

Vergaderjaar 1999–2000

27 063

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) (wijziging percentages)

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 18 april 2000

A. ALGEMEEN

Paragraaf 1. Inleiding

De ondergetekende is de leden van de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkentelijk voor de snelle vaststelling van het verslag, waardoor een spoedige behandeling van het onderhavige wetsvoorstel mogelijk is.

Met belangstelling heeft de ondergetekende kennisgenomen van de gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen. Het doet hem genoegen dat de leden van de fracties van het GPV en de RPF hun waardering uitspreken over de evenwichtigheid van het wetsvoorstel, waarbij zowel het belang van betaalbare huurwoningen in de sociale huursector als de beleidsvrijheid van verhuurders in voldoende mate in het oog zijn gehouden.

De ondergetekende is er voorts erkentelijk voor dat de leden van de SGP-fractie hebben aangegeven in algemene zin met het wetsvoorstel te kunnen instemmen. Met genoegen heeft hij daarnaast kennis genomen van het standpunt van de leden van die fractie dat zij het voornemen tot een eenmalige aanpassing van de huursubsidieparameters ondersteunen.

Paragraaf 2. Wijziging grens motiveringsplicht en de gevolgen bij het ontbreken van een motivering bij een huurverhogingsvoorstel

De leden van de PvdA-fractie vroegen zich af waarom in het wetsvoorstel geen verplichting tot inhoudelijke onderbouwing van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het inflatiepercentage is opgenomen. De leden van de fractie van de PvdA wezen er in dit verband op dat de indieners van de motie Van 't Riet c.s. (kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI, nr. 40) een inhoudelijke motivatie voor ogen stond waarbij de verhuurder de huurder in voldoende mate moet informeren over de inhoud en achtergronden van het voorgenomen huurbeleid, de reden waarom de desbetreffende woning een huurverhoging hoger dan de

inflatie krijgt en de manier waarop de huurder zich daarover kan uitspreken. De ondergetekende merkt hierover het volgende op.

De Huurprijzenwet woonruimte stelt regels met betrekking tot huurprijzen in de privaatrechtelijke verhouding tussen de verhuurder en de individuele huurder.

Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit van de individuele woning in verhouding moet staan tot de huurprijs. De maximale huurprijsgrens – gebaseerd op het woningwaarderingstelsel – vormt daarbij de bovengrens. Dit wetsvoorstel voorziet erin dat de verhuurder verplicht wordt nu bij een voorstel tot huurverhoging boven het inflatieniveau – waar dat thans nog het geval is boven een percentage van 5,5 – de puntentelling op basis van het woningwaarderingstelsel van de desbetreffende woning mee te sturen. Aan de hand van die puntentelling kan de huurder beoordelen of voor zijn woning de maximale huurprijsgrens wordt overschreden.

Wanneer dat het geval is, kan dat voor de huurder aanleiding zijn bezwaar tegen de huurverhoging te maken. Door motivering van een huurverhogingsvoorstel aan de hand van de puntentelling krijgt de huurder inzicht in de kwaliteit van de woning in relatie tot de huurprijs.

De leden van de fracties van PvdA en D66 onderschrijven de voorgestelde verlaging van de grens met betrekking tot de motiveringsplicht, maar hechten aan een meer inhoudelijke motivering.

Waar het gaat om het huurprijsbeleid in het algemeen is het in ieder geval wenselijk dat hierover tussen verhuurders en huurdersorganisaties overleg plaatsvindt. Voorzover het verhuurders betreft met meer dan 100 woningen biedt de Wet op het overleg huurders verhuurder een wettelijke basis om dit overleg tussen verhuurder en het collectief van huurders vorm te geven. Ondergetekende vindt het van belang dat het overleg in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder huurdersorganisaties de mogelijkheid biedt zich uit te spreken over het beleid van de verhuurders.

De Wet op het overleg huurders verhuurder voorziet echter niet in een inhoudelijke onderbouwing van het huurbeleid die is toegespitst op de individuele huurder.

Ondergetekende hecht er echter aan dat ook de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in het huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op zijn woning van toepassing is.

De ondergetekende heeft dan ook bezien op welke wijze het verkrijgen van dat inzicht kan worden bevorderd. Rekening houdend met het kader van de Huurprijzenwet woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte dat een directe relatie legt tussen de prijs en de kwaliteit van een individuele woning zal de ondergetekende het formulier dat de verhuurder dient te gebruiken voor het aanzeggen van een huurverhoging van meer dan de inflatie, aanpassen. Met dit nieuwe formulier zal de verhuurder dan verplicht worden naast de puntentelling van de woning tevens inzicht te verschaffen in de algemene doelstellingen van zijn huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid, gekoppeld aan de betekenis van dit beleid voor de individuele woning (of complexen van woningen), alsmede in de financiële noodzaak om een huurverhoging van meer dan de inflatie aan te zeggen. De verhuurder zal zich dus rekenschap ervan moeten geven of een huurverhoging boven de inflatie op zijn plaats is. In antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie op welke wijze de huurder zich over deze elementen kan uitspreken merk ik op dat de aanvullende informatie die de huurder naast de puntentelling ontvangt aanleiding kan zijn voor nader overleg met de verhuurder.

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke wijze de huurcommissies boveninflatoire huurverhogingen op «redelijkheid» zullen gaan toetsen. Daarnaast stelden de leden van de fractie van D66 de vraag waaraan de huurcommissies de redelijkheid van een voorstel tot huurverhoging moeten toetsen als in het wetsvoorstel een verplichting tot inhoudelijke onderbouwing ontbreekt.

Voorts stelden de leden van de D66-fractie de vraag of artikel 25 zo moet worden gelezen dat als er geen berekeningswijze bij het huurverhogingsvoorstel is toegevoegd, er altijd wordt overgegaan tot het verlagen van de voorgestelde huurverhoging tot het niveau van de inflatie.

Wanneer de puntentelling of de nadere motivering ontbreekt, kan de huurder dit, indien hij bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging, aangeven. De huurcommissie kan vervolgens het huurverhogingsvoorstel ambtshalve terugbrengen tot het inflatiepercentage, voorzover met een dergelijke huurverhoging de huurprijs binnen de maximale huurprijsgrens blijft. Om zeker te stellen dat niet alleen het ontbreken van een puntentelling maar ook het ontbreken van een nadere motivering voor de huurcommissie aanleiding zal zijn de huurverhoging ambtshalve te verlagen, heeft de ondergetekende de redactie van het voorgestelde artikel 25, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte aangepast. In bijgaande nota van wijziging is deze aanpassing verwerkt. Voor de duidelijkheid benadruk ik dat de huurcommissie niet kan overgaan tot ambtshalve terugbrenging wanneer de huurder bezwaar maakt tegen de nadere inhoudelijke motivering. De huurcommissies zijn wettelijk noch functioneel toegerust om een dergelijk inhoudelijk oordeel te vellen. Zij zouden daarbij immers afwijken van de individuele beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte in relatie tot de huurprijs (aan de hand van de puntenwaardering).

In dit verband wijs ik nog eens op mijn brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 19 november 1999 (kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI, nr. 36) in reactie op de motie van de leden Van 't Riet en Hofstra (kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI, nr. 33) waarbij het ging om een vergelijkbare vraag naar de mogelijkheid voor de huurcommissie om een inhoudelijk oordeel uit te brengen.

Zoals in mijn brief van 15 februari 2000 over het huurprijsbeleid voor 2000 en 2001 (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 5) is aangegeven, wil ik voor de eerstkomende jaren in overleg met organisaties van verhuurders en huurders de benodigde bandbreedte voor het huurprijsbeleid bezien. Daarbij heb ik eveneens de mogelijkheid van een systeemwijziging genoemd. Ik zal daarbij ook betrekken op welke wijze de verhuurder de inhoudelijke onderbouwing van zijn huurprijsbeleid richting het collectief van huurders en de individuele huurder kenbaar en toetsbaar kan maken.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of de ondergetekende de voorgeschreven formulieren dan wel de instructies welke voor de verhuurder gebruikt dienen te worden aan de Kamer kan doen toekomen. Het huidige op grond van de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte vastgestelde formulier bevat enkel de puntentelling van de betreffende woning. Zoals hiervoor is aangegeven, zal de ondergetekende het voor de verhuurder verplichte formulier aanpassen door een inhoudelijke motivering. Een modelformulier dat deze elementen bevat, zal ik u zo spoedig mogelijk toesturen.

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie merkten terecht op dat de verhuurders die voor 1 juli 2000 een voorstel tot huurverhoging hebben gedaan met een ingangsdatum van uiterlijk 1 september 2000 alsnog de nadere motivering aan de huurder kunnen overleggen tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Zij constateerden dat hierdoor een maanden-

lange periode kan zitten tussen de aanzegging van de huurverhoging en het ter beschikking stellen van de bijbehorende motivering. Als voorbeeld noemen zij de situatie dat een voorstel tot huurverhoging per 1 september op 1 juni wordt verstuurd, waarna pas op 13 oktober (zes weken na 1 september) de motivering volgt. Zij stelden de vraag of die waarneming klopt, en zo ja, of het niet beter is om de uiterste datum voor het overleggen van de puntenwaardering te koppelen aan een maximum aantal weken na, naar de ondergetekende aanneemt, het doen van het voorstel tot huurverhoging in plaats van aan een maximum aantal weken na de voorgestelde ingangsdatum.

De ondergetekende merkt op dat de hiervoor aangegeven waarneming klopt maar dat de voorgelegde situatie zich in de praktijk zelden zal voordoen. Bij de voorgestelde regeling is uitgegaan van het gegeven dat in de praktijk als datum van ingang voor een voorstel tot huurverhoging bijna altijd 1 juli wordt voorgesteld en tussen het doen van een huurverhogingsvoorstel en de ingangsdatum van dat voorstel veelal circa twee maanden liggen. Het ligt dan niet in de rede om voor die uitzonderingsgevallen een algemeen geldende overgangsregeling in het leven te roepen die bovendien afwijkt van de bestaande regeling waarbij alle termijnen van een huurverhogingsprocedure zijn gekoppeld aan de voorgestelde ingangsdatum van het voorstel. Ook in het kader van de behandeling van verzoekschriften en daarmee de beoordeling door de huurcommissie van de vraag of de verhuurder tijdig een motivering heeft nagestuurd, en vervolgens of de huurder tijdig het bezwaarschrift bij de verhuurder heeft ingediend, onderscheidenlijk de verhuurder tijdig het verzoekschrift heeft ingediend, heeft een koppeling met de voorgestelde en gangbare 1 juli-datum voordelen. De huurcommissie hoeft dan immers niet in elke daarvoor in aanmerking komende zaak telkenmale te bepalen hoe, afhankelijk van het moment van het doen van het huurverhogingsvoorstel, deze termijnen lopen.

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie met betrekking tot de hoogte van de inflatie, merkt de ondergetekende het volgende op. Met de opmerking in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat de grens waarboven nadere motivering noodzakelijk is, nader zal worden bezien in geval er de komende jaren sprake zou zijn van substantieel afwijken van de huidige ontwikkelingen en ramingen met betrekking tot inflatie, wordt niets anders gezegd dan dat in een dergelijke situatie het beleid ten aanzien van de motiveringsplicht dat in het onderhavige wetsvoorstel wordt voorgesteld weer tegen het licht kan worden gehouden. Mocht een wijziging van het beleid op dit punt worden overwogen, dan zal hiervoor een wetswijziging noodzakelijk zijn.

De leden van de SGP-fractie hebben een aantal vragen gesteld met betrekking tot de administratieve lasten die de voorgestelde wijziging van het percentage waarvoor de motiveringsplicht geldt, met zich zal brengen. De ondergetekende merkt hierover het volgende op.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven, realiseert de ondergetekende zich dat de verlaging van de grens in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte tot het inflatiepercentage voor de verhuurder extra administratieve lasten met zich kan brengen. Deze extra lasten worden echter aanvaardbaar geacht gelet op de wenselijkheid de huurder inzicht te verschaffen in de kwaliteit van zijn woning in relatie tot de huurprijs. In de hiervoor bedoelde memorie is tevens aangegeven dat van verhuurders nu reeds mag worden verwacht dat zij inzicht hebben in de relatie tussen de huurprijs van de individuele woning en de maximale huurprijsgrens van die woning. De maximale huurprijsgrens geeft immers de bovengrens aan van de huur van de desbetreffende woning. Een nieuw element is dat de verhuurder deze maximale

huurprijsgrens – aan de hand van de puntentelling – aan de huurder kenbaar dient te maken bij een huurverhoging boven de inflatie. Thans ligt het percentage waarboven deze plicht geldt nog op 5,5. Daarnaast zal een verdere uitbreiding van de motiveringsplicht door een uitbreiding van het formulier de nodige werkzaamheden voor de verhuurder met zich brengen. Het gaat daarbij echter om elementen die verhuurders reeds bij de vormgeving van hun huurbeleid voor ogen moeten staan. Een nieuw element is dat de verhuurder deze elementen ook richting huurders expliciteert.

Met betrekking tot het voornemen van de regering tot verlaging van de grens waarboven een motiveringsplicht geldt, hebben organisaties van verhuurders gewezen op de extra administratieve lasten. De aanvulling van de motiveringsplicht zoals deze nu wordt voorgesteld, is daar overigens nog niet bij betrokken.

Omdat, zoals uit de voorgaande alinea blijkt, de werklasttoename bij de verhuurders als gevolg van de voorgestelde wijziging van de motiveringsplicht in zijn algemeenheid echter aanvaardbaar zal zijn in relatie tot hetgeen met die wijziging wordt beoogd, is de ondergetekende niet voornemens de extra lasten te compenseren.

Paragraaf 3. Wijziging overgangsrecht wet van 19 juni 1996 (Stb. 323)

In antwoord op vragen van de leden van de SGP-fractie deelt de ondergetekende mede dat de Raad van State op 23 maart jl. advies heeft uitgebracht terzake van een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, dat voorziet in een verlaging van het maximaal huurverhogingspercentage per woning naar 3,8. Op het voornemen van de regering om het maximaal huurverhogingspercentage per woning naar 3,8 te verlagen, zijn tot op heden geen nadere, relevante reacties gekomen.

Paragraaf 4. Eenmalig afwijkende aanpassing huursubsidieparameters

De leden van de fractie van de PvdA vroegen de regering te verduidelijken waarom een structurele indexering van de huursubsidieparameters zal leiden tot een ondoelmatige subsidieverlening. Zij verwezen in dit verband naar de strekking van de motie Duivesteijn, waarin is verzocht over te gaan tot structurele indexering van de grenzen in de Huursubsidiewet met de maximale huurverhoging per woning (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 3). De leden van de SGP-fractie vroegen de regering daarnaast de passage uit de memorie van toelichting te verduidelijken waarin staat dat de indexering van de verschillende grenzen in de Huursubsidiewet zal worden bezien in het licht van de doelmatigheid van het huursubsidieinstrument. De leden van de fractie van de SGP stelden voorts een vraag ten aanzien van de wijze van indexering in de volgende jaren.

De leden van de fracties van het GPV en de RPF vroegen wat voor andere mogelijkheden dan het instrument van de huursubsidie de regering ziet om te voorkomen dat huurstijgingen in de komende jaren leiden tot koopkrachtverlies van huurders met een laag inkomen. De ondergetekende merkt hierover het volgende op.

Zoals aangegeven in mijn brief van 15 februari 2000 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het huurprijsbeleid voor het jaar 2000 en volgende jaren (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 5) wordt met deze voorgestelde maatregel beoogd de gevolgen van de toegestane huurstijging voor individuele huurders eenmalig op te vangen.

Deze eenmalige aanpassing is bedoeld als flankerende maatregel bij de vormgeving van het huurbeleid voor 2000. Voor de langere termijn wordt dit echter niet als een doelmatige besteding van overheidssubsidies gezien. Het toekomstige beleid mag er immers niet toe leiden dat het Rijk de gevolgen van het huurbeleid blijvend via het huursubsidieinstrument compenseert. Op andere wijze, door middel van afspraken over verdere daling van de gemiddelde huurverhoging en eventueel via aanscherping van de prestatienormering huursubsidie, zal de beoogde matiging van de huurontwikkeling worden nagestreefd. Hierbij is een redelijke ontwikkeling van de woonlasten in relatie tot de inkomensontwikkeling een leidend aandachtspunt. Overigens merk ik daarbij op dat het toekomstige beleid ook moet worden gezien in het perspectief van de armoedeval.

Gezien het bovenstaande acht de regering het op dit moment niet opportuun in structurele zin uitvoering te geven aan de hiervoor bedoelde motie van het lid Duivesteijn. De regering acht het wenselijk om een eventuele structureel gewijzigde indexeringsmede te beoordelen aan de hand van de wijze waarop verhuurders bij de huurronde per 1 juli 2000 invulling geven aan het voorgestane beleid, gericht op beperking van de huurstijging (zowel gemiddeld als per woning). Ook wenst zij in dat oordeel de resultaten van de evaluatie van de Huursubsidiewet te betrekken. Het ligt in het voornemen deze evaluatie – met gegevens tot en met het tijdvak 1998/1999 – medio 2000 aan de Tweede Kamer te zenden.

De leden van de fractie van D66 vroegen of de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen in het kader van de Huursubsidiewet automatisch ieder jaar worden aangepast aan de huurontwikkeling of dat dit ieder jaar opnieuw wordt gezien. Artikel 27, eerste lid, onder b, van de Huursubsidiewet bepaalt dat de maximale huurgrens voor jongeren, de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen jaarlijks bij ministeriële regeling worden aangepast aan de huurprijsontwikkeling zoals die naar redelijke verwachting in het subsidiejaar zal plaatsvinden. Daarbij wordt een correctie aangebracht naar de mate waarin de huurprijsontwikkeling in het voorafgaande subsidiejaar afweek van de verwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de eerdere aanpassing van deze bedragen. Daarnaast bepaalt artikel 27, derde lid, van de Huursubsidiewet dat de maximale huurgrens jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, zoals in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt, dat wil zeggen aan de inflatie.

Het wetsvoorstel voorziet erin voormelde grenzen eenmalig aan te passen met het maximaal huurverhogingspercentage per woning.

De leden van de SGP-fractie informeerden naar de eventuele financiële gevolgen voor het overige volkshuisvestingsbeleid als gevolg van de verruiming van het huursubsidiebeleid. In het wetsvoorstel is slechts voorzien in een éénmalige aanpassing van de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppings- en maximale huurgrenzen met het maximaal huurverhogingspercentage. De extra uitgaven van deze maatregel zijn geraamd op circa 30 miljoen per jaar.

Besluitvorming over de wijze waarop de dekking voor deze éénmalige maatregel wordt vorm gegeven zal plaatsvinden in het kader van de voorbereiding van de rijksbegroting voor 2001 en de voorjaarsnota.

B. ARTIKELEN

Artikel II

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie omtrent de ratio van de overgangsregeling, merkt de ondergetekende op dat de voorgestelde verlaging van het percentage waarvoor de motiveringsplicht zal gelden, van toepassing zal zijn op voorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2000 of later. Omdat de tijd om rekening te houden met de wijziging van het percentage waarvoor de motiveringsplicht zal gelden en als gevolg waarvan alsnog een motivering zal moeten worden aangeleverd, voor verhuurders krap zal zijn, is in het onderhavige wetsvoorstel voorzien in een overgangsregeling.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes