

24 465

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage)

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 maart 1996

Op 19 maart jl. heeft in uw Kamer de behandeling plaatsgevonden van het wetsvoorstel (Eerste Kamer 24 465) betreffende de versterking van de positie van de huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage (de zogenaamde procesvereisten). Op mijn verzoek is de stemming over het wetsvoorstel aangehouden voor nader beraad in het Kabinet. Vanuit de Kamer is aangedrongen op een snelle afronding van dat beraad. Thans reeds doet het Kabinet ú de uitkomsten van het gevoerde beraad toekomen.

Het Kabinet acht een verdere versterking van de positie van de huurder van zeer groot belang en hecht dan ook sterk aan de invoering van het met algemene stemmen in de Tweede Kamer aanvaarde wetsvoorstel. Daarbij wordt tevens van belang geacht dat het wetsvoorstel een direct gevolg is van het op 22 september 1993 uitgebrachte advies van de commissie huurders-verhuurders. Bij de verdere uitwerking van dit advies is de gehele sector, d.w.z. inclusief de particuliere verhuurders, betrokken geweest. Na het verschijnen van het advies van de commissie huurders-verhuurders heeft de Tweede Kamer meerdere malen te kennen gegeven een wettelijke regeling van de procesvereisten essentieel te vinden. Het Kabinet doet dan ook een dringend beroep op uw Kamer het wetsvoorstel te aanvaarden.

Tijdens de beraadslagingen vorige week is gebleken dat er in uw Kamer ernstige bedenkingen bestonden ten opzichte van het wetsvoorstel. In het navolgende wordt een reactie gegeven op de belangrijkste ingebrachte kanttekeningen.

1. De invoeringstermijn

In het debat van afgelopen dinsdag is ernstige bezorgdheid geuit over de risico's van een overhaaste invoering van het wetsvoorstel voor zowel de partijen in het veld als de huurcommissies.

Met de Eerste Kamer ben ik van mening dat een zorgvuldige voorbereiding van alle betrokkenen van groot belang is voor een goede uitvoering van de wet. Als gevolg van het feit dat het wetsvoorstel niet op uiterlijk 21 maart 1996 in het Staatsblad is verschenen, zullen de procesvereisten niet van kracht zijn voor de huurronde 1996. Hiermee is tevens de verkorte uitvoeringstermijn voor het eerste jaar niet meer aan de orde. Dit biedt nu zeker de ruimte om in alle rust een goed en langer voorbereidingstraject te doorlopen. Ik zal zorgen dat er een tijdige en intensieve voorlichting aan alle betrokkenen wordt gegeven, teneinde een optimale uitvoering bij de huurronde 1997 te realiseren. Bij deze voorlichting zal bijzondere aandacht worden besteed aan de kleine particuliere verhuurders. Gelet op het feit dat de koepelorganisaties van sociale verhuurders bereid zijn hun leden op te roepen bij de komende huurronde zoveel mogelijk in de geest van de procesvereisten te handelen, zal bij de voorlichting zo mogelijk ook gebruik worden gemaakt van eventuele praktijkervaringen.

Tevens zal ik bevorderen dat de huurcommissies heldere criteria ontwikkelen voor de toepassing van de wet. In goed overleg met de huurcommissies wordt hiermee een eenduidige uitvoering van de wet bewerkstelligd.

2. Het percentage X

Door meerdere fracties zijn uiteenlopende kanttekeningen geplaatst bij de huurprijsstijgingsgrenzen (X) waarboven de procesvereisten gelden.

Tijdens de beraadslagingen van vorige week heb ik uiteengezet dat mijn voorkeur uitging naar een andere X dan de Tweede Kamer bij amendement van Hofstra/M. van der Burg heeft vastgesteld. Voor de huurronde 1996 is de feitelijke betekenis van de 2,8% nihil geworden. Het is mijn intentie bij de bepaling van de X voor 1997 geobjectiveerde ijkpunten te hanteren.

3. Standaardformulieren

In de Kamer is ruim aandacht besteed aan de omvang en intensiteit van de te leveren informatie door een kleine verhuurder in vergelijking met een grote. In dit verband is vanuit de Kamer gepleit de verhuurders tegemoet te komen met een standaardformulier teneinde de informatie te kunnen structureren mede in relatie tot de bedrijfsomvang.

Zoals ik in het debat heb gesteld wordt op basis van het wetsvoorstel het leveren van informatie voorgeschreven die in alle redelijkheid van een verhuurder verlangd mag worden. Van de grote professionele verhuurder wordt op die wijze meer informatie verlangd dan van een kleine particuliere verhuurder. De memorie van toelichting op de wet is hier ook volstrekt helder over. Tevens heb ik aangegeven dat het op basis van het wetsvoorstel mogelijk is een standaardformulier ten behoeve van de verhuurders vast te stellen. Gehoord de argumenten van de Kamer ben ik hiertoe bereid. Dit standaardformulier zal in nauw overleg met alle betrokkenen, inclusief de huurcommissies, worden vorm gegeven.

Met inachtneming van het bovenstaande wordt een succesvolle implementatie van het wetsvoorstel gewaarborgd. Hierbij wil ik nog het volgende opmerken. Het wetsvoorstel procesvereisten leidt zonder twijfel tot enige extra regulering, maar in de uitvoering is getracht die tot een minimum te beperken. Het wetsvoorstel waarborgt dat de verhuurder bij huuraanzeggingen de basisinformatie aan de huurder levert, hetgeen nodig is om tot een goed overleg tussen huurders en verhuurder te

komen. Ik wijs er nogmaals op dat het voorstel om te komen tot het wettelijk vastleggen van de procesvereisten door het veld zelf is aanbevolen.

Zoals reeds opgemerkt hecht het Kabinet sterk aan de uitvoering van het wetsvoorstel. Het Kabinet doet dan ook een dringend beroep op ú het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk te aanvaarden.

Tenslotte wil ik nog opmerken dat ik het verzoek van de geachte afgevaardigde de heer Korthals Altes, betreffende de in beraad zijnde wetsvoorstellen op andere beleidsterreinen, overgebracht heb aan het Kabinet. Het Kabinet zal hier afzonderlijk op terugkomen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel