

## Voorzitter

maar het begrip "demissionair" laat, zoals het nu wordt uitgelegd, wel heel veel vragen open. Wij vinden het typisch een punt voor de senaat om hier eens met de minister-president over van gedachten te wisselen.

De **voorzitter**: Ik constateer dat drie leden afzonderlijk om een interpellatie hebben gevraagd. Mevrouw Lycklama en de heer Schuyer hadden zich natuurlijk ook kunnen aansluiten bij het verzoek van de heer De Boer, maar dat is uitdrukkelijk niet gebeurd. Het gaat natuurlijk wel om dezelfde thematiek. Ik moet dan tot de conclusie komen dat er drie verzoeken liggen tot het houden van een interpellatie met de minister-president. Ik stel de Kamer voor, gelet op de ondersteuning over en weer, hieraan te voldoen.

Verder stel voor, deze interpellaties te houden op 26 november a.s., onder de voorwaarde dat de minister-president dan beschikbaar is, maar daar meen ik voorlopig van te kunnen uitgaan. Artikel 139 van het Reglement van orde geeft de verdere gang van zaken aan. Het lijkt mij goed dat men daar nog eens nader kennis van neemt.

Overeenkomstig de voorstellen van de voorzitter wordt besloten.

De heer **De Boer** (GroenLinks): Voorzitter. Om over veertien dagen gezeur te voorkomen, lijkt het mij goed om er nu even helderheid over te verkrijgen hoe wij het gaan doen. Mijn voorstel zou zijn dat u het woord geeft aan de sprekers in de volgorde zoals zij zonet hebben gesproken, waarbij eerst al die sprekers hun vragen stellen en vervolgens de minister-president gevraagd wordt alles in één keer te beantwoorden, waarna wij dan verder het debat hebben. Dit, om te voorkomen dat het een beetje een merkwaardige vertoning wordt.

De **voorzitter**: Ik denk dat het gelet op de aard van de verzoeken – drie afzonderlijke verzoeken – nuttig is dat men zo goed mogelijk een en ander op elkaar afstemt. De procedure is bekend: de interpellant stelt de eerste vragen en in tweede termijn kunnen andere leden zich daarbij voegen. Dit voorstel houdt in om als het ware de drie interpellaties met de vragenstelling te vervlechten om aldus een debat te laten

ontstaan. Ik denk dat het goed is dat zowel degenen die om de interpellatie gevraagd hebben alsook de anderen er even over nadenken hoe dit het beste vorm kan worden gegeven. Wij kunnen daar dan volgende week in het College van senioren nog even met elkaar over spreken.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Ziektewet en enkele andere wetten in verband met de invoering van eigenrisicodragen door de werkgever (Wet eigenrisicodragen Ziektewet) (27873);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet toezicht belegginginstellingen, de Wet toezicht effectenverkeer 1995, de Wet toezicht kredietwezen 1992, de Wet toezicht natuura-uitvaartverzekeringsbedrijf en de Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 met het oog op het opheffen van enige verschillen tussen deze wetten en het in die wetten expliciteren van integriteit als onderwerp van toezicht, alsmede in verband met enige noodzakelijke technische aanpassingen (Wet actualisering en harmonisatie financiële toezichtswetten) (28373);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Ziekenfondswet in verband met het opheffen van de afzonderlijke kas van het Algemeen Ziekenfonds voor Zeelieden (opheffing kas zeelieden) (28478).**

Deze wetsvoorstellen worden zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen.

---

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 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).**

(Zie vergadering van 29 oktober 2002.)

De **voorzitter**: Ik heet de minister van Justitie en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van harte welkom bij de voortzetting van dit debat. Ik deel aan de Kamer mede dat de minister van Justitie mij heeft laten weten dat de heer mr. P. Neleman, regeringscommissaris Nieuw Burgerlijk Wetboek, hem zal bijstaan. Ik heet de heer Neleman ook van harte welkom.

De beraadslaging wordt hervat.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter. Twee weken geleden is het debat in eerste termijn over de voor ons liggende voorstellen gevoerd. De bewindslieden hebben toen ruim de tijd genomen voor de beantwoording van vragen en opmerkingen van deze Kamer. De kritische vragen van bijna alle woordvoerders waren gericht op een drietal kwesties: de definiëring van het begrip "gebrek", wat ons betreft toegespitst op de immateriële uitleg van dat begrip, het mogelijk maken door middel van dwingend recht van onderhuur en de zelf aangebrachte voorzieningen, wat ons betreft toegespitst op de mogelijkheden en onmogelijkheden van zelfwerkzaamheid voor verbetering van de buitenkant van het gehuurde. Samengevat was onze mening dat in deze tijd een grotere contractvrijheid op met name deze punten voor de hand zou liggen. Ons past dank aan de bewindslieden voor hun uitgebreide beantwoording. Maar we waren ook teleurgesteld vanwege de inhoud van het antwoord. Naar ons oordeel werd daarin onvoldoende ingegaan op de argumenten die van de kant van de Kamer en ook door

## Meindert sma

onze fractie naar voren zijn gebracht. Onze argumentatie kwam er kort samengevat op neer dat de maatschappelijke werkelijkheid, tot uitdrukking komend in het leefklimaat in delen van de steden, met zich brengt dat de individuele belangen van de ene huurder niet altijd sporen met de individuele belangen van de andere huurder. Daarom moeten individuele belangen het in sommige gevallen afleggen wanneer het gaat om de leefbaarheid in een complex, straat of buurt. De sociale verhuurder is de eerst aangewezen om op dit punt verantwoordelijkheid te dragen. Maatwerk leveren, daar gaat het om.

Voor het leveren van maatwerk is met name op de punten rondom onderhuur en zelfwerkzaamheid binnen bepaalde grenzen contractvrijheid mogelijk en nodig. Sociale verhuurders zijn immers gehouden om door middel van wetgeving hun sociale doelstelling te realiseren en zij kunnen op het nalaten van die wettelijke plicht worden aangesproken. Vervolgens kunnen zij gecorrigeerd worden. Het gevaar dat hierdoor stelselmatig de belangen van de individuele huurders in gevaar worden gebracht, achten wij daarom minder zwaarwegend dan blijkt uit de beantwoording van de zijde van de regering. Bovendien is onze ervaring dat het overgrote deel van de corporatiesector geen enkele aanleiding geeft om met wantrouwen tegemoet te worden getreden.

Mijnheer de voorzitter. Zover was ik met het opschrijven van mijn reactie in tweede instantie toen de brief van twintig pagina's, ondertekend door de minister van Justitie, vrijdagmiddag per mail mijn werkkamer binnenkwam. Ik neem aan dat de inhoud van deze brief een integraal onderdeel van de behandeling uitmaakt. De brief heeft voor mijn fractie verhelderend gewerkt. De minister en zijn medewerkers worden daarvoor dank gezegd. Ik ga ervan uit dat mochten verschillen tussen de schriftelijke beantwoording in juni en de mondelinge beantwoording van beide bewindslieden in eerste instantie te constateren zijn, de inhoud van deze brief de andere antwoorden vervangt. Ik vraag dat omdat ik bij oppervlakkige lezing enige verschillen in uitleg meende te bespeuren. Voor de duidelijkheid, ook voor al diegenen die straks met de wet in de hand aan het werk gaan, lijkt het mij goed om vast te

stellen dat de uitleg die in deze brief, de brief d.d. 8 november 2002 van de minister van Justitie aan de voorzitter van de Eerste Kamer, is gedaan, de geldende ministeriële uitleg is waarover wij vandaag verder debatteren:

Mijnheer de voorzitter. Ik reageer namens mijn fractie dan ook met name op de inhoud van deze brief en op dezelfde drie punten waarover wij in eerste instantie hebben gesproken: maatwerk, het vraagstuk van onderhuur en zelfwerkzaamheid. Ten slotte wil ik nog een enkel klein punt aan de orde stellen.

In de inleiding onder punt 3 constateert de minister dat ook hij voorstander is van flexibiliteit, maatwerk en van ruimte voor experimenten op het gebied van huur van woonruimte. Hij wil daarbij streven naar een goed evenwicht bij de afweging van belangen van huurders en verhuurders. Het belang van die goede afweging onderstrepen wij van harte. Dat brengt hem ertoe om de gedachte naar voren te brengen dat dit tot stand kan komen met een standaardregeling. Die zou tot stand kunnen komen met direct overleg met huurders- en verhuurdersorganisaties. Op die manier zou het leveren van maatwerk worden bevorderd. Deze gedachte spreekt ons aan, maar wij hebben nog wel behoefte aan verduidelijking over zowel de inhoud van de regeling als over de vraag wat onder "snel" verstaan mag worden. Ook willen wij van de minister weten hoe een dergelijke standaardregeling zich verhoudt tot het in het wetsvoorstel voorgestelde dwingend recht. Wij zouden menen dat dit punt in relatie tot een aantal andere vraagstukken zodanig van een concrete toezegging voorzien zou moeten worden dat wij ook enig idee hebben van het tijdstip waarop, na gebleken noodzaak en op basis van deugdelijk onderzoek, wijzigingsvoorstellen in de voor ons liggende wetten kunnen worden verwerkt.

Dan wil ik iets zeggen over het tweede punt, het vraagstuk van de onderhuur. De minister legt op een voor ons overtuigende wijze uit hoe met artikel 221 omgegaan kan worden, maar wanneer die uitleg wordt vergeleken met het in artikel 244 opgenomen dwingend recht, moeten wij toch constateren dat zich fricties voordoen en vragen blijven bestaan. Wij hebben in eerste instantie betoogd en herhalen nu

dat, voor zover onze kennis reikt, het motief om onderhuur toe te staan, namelijk het tekort aan kamers voor studenten c.q. jongeren, niet van enige onderbouwing over de effectiviteit is voorzien. Integendeel. Onze inschatting op basis van kennis van de maatschappelijke werkelijkheid, gecombineerd met enige onderzoeksgegevens, leidt tot een tegenovergestelde constatering, namelijk dat het toestaan van onderhuur eerder leidt tot een verdere ontwrichting van de huurmarkt dan tot een oplossing van de kamernood onder jongeren dan wel studenten.

In de beantwoording van de minister wordt teruggeblikt tot 1993, toen door de toenmalige staatssecretaris werd geconstateerd dat uitgaan moest worden van zelfregulering en een stuk discipline van de sector zelf. Vervolgens wordt gesteld dat de mogelijkheid tot onderhuur van kamers in de huurcontracten stelselmatig uitgesloten wordt en dat daarom wetswijziging alsnog noodzakelijk is. Het merkwaardige feit doet zich voor dat uit onze informatie blijkt dat kamerhuur in de zin van verhuur van een enkele kamer voor student of jongere zelden of nooit uitgesloten wordt, noch in huurcontracten, noch in conflicten tussen huurder en verhuurder die leiden tot zaken bij de kantonrechter. Het is dan ook de vraag in hoeverre overleg met de sector niet zou kunnen leiden tot goede afspraken over dit vraagstuk, zonder dat in de wetstekst opgenomen wordt dat huurders altijd recht hebben tot onderhuur mits zijzelf als hoofdhuurder eveneens de woning blijven bewonen. Nader onderzoek zou dat moeten uitwijzen.

Wij kennen nu geen onderzoek waaruit ook maar enigszins het positieve effect van de opname van dit wetsartikel op de kamernood zou blijken. Dit is voor ons het meest zwaarwegende punt van de behandeling. Wij constateren echter in de brief van de minister, dat ook hij bereid is tot heroverweging te komen als uit de praktijk zou mogen blijken dat bedoeling en praktijk niet met elkaar corresponderen. Wij verzoeken de minister dan ook om aan te geven hoe hij dit bedoelt en op welke termijn van heroverweging van artikel 244 sprake kan zijn. Hij heeft ons door zijn beantwoording enigszins gerustgesteld met betrekking tot de mogelijkheden van

## Meindertsma

de verhuurder om in het huurcontract niet alleen te eisen dat melding wordt gemaakt van onderhuur, maar ook dat eisen gesteld kunnen worden aan de aard van de onderhuur. Kan hij bevestigen dat wij goed hebben begrepen dat de huurder contractueel kan worden verplicht om de onderhuur te melden en dat er ook eisen kunnen worden gesteld aan de aard van de onderhuur, bijvoorbeeld niet meer dan een persoon op een kamer dan wel niet meer dan de verhuur van een van de kamers, bijvoorbeeld als het gaat om een gehorige portiek-/etagewoning waarbij snel sprake is van overlast? Kunnen wij het zo begrijpen dat bij niet-nakoming van nadere voorwaarden, omschreven in het huurcontract, de verhuurder in laatste instantie kan overgaan tot ontbinding van het huurcontract met de huurder? Als de minister dat niet kan bevestigen, hebben wij nog steeds een groot probleem met artikel 244.

In de beantwoording van de minister op blz. 8 wordt voorts gesteld dat de huurder zich ook bij onderhuur moet blijven gedragen als een goed huurder en daardoor moet voorkomen dat er van overlast dan wel van overbewoning sprake is. Zoals wij ook in eerste instantie betoogd hebben, is het begrip "overlast" niet eenvoudig te definiëren. Dat geldt vermoedelijk ook voor het begrip "overbewoning". Wie bepaalt wat onder het begrip "overbewoning" verstaan moet worden? Kan dat begrip van een nadere invulling worden voorzien in het huurcontract?

Dan kom ik op de zelfwerkzaamheid. Wij nemen als uitgangspunt dat het inderdaad goed en van groot belang is dat in dit wetsvoorstel de rechten van de huurder ten opzichte van de zelfwerkzaamheid aanmerkelijk worden verbeterd. Dat is en was hard nodig. Wij zijn echter bevreesd dat de balans dreigt door te slaan doordat ook de zelfwerkzaamheid aan de buitenkant van de woning in diezelfde bepaling meegenomen wordt. Het door ons herhaaldelijk naar voren gebrachte voorbeeld van de schotelantennes wordt door de minister in zijn schriftelijk antwoord van een uiterst genuanceerd standpunt voorzien. Het kan met dat voorbeeld aan de hand van een arrest uit 1989 nog verschillende kanten opgaan. Het gaat niet alleen om schotelantennes, maar ook om andere veranderingen aan de

buitenkant van de woning die tot groot ongenoegen van de omwonenden kunnen leiden. "Recht, wetgeving en overheid moeten daarom meer dan voorheen primair gericht zijn op het herscheppen en ondersteunen van sociale samenhang en integratie in plaats van deze te verdringen." Dat is een uitspraak in het omvattende en lezenswaardige artikel van deze demissionaire minister in NRC Handelsblad van afgelopen zaterdag. Wij vinden die uitspraak van toepassing op de kwesties waarover wij vandaag spreken. Wij verzoeken de minister, een handreiking te doen om tot spoedige aanpassing van de voorstellen te komen hoewel ook wij onderkennen dat ons terughoudendheid past, gelet op het feit dat de toevoeging van de buitenkant van de woning via een amendement in de Tweede Kamer tot stand gekomen is.

Ik maak nog een tweetal opmerkingen van andere aard. Wij sluiten ons aan bij de kritische kanttekeningen van de fractie van de VVD over het ontbreken van voorhangprocedures bij AMvB's. Ook wij constateren dat er een lijn is om wetgeving kaderwetgeving te laten zijn en vervolgens tot uitwerking te komen middels een ministeriële regeling dan wel een AMvB waarin het niet meer alleen om uitwerking van details gaat. Het meest recente voorbeeld is de wijziging van de welstandswetgeving als onderdeel van de Woningwet, waar wij in het voorjaar in deze Kamer uitgebreid over gedebatteerd hebben. Achteraf moeten wij constateren dat de AMvB die op 3 augustus in het Staatsblad verscheen, op essentiële onderdelen afwijkt van het overleg met de verschillende partijen in de samenleving, maar ook van het overleg in deze Kamer.

Een ander punt is het gebruik van de terminologie "illegale onderhuur". Wij verzoeken de minister van Justitie, een poging te wagen om dit begrip niet nu, maar op een later tijdstip van een zodanige definiëring te voorzien dat duidelijk wordt waar het over gaat. De begrippen "illegale onderhuur", "onrechtmatige bewoning" en "verhuur aan illegalen" lopen nu in het debat hier en in de samenleving dooreen en dat kan aanleiding geven tot misverstanden. Er is toch een duidelijk onderscheid tussen de legale verhuur van een woning dan wel, na aanneming van het wetsvoorstel, van het zonder

toestemming legaal onderverhuren van een kamer aan een of meer personen en het mogelijk illegale verblijf van dezelfde persoon of personen in ons land. Het feit op zichzelf dat iemand niet legaal, dat wil zeggen zonder verblijfstitel, in dit land is, leidt bij verhuur niet tot illegale verhuur, zo veronderstellen wij.

Ten slotte wil ik mij net als in eerste instantie bij voorbaat aansluiten bij de woorden die de heer Baarda over de toekomst van de huurcommissie zal uitspreken. Dat is ons toen buitengewoon goed bekomen en daarom doen wij dat in tweede instantie opnieuw. Wij wachten met spanning het antwoord van de regering in tweede instantie af. Ik sluit niet uit dat wij naar aanleiding daarvan een derde termijn behoeven.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Mijnheer de voorzitter. Ik hoor mevrouw Meindertsma vragen of de minister een aanpassing kan toezeggen op het punt van zelf aangebrachte voorzieningen aan de buitenzijde van het gehuurde. Aan het begin van de middag hebben wij afgesproken om een interpellatie te houden over de vraag wat een demissionair kabinet vermag. Is mevrouw Meindertsma het met mij eens dat je een demissionaire minister eigenlijk geen toezegging kunt vragen op dit gebied, waar de Tweede Kamer zich juist zo uitdrukkelijk voor die zelfwerkzaamheid heeft uitgesproken?

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Toen er over het interpellatiedebat gesproken werd, was ik al even bang dat dit zou leiden tot vragen. Ik moet eerlijk zeggen dat ik niet weet wat het antwoord van de minister daarop is.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Het gaat om uw antwoord.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Misschien zou ik in dit geval een uitzondering willen maken.

□

De heer **Van de Beeten** (CDA): Voorzitter. Allereerst dank aan de ministers voor hun uitvoerige beantwoording zowel mondeling als in de brief die ons vorige week heeft bereikt. Zeker de brief heeft op een

## Van de Beeten

aantal belangrijke punten voor de praktijk zeer gewenste verheldering gebracht, zij het op het voor de CDA-fractie belangrijkste punt nog niet voldoende.

Evenals de minister van Justitie vorige week begin ik mijn tweede termijn met de eenvoudige punten. Deze betreffen ten eerste de bedrijfsruimtehuur. Bij interruptie heb ik de minister nog gevraagd, wat hij wil doen met de onjuistheid in artikel 300, lid 2, waar staat meer dan tien jaar, maar moet staan tien jaar of meer. De minister heeft in zijn brief opgemerkt, dat er een algemene reparatiewet in voorbereiding is, waarin dit punt wordt meegenomen. Op welke termijn denkt hij dat wetsvoorstel in te dienen? Welke onderwerpen komen er nog meer aan de orde?

Dan nog iets betreffende artikel 215. In het interruptiedebat tussen de minister van Justitie en mevrouw Broekers ging het op een zeker ogenblik over een luxe keuken, die zonder veel kosten zou kunnen worden verwijderd. De minister betwijfelde al dat een keuken, laat staan een ingebouwd aquarium, met weinig kosten zou kunnen worden verwijderd, en dus tot de categorie van de voorzieningen van lid 1 zou kunnen behoren. De memorie van toelichting spreekt over de achtergebleven schroefgaten van een verwijderde spiegel. Het lijkt mij goed, nu de brief van de minister aan die toelichting niet refereert, plenair vast te stellen dat een keuken zeker niet onder lid 1 valt. Lid 1 ziet op bijvoorbeeld zo'n spiegel, en meer niet. Met die vaststelling zetten wij dan in ieder geval weer het hek stevig op de dam. Is het de minister het hiermee eens?

In een vrij uitvoerige algemene beschouwing heeft de minister vorige week gewezen op de ontstaansgeschiedenis van dit wetsvoorstel. Die zou men kunnen karakteriseren als een Echternacherprocessie. Dit beeld wil ik nog wat uitbreiden. In de boedel van zijn voorgangers heeft de minister ook nog wetsvoorstellen aangetroffen met betrekking tot koop en ruil, aanneming van werk, huurkoop, allemaal onderwerpen betreffende het Burgerlijk Wetboek, die al heel lang in discussie zijn. De behandeling van die wetsvoorstellen, die vanwege hun onderwerpen en de aan het Burgerlijk Wetboek eigene gelaagdheid – de minister refereerde

er ook al aan – een nauwe samenhang vertonen, maakt een verbrokkelde indruk. Men zou kunnen zeggen dat onderscheiden ministers van Justitie met een stukje van het Burgerlijk Wetboek op pad zijn gegaan vanaf verschillende startpunten voor een bedevaart naar Santiago de Compostella. Via de Eerste Kamer komt Santiago nu in zicht. Gelukkig is het geen bedevaart naar Fatima, want daar wordt men geacht de laatste meters op zijn knieën af te leggen.

Ik wil er maar mee zeggen dat deze verbrokkelde behandeling van belangrijke onderwerpen uit het Burgerlijk Wetboek het risico met zich meebrengt, dat samenhang verloren gaat. De minister refereert in zijn brief aan de in de Tweede Kamer in 1993 uitgesproken wens om onderverhuur van kamers te bevorderen. De overzijde heeft zich toen zo uitgesproken en mogelijk ligt daarin de verklaring, dat men niet uitvoerig is ingegaan op de samenhang met de voorgestelde huurprijsvermindering en overlast als gebrek. In 1993 bestonden bovendien de wetten Victor en Victoria nog niet, zelfs niet in ontwerp. Ik noem verder als enkel voorbeeld artikel 221 over onderhuur in het wetsvoorstel betreffende de huurtitel en de doorwerking daarvan in de huurkooptitel, een wetsvoorstel dat nog plenair behandeld moet worden.

Voor de CDA-fractie stond en staat dan ook de deugdelijkheid van deze wetsvoorstellen centraal. Dat klemte te meer, omdat het Burgerlijk Wetboek – de heer Holdijk refereerde er vorige week terecht aan – tot in lengte van jaren de nodige rechtszekerheid moet bieden aan de samenleving. Ik ben het dan ook niet eens met de minister waar hij vorige week er over sprak, dat in het Burgerlijk Wetboek op tal van plaatsen open normen zijn geformuleerd die met behulp van de eisen van redelijkheid en billijkheid moeten worden ingevuld. Zowel de wetgever als vervolgens de Hoge Raad hebben heel duidelijk gemaakt, dat een beroep op de eisen van redelijkheid en billijkheid niet te lichtvaardig mag worden gedaan. Gaat het om de aanvullende werking, dan kijkt de rechter naar de omstandigheden van het geval en dus vooral naar de feiten die partijen hem aanreiken: geef mij de feiten, dan geef ik u het recht. Wanneer het echter gaat om het opzij zetten van wettelijke of

contractuele bepalingen, heeft zowel de wetgever als vervolgens de Hoge Raad heel duidelijk gemaakt, dat een beroep op de eisen van redelijkheid en billijkheid slechts in zeer bijzondere gevallen gehonoreerd mag worden.

Bovendien gaat het in het huurrecht juist niet om open normen, maar om een precieze afweging van de belangen tussen huurder en verhuurder. Ook de huurder heeft geen belang bij open normen; hij heeft belang bij zoveel mogelijk rechtszekerheid. Als toch een open norm gesteld wordt, heeft ook de huurder belang bij de mogelijkheid van een snelle en duidelijke invulling vooraf. Ik verwijs daarbij naar het systeem van artikel 215 inzake zelf aan te brengen voorzieningen waarvoor de verhuurder de huurder geen toestemming wil geven. De huurder kan dan immers naar de rechter gaan.

Ik voelde mij dan ook niet aangesproken, toen de minister zijn algemene betoog vorige week plaatste in het kader van de discussie over contractvrijheid. Dat was zeker niet het gesternte waaronder ik mijn bijdrage heb gebracht. Ik heb ook niet, zoals mijn collega mevrouw Broekers van de VVD-fractie, sterk de nadruk gelegd op zoveel mogelijk schrapping van dwingend recht of semi-dwingend recht. Ik heb evenmin de meer beleidsmatige invalshoek gekozen van collega mevrouw Meindertsma van de fractie van de Partij van de Arbeid die sterk de nadruk legde op het grotestedenbeleid.

Ik heb met name een analyse gegeven vanuit de juridische invalshoek aan de hand van de vraag naar de deugdelijkheid en praktische hanteerbaarheid. Dat speelde in de eerste plaats bij de kwestie van overlast als grond voor huurprijsvermindering. Op dit punt lijkt de minister in zijn brief aan de in deze Kamer geuite bezwaren tegemoet te komen. Zo staat buiten kijf dat het bij overlast om substantiële overlast moet gaan. Voor alle duidelijkheid wil ik hem toch nog een enkele vraag stellen.

In de memorie van antwoord aan deze Kamer lees ik drie passages die in hun onderlinge samenhang gelezen tot de conclusie leiden dat inspanningen van de verhuurder niet af doen aan de aanspraak van de huurder op huurprijsvermindering

## Van de Beeten

over die hele periode van overlast. Ik citeer: "Juist is de mening van deze leden dat voor die toepassing (bedoeld is de toepassing van de huurprijsvermindering) het enkele feit van bestaan van de tekortkoming bestaande in het gebrek voldoende is." Tweede citaat: "Als het gebrek leidt tot vermindering van het genot dat de huurder mocht verwachten, krijgt de huurder immers vanaf dat moment al niet waarop hij krachtens de overeenkomst recht heeft." Derde citaat: "Zoals hiervoor reeds uiteengezet, kan niet worden betwijfeld dat de thans voorgestelde regeling ook het geval omvat dat de huurder niet het hem toekomende huurgenot wordt verschaft als gevolg van overlast van burens die huurder van dezelfde verhuurder zijn." Einde citaten.

Begrijp ik de brief van de minister goed als ik zeg dat de geciteerde passages wat te absoluut zijn? Anders gezegd: indien een verhuurder de nodige inspanningen verricht om substantiële overlast te beperken of weg te nemen, zal de ingangsdatum van de huurprijsvermindering niet het moment zijn waarop die overlast hem is gemeld door de huurder, maar het moment waarop de verhuurder in de beoordeling door de rechter die inspanningen achterwege liet. Zie ik dit juist?

In de memorie van toelichting wordt verder nog de mogelijkheid opengelaten dat ook een buitenstaander de overlast veroorzaakt en de inhoud van de huurovereenkomst de verhuurder verplicht tegen dergelijke overlast op te treden. Mag ik ervan uitgaan dat dan bedoeld is een huurovereenkomst waarin de verhuurder met zoveel woorden die verplichting op zich heeft genomen?

Ik kom nu te spreken over de kwestie van de onderhuur. Ik betreur het dat de minister in de eerste termijn niet is ingegaan op de bedenkingen die ik heb geuit bij artikel 221, de bepaling die nu in het algemeen onderverhuur toestaat. Ook zijn brief is op dit punt summier. Terecht wees de minister erop, dat deze bepaling – dat is ook nieuw ten opzichte van het oude recht – tevens van toepassing is buiten huur van onroerende zaken en dus ook van toepassing is op de gehuurde biertap in de buurtkroeg van de minister, op de lease-auto van de heer Heinsbroek of op de aandelenlease van de heer Boonstra. Met deze voorbeelden heb ik al meteen duidelijk gemaakt in

wat voor een merkwaardige discussies over de redelijke bezwaren van de verhuurder men dan kan geraken.

De passage in de brief van de minister over artikel 221 roept bovendien verwondering op. Volgens de huidige wet is onderverhuur verboden als bepaling van regelend recht. Niettemin wordt dat in contracten ook nog eens verboden. Volgens de minister scheidt dit verwarring en rechtsonzekerheid. Juist met het oog op de rechtszekerheid is het nu wenselijk partijen te dwingen om te kiezen en vandaar de nieuwe regeling, aldus de minister. Daar begrijp ik niets van. Ik neem veelvuldig in contracten bepalingen op die ook in de wet staan, simpelweg als handleiding voor de gebruiker. Justitiabelen grijpen immers bij een bijzondere situatie eerst naar het contract, want het wetboek staat bij de meesten niet in de boekenkast. In cao's worden complete artikelen uit het BW letterlijk aangehaald ten behoeve van de gebruikers. Als dit volgens de minister leidt tot rechtsonzekerheid zou de wetgever naar analogie grote delen van het arbeidsrecht moeten herschrijven. Kennelijk is dit argument dragend voor het voorgestelde artikel 221. Ik kan daaruit slechts de conclusie trekken, dat die grondslag wel heel zwak is.

Wat de kwestie van de kamerhuur betreft, heb ik niet gesteld dat dit een non-existent probleem zou zijn. Mijn stelling is dat de wettelijke regeling ervan in de praktijk tot in lengte van jaren jurisprudentie zal opleveren met alle rechtsonzekerheid van dien voor zowel huurders als verhuurders.

Betreffende de bestrijding van illegale onderverhuur heeft de minister van Justitie gewezen op de mogelijkheid om in een contract grenzen te stellen aan kamerhuur en op de mogelijkheid om te komen tot omkering van bewijslast in een procedure tussen bijvoorbeeld een woningcorporatie en een huurder. Op dat laatste punt werd hij met onberaden enthousiasme bijgevallen door de minister van VROM. Bepalingen in huurcontracten om grenzen te stellen aan kamerhuur zullen op zich weer een bron van procedures gaan vormen. Vaak zullen die bepalingen in algemene voorwaarden voorkomen en dan rijst als eerste de vraag of die bepalingen niet vernietigbaar zijn op grond van

de zwarte lijst of de grijze lijst, dan wel wegens de kennelijk onredelijke bezwarendheid ervan. Voorts ontstaat dan natuurlijk een discussie over situaties waarbij de beperkingen volgens de huurder feitelijk kamerhuur onmogelijk maken, in strijd met de geest van de wet. En dat alles op het moment dat die kamerhuur feitelijk al plaatsvindt!

Omkering van bewijslast is verder een procedureel middel dat – terecht – niet gemakkelijk wordt toegepast. De minister beroept zich erop dat van kantonrechtelijke zijde is bevestigd dat men geneigd is om de bewijslast op de huurder te leggen. Ik vraag mij af of de geraadpleegde kantonrechter of kantonrechtelijke erg blij zijn met een dergelijke lapidaire weergave van een ongetwijfeld genuanceerder standpunt. Voor deze Kamer en straks voor de rechtspraak is bovendien van belang wat de minister materieel te berde brengt in zijn brief en niet wat kantonrechtelijke elkaar via deze brief zouden kunnen voorhouden als richtlijn.

Bezie ik dan de passage op pagina 7 van de brief, dan roept zij meer vragen op dan zij beantwoordt. Dat begint al direct met de eerste zinnen. Het is nuttig om die te citeren: "Ik meen dat de verhuurder er gelet op het wettelijke stelsel in de praktijk van uit kan gaan dat op de huurder de bewijslast ter zake van het hoofdverblijf rust. De huurder heeft immers het verweer te onderbouwen dat de onderhuur ondanks het algehele verbod van onderhuur in de huurovereenkomst toch geoorloofd was, omdat het alleen om kamers ging."

Het merkwaardige is dat de minister er kennelijk van uitgaat dat de verhuurder in de huurovereenkomst onderverhuur tout court zal verbieden en zich als eisende partij op dat verbod zal beroepen. Dat algehele verbod van onderverhuur zou echter na aanvaarding van dit wetsvoorstel in strijd zijn met een bepaling van dwingend recht. De gedaagde onderhuurder kan zich dan dus om te beginnen verweren met een beroep op nietigheid van die bepaling. De rechter zal zich dan eerst – ambtshalve – moeten buigen over de vraag of conversie van de nietige bepaling in een niet-nietige mogelijk is op grond van artikel 42 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Ik zou niet op voorhand durven beweren dat de rechter tot die conversie zal overgaan.

## Van de Beeten

Is deze hobbel genomen, dan kom ik bij de volgende stap van de minister: de huurder moet de stelling van de verhuurder dat de huurder niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft, gemotiveerd betwisten. Hij moet feiten en omstandigheden stellen waaruit blijkt dat hij wél in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft. Deze redenering van de minister is niet juist. De verhuurder zal eerst zijn stelling – namelijk: de huurder heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde – moeten onderbouwen. Die onderbouwing kan bestaan uit feiten en omstandigheden die erop duiden dat de huurder er feitelijk niet woont. Die feiten en omstandigheden moeten dan ook als zodanig bewezen worden door de verhuurder. Als de huurder niet adequaat op die onderbouwing reageert, kan dat voor de kantonrechter reden zijn om de bewijslast om te keren. Niet eerder, want dat zou in strijd zijn met artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

Maar zelfs als de minister gevolgd wordt, wat moet de huurder dan precies doen om te bewijzen dat hij zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde? Stel: hij legt een kamerhuurcontract betreffende één kamer over en stuurt een kopie van de acceptgiro van zijn abonnement op een dagblad, geadresseerd aan het gehuurde. Is dat voldoende onderbouwing van zijn hoofdverblijf in het gehuurde? Of moet daar ook een acceptgiro van zijn fietsverzekering bij of een foto van de huurder, slapend in zijn bed in het gehuurde? Met andere woorden: wij komen in zeer veel casuïstiek terecht.

Tegen deze achtergrond kan ik de opvatting van de minister dat in de huurovereenkomst door de verhuurder bedingen kunnen worden opgenomen die de bewijslast bij de huurder leggen, echt niet delen. Ik kan de minister toegeven dat zo'n bewijsregel naar de letter niet valt onder de verboden bewijsregel op de zwarte lijst van artikel 236 van Boek 6. Niettemin valt van die lijst wel een reflexwerking op de bewijslast voor de huurder te verwachten, waardoor de rechter zo'n beding onredelijk bezwarend zal achten. Ik vrees dat ook hier geldt dat dit wetsvoorstel een belangrijke bijdrage levert aan de totstandkoming van het "lawyer's paradise" op deze aarde.

Kortom: laten wij ons laven aan de wijsheid van vorige generaties

juristen en zowel met betrekking tot artikel 221 als artikel 244 vasthouden aan het oude recht en een andere oplossing zoeken voor de problematiek van de kamerhuur. Ik ben ervan overtuigd dat deze bewindslieden – zo de kiezers en de formateur het willen – in staat zullen zijn om de Tweede Kamer ook tot dat inzicht te brengen.

□

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter. Ook ik dank de ministers voor de gegeven antwoorden op mijn vragen in eerste termijn.

De minister van Justitie hoorde ik in zijn eerste termijn zeggen dat er te weinig huurwoningen zijn. Dat vraagt om een verduidelijking. Er wordt in de laatste jaren immers een beleid gevoerd om zo veel mogelijk huurwoningen te verkopen. De woningcorporaties in de sociale sector worden hiertoe aangezet. Staatssecretaris Remkes sprak zelfs van 50.000 te verkopen huurwoningen per jaar. Ook is daartoe wetgeving aangenomen, zoals de Wet bevordering eigen woningbezit. Graag hierop een reactie, met name van de minister van VROM.

Ik heb met enige verbazing de minister van VROM horen zeggen dat experimenten met huurvastregelingen niet opgestart hadden mogen worden aangezien op dat moment de voorliggende wetsvoorstellen al waren ingediend. Het ministerie van VROM is toch op de hoogte van alle experimenten die door de SEV worden uitgevoerd en zelfs door VROM worden gesubsidieerd? Bovendien zijn in het verleden argumenten gegeven dat de huurwetgeving toch zeker ook experimenten met verschillende huurvormen en contracten mogelijk moet maken. Uit informatie is mij gebleken dat inmiddels zeker zo'n 40 corporaties met huurvast of varianten daarop werken. Ik mag toch aannemen dat deze contracten in stand worden gehouden? In dit geval moeten maatschappelijke ontwikkelingen niet belemmerd worden. Ik verzoek de minister, toe te zeggen spoedig met een wetswijziging te komen om huurvastregelingen mogelijk te maken en te houden.

Over de evaluatie van IHH-I kan ik kort zijn. Met belangstelling wachten wij de door de minister van VROM toegezegde brief aan deze Kamer

hierover af. Met name verzoeken wij de minister daarbij in te gaan op de verbetering van de positie van de brede doelgroep onder de huurders, waarvoor de wetgeving juist is bedoeld, en niet alleen de beter opgeleide huurders.

Ik heb uit de woorden van mevrouw Meindertsma begrepen dat ik op het onderwerp van de huurcommissies ook mag spreken namens de fractie van de Partij van de Arbeid. Dat doet mij genoegen. Over het functioneren van het centrale secretariaat van de huurcommissies ben ik niet gerustgesteld. Ik krijg te veel signalen dat het nog steeds niet goed loopt. De minister van VROM heeft de brieven genoemd die hierover de laatste tijd zijn verschenen. Ik heb die allemaal gelezen en daarbij vastgesteld dat de data waarop de achterstanden zouden zijn ingelopen in deze brieven steeds opgeschoven. In de meest recente brief, van 10 oktober jl., schrijft de minister van VROM dat de achterstanden nog dit jaar zullen zijn weggewerkt. Ik verzoek de minister daarvoor een garantie te geven, zodat wij volgend jaar weten waaraan wij toe zijn.

De minister van VROM heeft in zijn eerste termijn een onderzoek toegezegd naar de reorganisatie van de huurcommissiesecretariaten. Ik verzoek de minister deze Kamer daarover schriftelijk te informeren. Dat laatste geldt ook voor de herbezinning van de positie van de huurcommissies, waarover op het departement een notitie in voorbereiding is.

Ik heb er goede nota van genomen dat de minister van VROM heeft gezegd dat de onafhankelijke positie van de huurcommissies niet in discussie is.

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter. Mede sprekend namens de fractie van de ChristenUnie zeggen wij de bewindslieden dank voor hun reactie op onze bijdrage in eerste termijn. Dat geldt zowel voor het mondelinge antwoord van veertien dagen geleden als voor het nadere schriftelijke antwoord van de minister van Justitie, dat ik per telefax op de late namiddag van 8 november mocht ontvangen. Het is met name het laatste antwoord dat op een aantal niet onbelangrijke

## Holdijk

detailkwesities verheldering heeft gebracht. Uiteraard is gebleken dat het antwoord opnieuw vragen heeft opgeroepen. Ik sluit mij overigens aan bij de vragen van mevrouw Meindertsma omtrent de status van het stuk in relatie tot de voorafgaande mondelinge behandeling alsook de eerdere schriftelijke stukken.

Voorzitter. De keerzijde van de verduidelijking is dat een aantal door ons in eerste termijn naar voren gebrachte bedenkingen nog eens is onderstreept. Op dat laatste aspect kom ik in het vervolg van mijn bijdrage nader te spreken.

Anders dan de minister van Justitie in zijn termijn deed, wil ik niet eerst de kleinere en daarna de belangrijke zaken aan de orde stellen. Derhalve begin ik met hetgeen voor onze fracties het zwaarste weegt. De minister van Justitie benadrukte in zijn termijn terecht dat de wetgever en dus ook de medewetgever een aantal politieke keuzes moet maken. Als Kamer en regering het over die keuzes eens worden, is er een goede kans dat over de uitwerking daarvan tot overeenstemming valt te geraken. De minister heeft gelijk: politiek en recht zijn in volstrekte zin nooit te scheiden. Intussen zijn die politieke keuzes bij een eindafweging waarvoor deze Kamer wordt geplaatst van grote betekenis.

Toen ik twee weken geleden naar het antwoord van de minister van Justitie luisterde – het was, meen ik, toen hij het punt van de onderverhuur behandelde – schoot mij een ook hem wellicht bekende uitspraak te binnen: "On ne change pas la société par décret." Naar ik me meen te herinneren, is deze uitspraak afkomstig uit het bekende werk van Duguit "Le droit social, le droit individuel et la transformation de l'état" uit 1922. De minister gaat uit van het gegeven dat er – nog altijd – een tekort aan huurwoningen en aan kamers bestaat. Dat gegeven, gevoegd bij de erkenning dat wonen een elementaire levensbehoefte is, brengt hem tot de verdediging van de wetsvoorstellen zoals ze er thans liggen. Op grond van diezelfde overwegingen verdedigt hij een – verdere – inperking van de contractsvrijheid. Anders gezegd: hij verdedigt hij een grotere mate van dwingend recht dan wij thans reeds kennen in het huurrecht. Dat alles in de kennelijke verwachting zodoende

soelaas te bieden voor het tekort aan huurwoningen en kamers. Naast die verwachting plaats ik de uitspraak van Duguit die zich tegen dirigisme keert.

Mij is verder opgevallen dat de minister denkt in collectiviteiten: anonieme groepen huurders en – bij verhuurders – woningcorporaties die ontegenzeggelijk een belangrijke rol vervullen in de volkshuisvesting. In mijn eerste termijn heb ik echter ook de aandacht gevestigd op de particuliere verhuurders, door de minister aangeduid met de in mijn ogen ongunstig klinkende term "huisjesmelkers". Voor hen evenwel speelt de persoon van de huurder een grotere rol dan voor de corporaties. Ook het element van de eigendomsbeperking spreekt voor hen veel sterker. Zij verkeren, als het bijvoorbeeld over onderverhuur gaat, in een veel zwakkere positie dan de corporaties, doordat zij niet de beschikking krijgen over de GBA-gegevens. De thans voorgestelde wetgeving zou, zoals ik in eerste termijn betoogde, zeer wel een contraproductief effect kunnen hebben in die zin dat particuliere verhuurders objecten, zodra ze vrij van huur zijn, afstoten. In dit opzicht moge ik met nadruk verwijzen naar een zeer verwant terrein, het pachtrecht, waar de hoge mate van dwingend recht en prijsbeheersing – ook kenmerkende elementen van het huurrecht – hebben geleid tot een zeer forse afname van het pachtareaal. Bij het ministerie van LNV ziet men sinds een aantal jaren in dat het ongunstig tij – de afname van het pachtareaal – alleen gekeerd kan worden door méér ruimte toe te kennen aan de contractsvrijheid, hetgeen inmiddels zijn beslag heeft gekregen.

In de eerste termijn van de minister meen ik ook sterk de gedachte van de belangen- tegenstelling tussen huurder en verhuurder te bespeuren. Dat lijkt mij niet vruchtbaar voor het floreren van het instituut huur. Praktisch kunnen zich – en dat gebeurt ook – tegenstellingen voordoen, maar de wetgever moet uitgaan van een praktisch hanteerbaar evenwicht. Het denken in belangengroepen leidt er al te gemakkelijk toe dat bij de zogenoemde zwakke partij goede trouw en bij de sterke partij kwade trouw wordt verondersteld. De minister zal niet willen weerspreken dat in de voorliggende wetsvoorstellen het

evenwichtspunt per saldo ten gunste van de huurder wordt verschoven.

Ik heb daar in dit geval te meer moeite mee, omdat de stelling van de minister op bijvoorbeeld het punt van de onderverhuur, te weten dat in vrijwel alle gevallen onderverhuur in huurcontracten wordt uitgesloten, niet klopt met de werkelijkheid. De woningcorporaties erkennen dat volledige doorverhuur standaard wordt uitgesloten, maar dat gedeeltelijke onderverhuur gebonden wordt aan voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Voorts is er onder het huidige recht, wat ik daarvan ook moge vinden, geen rechter die de verhuur van een enkele kamer als reden voor ontbinding van het huurcontract zal aanvaarden, zelfs niet als dit in het huurcontract is verboden.

De minister heeft in zijn schriftelijk antwoord gesteld dat hij geen toename van het aantal zaken bij de rechter verwacht als gevolg van de voorgestelde wetgeving. Hij verwijst naar de ervaring bij de invoering van de boeken 3, 5 en 6 van het nieuw Burgerlijk Wetboek in 1992. Erg overtuigend vind ik dat niet. Een belangrijker gegeven acht ik het feit dat zich de laatste jaren een toename van het aantal huurrechtzaken met uitspraak manifesteert. Kenners schrijven deze tendens toe aan de toegenomen mondigheid van de huurder. Dat moet ons iets te zeggen hebben bij nieuwe wetgeving, die uit de aard der zaak aanvankelijk meer jurisprudentie zal genereren. In dit verband mogen bovendien de ervaringen van de huurcommissies niet worden vergeten.

Over de onderverhuur heb ik in het voorafgaande reeds het nodige gezegd. Ik meen dat van de voorgestelde regeling een verkeerd signaal uitgaat. Ik kan me ook niet voorstellen dat de minister van VROM, die terecht heeft aangekondigd bewoning door illegalen en illegale doorverhuur krachtig aan te willen pakken, de voorstellen ter zake, als ze nog ontworpen moesten worden, voor zijn rekening zou hebben genomen. De opmerking in de brief van de minister van Justitie dat de huurder hoort te begrijpen dat woningcorporaties voor een redelijke verdeling van het woningbestand hebben te zorgen, vind ik, zacht gezegd, niet van het grootste realiteitsbesef getuigen. Dat geldt ook voor de opmerking dat als de onderverhuurder in vergelijking met

## Holdijk

de hoofdhuur een exorbitante huur van de onderhuurder vraagt, bij wijze van boetebeding kan worden bedongen dat door de huurder aan de hoofdverhuurder een bedrag moet worden betaald dat overeenkomt met wat deze te veel aan de onderhuurder heeft berekend. Ik zie het al gebeuren.

Ook onze bedenkingen tegen het overgangsrecht ter zake zijn blijven bestaan. Bestaande bedingen die onderverhuur uitsluiten zijn mogelijk niet nietig, maar in elk geval wel vernietigbaar. De verhuurder kan eventueel een vordering instellen, maar moet daarvoor dan wel naar de rechter.

De brief van de minister heeft op onderdelen meer duidelijkheid gebracht over de gebrekenregeling. Dat is meegenomen, zeker voor de praktijk en de toepassing van de wet. De wetgeving ter zake moge inderdaad wat overzichtelijker zijn geworden, maar ik zie desalniettemin niet in dat de voorstellen de verhuurder betere mogelijkheden bieden om overlast aan te pakken. Dat huurders van woonruimte thans geen sanctiemiddelen zouden hebben bij nalatigheid van de verhuurder, is niet het geval. Hopelijk zijn wij het daarover eens. Bovendien verwijst ik naar mijn eerste termijn, waarin ik eraan herinnerde dat uit de evaluatie van de gebrekenregeling is gebleken dat de positie van de huurders duidelijk sterker is geworden ten opzichte van de verhuurder bij achterstallig onderhoud en gebreken. De minister van VROM was zeer recent nog de mening toegedaan dat extra maatregelen niet nodig waren. Ook wat dit aspect betreft is er sprake van te veel dwingend recht, wat onder andere tot gevolg heeft, aldus de brief van de minister, dat de verhuurder geen afspraken meer kan maken met een huurder die zogenaamde gouden handen heeft, oftewel een huurder die zelf een woning opkapt. De minister erkent zelf het nadeel dat aan deze regelgeving is verbonden.

Ten slotte het punt van de zelf door de huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen. Ook hierbij moet in het geval van onenigheid over onderhoud of ongedaanmaking de rechter worden ingeschakeld. Naast de vraag betreffende ongedaanmaking, rijst de vraag langs welke weg herstel in de oorspronkelijke toestand kan worden

bereikt. Het huidige regelend recht maakt het mogelijk nadere afspraken te maken over het onderhoud van aangebrachte voorzieningen door de verhuurder dan wel de opvolgende huurder. Verder heb ik geen afdoende verweer vernomen tegen de bedenking van de woningcorporaties, die als gevolg van aangebrachte luxe voorzieningen en een daarmee corresponderende verhoging van de huurprijs schade verwachten voor de verhuurbaarheid van de sociale woningvoorraad.

Concluderend zeg ik dat als de voorstellen ongewijzigd gehandhaafd worden, onze afweging geen andere zal zijn dan ik in eerste termijn reeds te kennen gaf.

□

Mevrouw **De Wolff** (Groenlinks): Voorzitter. Ook mijn fractie dankt de bewindslieden voor hun mondelinge en schriftelijke antwoorden. In elk geval het schriftelijke gedeelte was zeer verhelderend. Niettemin resten mij nog enkele vragen en opmerkingen, die ik met name aan de minister van Justitie voorleg. Mijn eerste vraag heeft betrekking op een passage op pagina 2 van de brief van 8 november. Daarin geeft de minister aan, op de gedachte te zijn gebracht dat moet worden getracht flexibiliteit en maatwerk mogelijk te maken door een standaardregeling, zoals bedoeld in titel 7, artikel 242, lid 1. Wat zou dat precies voor standaardregeling moeten zijn? Kan die bovendien wel op dat artikel worden gebaseerd? Volgens mij staat er in het artikel vooral geschreven wat allemaal dwingendrechtelijk is en is er geen ruimte in voorzien voor het vaststellen van afwijkende regels bij een standaardregeling. Betekent deze gedachte dat artikel 242 moet worden aangepast, lees ik het verkeerd of klopt de verwijzing niet?

In eerste termijn heb ik al aangegeven dat ik de voorgestelde regeling voor het heikele punt van de onderhuur evenwichtig acht. Onderverhuur van een hele woning is verboden, maar onderverhuur van een deel van een woning is op dwingendrechtelijke wijze toegestaan. Ik ben van mening dat dit tegemoet komt aan de praktijk, want ook nu staat een rechter niet snel een ontruiming of een ontbinding van een huurovereenkomst toe als een huurder een enkele kamer in een woning onderverhuurt. De verhuur-

ders krijgen in het nieuwe systeem voldoende mogelijkheden om wantoestanden, zoals overbewing en overlast, tegen te gaan. Het is zelfs nog sterker: onderverhuur van een hele woning wordt nader beperkt ten opzichte van het huidige systeem. De minister heeft een aantal behartigenswaardige passages gewijd aan de mogelijkheid om te komen tot omkering van de bewijslast.

Waar het gaat om de opmerkingen die de minister heeft gemaakt over de rechter, meen ik dat ons enige terughoudendheid past en dat het niet aan ons is om te bepalen in welke omstandigheden de rechter de bewijslast zal moeten omkeren of niet, tenzij dat gebeurt door het vestigen van een rechtsvermoeden in de wetstekst zelf. Dat is evenwel niet aan de orde.

Wél relevant vond ik de opmerking van de minister dat partijen bij contract de bewijslast van het gebruik van de woning door de hoofdhuurder op de schouders van de hoofdhuurder zelf zouden kunnen leggen. Anders dan de heer Van de Beeten ben ik van mening dat dit geen onredelijk bezwarend beding zou zijn.

En wél onjuist lijkt mij de opmerking op pag. 9 van de brief van 8 november waarin de minister aangeeft dat het aanhouden van een enkele kamer door de hoofdhuurder/onderverhuurder onvoldoende is om aan te nemen dat hij zijn hoofdverblijf nog in het gehuurde heeft. Men kan heel wel op één kamer een hoofdverblijf hebben, zo lijkt mij. Ik denk dat deze passage anders bedoeld is of dat hij in elk geval geen onderbouwing kan vormen voor wat de minister in de brief beweert.

Ik sluit mij op dit punt aan bij een vraag van mevrouw Meindertsma over de toezegging die de minister op die zelfde pagina doet over het onderzoeken van de effecten van de onderhuurbepalingen in de praktijk. Misschien heeft de minister hier al verder over nagedacht en kan hij aangeven in hoeverre er plannen zijn om deze effecten te monitoren en te evalueren. Graag wat meer duidelijkheid hierin.

Ik sluit mij ook aan bij de opmerking van mevrouw Meindertsma over het door elkaar gebruiken van termen. Het is niet zozeer een verwijt aan de bewindslieden, noch aan mijn collega's die aan



## De Wolff

dit debat hebben deelgenomen, als wel aan degenen die ons inmiddels bijna dagelijks bestoken met brieven met hun opvattingen op dit punt. Ik meen dat het niet aangaat om kreten te slaken in de trant van "zie wat er deze zomer in Den Haag met Bulgaren aan de hand was en verbied daarom onderhuur van kamers". Het privaatrecht lijkt mij niet de plek om het vreemdelingenbeleid en het toezicht op vreemdelingen gestalte te laten krijgen. Voor het opsporen en verwijderen van illegaal in Nederland verblijvende vreemdelingen bestaan genoeg andere instrumenten buiten de sfeer van het privaatrecht. Het lijkt mij dat je ook geen uitzendarbeid verbiedt omdat er toevallig al dan niet in Den Haag koppelbazen zijn die bemiddelen bij werk voor illegalen.

Voorzitter. Nog een enkele opmerking over de gebrekenregeling, waarbij in eerste termijn een bijna hilarisch debat ontstond over het wormstekige bootje waarmee onze collega Hessing onsterfelijk lijkt te worden. Het lijkt mij dat de minister in ieder geval bij de mondelinge beantwoording door de wormen het bootje niet meer zag, toen hij ons voorhield dat een goed onderhouden zaak van dezelfde soort gelezen moet worden als "een goed onderhouden wormstekig bootje", als er sprake is van de verhuur van een wormstekig bootje. In zijn brief van 8 november nuanceert hij zijn opvatting enigszins en ik moet in ieder geval toegeven dat de bepaling over de gebreken van regeland recht is, voor zover het geen woonruimte betreft, en dat partijen natuurlijk heel wel in staat zijn, contractueel te bedingen dat een zaak een bepaald gebrek heeft waarvoor de verhuurder niet aansprakelijk is. De problematiek blijft overigens bestaan bij de "kluswoningen", waarover ik in eerste instantie heb gesproken, woningen die niet onder de Leegstandswet vallen, maar waarover partijen overeenkomen dat tegenover een lage huur staat dat de woning een aantal gebreken vertoont. De minister moet dat in zijn brief met zoveel woorden erkennen en ik begrijp dat aanvaarding van het wetsvoorstel in zoverre ook het einde van dit soort contracten betekent.

Ten slotte de zelf aangebrachte voorzieningen. Ik ben van mening dat de op dit punt voorgestelde regeling veel minder ver gaat dan critici denken. De angst voor

onverhuurbaarheid van woningen, naar voren gebracht door de corporaties, lijkt mij niet terecht, want juist bij corporatiewoningen zal het mogelijk zijn om het aanbrenge van voorzieningen te weigeren als de huurprijs daardoor zo hoog zou worden dat er sprake zou zijn van onverhuurbaarheid. Ik ben van mening dat er met de regeling voor de zelf aangebrachte voorzieningen tegemoet wordt gekomen aan modern huurbeleid en aan een variëteit van wensen van huurders, en dat verhuurders bij dreigende overlast alle mogelijkheden hebben om voorzieningen te weigeren. Ik voeg mij dan ook niet bij het koor van woordvoerders die op dit punt van de minister aanpassingen verlangen, al was het maar omdat ik van mening ben dat een demissionair kabinet dergelijke ver gaande toezeggingen niet kan doen.

□

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. De minister is in eerste termijn ingegaan op een aantal van de door ons opgeworpen vragen. Wij hebben bovendien afgelopen weekend nog een brief van de minister mogen ontvangen waarin hij nader ingaat op een aantal onderwerpen die in de eerste termijn aan de orde zijn gesteld. Ook ik zeg de minister hiervoor dank. De omvang van de brief – 29 pagina's; sommigen hebben hier gezegd dat het er 20 waren, maar in mijn e-mail waren het 29 pagina's – zegt wel iets over de aard van de problematiek waarmee wij ons met de voorliggende wetsvoorstellen bezighouden.

Worden nu alle vragen beantwoord? Helaas moet ik daar een misschien wat teleurstellend antwoord voor de minister op geven. De problemen van mijn fractie met de wetsvoorstellen worden helaas door de antwoorden van de minister niet geheel of althans niet in voldoende mate opgelost. Mijn fractie constateerde in de eerste termijn dat de wetsvoorstellen niet de weg openen naar een liberalisering van het huurrecht. Dat is een gemiste kans en dat stellen wij hier weer vast. Anno 2002 mag van ons verwacht worden dat wij een bijdrage leveren aan meer flexibiliteit, meer maatwerk en een terugdringing van regelgeving in het huurrecht.

Een aantal punten wil ik nog even kort noemen, punten waarover wij problemen blijven houden. Dat is allereerst de gebrekenregeling. Van het dwingend rechtelijk karakter van de onderhoudsverplichting, althans wat betreft de woonruimte, zeggen wij dat dit wat ver gaat, te ver gaat. Het betekent namelijk dat nooit bij overeenkomst afwijkende afspraken gemaakt kunnen worden. Zo ronduit zeggen wij dat.

Van de overlast zegt de minister in de brief van 8 november dat deze, mits ernstig genoeg, een opzeggingsgrond oplevert. Dat is juist – maar door wie wordt dat "mits ernstig genoeg" bepaald? Is dat een subjectief criterium of is het een objectief criterium? Het is een criterium dat ongetwijfeld op een gegeven moment door de rechter zal moeten worden vastgesteld, maar ondertussen is het wel zo dat er een gebrek is, namelijk overlast. Als één van de huurders van de verhuurder van een flatcomplex overlast veroorzaakt, zodanig dat de andere huurders van diezelfde verhuurder daarvan last hebben, dan hebben zij eventueel recht op vermindering van de huurprijs vanaf het moment van de overlast, respectievelijk vanaf het moment waarop het gebrek zich manifesteert. Dat betekent dat het voor de verhuurder belangrijk is, wil hij zijn huurpenningen nog in redelijke mate kunnen krijgen, tempo erin te hebben om de overlast veroorzakende huurder eruit te krijgen. Dat kost gewoonweg veel tijd; dat probleem is dus niet zo makkelijk opgelost. Ik zou daar graag nog nadere informatie van de minister over hebben.

Over de bouwvallige schuur en de wormstekige boot is al zoveel gezegd dat ik dat maar overlaat aan collega Hessing, die ongetwijfeld nog met de wormstekige boot zal komen. Dat laat ik nu even passeren. Hij zal zelf in dat bootje moeten zitten en roeien met de riemen die hij heeft.

Bij de zelf aangebrachte voorzieningen maak ik een onderscheid tussen voorzieningen buiten en voorzieningen binnen. Wat betreft de voorzieningen buiten is ook in deze Kamer het voorbeeld genoemd van de schotelantenne. Ook de minister gaat daar in zijn brief van 8 november op in.

Er zijn meer problemen. We hebben niet alleen te maken met schotelantennes, maar ook met duiventillen, hondenhokken,

## Broekers-Knol

kippenrennen en dat soort zaken. Volgens de wettelijke regeling die voor ons ligt, kan de huurder dergelijke voorzieningen zelf aanbrengen. Wij zijn echter van mening dat daarvoor de goedkeuring c.q. de toestemming van de verhuurder nodig is. Zoals de regeling nu luidt, hoeft die niet te worden gevraagd.

Bovendien wijs ik op het volgende. Stel dat een kippenren door de huurder wordt aangebracht. Volgens dit wetsvoorstel is daarvoor dus niet de toestemming van de verhuurder nodig. Het gevaar bestaat dat dan overlast ontstaat en dat er problemen rijzen met de overige huurders van de verhuurder. Kortom, er kan een keten van onwenselijkheden ontstaan en ik kan mij niet voorstellen dat de minister er op uit is om dat soort moeilijke situaties te laten ontstaan.

De vorige keer hebben wij ook wat gezegd over de voorzieningen die men zelf aan de binnenkant van het huis aanbrengt. Ook met betrekking tot deze zelfaangebrachte voorzieningen is de VVD van mening dat de verhuurder eisen moet kunnen stellen. De minister zegt zelf in zijn brief van 8 november dat in het geval het om het aanbrengen van een elektrische installatie gaat, daar een erkend installateur aan te pas moet komen. Dan denk ik bij mij zelf: dit heeft toch wel een beetje een Alice in Wonderlandgehalte. In een heleboel situaties zal de erkende installateur namelijk niet worden ingeschakeld. Velen, ook leden van deze Kamer, zullen echtgenoten of echtgenotes hebben die menen heel erg handig te zijn bij het omgaan met elektriciteit, met schroeven-draaiers, hamers en dat soort zaken. Zij zullen daarom zelf voorzieningen aanbrengen, ook bij huurders. Dat betekent dat vaker dan wellicht gewenst wordt door onbevoegden installaties worden aangebracht. De verhuurder zit dan met de problemen. Kortom, wij zijn van mening dat de verhuurder eisen moet kunnen stellen. Hij moet kunnen bepalen hoe het moet.

Dit punt is extra belangrijk voor de woningcorporaties. Zij hebben grote onderhoudsprogramma's voor hun woningvoorraad. Zij hebben die programma's afgestemd op periodes van tientallen jaren. Die lopen bijvoorbeeld tot 2025 of 2030. Het is voor hen van belang te weten hoe alles in en buiten de huizen is

aangebracht. Alleen als zij dat weten, kan op een effectieve manier met de woningvoorraad worden omgegaan en zo goedkoop en efficiënt mogelijk worden geopereerd. Ik meen dat dat ons allen een zorg moet zijn, dat de woningcorporaties op deze manier kunnen blijven opereren. Zij moeten niet voor iedere woning die zij in de voorraad hebben een ander beleid hoeven te voeren of met andere installaties hoeven te werken. De minister voor volkshuisvesting heeft in dit verband een getal genoemd. Er zijn in Nederland ongeveer 3 miljoen huurwoningen, ik meen zelfs: 3,2 miljoen. Daarvan zijn er 2,3 miljoen van de woningcorporaties, iets van 200.000 van de institutionele beleggers en iets van 600.000 woningen worden privé verhuurd. Enige stroomlijning voor het onderhoud aan zowel de binnen- als de buitenkant van het huis zorgt voor efficiëntie.

Ik wil vervolgens iets zeggen over het punt van artikel 269. Ongetwijfeld zal de heer Hessing zich daarop met zijn inbreng storten. Van onze kant wil ik duidelijkheid van de minister over deze kwestie. In artikel 269 wordt bepaald dat de onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, in het geval van beëindiging van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder, wordt voortgezet door de verhuurder. Als nu de huurder van de zelfstandige woning deze woning zonder toestemming van de verhuurder – contractueel is het uitgesloten – heeft onderverhuurd, dan heeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurder de huur op te zeggen en om ervoor te zorgen dat hij de woning verlaat. Wat gebeurt vervolgens? De onderhuurder heeft in dat geval huurbescherming. In het huidige recht is dat ook zo. Het gaat hier dus niet om iets wat met deze wetsvoorstellen wordt ingevoerd. In die zin hebben wij hier ook geen moeite mee. Wij hebben echter met deze regeling sowieso moeite, omdat zij huurbescherming biedt aan een onderhuurder, terwijl de oorspronkelijke huurder, in strijd met de overeenkomst, tot onderverhuur is overgegaan. Het is voor de verhuurder problematisch dat hij met die situatie wordt geconfronteerd. Het is te begrijpen dat gezegd wordt dat de onderhuurder niet de dupe mag worden. Wanneer geregeld is dat de verhuurder te allen tijde moet

worden gemeld of er onderhuurders zijn en wie dat dan zijn, dan kan dit soort problemen zich nimmer voordoen. De verhuurder is dan immers op de hoogte van de onderhuur en kan de overeenkomst met de onderhuurder voortzetten. Wij praten nu dus over een huurder die illegaal heeft onderverhuurd en waarbij de onderhuurder huurbescherming geniet. Dat doet, voorzichtig gezegd, toch wel een beetje vreemd aan.

In de schriftelijke voorbereiding heeft mijn fractie gevraagd of de bescherming van de kamerhuurder ook in artikel 269, lid 1, is geregeld. De minister zei: dat geldt niet voor kamerhuurders, want als de hoofdhuurder eruit moet, moeten kamerhuurders er ook uit. De uitleg van de minister in de memorie van antwoord is duidelijk. Ik vraag mij echter af of de tekst van de wet niet ooit tot verarring aanleiding kan geven. Er staat: de onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Je kunt je afvragen waarom er niet staat: de onderhuur van een zelfstandige woning. Dan is immers uitgesloten dat het om kamerverhuur gaat. Ik vraag de minister dus of 100% zeker is uitgesloten dat kamerhuurders huurbescherming genieten op grond van artikel 269, lid 1, omdat zij in plaats treden van de huurder.

Tot slot kom ik op de onderhuur. De VVD-fractie heeft de vorige keer naar voren gebracht dat zich veel onwenselijke, illegale en onrechtmatige situaties voordoen. Wij zijn van mening dat de bepaling van dwingend recht waarbij kamerverhuur altijd mogelijk moet zijn zonder dat de verhuurder daar enige zeggenschap over heeft, onwenselijk is. De minister antwoordt daarop dat het allemaal kan worden opgelost, omdat wij via de rechter een heel eind kunnen komen. Dat is echter wel een zware belasting van de rechterlijke macht. Er zijn drie miljoen huurwoningen. Stel dat in de helft daarvan, dus in anderhalf miljoen woningen, kamerverhuur plaatsvindt en dat in 1% van de gevallen problemen optreden. Dan krijgt de rechter 15.000 zaken voor zijn kiezen. Ik adviseer mijn studenten dan om zich te specialiseren in het huurrecht, want daar is dan een vette boterham in te verdienen. Kortom, wij zijn van mening dat de dwingend rechtelijke

## Broekers-Knol

bepaling van artikel 244 voor onderhuur tot onwenselijke toestanden aanleiding geeft. Over artikel 221 hoef ik mij verder niet uit te spreken, want de problemen daarmee zijn door collega Van de Beeten al duidelijk aangetoond.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Wij hebben uitvoerig over de onderhuur gesproken. Op een aantal aspecten behoudt de verhuurder nog zijn vrijheid, bijvoorbeeld om contractueel te bedingen dat de huurder de onderverhuur moet melden en dat maar een x-aantal kamers mag worden onderverhuurd of om op te treden tegen overlast en overbewoning. Ik vraag mij dan ook af waarom mevrouw Broekers zo blijft vasthouden aan de mening dat dit iets heel extreems is, een grote inbreuk op het huidige systeem, een kolossale verandering. Laat mevrouw Broekers ook de zegeningen tellen en constateren dat het bij al die onderdelen waar de minister heeft gezegd dat de verhuurder nog iets kan regelen, kennelijk niet zo extreem is als het op het eerste gezicht misschien lijkt en door de buitenwacht in brieven aan ons en in krantenartikelen wordt voorgesteld.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik kan daar kort over zijn. Mijn fractie is van mening dat een eigenaar nog enige zeggenschap over zijn eigendom moet kunnen houden. De contractuele regelingen waar u het over hebt, vinden wij veel te beperkt. Je moet een beetje de beschikking-bevoegdheid over je eigendom houden, of het nu gaat om een, twee of drie kamers. Formeel kun je dat niet uitsluiten.

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): Het is het gebruiksrecht, de beschikking, die je verhuurt en die je dan kwijt bent als verhuurder.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Dat is uw visie daarop. Zoals ik net uiteengezet heb, is onze visie een andere.

Voorzitter. Ik kom tot een conclusie. Naar onze mening wordt het huurrecht eerder minder dan meer geliberaliseerd. Dat vinden wij niet in goed in deze tijd waarin juist meer behoefte bestaat aan flexibiliteit, maatwerk en terugdringing van regelgeving, ook in het huurrecht. Er wordt veel aan de rechter overgelaten. In antwoord op vele vragen

wordt ook in de brief van de minister van 8 november verwezen naar de rechter. Naar onze mening leidt dit tot een onaanvaardbare belasting van de rechterlijke macht. Het is juist onze taak om ervoor te zorgen dat wetgeving dusdanig is geformuleerd en in elkaar steekt dat een beroep op de rechter een laatste redmiddel is en niet een onderdeel van de hele procedure. Verder wordt in onze visie de deur wagenwijd opengezet voor illegale en onrechtmatige bewoning. Zoals ik al tegen mevrouw De Wolff gezegd heb, achten wij het onaanvaardbaar dat iemand, waar het gaat om zelf aangebrachte voorzieningen en onderhuur, zijn eigendom niet meer of althans niet voldoende onder controle kan houden. Tot slot merk ik op dat de VVD-fractie niet kan instemmen met de voorstellen, zoals die thans voorliggen.

□

De heer **De Beer** (VVD): Mijnheer de voorzitter. Ik dank beide ministers voor de in eerste termijn gegeven antwoorden. Op één punt is in elk geval duidelijkheid gekomen. De minister van VROM heeft ons namelijk verzekerd dat het met de voorliggende wetsvoorstellen mogelijk blijft om bij tijdelijke verhuur van te slopen panden huurcontracten te sluiten waarbij de huurder tegen een lagere huur ook minder onderhoud accepteert. Dat is van belang voor het welslagen van de tijdelijke verhuur aan studenten. Verder heeft de minister beloofd, na te laten gaan of onze veronderstelling juist is dat huurvastcontracten met de voorliggende Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mogelijk blijven en dat daartoe slechts de ministeriële regeling ex artikel 10, lid 2, behoeft te worden aangepast. Wij hopen het antwoord daarop straks te vernemen. Als wij gelijk hebben met onze veronderstelling, is de wetswijziging waar de heer Baarda naar gevraagd heeft, niet nodig. Dat zou natuurlijk goed nieuws zijn. Mochten wij het bij het verkeerde eind hebben, dan zouden wij een dergelijke wetswijziging trouwens wel bepleiten.

Overigens leven er natuurlijk veel meer ideeën voor innoverende huurcontracten. Wij bespeurden in eerste termijn een wel erg afhoudende houding van de regering op dit punt. Waarom zouden wij geen experimenteerartikel met horizon-

bepaling opnemen in de uitvoeringswet waarmee, uiteraard op beperkte schaal en onder strikte voorwaarden, nieuwe ontwikkelingen kunnen worden uitgetest? Mevrouw Broekers heeft net al aangedrongen op wat meer flexibiliteit in de huurwetgeving. De minister van VROM zou hier een heel bescheiden, maar toch wel bemoedigend begin mee kunnen maken, zonder dat er echt vreselijke dingen gebeuren.

De regering wil met het nieuwe artikel 244 BW bevorderen dat meer huurders een kamer gaan verhuren aan studenten. Dat was het motief. In eerste termijn hebben wij reeds uitvoerig aangegeven waarom dit geen geschikte weg is. Wij hebben ook betere alternatieven aangedragen. Het antwoord van de regering in eerste termijn, maar ook in de laatste brief aan de Kamer maakt nog eens duidelijk waar het misverstand bij de regering zit. Van de zijde van corporatiekoepel Aedes is ons verzekerd dat het, anders dan de regering veronderstelt, geen standaard is om onderhuur van kamers te verbieden. Het standaardhuurcontract van woningcorporaties verbiedt het doorverhuren van een volledig zelfstandige woning – dat is trouwens niet strijdig met het wetsvoorstel – maar verbiedt niet de onderhuur van kamers als de huurder daar zelf blijft wonen. Wel wordt de kamerverhuur gebonden aan toestemming van de verhuurder. Die toestemming wordt vrijwel nooit geweigerd. Het komt uiteraard voor dat de huurder een kamer verhuurt zonder die toestemming te vragen. Als de corporatie daar achterkomt, wordt er in de praktijk niet moeilijk over gedaan. Bij de institutionele beleggers, en verhuurders, uit de Raad voor onroerende zaken ligt dat evenzo. Interessant is in dit verband – mevrouw De Wolff sprak daar al over – dat particuliere verhuurders wel eens gepoogd hebben, het contract met de huurder op te zeggen, en dan als grond de illegale verhuur gebruikten. Dergelijke vorderingen plegen door de rechter te worden afgewezen.

De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat de huurders vrijwel nooit een strobreed in de weg wordt gelegd om een kamer te verhuren. In alle bescheidenheid voeg ik daar nog aan toe, dat ik in de 27 jaar waarin ik mij met huurwetgeving bezig heb gehouden, een dergelijk geval nooit ben tegengeko-

## De Beer

men. Ze zullen er misschien wel zijn, maar ze zijn uiterst zeldzaam. Dat is ook wel begrijpelijk: huurders verhuren meestal kamers om hun financiële positie te versterken. De bonafide verhuurders beseffen zeer wel dat dit uiteindelijk ook in hun belang is. Immers, er is een betere garantie dat de huur netjes op tijd wordt afgedragen. Kortom, wij mogen er rustig van uitgaan dat degenen die een kamer willen verhuren, dat ook daadwerkelijk doen. Artikel 244 zou een verwaarloosbaar effect hebben op de markt voor kamerverhuur. En daarmee is het enige argument dat de regering voor de invoering van artikel 244 hanteert, weerlegd.

De regering stelt zich op het standpunt dat algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) gedelegeerde wetgeving zijn en dat die in principe niet door de Staten-Generaal dienen te worden behandeld. Wij zouden deze stelling kunnen onderschrijven, indien de AMvB's uitsluitend praktische details zouden regelen. Vroeger was dat ook zo. Maar de laatste jaren bestaat een toenemende tendens om belangrijke politieke en/of inhoudelijke besluiten niet in de wet zelf, maar in AMvB's onder te brengen. Ik wijs op kader- en raamwetten, die hier in de Kamer komen. Een goed voorbeeld daarvan is de huurwetgeving. Onder dergelijke omstandigheden kunnen de Staten-Generaal hun parlementaire controle niet goed meer uitoefenen, indien zij zich houden onthouden van het beoordelen van dergelijke AMvB's. Dat zowel geldt voor de Eerste als de Tweede Kamer.

Nu zegt de minister van Justitie dat de discussie over het huurbeleid tussen regering en Staten-Generaal feitelijk toch wel plaatsvindt. Hij wijst daarbij op de behandeling van het begrotingshoofdstuk VROM, of op de mogelijkheid van een algemeen overleg met de betreffende vaste commissie. Maar zo werkt het niet als het om de Eerste Kamer gaat. Nieuwe beleidsvoornemens met betrekking tot de huurwetgeving worden per brief aan de Tweede Kamer meegedeeld; maar de Eerste Kamer behandelt geen brieven, laat staan brieven die aan de Tweede Kamer zijn gericht. De Eerste Kamer beoordeelt het beleid aan de hand van concrete wetsteksten. Dat geldt in voorkomende geval ook voor AMvB's. Verder moet de nieuwe huurwetgeving per 1 juli ingaan.

Voor de Eerste Kamer is daarom behandeling tijdens het begrotingsdebat van VROM te laat. En de Eerste Kamer kent geen algemeen overleg.

Nogmaals, indien belangrijke beleidsbeslissingen door de regering in een AMvB worden ondergebracht in plaats van in de wet zelf, moet de Eerste Kamer in staat worden gesteld, haar oordeel daarover te geven. Wij blijven dan ook bij ons standpunt dat in elk geval voor de AMvB's die worden genoemd in de artikelen 3, 10, lid 1 en 12 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en wellicht ook in de artikelen 240 en 241 van het Burgerlijk Wetboek, de voorhangprocedure moet worden hersteld. Ook voor de ministeriële regeling in artikel 10, lid 2 zou een vergelijkbare procedure moeten gelden. Indien de regering tegelijk met de zogeheten huurbrief de tekst van de betreffende AMvB kenbaar maakt, behoeft niet onnodig tijd te worden verloren. Dat was ook een argument van de regering. Het zou ons niet verbazen, indien ook de Tweede Kamer de gelijktijdige overlegging van de tekst van de AMvB op prijs stelt.

□

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter. Ik heb de eer, het woord te voeren namens de hele fractie van D66, dus ook namens de heer Terlouw, die zo vriendelijk was zijn zendtijd aan mij over te geven.

Ik dank de bewindslieden voor de uitgebreide mondelinge en schriftelijke beantwoording. Na de beantwoording te hebben aangehoord en de stukken te hebben gelezen, kan mijn fractie zich niet aan de indruk onttrekken dat de ministers kennelijk scheep zijn gegaan in het bekende wormstekige roeiboortje, kan het zijn goed onderhouden. Mijn fractie constateert echter dat er nog heel wat gehoozd zal moeten worden, willen zij de overkant ook halen.

Over de status van het debat en de toezeggingen merk ik het volgende op. Het lijkt mij duidelijk dat deze Kamer niet demissionair is en dus voluit het wetsvoorstel kan behandelen en bespreken en alle toezeggingen kan vragen die zij nodig acht. Het is aan de bewindslieden om te beoordelen welke toezeggingen zij nog verantwoord en haalbaar achten, gelet op hun demissionaire status. Enige ruimte

ziet mijn fractie dus nog wel. Kernpunt is echter de vraag hoe hard die toezeggingen kunnen zijn, gelet op diezelfde demissionaire status en met name op de komende verkiezingen. Die vraag moeten wij beoordelen. Ik meen dus dat wij vandaag over dit onderwerp een goed debat kunnen voeren.

Mondeling noch schriftelijk heb ik antwoord gekregen op mijn vraag over het preventief onderhoud. Op dat terrein is niets geregeld. De verhuurder moet zich inderdaad met de pet in de hand melden bij de huurder om medewerking te krijgen. Misschien oordelen de bewindslieden dat dit niet geregeld behoeft te worden. Ik hoor graag hun reactie.

Bij de bestrijding van overlast ging de discussie over de vraag wat precies bepalend is voor het welslagen van een beroep op huurvermindering. Nu in de tekst van het wetsvoorstel het begrip gebrek is geobjectiveerd en per saldo ook overlast door andere huurders voor de verhuurder kan inhouden, lijkt het erop dat de enkele constatering van overlast toereikend is voor een beroep op huurvermindering. De tekst van het wetsvoorstel wijst met nadruk in die richting. Uit de memorie van antwoord citeer ik het volgende. Over de periode dat de overlast voortduurt, zal de huurder huurvermindering kunnen vorderen, aangenomen dat de overlast continu en substantieel genoeg is om een huurvermindering te rechtvaardigen. Einde citaat. Dat betekent dat de verhuurder, ondanks het feit dat hij zijn uiterste best doet om de overlast te beëindigen toch genoeg moet nemen met een huurvermindering gedurende de periode van overlast.

Welnu. In het debat van twee weken geleden gaf de minister van Justitie aan dat voor het welslagen van een beroep op huurvermindering de inspanningen van de verhuurder beslissend zijn en niet de feitelijke overlast. De gedachte daarbij was dat de verhuurder door het achterwege laten van passende maatregelen zelf aan het voortduren van de overlast zou bijdragen. Als hij laat zien dat hij wel maatregelen neemt, ligt dat anders. Kan de minister wat duidelijker zijn over dit punt? Het kan immers niet allebei waar zijn. Vooralsnog houdt mijn fractie het erop dat de feitelijke overlast beslissend is en blijft en niet de inspanning van de verhuurder. In de schriftelijke beantwoording lijkt de

## Hessing

minister zich inmiddels bij deze visie te hebben aangesloten. Hij voegt daaraan toe dat het moet gaan om substantiële overlast die ook enige continuïteit moet hebben. Dat laatste spreekt eigenlijk vanzelf.

Ik kom te spreken over de wormstekige roeiboort. Tja, ik vermoed dat de minister in zijn antwoord in eerste termijn gepoogd heeft met een creatieve uitleg droog aan de overkant te komen. Uit de schriftelijke beantwoording is inmiddels het nodige duidelijk geworden. Wij hebben uit het antwoord van de minister in eerste termijn begrepen dat het mogelijk moet zijn, een slecht onderhouden woning die in haar soort goed onderhouden is, te verhuren tegen een lagere huurprijs. Op zijn minst is dat een gewrongen gedachtegang. Het is maar de vraag of het in de praktijk mogelijk is, daarover sluitende afspraken te maken. De vraag in het debat van twee weken geleden was of de minister duidelijk kon maken of zo'n variant echt werkbaar is. Wij hebben het schriftelijke antwoord gelezen en hij heeft duidelijk gemaakt dat het voor woonruimte inderdaad niet opgaat, in tegenstelling tot andere huur-zaken, waaronder de huur van bedrijfsruimte.

Die uitzondering voor woonruimte is bewust gemaakt, gezien de wens om de kwaliteit van het bestand aan huurwoningen op peil te brengen. Op zichzelf vindt mijn fractie dat dit argument hout snijdt. Wij constateren wel dat het daarmee onmogelijk wordt, een slecht onderhouden huis tegen een lage huur te verhuren. Op zichzelf is dat een verarming van de bestaande praktijk. De minister noemt zelf in zijn antwoord de man met de gouden handjes, maar er zijn uiteraard meer mogelijkheden denkbaar. De behoefte aan tijdelijke woonruimte is immer manifest. In die gevallen zullen huurders graag genoeg nemen met de mindere staat van de woning als daar een lagere huur tegenover staat. Die mogelijkheid wordt nu afgesneden. Mijn fractie betreurt dat.

De heer **De Beer** (VVD): Wij hebben over dat punt een kort interruptiedebatje gevoerd met de regering. Ik heb uit het antwoord van de regering in eerste termijn begrepen dat bij tijdelijk verhuurde woonruimte een dergelijke constructie, dat wil zeggen een lagere huur voor een minder

goed onderhouden woning, wel mogelijk is in het kader van de Leegstandswet.

De heer **Hessing** (D66): Ja, als de verhuur naar zijn aard tijdelijk van karakter is, maar "tijdelijk" is iets anders dan kortdurende huur van een jaar of anderhalf jaar; is dat nog tijdelijke huur? In die gevallen kan een huurder heel wel genoeg nemen met een lagere huur, bijvoorbeeld omdat hij een huis aan het bouwen is en wellicht één of twee jaar nodig heeft om het huis af te bouwen en gedurende die periode best bereid is om genoeg te nemen met een lagere huur, als het huis daartoe aanleiding geeft. Die gevallen worden dus niet meer mogelijk. Ik denk dat dit soort situaties niet meer slaat op het begrip "tijdelijke huur".

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ook ik had uit het interruptiedebat en de schriftelijke beantwoording begrepen dat het mogelijk moet zijn om in het kader van bijvoorbeeld de herstructureringsopgave, waarbij gedacht wordt aan sloop, maar pas over twee jaar, gedurende die twee jaar op basis van de Leegstandswet een contract af te sluiten dat een andere aard heeft dan waar wij het over gehad hebben. Het is handig om daar duidelijkheid over te krijgen omdat dat in de komende jaren een veel voorkomend verschijnsel zal zijn.

De heer **Hessing** (D66): Die vraag is meer gericht aan de minister dan aan mij, maar ook ik stel er prijs op om hierover duidelijkheid te verkrijgen: waar gaat de tijdelijke verhuur, waarbij dit soort regelingen mogelijk is, over in verhuur waarbij dit soort regelingen niet meer mogelijk is? Mijn fractie kan zich voorstellen dat er inderdaad kortdurende of redelijk kortdurende gevallen zijn waar de tekst van de wet niet op slaat en waar dit soort afwijkende afspraken dus niet meer mogelijk is. Ik hoor echter graag de toelichting van de minister op dit punt.

Dan artikel 244. Voor alle duidelijkheid: ook zonder de relatie met artikel 269 vindt mijn fractie dit artikel gewoon te ver gaan. Ik zou het, misschien wat zwart-wit, willen kwalificeren als een soort gedwongen inkwartiering waar je als huiseigenaar geen zeggenschap over

hebt. Met die vorm van eigendomsbeperking of in ieder geval beperking van het gebruik van eigendom heeft mijn fractie de grootst mogelijke moeite. De spanning op de woningmarkt vormt naar het oordeel van mijn fractie geen voldoende titel om tot deze vergaande maatregel over te gaan. De proportionaliteit is echt zoek. Net als de heer De Beer heb ik geen argumenten voorhanden die voldoende dragend zijn om deze weg op te gaan.

Er zijn geen argumenten aangebracht die ook maar een begin van hoop bieden dat de ingrijpende maatregel navenant soelaas zal bieden. Dat is noch mondeling, noch schriftelijk gebeurd. Ik hoor dus graag of de ministers kunnen aangeven waarom deze maatregel dat soelaas zal bieden dat zij er kennelijk van verwachten. Mijn fractie sluit niet uit dat door dit artikel, wellicht in relatie met artikel 269, juist een averechts effect zal ontstaan doordat verhuurders minder geneigd zullen zijn om tot kamerverhuur over te gaan. Er zijn ook alternatieven, zoals de heer De Beer twee weken geleden al heeft aangegeven. Waarom niet het voorbeeld gevolgd van de stad Amsterdam, die blijkbaar heeft besloten om de grondprijs voor studentenhuisvesting te halveren om nieuwbouw te stimuleren? Er zijn dus echt alternatieven denkbaar om aan de vraag tegemoet te komen.

Ik moet constateren dat de minister op dit punt eigenlijk geen enkele ruimte heeft geboden, ook niet in de schriftelijke beantwoording. Het enige wat hij heeft geschreven, is: als op enig moment blijkt dat de voordelen niet opwegen tegen de nadelen, kan hij het nog altijd veranderen. Mijn fractie zou dat eigenlijk willen omdraaien: als op enig moment echt onderbouwd kan worden dat het soelaas biedt, laten wij het dan pas invoeren. De minister heeft aangegeven dat hij het eigenlijk niet verantwoord zou vinden om het hele wetsvoorstel op dit punt te laten sneuvelen. Ook dit punt inzake de politieke afweging zou mijn fractie eigenlijk willen omdraaien: vindt de regering het punt van de onderhuur nu zo zwaarwichtig dat zij met alle geweld eraan wil vasthouden en dus het risico wil lopen dat dit wetsvoorstel de eindstreep niet haalt? Dat is dus een politieke afweging door de regering; de minister heeft de bal

## Hessing

hier gelegd, maar ik leg de bal nadrukkelijk terug.

Mijn fractie houdt dus vast aan de bezwaren tegen dit onderdeel en verzoekt de regering dan ook om bij novelle een wijziging aan te brengen. Als de regering daartoe niet bereid is, sluit ik niet uit dat mijn fractie, alles afwegende, het wetsvoorstel niet zal steunen. Ik maak van de gelegenheid gebruik om te melden dat, als de regering daartoe overgaat, wellicht ook op het punt van de wormstekelige roeiboten en overlastbestrijding nog iets geregeld kan worden. Ook het punt van de zelfwerkzaamheid gaat voor mijn fractie zo ver dat aanpassing gewenst is.

Het laatste punt dat naar het oordeel van mijn fractie voor verbetering vatbaar is, betreft artikel 269. Ik kan het niet anders formuleren: de redactie laat ruimte voor verschillende interpretaties. Vooral nog is mijn fractie er niet geheel van overtuigd dat artikel 269 niet van toepassing is op kamerhuur. Dan had er moeten staan: "de gehele woning"; dat staat er nadrukkelijk niet. Als het kennelijk de bedoeling is dat artikel 269 alleen betrekking heeft op de onderhuur van een gehele zelfstandige woning en dus niet op kamerhuur, dan nog rijst de vraag waarom de eigenaar verplicht is om een huurovereenkomst aan te gaan met een onderhuurder die hij niet zelf heeft uitgekozen. Ik denk dat de zeggenschap van de eigenaar over zijn eigen woning op die wijze toch wel ernstig wordt beperkt.

Ik stel de vraag hoe het verder moet in de volgende situatie. Een huurder van een zelfstandige woning, die er ook zijn hoofdverblijf heeft, verhuurt de overige beschikbare kamers in onderhuur. Dit is de situatie waarop artikel 244 toeziet. De verhuurder heeft daar geen directe zeggenschap over. Vervolgens besluit de huurder zijn hoofdverblijf naar elders te verplaatsen en de vrijkomende kamers ook onder te verhuren, want dat is financieel aantrekkelijk. Ten slotte zegt hij de huur van de zelfstandige woning op. Dat zijn stuk voor stuk legale handelingen, die achter elkaar gebruikt kunnen worden. Wij verkeren dan inmiddels in de situatie waarop artikel 269 van toepassing is. Immers, de gehele zelfstandige woning is alsdan in onderhuur gegeven. De relatie van de verhuurder met de huurder is ten einde

gekomen. Resultaat is dat de verhuurder eerst geconfronteerd wordt met onderhuurders die hij niet heeft uitgekozen en vervolgens verplicht wordt om met hen een huurcontract aan te gaan. Dat is mijn fractie een graat in de keel.

Ik herhaal dat mijn fractie afhankelijk van de beantwoording haar standpunt zal bepalen. Als er eventueel geen herkenbare toezeggingen komen, zoals mijn fractie die heeft geduid, sluit ik niet uit dat mijn fractie het wetsvoorstel uiteindelijk niet zal steunen.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Voordat ik de vergadering schors, deel ik de Kamer mede dat op 31 oktober jl. is ingekomen het verslag met bijlagen van de JBZ-raad van 14 en 15 oktober jl. Hierin wordt melding gemaakt van het bereiken van een akkoord in de Raad met betrekking tot een tweetal het Koninkrijk bindende ontwerpbesluiten, geagendeerd onder de nummers 2c en 3. Met betrekking tot deze punten werd nog geen instemming gegeven door de Eerste Kamer. Aangezien het voorzitterschap deze punten zo spoedig mogelijk wenst af te handelen, wenst de minister te vernemen of de Kamer aan beide ontwerpbesluiten instemming kan verlenen. De Bijzondere commissie voor de JBZ-raad heeft zich hedenmiddag over dit verslag met bijlagen beraden. Zij adviseert om alsnog instemming te verlenen aan de ontwerpbesluiten, aangeboden bij agendapunt 2c en 3.

Ik stel de Kamer voor, dit advies te volgen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

### Voorzitter: Boorsma

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 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**: Voorzitter. Ik dank de Kamer voor haar reacties op mijn antwoord in eerste termijn. Het respijt dat de afgelopen twee weken geboden is, is niet geheel onvruchtbaar geweest. Het heeft ons in de gelegenheid gesteld om een verduidelijkende brief te schrijven. Uit de reactie van de heer Holdijk blijkt overigens dat dat niet altijd een voordeel is. Toch heb ik die mogelijkheid aangegrepen. Als er onduidelijkheden zijn, moet men op de brief afgaan. Dat is de status van de daarin vervatte antwoorden. De termijn van 14 dagen heeft verder een aantal organisaties de gelegenheid gegeven te reageren. Zo heb ik brieven ontvangen van de Woonbond en de woningbouwcorporaties, verzameld in Aedes. Uit de inleiding van laatstbedoelde brief begreep ik dat de minister van Justitie er niets van snapte. Vandaar dat ik de regeringscommissaris heb meegenomen voor de punten die ik niet snap, maar hij wel. Ten slotte heeft de termijn van 14 dagen gelegenheid geboden om mij te bezinnen op de gewisselde argumenten.

Er spelen nog enkele belangrijke punten, zoals de onderhuur, de zelfwerkzaamheid als het gaat om de buitenkant van de woning en de gebrekenregeling.

Uit de brief van 8 november blijkt dat wij op het punt van de bepalingen van dwingend recht willen komen tot enkele afwijkingen bij de standaardregeling. Indien daaraan behoefte bestaat bij huurders en verhuurders – ik zal dat zo snel