

Vergaderjaar 1997–1998

25 796

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn en M.M. van der Burg houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

Inleiding

Vergroting van de marktwerking is een van de fundamentele wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid, en dan met name in het huurprijsbeleid, in het begin van de jaren negentig.

De effecten van deze beleidswijziging worden steeds duidelijker zichtbaar in de praktijk, net als de consequenties hiervan op de langere termijn.

De ontwikkelingen in de huurprijzen laten een beeld zien waarbij in vijf jaar tijd vrijwel een spiegelbeeld ontstaan is in de spreiding van de huren over verschillende prijsklassen. Ruim de helft van de woningen heeft op dit moment een huur boven de f 600,= per maand, terwijl dit in 1990 slechts 16,5% van de woningvoorraad betrof. Omgekeerd is het aantal woningen met een huur beneden de f 600,= in vijf jaar tijd gedaald van 83,5% naar 46,7%.

Deze snelle en forse afname van het aantal woningen dat toegankelijk is voor de doelgroep wordt nog versterkt door een forse toename van het gebruik van het instrument huurharmonisatie na vrijkomen van een huurwoning. Inmiddels passen verhuurders dit instrument toe bij bijna de helft van de mutaties. In die delen van de steden die als aantrekkelijk worden ervaren is het gevaar aanwezig dat juist hier het aantal betaalbare woningen versneld afneemt. Het risico van een gedeelde stad wordt hierdoor vergroot.

Voortzetting van de afname van de jaarlijkse huurverhogingen in de richting van de inflatie zal een positief effect hebben. Maar daarnaast is het wettelijk begrenzen van de ruimte voor ingrijpende huurverhogingen bij mutatie (huurharmonisatie) onvermijdelijk.

Bilaterale afspraken tussen gemeenten en verhuurders geven hiervoor te weinig zekerheid. Daarom beoogt het onderhavige wetsvoorstel de beleidsruimte voor verhuurders om bij mutatie de huren aan te passen aan de markt te beperken tot 70% van de maximaal redelijke huur. Op deze wijze kan instandhouding van de goedkope woningvoorraad voor de doelgroep beter worden gewaarborgd en het risico van een gedeelde stad beter worden tegengegaan.

In dit wetsvoorstel wordt tevens de positie van de huurders versterkt door de uitspraak van de huurcommissie over de toegestane huur directe

werking te laten hebben, tenzij een van de partijen de kantonrechter om een uitspraak verzoekt.

Huurontwikkeling vanaf de Tweede Wereldoorlog

De huurontwikkeling in Nederland is vanaf de Tweede Wereldoorlog lange tijd volgens een stringent huurprijsbeleid verlopen. Dit huurprijsbeleid had zijn basis niet slechts in volkshuisvestelijke motieven maar had tevens een relatie met het gevoerde sociaal-economische beleid. Het inkomens- en werkgelegenheidsbeleid werd mede als uitgangspunt gehanteerd voor een gematigd huurprijsbeleid. De huurprijzen werden sterk aan rijksregelgeving gebonden. Als gevolg daarvan kende Nederland in vergelijking met de andere Europese landen decennia lang een laag huurprijsniveau.

Aan het einde van de jaren tachtig kwam hierin een kentering. Met de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig uit 1990 deed de Tweede Kamer afstand van het tot dan toe gevoerde huurprijsbeleid. Aanvankelijk stelde de rijksoverheid zich hiermee ten doel een evenwichtiger verhouding aan te brengen tussen de kostprijs van de woning en de door de huurder te betalen huurprijs. Gaandeweg is er een verregaande mate van liberalisering van het huurprijsbeleid ontstaan waarin de verhuurder meer en meer de marktwerking als uitgangspunt neemt bij de vaststelling van huurprijzen.

Verhuurders kregen nieuwe instrumenten voor een eigen, specifiek huurprijsbeleid. Officieel sinds 1 juli 1994 is de Huurprijzenwet Woonruimte grotendeels niet meer van toepassing op huurovereenkomsten van woningen met een huurprijs boven de maximumhuurgrens van de Huursubsidiewet (deze is voor 1997/1998: 1085 gulden). Ook voor de woningen onder deze maximumgrens kreeg de verhuurder een nieuwe mogelijkheid om inhoud te geven aan een eigen huurprijsbeleid. De verhuurder kan tot een bepaald maximum (1997: 6,5%) zelf de huurverhoging voor een woning of complex woningen vaststellen. Door de mogelijkheid tot huurharmonisatie kan de verhuurder bij het leegkomen van een woning de huur optrekken naar een binnen de woningmarkt geldend marktprijsniveau, binnen de grenzen van het waarderingsstelsel m.b.t. de woning en de woonomgeving. Hierbij ligt de bovengrens bij de zogenoemde maximaal redelijke huurprijs. In de opvatting van toen was het verantwoord deze maatregelen in te voeren. De goedkope en bereikbare woningvoorraad was, vergeleken met de doelgroep, immers omvangrijk genoeg. Dankzij het nieuwe huurprijsbeleid kon worden bereikt dat huurders die, gezien hun inkomen, te goedkoop woonden, een huur zouden gaan betalen die meer overeenstemde met de kwaliteit van de woning, dan wel zouden doorstromen naar duurdere huur- of koopwoningen. En om te voorkomen dat als gevolg van dit nieuwe beleid de kernvoorraad van goedkope en bereikbare huurwoningen voor de doelgroep wordt aangetast, moeten gemeenten en (sociale) verhuurders vervolgens «prestatieafspraken» maken over het instandhouden van de noodzakelijk geachte kernvoorraad.

De liberalisering van het huurprijsbeleid die hiermee werd ingeluid, had aanvankelijk een geleidelijk karakter. Dit werd ruw verstoord doordat de rijksoverheid zich genoodzaakt achtte fors te bezuinigen op de rijksbegroting. In 1992 leidde dit tot een bezuinigingsoperatie, de zogenaamde Tussenbalans (TUBA). Binnen dit kader werd bepaald dat de jaarlijkse huurverhoging voor een periode van vier jaar moest worden vastgesteld op 5,5%.

Feitelijk kwam dit neer op een verschuiving van kosten van de rijksoverheid naar de burger. Immers, een betere exploitatie van woningen die met een rijkssubsidie tot stand waren gekomen, resulteerde in een

vermindering van de jaarlijkse subsidieverplichtingen aan verhuurders. In de Wet Balansverkortung Volkshuisvesting (1996) werd opnieuw voor een periode van vier jaar (tot 2000) de jaarlijkse gemiddelde huurstijging vastgelegd, met een wettelijke minimale huursomstijging van tenminste 3,5%.

Deze opeenstapeling van maatregelen heeft ervoor gezorgd dat het huurniveau drastisch is gestegen. Was Nederland in Europa begin jaren tachtig nog een van de landen met de laagste huren, thans is ons land samen met Duitsland en Denemarken het duurste huurland. De verdeling van de huurwoningvoorraad over verschillende huurniveaus in Nederland is nu, eind jaren negentig, een spiegelbeeld van de situatie van voor 1990. Onderstaande figuur geeft de ontwikkelingen van de huurprijzen weer in 1990 tot en met 1996.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
700+	5,5%	8,5%	12,5%	17 %	21,9%	26,5%	31,9%
600-700	11 %	13,2%	15,4%	17,6%	19,2%	20,4%	21,4%
500-600	19,1%	20,5%	21,5%	21,3%	21,6%	21,8%	20,8%
400-500	23,6%	23,7%	23,2%	22,6%	20,9%	18,9%	16,6%
300-400	26 %	23,5%	19,7%	15,8%	12,4%	9,5%	7,1%
tot 299	15 %	10,6%	7,7%	5,7%	4 %	2,9%	2,2%

Bron: Huurwoningvoorraad naar kale huur. CBS huurenquête, huur per 1 juli 1997.

De bovenstaande cijfers laten duidelijk een forse stijging van de huurprijzen zien. Het gevoerde huurprijsbeleid heeft er toe geleid dat het aandeel van woningen met een huur tot 600 gulden per maand is teruggegaan van 83.7% van de totale woningvoorraad in 1990 tot 46,7% in 1996. Woningen met een huur onder de 300 gulden, in 1990 nog goed voor 15% van het bestand, zijn per saldo zelfs bijna helemaal verdwenen. De Huursubsidiewet gaat uit van een normhuur van 330 gulden per maand voor de laagste inkomens. Nemen we dit als referentiekader, dan moet worden geconstateerd dat vrijwel geen huishouden met een inkomen op minimumniveau nog een woning kan huren zonder gebruik te maken van het recht op huursubsidie. De betaalbaarheid van deze normhuur is binnen de Tweede Kamer overigens nog onderwerp van discussie. Tijdens de beschouwingen over de Huursubsidiewet is een motie aangenomen waarin aan het Kabinet een nader onderzoek is gevraagd naar de acceptabele huurquote voor huurders die afhankelijk zijn van huursubsidie. Met name de alleenstaanden hebben een relatief hoge huurquote. Niet moet worden uitgesloten dat voor deze groep zelfs de normhuur van 330 gulden als te hoog zal worden aangemerkt.

De vraag is relevant of bij de introductie van de marktwerking binnen de volkshuisvesting deze effecten op de huurprijsontwikkeling – en daarmee op het gebruik van huursubsidie – werkelijk zijn beoogd. Goedkope en betaalbare woningen zijn een schaars goed aan het worden. De vraag dringt zich op of op middellange termijn met het huidige huurprijsbeleid de instandhouding van de goedkope woningvoorraad voor de doelgroep wel is gewaarborgd.

Nu al is in delen van het land een tekort ontstaan in het segment goedkope en betaalbare woningen. Het gemeentebestuur in Haarlem heeft de zorg over deze ontwikkeling verwoord in de nota «Gaten in de volkshuisvesting»(1996). Hierin wordt voorspeld dat bij een gelijkblijvend huurprijsbeleid de kernvoorraad goedkope en bereikbare huurwoningen binnen tien jaar met maar liefst de helft zal afnemen, terwijl de omvang van de doelgroep in dezelfde periode naar verwachting gelijk zal blijven. Een ander steeds meer onderkend risico van een ongeremde marktwerking in de volkshuisvesting is het ontstaan van een ruimtelijke tweedeling in de steden. De opeenstapeling van de jaarlijkse

huurverhoging, de huurharmonisatie, de huurverhogingen als gevolg van verbetering van de woningvoorraad, de sloop van goedkope woningen, de bouw van nieuwbouwwoningen met een hoge aanvangshuur en het toewijzen van woningen met een oorspronkelijk lage huur aan huurders met een relatief hoog inkomen, kan ertoe leiden dat in delen van de stad een eenzijdige bevolkingssamenstelling ontstaat. Daarbij doet zich de paradox voor dat, terwijl de steden voorheen werd verweten dat zij te veel nadruk legden op de bouw van goedkope woningen en daarmee bijdroegen aan een eenzijdige bevolkingssamenstelling, de hierboven beschreven maatregelen in sommige delen van de stad leiden tot een andere eenzijdigheid, namelijk van bewoners met een relatief hoog inkomen.

Twee markante voorbeelden hiervan zijn al eerder door de fractie van de PvdA in de vaste Kamercommissie voor VROM aan de orde gesteld: de Benedenstad in Nijmegen en Nieuw Waldeck in Den Haag. Beide wijken zijn primair gebouwd voor de huisvesting van lagere inkomensgroepen. Ze zijn, door de kwaliteit van de woningen en van de woon- en leefomgeving, echter op de markt van vraag en aanbod ook zeer aantrekkelijk voor andere inkomensgroepen. In beide gevallen zijn in relatief korte tijd de huurprijzen zodanig gestegen dat moet worden gevreesd dat deze wijken nauwelijks meer toegankelijk zullen zijn voor de oorspronkelijke doelgroep. Een vergelijkbare ontwikkeling is waar te nemen in de wijken rondom de grachtengordel van Amsterdam. Wanneer deze trend zich doorzet, is een ruimtelijke tweedeling in onze steden onafwendbaar. Dat wil zeggen dat in de aantrekkelijke wijken vooral de midden- en hogere inkomensgroepen wonen en lagere inkomensgroepen worden verdrongen naar de naoorlogse wijken. In beide situaties is er sprake van inkomenswijken en dit wordt in het kader van het algemeen aanvaarde volkshuisvestingsbeleid als onwenselijk beschouwd. Toch is er slechts in beperkte mate sprake van een beleid om dit proces te keren. De in het herstructureringsbeleid voorgestane «injecties» in de bestaande stad dreigen in het niet te vallen bij de effecten van de bouw van de VINEX-wijken. Deze laatste zullen als gevolg van hun eenzijdige opzet (in hoofdzaak eengezinswoningen met relatief hoge koopprijzen) juist toegankelijk zijn voor midden- en hogere inkomensgroepen die thans nog in de bestaande stad gehuisvest zijn.

Huidige huurbeleid van sociale en particuliere verhuurders

In de afgelopen jaren is een verlaging opgetreden van de gemiddelde huurstijging, van 5,2% in 1994 naar 3,7% in 1997. Echter, de reële huurverhoging komt nog steeds ruim uit boven de inflatie. Daarnaast wordt het gemiddelde geflatteerd doordat er sprake is van een sterke daling van de huurverhogingen bij dure huurwoningen, die anders vanwege de concurrentie met de koopwoningmarkt met leegstand worden bedreigd.

Gemiddelde cijfers geven weinig inzicht in de feitelijke huurverhoging waarmee individuele huurders, en specifieke groepen huurders, worden geconfronteerd. Het RIGO Rapport «Huurprijsbeleid Verhuurders 1997» stelt:

«De spreiding in huurontwikkeling van individuele woningen is nog steeds groot, variërend van 0% (of incidenteel zelfs huurverlaging) tot enkele tientallen procenten in gevallen van harmonisatie ineens. (...) De marktsituatie bepaalt in sterke mate de mogelijkheden voor verhuurders om de huren te verhogen. Een krappe woningmarkt geeft verhuurders de gelegenheid om de huren meer te verhogen dan een ruime woningmarkt. Net als vorig jaar worden de hoogste huurstijgingen aangetroffen in de Randstad, de laagste in de noordelijke provincies. (...) De huurontwikkeling in de grote steden ligt boven het landelijk gemiddelde.

Den Haag springt er met een gemiddelde huurverhoging van 4,4% het laagst uit. Utrecht, met een gemiddelde huurverhoging van 5,3%, het hoogst. Deze hogere huurverhogingen worden bij alle typen verhuurders gevonden, met uitzondering van de beleggers in Den Haag.»

Daarbij is het opvallend dat woningen met een huurprijs onder de 600 gulden relatief het vaakst te maken krijgen met een hoge huurverhoging. Het onderzoek laat voorts zien dat particuliere verhuurders, in het bijzonder de «makelaars en handelaren», maximaal profiteren van de huursombenadering. Deze verhuurders vroegen in 1996 voor 45% van hun woningbezit een huurverhoging van 5 of meer procent. In 1997 is dit percentage gestegen tot 49%.

Verder laat het RIGO-rapport zien dat verhuurders de mogelijkheid van huurharmonisatie steeds vaker toepassen: «geleidelijk aan worden de huren vanaf 1995 steeds vaker naar tussen de 60 en 80% van maximaal redelijk opgetrokken. (...) Sinds 1993 is het harmoniseren van de huur bij het vrijkomen van een woning toegenomen van 0,6% naar 4,1% van de huurwoningvoorraad in 1997. Bij ongeveer de helft van de woningen die vrijkomen wordt de huur na mutatie aangepast.» Hierbij geldt dat hoe lager de huur was, hoe hoger het stijgingspercentage bij harmonisatie is. *Van de royaal «geharmoniseerde» woningen* had 53% een huur onder de 600 gulden. Woningen met een huur van minder dan 400 gulden ondergingen een huurstijging van gemiddeld 21,8%. Voor woningen van 400 tot 600 gulden gold een gemiddeld huurstijgingspercentage van 9,7%. Ook hier geldt dat gemiddelden geen inzicht geven in de specifieke werkelijkheid van wijken en buurten. Inmiddels bereiken ons regelmatig berichten dat vooral particuliere verhuurders de huurharmonisatie aangrijpen om de huur op te trekken naar de maximaal redelijke huurprijs. Daarbij gaat het vooral om de woningen die gelegen zijn in de binnensteden, de voormalige stadsvernieuwingsgebieden dan wel woningen op aantrekkelijke locaties. Zo worden deze delen van de goedkope woningvoorraad versneld onbereikbaar voor lagere inkomensgroepen.

Toekomstige huurontwikkeling

Geeft het beleid van jarenlange forse huurverhogingen al reden tot zorg over de omvang van de kernvoorraad van goede en bereikbare woningen voor de doelgroep, de versterkte toepassing van de huurharmonisatie vergroot deze zorg. Hier gaat het immers om een minder geleidelijk proces waarbij met relatief forse huurverhogingen het betaalbaarheidsniveau wordt aangetast.

Niets wijst erop dat dit proces zich in de komende jaren niet zal voortzetten. Ook is niet ondenkbeeldig dat er een verschuiving zal plaatsvinden van hoge huurverhogingen naar het nog op bredere schaal toepassen van het instrument van de huurharmonisatie. De mogelijkheden daartoe (de harmonisatieruimte) zijn nog relatief groot. In totaal bevindt momenteel 6% van de voorraad van sociale verhuurders zich boven 80% van de maximaal redelijke huurprijs; voor de beleggers is dit percentage 41% en bij particulieren verhuurders komt dit op 38%. In Nederland is er thans sprake van een huurprijsniveau van ca. 65% onder maximaal redelijk. De harmonisatieruimte is bovendien vergroot door de aanvaarding van de Huursubsidiewet. Deze is weliswaar bedoeld als een belangrijke verbetering van de financiële situatie van die huurders die afhankelijk zijn van huursubsidie. De andere zijde van de medaille is dat ook duurdere huurwoningen (afhankelijk van het huishouden en de woninggrootte tot 873 gulden huur per maand) voor lagere inkomens bereikbaar zijn geworden. Dit geeft de verhuurder de mogelijkheid om het huurprijs-

beleid aan te passen aan de nieuwe grenzen van de Huursubsidiewet. Dit proces is al waarneembaar op de VINEX-locaties, waar verhuurders de betaalbaarheid voor de te bouwen sociale woningbouw niet meer definiëren in termen van 700 gulden maar de nieuwe aftoppingsgrenzen als «betaalbaar» beschouwen. Deze verhoging van de aanvangshuur zal (in het geval dat de woning wordt toegewezen aan een huishouden met een minimuminkomen) slechts voor een deel door de huurder worden betaald; de rijksoverheid zal zo'n 75% met huursubsidie moeten compenseren. Een vergelijkbaar proces is waarneembaar binnen de bestaande woningvoorraad. Ook als dit met slechts bescheiden percentages gebeurt, maar wel op grote schaal, zal de rijksoverheid een belangrijk deel hiervan moeten «subsiëren» via de Huursubsidiewet. En daarmee lijkt de volkshuisvesting weer terug bij af. Het instrument dat was bedoeld om de huurders in een aanvaardbaar woonlastenniveau tegemoet te komen, ontwikkelt zich tot een exploitatiesubsidie die via het subject (de huurder) wordt uitgekeerd.

Over de handhaving van de kernvoorraad goedkope en bereikbare woningen en over de sociale doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid maken gemeentebesturen «prestatieafspraken» met de sociale huursector, zoals is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). Voor wat betreft de beheersing van de huursubsidieuitgaven zijn in de wet bepalingen opgenomen die gemeenten moeten houden aan een tweetal normen, namelijk de verhuisnorm en de huursubsidie-uitgavennorm. Inmiddels heeft een aantal gemeenten daadwerkelijk prestatieafspraken gemaakt met sociale verhuurders. Uit onderzoek van de Werkgroep 2duizend van de Universiteit Utrecht blijkt dat 80% van de grote gemeenten (meer dan 100 000 inwoners) dit reeds gedaan heeft, en zo'n 17% daarmee bezig is. Voor de kleine en middelgrote gemeenten ligt het percentage veel lager. De helft van de gemeenten tussen 30 000 en 100 000 inwoners kent prestatieafspraken en ruim een kwart is bezig met het opstellen daarvan. Voor de kleinste gemeenten (minder dan 30 000 inwoners) liggen de percentages op respectievelijk 22.6 en 12 (NWR Magazine 24 – 1997, blz.2). Dergelijke afspraken hebben echter geen juridische kracht. Het zijn intentieverklaringen die op zichzelf niet onbelangrijk zijn, maar die de individuele sociale verhuurders ruimte laten tot het voeren van een eigen beleid. Het gemeentebestuur heeft geen andere sanctiemogelijkheden dan achteraf hierover rapporteren aan de staatssecretaris van Volkshuisvesting. Er ontbreekt wetgeving die het nakomen van prestatieafspraken in het uiterste geval afdwingbaar maakt bij de rechter. Tussen particuliere verhuurders en gemeenten zijn tot nog toe nauwelijks afspraken gemaakt en ontbreekt een kader.

Begrenzing van de harmonisatieruimte

De liberalisering van de volkshuisvesting die met de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig werd ingeluid, werd destijds gezien als een nieuw middel om de bestaande, en onverminderd geldende maatschappelijke doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid na te streven. Voor zover liberalisering ook als een doel in zichzelf werd beschouwd, kan worden geconstateerd dat dit doel inmiddels in ruime mate is bereikt. Nu is de vraag aan de orde of de (verdere) liberalisering van de volkshuisvesting niet een bedreiging aan het worden is voor het primaire volkshuisvestingsdoel, en voor de mogelijkheden om ook in de toekomst een sociaal volkshuisvestingsbeleid te voeren. In het bijzonder de huisvesting van de lagere inkomensgroepen, het tegengaan van een verdergaande ruimtelijke tweedeling en het voorkomen van een onbeheerst oplopen van de huursubsidieuitgaven

voor de rijksoverheid vragen zorg. Voorkomen moet worden dat door de huidige vrijheid in het huurprijsbeleid de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen in hetzelfde tempo blijft afnemen als in de afgelopen jaren.

Het is in het belang van de instandhouding van een afdoende kernvoorraad goedkope en bereikbare woningen, en van het tegengaan van het risico van een gedeelde stad, dat er een gematigder huurbeleid ontstaat. Een van de mogelijkheden hiertoe is een beperking van de mogelijkheden tot huurharmonisatie. Daarbij gaat het om het stellen van een grens waarboven slechts nog sprake kan zijn van huurverhogingen. Ons voorstel gaat er daarbij van uit dat deze grens ligt bij zeventig procent van de maximaal redelijke huurprijs van de individuele woning.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel A, punt 1

Een termijn van drie maanden is te kort om als huurder het initiatief te kunnen nemen tot een schriftelijk verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Een termijn van zes maanden is redelijker omdat de huurder in een schaarstemarkt vaak genoodzaakt is een woning te accepteren bij gebrek aan andere meer betaalbare woonruimte.

Onderdeel A, punt 2

De huurcommissie doet een uitspraak over de redelijkheid van de huur. Deze wordt als niet redelijk beoordeeld wanneer aan twee voorwaarden is voldaan. De gevraagde huur is hoger dan de huur die de voorgaande bewoner betaalde en de huur van de woning wordt door deze huurverhoging voor het eerst over de grens van 70% van maximaal redelijk getild.

De huur is als vanouds ook onredelijk indien de onderhoudstoestand van de woonruimte daartoe aanleiding geeft.

De huurcommissie is verplicht in haar uitspraak aan te geven welke huur zij redelijk acht.

Op grond van artikel 27, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte hebben verhuurder en huurder na de uitspraak van de huurcommissie twee maanden de tijd om de kantonrechter te verzoeken de huurprijs vast te stellen. Indien van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt geldt de huur zoals deze door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld.

Onderdeel B

Het nieuwe artikel 17a strekt ertoe de verhuurder te verplichten aan de nieuwe huurder een opgave te verstrekken van de oude huurprijs. Deze verplichting is noodzakelijk om de nieuwe huurder in de gelegenheid te stellen de overeengekomen huurprijs op redelijkheid te beoordelen. Komt de verhuurder deze verplichting niet of niet volledig na, dan moet de huurcommissie – indien er een artikel 17-procedure wordt gestart – als redelijke huurprijs uitspreken 70 % van de maximaal redelijke huurprijs-grens.

Onderdeel C

De wijziging van artikel 28, eerste lid, strekt ertoe dat de kantonrechter op

een verzoek van de huurder of verhuurder om de huurprijs vast te stellen tevens beschikt met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, tweede lid, tweede volzin, en 17a, tweede lid.

Artikel II

Door de wijziging van artikel 29, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies wordt de huurder verplicht inzage te verschaffen in en afschrift te laten nemen van bescheiden die de huurcommissie nodig heeft om een uitspraak te kunnen doen. Hiermee kan de huurcommissie de oude huurprijs controleren indien de huurcommissie de juistheid van de verstrekte gegevens betwijfelt.

Artikel III

Dit artikel bevat een overgangsbepaling: eerbiedigende werking voor overeenkomsten van huur en verhuur die voor het tijdstip van inwerking-treding van de wet zijn tot stand gekomen.

Duivesteijn
M. M. van der Burg