

Vergaderjaar 1997–1998

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies)

Nr. 15

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 18 februari 1998

Na de behandeling in eerste en tweede termijn d.d. 10 februari jl. van wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enige andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak van de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (25 445), hebben de leden Duivesteijn en Poppe onder de nummers 12 en 13 amendementen ingediend. Onderstaand geef ik u mede namens de staatssecretaris mijn reactie op beide amendementen.

Amendement 12 van de heer Duivesteijn

De heer Duivesteijn stelt in zijn amendement voor de voorzitter van de huurcommissie de bevoegdheid te geven in bij ministeriële regeling aan te geven gevallen (aan huurder dan wel verhuurder – ongeacht of hij verzoeker is of niet –, indien de financiële positie van dezen of een van beiden daartoe aanleiding geeft) vrijstelling te verlenen van het betalen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding (leges). Hoewel ik van mening ben, dat de toegang tot de huurcommissie zeer laagdrempelig is en in het wetsvoorstel – ook zonder deze bevoegdheid – blijft, heb ik sympathie voor de intentie van dit amendement. Ik heb evenwel de volgende kanttekeningen.

In de eerste plaats merk ik op, dat door het amendement in naar verwachting vrij veel gevallen geen (voorschot voor een) vergoeding behoeft te worden betaald. Dit haalt – voor dat deel – de grondslag uit de

nieuwe legesvoorstellen. Het was juist de bedoeling om partijen eerst met elkaar te laten praten en op die wijze te bereiken, dat het geschil werd opgelost, alsmede om het indienen van onterechte verzoeken tegen te gaan.

In de tweede plaats geldt, dat de «winnaar» zijn geld terugkrijgt. Ervan uitgaande, dat door invoering van de leges in principe door indiener haalbare zaken worden ingediend, krijgt deze het legesbedrag teruggestort. De huurders, die in het gelijk worden gesteld – en dus ook de huurders met een laag inkomen – gaan er in dit opzicht niet financieel op achteruit.

In de derde plaats zal het zeer moeilijk zijn om via een eenvoudige ministeriële regeling en zonder al te veel administratieve problemen de gehele door indiener bedoelde groep te bereiken. In ieder geval zal het uitgangspunt van de regeling moeten zijn, dat degene die zich tot de huurcommissie wendt met een verzoek om vrijstelling, aantoonst tot bedoelde groep te behoren.

Ik laat het oordeel over het amendement gelet op bovengenoemde kanttekeningen bij de uitvoerbaarheid ervan aan uw kamer over.

Amendement 13 van de heer Poppe

De heer Poppe stelt in zijn amendement voor artikel I, onderdeel A, punt 1, van het wetsvoorstel, inhoudende een wijziging van artikel 4, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, wederom te wijzigen.

De tekst van het amendement maakt niet duidelijk of er nu wel of niet in de eerste twaalf maanden na het ingaan van de huurovereenkomst een wijziging mag worden doorgevoerd. Het huidige artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de HPW geeft juist de mogelijkheid om de huur per 1 juli aan te passen, waarmede het «huurverhogingsjaar» administratief gelijk loopt met die van de overige woningen van de verhuurder en met het «huursubsidiejaar», hetgeen in het belang is van de huursubsidie aanvragende huurders. Dit zou wellicht – afhankelijk van de interpretatie van de voorgestelde wijziging – nu niet meer kunnen.

Bovendien heeft het amendement tot gevolg, dat de systematiek van slechts één enkele huurprijswijziging (de regulier huurverhoging dan wel huurverlaging) binnen een termijn van twaalf maanden wordt doorbroken. Deze termijn is juist ingebracht om beide partijen rechtszekerheid te geven en om binnen die periode rust te brengen op het «huurprijfront». Voorts kan deze inbreuk op de huidige systematiek leiden tot veel dubbele huurcommissieprocedures, tegenstrijdige huurcommissie-uitspraken, onduidelijkheid gedurende de «beroepstermijn» van 2 maanden, plus eventueel dubbele kantongerechtsprocedures.

De toelichting op dit amendement is bijzonder onduidelijk. De eerste alinea «Huurcommissies en kantonrechters interpreteren art. 4 HPW zodanig dat de huurder na een aanzegging van huurverhoging door de verhuurder direct een tegenvoorstel voor huurverlaging moet indienen anders is zijn beurt voor het lopende huurjaar voorbij gegaan» is vaag.

Als dat gecombineerd wordt met het vervolg van de toelichting, dan wordt het alleen maar onduidelijker. «De meeste huurders ontdekken echter pas achteraf, bijvoorbeeld nadat ze bezwaar hebben gemaakt tegen een door de eigenaar voorgestelde huurverhoging dat de huur volgens de puntentelling te hoog is». Juist in dat geval is er echter niets aan de hand. De huurcommissie zal het voorstel van de verhuurder als niet redelijk beoordelen. Er komt dan geen huurprijswijziging tot stand en dus kan de huurder een huurverlaging voorstellen én – al dan niet via een uitspraak

van de huurcommissie – realiseren. Hij hoeft dan dus juist niet twaalf maanden te wachten!

Derhalve zou ik het amendement dan ook ernstig willen ontraden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
M. de Boer