordt verhuurd, en is dus niet van toepassing op de verhuur van een gedeelte van de woning. Daarop berust ook de gedachte dat artikel 244 alleen betrekking heeft op kamerhuur en niet op de gehele woning. Derhalve moeten wij daar ook van uitgaan.

De verhuurder van de kamer kan niet meer rechten overdragen dan hij zelf heeft. Derhalve blijft ook de onderhuurder volstrekt gebonden aan de beperkingen die voor de huurder gelden. Dat geldt ook voor overlast en de verschillende omstandigheden die zijn genoemd. Er is geen belangrijk verschil. De noodzaak van deze regeling in relatie tot de af te wegen belangen heb ik eerder geschetst, namelijk de constatering dat vrijwel algemeen in contracten de mogelijkheid van kamerverhuur wordt uitgesloten.

Gesteld wordt dat geen enkele analyse ten grondslag ligt aan de gedachte dat bij opheffing de kamerverhuur wel soepeler wordt. Ik heb op een wetenschappelijke wijze een wetenschappelijke redenering daarop gevonden, namelijk dat er een hoge correlatie bestaat tussen de afwezigheid van het beding dat onderhuur niet mogelijk is en het voorkomen van onderhuur. Kortom, in alle gevallen dat het is uitgesloten, komt het niet voor. Alleen in de gevallen waarin het niet is uitgesloten, komt het wel voor. Dat overtuigt echter niet, althans niet wetenschappelijk. Ik geef hiermee ook aan dat onderzoek in dezen weinig effect heeft. Geconstateerd kan worden dat alle genoemde maatregelen ter bevordering van kamerverhuur blijven steken op dit verbod, als dit zo

algemeen geldt. De verhuurders kunnen de woning, als dat aantrekkelijk is, zelf eventueel ook als kamer verhuren, maar dat gebeurt niet. Ik sluit niet uit dat het voorkomt dat met de verhuur van één kamer de huurprijs van de gehele woning wordt gedekt, maar dat zal niet vaak zijn. Als echter het argument geldt dat door opheffing onderhuur niet wordt bevorderd, omdat daar andere beperkingen aan vastzitten, is het ook niet zo'n probleem. Dan heb ik echter wel te maken met illegale onderverhuur van de gehele woning.

Er is gewezen op het overgangsrecht. De bepalingen die dit uitsluiten, zijn niet onmiddellijk bij invoering van de wet nietig. Zij zijn vernietigbaar. Onderverhuur is voornamelijk in strijd met de geldende bepalingen voor de huurovereenkomst. De verhuurder kan een vordering instellen. Als een beroep wordt gedaan op artikel 244, dan zal in dat geval door de huurder moeten worden aangetoond dat hij nog steeds de hoofdhuurder is en dat het gaat om kamerverhuur. Die situatie is dus gedekt. Ook voor het overige geldt dat er binnen het bestaande bewijsrecht tot een zeker evenwicht kan worden gekomen. Als wordt geconstateerd dat er zoveel mensen op de woning zijn dat het onwaarschijnlijk is dat de hoofdhuurder er ook nog woont, is het bewijsrecht op de vordering ook nu al dat het aannemelijk is en dat het tegengestelde door de huurder moet worden bewezen.

Het belangrijkste is echter, en daar is in de vragen al op gewezen, dat artikel 244 niet uitsluit dat er in het huurcontract grenzen worden gesteld aan de onderhuur. Het mag het niet uitsluiten, maar zoals door de heer Hessing is gezegd, kan er bijvoorbeeld worden gezegd dat er niet meer dan een persoon per kamer in onderhuur mogen. Er kunnen eisen worden gesteld. In de stukken is erop gewezen dat er ook een melding geregeld kan worden.

Kortom, als de praktijk zich zet naar de situatie die geschapen wordt, kan men dat in hoge mate doen in de standaardcontracten waar men van uitgaat. Een ding kan men alleen niet doen, en dat is de onderverhuur geheel uitsluiten, althans onmogelijk maken. Dat is in strijd met deze bepaling, maar andere zaken die zinvol en nodig zijn, kunnen geregeld worden.

Donner

Binnen het geheel kun je zeggen: waar komen wij met de bepaling die er nu ligt. Er is geconstateerd dat kamerverhuur nu in de praktijk vrijwel algemeen wordt uitgesloten. Deze wet maakt de onderverhuur van de hele woning nog steeds onmogelijk, maar zegt dat de kamerverhuur mogelijk moet zijn.

Nogmaals, het gaat om iemand die het gebruik van een woning heeft gehuurd. In beginsel valt niet in te zien waarom hem het recht ontzegd moet worden om een kamer te verhuren, als hij dat wil, binnen de grenzen van zijn mogelijkheden. Dat wordt hem op dit moment de facto ontzegd. Het is wat anders als geconstateerd moet worden dat de verhuurder daardoor in een nadelige positie komt.

Het enige wat in de stukken wordt genoemd, is dat de bewijslast op dit moment eenvoudiger is, vanwege het contract dat er helemaal geen onderhuur mag zijn. Zodra er iemand anders op de woning zit, is er bewijs en is er wanprestatie. Die mogelijkheid is er niet meer, maar de mogelijkheid van het tegen elkaar afdraaien van bestanden blijft volledig bestaan. Als daaruit blijkt dat er een wezenlijk aantal mensen op een woning zitten, is daarmee op voorhand aannemelijk dat de hoofdverhuurder er niet meer zit.

Als ik alle vragen zie met betrekking tot deze wetsontwerpen, moet ik constateren dat er een aantal punten blijven die nadere uitleg vergen. Het centrale element is de vraag of wij wel of geen onderhuur van kamers willen. Dat is inderdaad een keuze die de wetgever moet maken. De constatering is dat kamers op dit moment vrijwel afwezig zijn van de huurmarkt en dat dit in studentensteden grote problemen oplevert. Ik beweer niet dat die situatie met deze bepaling plotseling zal veranderen, maar als deze bepaling er niet is en de huidige praktijk blijft bestaan, zal al het andere beleid die situatie niet veranderen. Dat is de keuze die de wetgever moet maken. Ik had het antwoord op de heer Van de Beeten al eerder, maar ik laat het hier even bij.



Minister **Kamp**: Mijnheer de voorzitter. Ik dank de heer Holdijk en anderen voor de vriendelijke welkomstwoorden. Ik deel met hem

en vele anderen in deze zaal goede herinneringen aan de tijd dat wij in het provinciale bestuur van Gelderland aanwezig waren. Ik ben erg benieuwd of de andere provincies hier net zo goed vertegenwoordigd zijn als Gelderland.

Ik ga met genoegen in op de inbreng van de heer Holdijk en van andere leden die met hun inbreng mij en mijn collega Donner de gelegenheid hebben geboden om dit wetsvoorstel toe te lichten. Ik zal dat met veel plezier doen omdat ik van mening ben dat dit wetsvoorstel, dit complex van voorstellen dat wij nu aan de Kamer voorleggen, van belang is voor de woningmarkt in Nederland, voor de huurders en verhuurders in Nederland. Als wij dit wetsvoorstel niet door u geaccepteerd krijgen, worden wij naar mijn overtuiging een eind teruggeworpen, wat de teksten betreft hier en daar zelfs tot het jaar 1838.

Ik zal, waar mogelijk gecombineerd, ingaan op de vragen en opmerkingen van de Kamer. Op een enkel punt zal het er in het begin op lijken dat dat na de beantwoording door mijn collega Donner dubbelop is, maar ik zal dat beperken en ik zal mij vooral richten op de marktsituatie vanuit mijn specifieke verantwoordelijkheid voor de woningmarkt in Nederland. Ik zal dat als volgt doen: eerst zal ik ingaan op de onderverhuur, dus specifiek vanuit de marktsituatie; in dat verband zal ik ook ingaan op de studentenhuishuisvesting en het tegengaan van fraude. Vervolgens zal ik ingaan op de huurvastcontracten en daarna kort op de evaluatie van de eerste fase van de integratie/herziening van de huurwetgeving. Daarna volgen enkele diverse punten: het maatwerk van de corporaties, waarnaar mevrouw Meindertsma heeft gevraagd, de schotelantennes, waarover collega Donner al iets heeft gezegd, het uit de woning zetten, dat door mevrouw Meindertsma aan de orde is gesteld, en tot slot dat wat in het bijzonder door de heer Baarda, maar ook door anderen over de huurcommissies is gezegd.

Eerst dus de onderhuur. Er kan geen twijfel over bestaan dat er een groot tekort is aan kamers. Dit is een deel van de woningmarkt in Nederland. Wij hebben die kamers nodig, maar die zijn er onvoldoende. Daardoor zijn er in Amsterdam, Utrecht en Eindhoven, om maar drie voorbeelden te noemen, voor

mensen die een kamer willen wachttijden die variëren van 17 tot 29 maanden. Die wachtlijst is vooral lang in de periode waarin er weer nieuwe studenten komen. Kamers zijn voor een groot deel van de studenten belangrijk, maar vooral in de piekperiode aan het begin van het studiejaar. Als de huidige bepaling dat voor bijna alle drie miljoen Nederlandse huurwoningen in de huurcontracten onderhuur is uitgesloten, wordt opgeheven zodat onderhuren in principe wel mogelijk is, krijg je daardoor natuurlijk een aantal kamers beschikbaar. Dat is misschien relatief een klein deel, maar een klein deel van drie miljoen is heel erg veel en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de oplossing van dit probleem. Gelet op het feit dat de woningen door steeds minder mensen bewoond worden, is het bovendien in algemene zin maatschappelijk gewenst dat de ruimte die in die woningen aanwezig is, in meerdere mate gebruikt wordt, zodat de goede woningen die er in Nederland zijn, zoveel mogelijk ten behoeve van alle mensen in Nederland beschikbaar zijn.

Wij denken allerminst dat deze door ons voorgestelde maatregel de oplossing is voor het tekort aan kamers; wij doen daarom meer. Het gaat erom, de trend om te buigen dat er minder kamers beschikbaar komen. Wij willen een trend inzetten naar meer kamers. Daarvoor zijn twee maatregelen belangrijk. De eerste maatregel die getroffen is, is dat de huuropbrengst van een kamer belastingvrij is. Daarbij geldt natuurlijk een bepaalde limiet, maar die limiet is zodanig dat de verhuur van één kamer belastingvrij mogelijk is. Als wij ook gaan bepalen dat onderhuur als uitgangspunt mogelijk is, zal dat samen met dat andere een belangrijke bijdrage leveren aan de oplossing van de kamerproblematiek. Het zal echter met name de door de heer De Beer aangekaarte problematiek voor de studenten inderdaad zeker niet geheel oplossen. Daarom leg ik hem kort voor dat wij voor de studenten gelijktijdig ook andere maatregelen nemen en willen nemen, hoewel hij dat ongetwijfeld zelf al voor een groot deel in beeld heeft.

Het eerste is het koppelen van de huurcontracten aan de duur van de studie. Wie afgestudeerd is, gaat zijn of haar kamer af zodat een andere student die kan bewonen. Het

Kamp

tweede is om woningen die in sloopgebieden beschikbaar zijn niet maximaal drie, maar maximaal vijf jaar tijdelijk te laten verhuren. Een woordvoerder heeft gevraagd waarom de termijn niet langer mag duren. Ik vind vijf jaar al een lange termijn. Na die termijn moet het herbouwproces van de wijk zo ver zijn dat de woningen daadwerkelijk gesloopt kunnen worden en dat de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Wij zijn bezig om te kijken wat de mogelijkheden zijn om voormalige kantoorpanden en andere panden om te zetten tot wooneenheden voor studenten. Wij vinden nieuwbouw belangrijk. Wij vinden het ook belangrijk dat woningen kamergewijs verhuurd worden door corporaties. Dat is door een van de woordvoerders naar voren gebracht. Wij zullen dat ook zeker bevorderen in de contacten die wij hebben met de corporaties.

De heer De Beer wijst er terecht op dat het kamergewijs verhuren van woningen door corporaties hier en daar in de weg wordt gestaan door gemeentelijke regels. In algemene zin zijn wij druk bezig om alle regels bij het ministerie van VROM in beeld te brengen en te bezien waar de regels gewenste ontwikkelingen tegenhouden en belemmeren. Het genoemde is daar een voorbeeld van. Wij zullen bekijken op welke wijze wij hiertegen op kunnen treden. Wij zullen de gemeenten onder ogen brengen dat van de drie gemeenten met een huisvestingsproblematiek voor studenten er maar één actief bezig is om die problematiek op te lossen. De inzet van de gemeente voor de eigen woningmarkt, de eerste verantwoordelijkheid, is van groot belang. Wij hopen door het stimuleren van de gemeenten een oplossing dichterbij te brengen.

De heer De Beer denkt dat van de plannen om rijke corporaties te stimuleren om arme corporaties te helpen weinig terecht zal komen. Ik kan de Kamer verzekeren dat daarvan zeker iets terecht zal komen. Wij zullen in het hele land precies in beeld brengen waar woningnood is en wat daar gedaan moet worden door de corporaties om de woningnood weg te nemen. Wij zullen kijken of de corporaties die daar actief zijn de problemen kunnen oplossen en of zij dat financieel aan kunnen. Als zij dat financieel niet aan kunnen, zullen

wij de rijkere corporaties in het land, die wel over geld beschikken, aansporen om dat geld in te zetten waar het nodig is. Dat kan door een rijke corporatie met een arme corporatie te laten fuseren. Dat kan door een rijke corporatie bezit van een arme corporatie over te laten nemen, zodat de arme corporatie vervolgens met dat geld nieuwe woningen kan realiseren. Een rijke corporatie kan geld investeren in woningen in een andere gemeente, waarbij de woningen in eigendom komen van de rijke corporatie en die woningen beheerd worden door de armere corporatie.

Ook zullen wij de onderwijsinstellingen aanspreken. Wij zullen tegen hen zeggen dat zij steeds meer buitenlandse studenten laten komen, zodat zij tegelijkertijd voor huisvesting voor deze mensen moeten zorgen. Anders worden zij een oorzaak van het vergroten van de problematiek.

Wij zijn over de hele linie actief. Het mogelijk maken van onderhuren is zeker niet het enige. Het is echter ontzettend belangrijk. Ik hoop daarom op uw steun.

Ik kom bij het tegengaan van fraude in de vorm van illegale doorverhuur van de gehele woning. Wij weten allemaal wat goed is en wat niet goed is. Als je ergens woont, mag je in die woning een kamer verhuren. Als je echter verhuist en je een woning aanhoudt vanwege de lage huur om die vervolgens voor een hogere huur illegaal door te verhuren, is dat illegaal. Dat is fraude. Daar moet tegen opgetreden worden. Die fraude vindt al plaats. Wij moeten daar nu al tegen optreden. Dat gebeurt nog niet voldoende.

De controle kan beter. De gemeenten en de verhuurders kunnen beter samenwerken. Daar zijn goede mogelijkheden voor. Wat collega Donner heeft gezegd over omkering van de bewijslast is belangrijk. Met deze behartigenswaardige woorden kan men zijn voordeel doen in concrete situaties. Het is ook mogelijk voor gemeenten om bestanden aan elkaar te koppelen van de gemeentelijke basisadministratie, de sociale dienst en de corporaties. Corporaties kunnen rechtstreeks inzage krijgen in de gemeentelijke basisadministratie. Particuliere verhuurders kunnen niet rechtstreeks inzage krijgen, maar zij kunnen wel hun huurdersbestand

aan de gemeente aanbieden en dat aan de hand van de gemeentelijke basisadministratie laten toetsen.

De heer **De Beer** (VVD): Helaas zijn er tal van gemeenten die weigeren om corporaties inzage te geven in die gegevens met een beroep op de privacywetgeving. Daar is overleg over geweest met de Tweede Kamer en daaruit bleek dat er weinig aan gedaan kan worden als gemeenten dat weigeren. Dan zult u toch iets aan de wet moeten veranderen als u de goede voornemens die u hebt op dit gebied werkelijk wilt uitvoeren.

Minister **Kamp**: Mijn stelling is dat gemeenten op dit moment corporaties inzage kunnen verlenen in de gemeentelijke basisadministratie.

De heer **De Beer** (VVD): Dat hoeven zij niet.

Minister **Kamp**: Ik vind het vanzelfsprekend dat zij dat doen. Het wordt bij de gemeenten steeds meer duidelijk dat het op alle niveaus belangrijk is om fraude effectief tegen te gaan. Ik vind het illegaal doorverhuren van een goedkope corporatiewoning pure fraude. Het is de taak van de gemeenten om alles te doen wat zij kunnen om daartegen op te treden. Ik zal de gemeenten daar ook op aanspreken. Ik zal de gemeenten ervan overtuigen dat het goed is om dat te doen. Iedere woning die zij op die manier kunnen vrijmaken, kan dan ten goede komen aan iemand die erop zit te wachten. Het gaat niet om niets. Er zijn berichten dat 10 tot 20% van de woningen in de grootste steden illegaal wordt doorverhuurd.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Als ik het goed begrijp, is het begrip "illegaal doorverhuren" uitsluitend van toepassing wanneer een hele woning wordt doorverhuurd. Het begrip is niet meer van toepassing als de hoofdbewoner er nog zijn postadres of een klein kamertje heeft. Volgens deze nieuwe wet kan een hoofdbewoner van een vierkamerwoning drie kamers doorverhuren. De prijs voor de verhuur van die drie kamers kan hij zelf bepalen en die zal ver uitstijgen boven de prijs die hij ervoor betaalt, maar daar is het onze fractie in eerste instantie niet om te doen. Het gaat ons om de overbewoning die

Kamp

zich in sommige delen van de steden voordoet.

Minister **Kamp**: Ik moet u toch tegenspreken op dit punt. Uw suggestie dat je kamers kunt doorverhuren voor willekeurige bedragen en dat je het geld in je zak kunt steken, klopt niet. Ook voor kamerhuur gelden normbedragen. Wie te veel vraagt, kan door de huurder met de huurcommissie geconfronteerd worden en dan zal de huurprijs aangepast moeten worden. U zegt dat iemand zijn hele woning kan verhuren op een klein kamertje na, maar daar is geen sprake van. Hetzelfde geldt voor een postadres. Wij zitten hier niet in Liechtenstein. Wij bekijken of iemand daadwerkelijk in een woning woont. Als je daadwerkelijk in een woning woont, mag je volgens dit wetsvoorstel één of enkele kamers verhuren. Je mag niet voor de flauwekul een klein kamertje aanhouden. Daar is geen sprake van. Je woont er daadwerkelijk of niet. Als je er daadwerkelijk woont, mag je ook onderverhuren.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik kan begrijpen dat het illegaal is als het slechts een postadres is, maar als een verhuurder een klein kamertje overhoudt, zie ik niet in dat het volgens de nieuwe wet illegaal is. Dat mag hij doen.

Minister **Kamp**: Als ik genoeg neem met de woonkamer en de keuken van een vierkamerwoning, dan mag ik besluiten om de overige voorzieningen te delen met anderen. Ik mag de drie slaapkamers verhuren als ik mij maar houd aan de normprijzen die gelden voor de verhuur. Is dat zo'n probleem? Dan heb je wel drie mensen aan een kamer geholpen. Het is toch goed als er maximaal gebruik wordt gemaakt van de woningen die er zijn.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik ben in mijn betoog uitgegaan van andere onderdelen van rijksbeleid, onder andere het grotestedenbeleid, en dat hebben wij niet voor niets. Wij constateren dat er in een groot aantal wijken in onze steden behoorlijke problemen zijn, onder andere door overbewoning. Daar hebben verhuurders, corporaties en maatschappelijke ondernemers voortdurend mee te maken. Zij kijken steeds hoe zij daarin maatwerk kunnen verrichten. Het lijkt vaak of

het alleen maar gaat om studenten en de kamernood die heerst, maar die andere werkelijkheid komt niet ter tafel.

Staatssecretaris **Kamp**: Wat is die andere werkelijkheid? De ene keer krijg ik te horen dat er geen belangstelling is voor kamers en dat er dus geen probleem is en de andere keer wordt er gezegd dat er juist ontzettend veel mensen op kamers wonen. Ik weet natuurlijk wel dat wij met dit wetsvoorstel niet alle problemen in Nederland oplossen, maar ik weet ook dat er in de grote steden een groot gebrek aan kamers is. Mensen die een kamer nodig hebben, moeten daar soms tot 29 maanden op wachten. Wij moeten er alles aan doen om die problemen op de woningmarkt aan te pakken. Wij denken dat dit hieraan een goede bijdrage kan leveren. Natuurlijk kan een huurder die zich misdraagt, overlast bezorgt of zich niet houdt aan de bepalingen van het huurcontract altijd worden aangepakt. Het huurcontract zal dan worden beëindigd en daar hij heeft geen enkel belang bij. Er zullen mensen zijn die toch blijven hinderen, zoals er altijd mensen zijn die dingen doen die niet mogen.

Ik was bezig om aan te geven welke mogelijkheden er zijn om fraude tegen te gaan. Ik kan u zeggen dat wij ook nog bezien of er aanvullingen mogelijk zijn. Ik vind het van groot belang om actief op te komen tegen de illegale complete doorverhuur van corporatiewoningen. Wij zullen bezien of de controle beter georganiseerd kan worden, of er effectievere sancties mogelijk zijn en of er wellicht een centraal meldpunt kan worden ingesteld.

Het moet mij van het hart dat als de vraag alleen zou zijn hoe wij zo goed mogelijk het fraudeonderzoek kunnen faciliteren en hoe wij zo goed mogelijk fraude kunnen tegengaan in de zin van het illegaal doorverhuren van gehele corporatiewoningen, inderdaad iedere vorm van onderverhuur moet worden verboden. Dit zal de fraudebestrijding vereenvoudigen. Het gaat echter niet alleen om de fraudebestrijding. Die fraudebestrijding is van belang, maar ook en eerst is van belang dat de problemen op de woningmarkt worden opgelost. Als dit kan worden bereikt en tegelijkertijd minstens zoveel resultaat kan worden geboekt

met de fraudebestrijding als nu het geval is, vind ik dat wij vooral beide moeten doen.

Een volgend punt is de kwestie van de huurvaste contracten. Het is waar dat dit wetsvoorstel huurvaste contracten minder aantrekkelijk maakt. Het is zelfs waar dat dit wetsvoorstel huurvaste contracten materieel in de weg zal staan. Ik moet echter vaststellen dat deze wetsvoorstellen al sinds 1998 voorliggen. De Stuurgroep experimenten volkshuisvesting is daarna begonnen om te bezien of er nieuwe vormen van huurconstructies mogelijk zijn. Die had natuurlijk met deze wetgeving rekening kunnen houden.

Het aantal huurvaste contracten is volgens mijn informatie nog zeer bescheiden. Volgens de laatste informatie die inmiddels twee jaar oud is, is voor minder dan een half promille van alle woningen een huurvast contract afgesloten.

Verder wijs ik erop dat het huurrecht en de huurverhoudingen voortdurend in beweging zijn. Nieuwe ontwikkelingen zijn natuurlijk onvermijdelijk, maar het zou niet goed zijn om de belangrijke wetgevingsprocessen die wij nu onder handen hebben, daarvoor stop te zetten. Het is veel beter om regelmatig te bezien of en hoe de wetgeving moet worden aangepast. Het zal voor iedereen helder zijn dat wij ons veel narigheid op de hals halen als wij ervoor kiezen de oude wetgeving te handhaven en aan te passen. Het is veel beter nu de systematiek van de wetgeving te verbeteren opdat in de toekomst wijzigingen beter kunnen worden doorgevoerd.

De heer **De Beer** (VVD): Ik vraag mij af of huurvaste contracten met de huidige voorstellen onmogelijk zijn. Een zittende huurder die voor de komende periode een huurvast contract wil afsluiten met de verhuurder, zal dus worden geconfronteerd met een huurverhoging die veel hoger is dan de door de minister voorgestelde huurverhoging voor dat jaar. In dit opzicht ontstaat er dan conflict met lid 2 van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimten. Dan zal gedurende een bepaalde periode de huur vast zijn en tenslotte zal die lager uitkomen dan hij anders zou zijn geweest. Nu is het zo dat lid 2 geen in de wet vastgelegd percen-

Kamp

tage bevat. Dit wordt bij ministerieel besluit vastgelegd. Dus als de minister in het besluit ex art. 10, lid 2 zegt dat onder bepaalde voorwaarden een huurverhoging hoger dan het jaarlijks toegestane percentage mogelijk is, dan moet het toch mogelijk zijn om binnen het kader van deze wet huurvastcontracten af te sluiten?

Minister **Kamp**: Ik zou de redding-boei die de heer De Beer mij toewerpt, graag benutten om te zeggen dat er geen probleem is. Naar mijn overtuiging is het probleem er echter wel. Ik wil dat met een voorbeeld duidelijk maken. Je sluit een huurvastcontract af voor een periode van vijf jaar. Terwijl de beginhuur normaal € 400 per maand zou zijn, spreek je af dat je begint met een huur van € 424, die je vijf jaar lang vasthoudt. Aan het eind van die vijf jaar is de huur dus nog steeds € 424. De normale huurontwikkeling in mijn voorbeeld zou na die vijf jaar uitkomen op zo'n € 450. Een huurvastcontract moet je dan in een bepaald jaar laten springen van € 424 naar € 450. Die sprong mag je niet maken, omdat die in dat jaar hoger zou zijn dan het maximale percentage.

De heer **De Beer** (VVD): Dat maximale percentage ligt niet in de wet vast, maar dat is een ministerieel besluit. Als de minister in zijn besluit een tweede artikel opneemt dat dit, uiteraard onder bepaalde voorwaarden, mogelijk maakt, dan staat dit wetsvoorstel een huurvastcontract toch niet in de weg? Het is dan namelijk de vraag of u bereid bent om uw medewerking te verlenen door uw besluit zo te maken.

Minister **Kamp**: Ik kom daar zo op terug. Ik denk dat ik dit bevestigend kan beantwoorden.

Naar mijn overtuiging is de noodzaak van een huurvastcontract minder geworden. Daarbij gaat het om de zekerheid om niet geconfronteerd te worden met grote huurschietters. In de huidige situatie waarin het maximale huurverhogingspercentage wordt gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar, zijn de grote huurschietters weg. Bovendien spreken we nu van de inflatie van de afgelopen vijf jaar. Een huurverhoging elk jaar die feitelijk gelijk is aan de inflatie,

betekent feitelijk een gelijkblijvende huurdruk. Je hebt de huurvastcontracten volgens mij dus niet meer nodig. Toch kan het zijn dat huurders en verhuurders de voorkeur geven aan het werken met huurvastcontracten. Dat moeten zij zelf weten. Ik kan mij goed voorstellen dat in het nieuwe huurbeleid vanaf 1 juli 2005 voor de huurvastconstructie een plaats komt. Dat is mogelijk via de constructie die de heer De Beer voorstelde, maar het kan ook eerder worden gedaan vanwege een grote belangstelling. Als dat echt het geval is, dan zullen wij eerder met een voorstel komen. Wij moeten ons echter wel realiseren dat dit via een wetwijziging zal moeten. Die duurt een hele tijd, en voordat je het weet is de tweeënhalf jaar weer voorbij.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): De minister zei dat degenen die hebben geëxperimenteerd met het huurvastcontract dat eigenlijk niet hadden moeten doen omdat zij konden weten dat hij met deze wetsvoorbereiding bezig was. Hij zegt echter ook iets anders, namelijk dat als er zoveel belangstelling is, hij kan overwegen om het toch door te zetten. Hij geeft dus twee tegengestelde prikkels.

Minister **Kamp**: Ik heb gezegd dat er echt weinig belangstelling voor is: minder dan een half promille van de huurwoningen. Maar deze informatie is wel twee jaar oud. Stel dat men er desondanks veel behoefte aan blijkt te hebben of dat er op de korte termijn allerlei ontwikkelingen zijn, dan moeten wij kijken hoe wij op een praktische wijze aan de behoefte tegemoet kunnen komen. Ik ben daar zeker toe bereid. Volgens mij is dit niet iets wat de aanvaarding van dit wetsvoorstel in de weg zou moeten staan – hoewel ik mij verontschuldig voor het feit dat ik mij nu een oordeel aanmatig over iets wat mij niet past.

Het volgende punt is de evaluatie van de eerste fase van de integrale herziening van de huurwetgeving. De heer Baarda vroeg naar de conclusies. Ik ben zeer bereid om deze weer te geven, maar omdat zij al in een brief zijn verwoord die deze maand naar de Tweede Kamer is gegaan, is het misschien beter dat ik ervoor zorg dat dit extra onder de aandacht van de heer Baarda wordt gebracht. Mocht hij toch willen dat ik die conclusies hier vanavond noem,

dan zal ik dat in tweede termijn graag doen.

De heer **Baarda** (CDA): Ik stel het op prijs dat niet alleen de heer Baarda deze informatie krijgt, maar de hele Kamer. Ik wil de minister verder vragen om in deze brief in het bijzonder in te gaan op mijn vraag of de hele doelgroep gebaat is bij de wetwijzigingen die in het verleden zijn doorgevoerd.

Minister **Kamp**: Ik bedank u voor deze correctie. Het spreekt vanzelf dat, als ik naar aanleiding van zijn opmerking informatie toezeg, deze informatie naar de Kamer zal worden gestuurd. In de aanbiedingsbrief zal op het punt dat hij zojuist aan de orde stelde, nader worden ingegaan.

Mevrouw Meindertsma zei dat corporaties in de gelegenheid zouden moeten worden gesteld om maatwerk te leveren en dat je niet met voorstellen zou moeten komen zoals die wij nu gedaan hebben. Haar pleidooi voor maatwerk is vooral gebaseerd op het vertrouwen dat zij stelt in de woningcorporaties. Mijn vertrouwen in de corporaties is ook zeer groot. Dat neemt echter niet weg dat er ook corporaties zijn die onredelijk moeilijk doen tegen hun huurders en dat goede corporaties soms ook problemen veroorzaken voor bepaalde huurders. Verder zijn er behalve woningen van woningcorporaties ook nog 600.000 andere woningen, waarvan de bewoners ook belang hebben bij een goede regeling van de hoofdzaken. Maatwerk is belangrijk, maar een goede regeling is ook van belang. Aan die goede regeling werken wij vanavond.

Het verbieden van schotelantennes is moeilijk, omdat de verwijzing naar artikel 10 EVRM reëel is. Het aanbieden van een centrale antenneschotel per flat lijkt een oplossing te zijn. Deze oplossing wordt bijvoorbeeld door woningcorporatie Het oosten in Amsterdam met succes toegepast. Daarbij gaat het wel om een flatgebouw waarin mensen met dezelfde achtergrond wonen, omdat je in dat geval de centrale schotel goed kunt richten. In Nederland wonen echter mensen uit alle landen van de wereld en die hebben allemaal het recht om alle zenders uit de hele wereld te kunnen ontvangen. Niet iedere zender zal kunnen worden ontvangen op een centrale schotel en dan heeft men op

Kamp

dit moment op grond van het EVRM het recht om zelf die communicatiemogelijkheid, die schotel, neer te zetten. Als wij het al zouden willen en kunnen verbieden, is het overigens nog de vraag waarom wij dat alleen huurders zouden verbieden. Kopers kunnen wij dat immers in ieder geval niet verbieden en dat onderscheid is, volgens mij, niet zo logisch.

Mevrouw Meindersma vroeg naar de zorg van corporaties voor mensen die uit hun woning zijn gezet. Hebben corporaties ook voor hen een zorgplicht? Het is de belangrijkste taak van de corporaties om te zorgen voor goede en betrouwbare woongelegenheden voor mensen die minder sterk op de woningmarkt staan. Dat kan het gevolg zijn van financiële omstandigheden of van andere redenen. Er zijn natuurlijk wel grenzen aan de goedheid van een corporatie. Wie zijn huur niet betaalt of zich misdraagt, kan uiteindelijk uitgezet worden. Nadat de desbetreffende persoon hieruit een les getrokken heeft, kan hij weer in beeld komen, misschien bij een andere corporatie of in een andere plaats. Hij zal in ieder geval in een andere woning terecht komen. Het is mogelijk dat daaraan bijzondere voorwaarden worden verbonden. Hij kan dus weer in beeld komen, maar van hem of haar wordt dan wel een andere opstelling verwacht.

De woordvoerders van de fracties van de PvdA en het CDA hebben vragen gesteld over de huurcommissies en in het bijzonder over de werkachterstanden. Het feit alleen al dat zij hierover vragen hebben gesteld, nog afgezien van het feit dat u ze heeft toegelaten, betekent dat ik ze allen consciëntieus zal beantwoorden. Misschien vergunt u mij echter wel de opmerking dat deze vragen niet direct verband houden met de voorliggende wetsvoorstellen.

Er is gesteld dat er nog steeds een werkachterstand bij de huurcommissies is. Men heeft gevraagd welke maatregelen er zijn getroffen om die achterstand weg te werken. Ik wil daarvoor verwijzen naar mijn brieven aan de Tweede Kamer van 30 januari 2002, 19 mei 2002 en 10 oktober 2002. In deze brieven heb ik inzage gegeven in de problematiek en de door ons getroffen maatregelen. De verzuchting van een van de woordvoerders dat er nu eindelijk eens opening van zaken moet worden gegeven, mist dan ook alle

grond. De regering geeft voortdurend opening van zaken. Dat is onze taak en wij proberen dat dan ook zo goed mogelijk te doen. Wij zullen dat ook blijven doen.

In de brief van 10 oktober hebben wij erkend dat er werkachterstanden zijn en precies in beeld gebracht hoe groot die achterstanden zijn. De prognose over hoe wij die willen wegwerken, is al eerder gecommuniceerd. Volgens die prognose zijn wij op dit moment bezig om die werkachterstanden weg te werken. In de brief wordt tevens ingegaan op diverse maatregelen die reeds zijn getroffen en op een aantal nieuwe maatregelen. Bij al die maatregelen staat centraal dat de burger zo min mogelijk door de werkachterstanden wordt getroffen. Ik zou de concrete maatregelen kunnen opsommen, maar ik verwijs korthedshalve naar de brief van 10 oktober.

In die brief staat dat wij momenteel prioriteit geven aan het wegwerken van de achterstanden boven de termijn van vier maanden. Voorts is aangegeven dat ik mijzelf kort na de jaarwisseling in staat acht om op basis van de situatie dan in te schatten of wij met een werkvoorraad van ongeveer 10.000 zaken structureel kunnen voldoen aan de termijn van vier maanden. Ik hoop dat dit het geval zal zijn. Als dat niet zo is, zal ik zeker niet schromen om dat naar voren te brengen, waarbij ik dan tevens zal proberen om oplossingen te presenteren.

Er is gevraagd naar de stand van zaken bij het nieuwe geautomatiseerde systeem van de huurcommissies. Mijn voorganger heeft in de memorie van antwoord reeds aangegeven dat het project om te komen tot een nieuw geautomatiseerd systeem niet met succes is afgerond. Dat is natuurlijk zeer teleurstellend. Daarbij is aangegeven dat er voor de bouw van het systeem verplichtingen zijn aangegaan voor een bedrag van 7,4 mln euro en dat wij onderzoeken of bepaalde elementen van dit systeem afzonderlijk zijn te implementeren. Dit onderzoek loopt nog steeds. Wij doen dat zelf, in onze eigen organisatie, zonder inschakeling van een extern bedrijf. Wij zijn daarvoor dus nog geen extra financiële verplichtingen aangegaan. Wij doen steeds meer onderzoeken zelf en huren steeds minder externen in, omdat het ministerie van VROM van de volksvertegenwoordiging steeds

minder geld krijgt voor dit doel. Wij zijn dus gedwongen om steeds meer met eigen mensen te doen. Ik denk ook dat wij goed in staat zijn om dat te doen. In het oude geautomatiseerde systeem zijn in de afgelopen periode diverse aanpassingen uitgevoerd, waardoor de gebruiksveiligheid aanmerkelijk is verbeterd in vergelijking met de situatie in het verleden. Tevens zijn diverse geautomatiseerde satellietssystemen toegevoegd, waardoor de geautomatiseerde ondersteuning op een hoger niveau is gebracht.

Gevraagd is of het niet beter zou zijn om in de toekomst niet uit te gaan van één zelfstandig bestuursorgaan zoals wij in de memorie van antwoord hebben beschreven, maar om daarover een open discussie aan te gaan. Die open discussie is gevoerd. Wij hebben overleg gehad met Aedes, met Vastgoedbelang en met de Woonbond. Zij kunnen zich in hoofdlijnen goed vinden in onze intentie om te komen tot één zelfstandig bestuursorgaan. Als er één zelfstandig bestuursorgaan komt, is het van belang dat dit op geen enkele wijze afbreuk doet aan de huidige en gewenste onafhankelijkheid van de huurcommissies.

De vraag is gesteld of er geen fundamentele herziening moet komen, omdat anderhalf jaar na de instelling van het gecentraliseerde secretariaat nog steeds vraagtekens moeten worden gezet bij het functioneren ervan. Zoals ik al in de brief van 10 oktober aan de vaste commissie voor VROM van de Tweede Kamer heb geschreven, heb ik een notitie in voorbereiding over de toekomst van de huurgeschillen-systematiek. Daarbij is een plaats ingeruimd voor een fundamentele afweging over de positionering van de huurcommissies en het secretariaat. Dan zal ons oordeel en het oordeel van de volksvertegenwoordiging duidelijk kunnen worden.

Vervolgens is gevraagd of door de Algemene Rekenkamer of een ander extern bureau kan worden onderzocht of de reorganisatie wel zinvol is geweest. Een evaluatie van die reorganisatie is in voorbereiding. Daarvoor schakelen wij niet de Rekenkamer of een extern bureau in; wij doen dat ook weer zelf. Wij denken dat wij voldoende waarborgen kunnen bieden om uw Kamer ervan te overtuigen dat de opzet en de uitvoering van het onderzoek tot goede conclusies kunnen leiden.

Kamp

Ik rond mijn inbreng in eerste termijn af met het antwoord op de vraag of de onafhankelijkheid van de regionale huurcommissies uitgangspunt blijft in de reeds aangekondigde herziening van de thans in behandeling zijnde uitvoeringswet. De huidige onafhankelijkheid van de huurcommissies wordt op geen enkele wijze ter discussie gesteld. De voornemens gaan uit van een huurcommissie die niet alleen onafhankelijk is, maar ook regionaal zitting blijft houden.

Ik hoop dat ik op deze wijze een aanvulling heb kunnen geven op hetgeen mijn collega Donner naar voren heeft gebracht. Ik hoop dat ik een bijdrage heb kunnen leveren aan de boodschap die wij vanavond willen overbrengen. Dit complex van voorstellen voor wetgeving vinden wij van groot belang voor het goed functioneren van de woningmarkt in ons land, van groot belang voor huurders en verhuurders in het algemeen. Wij hopen dat wij de instemming de Kamer daarvoor zullen verkrijgen. Dank u wel.

De **voorzitter**: Het is bekend dat de behandeling van woon- en huurwetgeving in de parlementaire discussie veel tijd vraagt. Het blijft wel de vraag of ook in dit huis, meer in het bijzonder op plenair niveau, dergelijke vergaande en gedetailleerde discussies moeten worden gevoerd. Ik zit met het probleem dat er inmiddels spreektijd van een kleine 40 minuten is aangevraagd voor de tweede termijn. Het wetsvoorstel inzake de mijnbouwwet moeten wij vandaag sowieso afhandelen. Ten eerste omdat de staatssecretaris volgende week niet beschikbaar is. Ten tweede in het licht van wettelijke redenen. Gelet op de ervaring vandaag met betrekking tot de beantwoording door de bewindslieden, zouden wij diep in de nacht terechtkomen als wij nu deze procedure zouden voortzetten. Ik weet dat de minister van Justitie volgende week hier is; het vergaderschema voor volgende week is reeds beschikbaar. Ik hoop eigenlijk dat de minister van VROM dan ook beschikbaar is. In dat geval wil ik voorstellen, het debat volgende week af te ronden; er is dan tijd in het werkschema. Wel moet worden overwogen om dan eventueel onmiddellijk te stemmen.

Minister **Donner**: Ik vrees alleen dat

ik volgende week, hopelijk niet rond deze tijd maar wel op dinsdag, de begroting van het departement zal moeten verdedigen in de Tweede Kamer. Dat is even een onzekere factor.

De **voorzitter**: Het wetsvoorstel inzake justitiële gegevens staat hier op de agenda. U moet dus sowieso hier zijn. Met elkaar zullen wij dat organisatorisch moeten invullen. Ik kan het ook niet helpen; voor mij geldt nu de overmacht. Ik wil niet te kritisch zijn, want het is een bekend verschijnsel dat de behandeling van woon- en huurwetgeving veel tijd vraagt. Dat is nu hier ook gebeurd. Het ziet er naar uit dat het vergaderschema volgende week vroeg in de namiddag voltooid zal zijn. Er moet dus ruimte zijn te vinden, ook in goed overleg met de bewindslieden. Ik stel voor, de tweede termijn van de zijde van de Kamer zo kort mogelijk, ook al is de tijd nu al opgegeven, in het werkprogramma van volgende week in te plannen.

Daartoe wordt besloten.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

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

De beraadslaging wordt hervat.

□

Staatssecretaris **Wijn**: Voorzitter. Om te beginnen wil ik de leden van de Kamer danken voor de vele complimenten voor de wet, de wetsvoorbereiding en de diverse schriftelijke rondes die met de Kamer gevoerd zijn. De Kamer zal begrijpen dat ik die complimenten direct heb doorgegeven aan de ambtenaren van het ministerie. Wij hebben reeds gewisseld dat ik sinds gisteren verantwoordelijk ben voor dit beleidsterrein. De voorbereiding is dus door anderen gedaan, maar het doet mij wel buitengewoon veel deugd om op zo'n historisch

moment het woord te mogen voeren; wij schaffen hier namelijk vandaag de laatste wet van Napoleon af. Ik ben ook content met de steun die alle fracties hebben uitgesproken voor dit wetsvoorstel en de beoogde datum van de inwerkingtreding. De voortvarendeheid die de Kamer bij de behandeling van dit wetsvoorstel aan de dag heeft gelegd, wordt door ons zeer op prijs gesteld. Inmiddels heeft de Mijnbouwwet een hele historie achter de rug. Sinds de indiening bij de Tweede Kamer in september 1998 is er een groot aantal slagen gemaakt. Sinds april jl. ligt het bij deze Kamer, waar het zoals gezegd voortvarend wordt behandeld.

Op een aantal onderwerpen uit de schriftelijke rondes is ingegaan, bijvoorbeeld de eigendom van delfstoffen, de opslag van stoffen, de Technische commissie bodembeweging, nut en noodzaak van de nieuwe wet, het belang van burgers en de voortdurende zorg van de regering voor het mijnbouw klimaat. Ik zal daarop reageren en ik zal enkele opmerkingen maken over het gasgebouw.

De heer Terlouw vroeg al waarom wij in Nederland überhaupt een Mijnbouwwet nodig hebben, want wij hebben toch geen mijnen meer. Ik heb mij daar ook over verbaasd. Wij hadden er wel veertien en na vanavond nog één. Als je eraan denkt welke belangen er mee gediend zijn en hoeveel aspecten het onderwerp heeft, dan is de wet toch veel belangrijker voor de maatschappij dan je in eerste instantie zou denken. Ik noem bijvoorbeeld staatsbaten, veiligheid, effecten op milieu, de Waddenzee, bodembeweging; kortom, er zijn genoeg redenen voor een goede regeling. Het is dan ook hard nodig om vandaag de mijnbouwwetgeving te stroomlijnen en te vernieuwen, gezien de verbrokkelde regelgeving die wij op dit moment hebben. Een aantal zaken zoals opslag en bodembeweging was tot op heden niet goed geregeld. Naar mijn mening ligt er nu een goed en coherent voorstel voor een nieuwe Mijnbouwwet op tafel, die zich ook betaalt in 30% minder administratieve lasten.

De heer Doesburg en een groot aantal andere afgevaardigden hebben uitgebreid stilgestaan bij en diverse vragen gesteld over de belangen van de burger en de