

33698

**Wijziging Boek 7 Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
ivm modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie.
Plenaire behandeling, inbreng Paulus Jansen (SP) in eerste termijn.**

De huurcommissie is een buitengewoon nuttig orgaan om geschillen tussen huurders en verhuurders op een laagdrempelige, goedkope wijze te beslechten. Daar moeten we zuinig op zijn.

Niemand kan bezwaar hebben tegen het kappen van dor hout in wetgeving, waardoor procedures eenvoudiger worden, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de rechtsbescherming van de huurders, die nu juist de kern van de wetgeving is. Maar als een liberaal minister de labels modernisering en vereenvoudiging op een wetsvoorstel plakt heb ik toch de neiging om nog eens extra goed naar de inhoud te kijken.

Daarmee kom ik op mijn eerste punt: de hoogte van de leges. De verhoging van de leges naar €25 in 2010 heeft de drempel voor de gang naar de huurcommissie groter gemaakt, dat is volgens de SP-fractie de belangrijkste reden voor de daling van het aantal geschillen dat voor de commissie gebracht wordt. Onderschrijft de minister die analyse? Op zich kan ik wel leven met een bescheiden financiële drempel, maar €25 is voor menig huurder meer dan een bescheiden drempel. Zou op zijn minst de voorlichting dat je je geld terugkrijgt als je wint niet verbeterd moeten worden?

Het wetsvoorstel regelt dat de leges voor de verhuurder €450 bedragen, ongeacht of het een natuurlijk of rechtspersoon betreft. Dat lijkt ons een acceptabele vereenvoudiging, in combinatie met de hardheidsclausule dat de huurcommissie in bijzondere gevallen legesvrijstelling kan verlenen. Zijn de criteria hiervoor eenduidig vastgelegd?

Daarmee kom ik op de all-in huren. Dat is een merkwaardig fenomeen. In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel stelt de minister zelf dat dit een ongewenste contractvorm is, in essentie omdat hij de transparantie van het contract ondermijnt en geschillenbeslechting compliceert. Toch wordt de contractuele vrijheid om all-in contracten af te sluiten gehandhaafd. Dat is toch onlogisch? Waarom voorkomen we niet een heleboel juridisch gezeur door het all-in contract simpelweg te verbieden, in ieder geval voor zelfstandige woonruimte?

Nu zou de minister kunnen zeggen: All-in huren zijn misschien formeel niet verboden, maar wel zéér onaantrekkelijk. Als de huurder naar de huurcommissie stapt stelt de commissie op grond van de huidige wet de huur vast op 55% van de maximaal redelijke huur en de servicekosten op 25% van de maximaal redelijke huur. Dat wordt in het wetsvoorstel 55% van de huidige huur, respectievelijk 25% van de huidige huur. In beide gevallen gaat de huur omlaag, maar in de nieuwe situatie wordt de sanctie juist bij ernstige huisjesmelkerij lichter.

De Woonbond geeft het voorbeeld van een woning met 100 WWS-punten en een all-in huur van €1000. Geloof het of niet, maar dat soort praktijken komen voor. In de huidige wet gaan bij interventie van de huurcommissie de huur en de servicekosten naar €264 en €66, totaal dus €330. In de nieuwe wet wordt dat €550 respectievelijk €250, totaal dus €900. Nog steeds minder dan €1000, maar ik vraag de minister wat nu eigenlijk zijn

argumentatie is om de sanctie bij een door hem als ongewenst bestempelde praktijk lichter te maken? Ik wijs de minister erop dat ook de Nederlandse orde van advocaten de kritiek van de Woonbond op de wijziging van deze bepaling deelt.

Op dit punt overweeg ik nog een amendement in te dienen, afhankelijk van de reactie van de minister.

Twee volgende wijzigingen hebben betrekking op de servicekostenprocedure.

Allereerst wordt het overzicht van de servicekosten dat de verhuurder aan de huurder dient te verstrekken gestandaardiseerd. Dat lijkt de SP-fractie een uitstekende manier om de transparantie te verbeteren.

Over de tweede wijziging zijn wij absoluut niet enthousiast. Dat is ook geen vereenvoudiging of modernisering van de wet, maar louter een beperking van de toegang tot de wet. Het uitsluiten van geschillen over minder dan €36 per huurder per jaar voor de servicekostenprocedure bij de huurcommissie is een fundamentele inbreuk op de rechtsbescherming. Nog los van het feit dat €36 voor veel huurders een substantieel bedrag is gaat het vaak over geschillen met een principieel karakter.

Kan de minister aangeven hoeveel servicekosten geschillen in 2013 betrekking hadden op bedragen van minder dan €36 en in hoeveel gevallen de huurder bij een geschil in het gelijk gesteld is? Het eerste cijfer is van belang om een indruk te krijgen of hier sprake is van een groot probleem in termen van belasting van de huurcommissie. Het tweede cijfer is een indicatie of de aangedragen zaken vallen in de categorie querulanten, of dat er sprake is van reële klachten. Ik neem toch aan dat ook de minister niet wil dat huurders straks met reële klachten over kleine serviceposten niet meer terecht kunnen bij de huurcommissie. Ik heb een amendement 33698-8 ingediend om deze bepaling uit het wetsvoorstel te schrappen.

Ik kom op mijn laatste punt: de gevolgen van een uitspraak van de huurcommissie bij kamerbewoning voor de overige bewoners van een pand. De SP-fractie heeft al vaker gepleit voor een verruiming van de werking van uitspraken. De minister voelt daar niets voor met het argument dat ieder huurcontract uniek is. Maar ik neem aan dat hij toch ook wel onderschrijft dat bij kamerverhuur één exces in een pand vrijwel altijd staat voor een structureel probleem bij alle huurders achter dezelfde voordeur.

De SP-fractie zou graag de toezegging krijgen dat de minister gaat onderzoek hoe een uitspraak van de huurcommissie bij onzelfstandige woonruimte actiever ingezet kan worden voor het verbeteren van de situatie voor de andere huurders in het pand. Ik heb zelf in de schriftelijke inbreng gesuggereerd om de overige huurders te informeren over de uitspraak en, bij een eerdere gelegenheid, om in excessieve gevallen de huurcommissie de bevoegdheid te geven op eigen initiatief een onderzoek in te stellen bij de overige onzelfstandige woonruimten achter dezelfde voordeur. Graag een toezegging op dit punt!

Ik rond af.

Een aantal onderdelen van het wetsvoorstellen zorgen inderdaad voor modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie. Complimenten daarvoor. Maar samen met de vereenvoudigingen zijn ook enkele verslechtingen het wetsvoorstel ingesmokkeld. Die moeten er wat de SP-fractie betreft snel weer uit!