

Vergaderjaar 2001–2002

**28 195**

## **Wijziging van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (wijziging motiveringsgrens huurverhogingsvoorstellen)**

**Nr. 3**

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt/uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 25a, vierde lid, onderdeel b, van de Wet op de Raad van State)

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **Algemeen**

In de brief van 14 september 2001 aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/2001, 27 926, nr. 1) heeft ondergetekende de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. In het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 zijn twee perioden te onderscheiden.

Kernpunt van het huurbeleid voor de lange termijn vormt een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt wordt vergroot. Daarbij past ook een huurcontract dat de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijk vastlegt. Deze afspraken zullen voor vijf jaar gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden met inachtneming van waarborgen voor huurders. Deze voorstellen kunnen naar verwachting met ingang van 1 juli 2005 worden ingevoerd. Deze hoofdlijnen zijn grotendeels gebaseerd op het advies van de Commissie Huurbeleid<sup>1</sup> zoals deze Commissie dat op 12 september 2001 aan ondergetekende heeft aangeboden.

Tot die tijd acht ondergetekende het wenselijk het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de huurprijzen van de afgelopen jaren voort te zetten. Hierbij hecht ondergetekende er aan om verhuurders voldoende ruimte te bieden om op een exploitatietechnisch verantwoorde wijze te kunnen verhuren, waarbij de betaalbaarheid voor de huurders niet uit het oog wordt verloren. Dit kan worden bereikt met een samenhangend en evenwichtig pakket aan maatregelen voor de periode 2002–2005, zoals voorgesteld in het daarop betrekking hebbende meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid. Deze maatregelen zijn:

- er wordt uitgegaan van een inflatievolgende huurontwikkeling gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar (de periode van 1 juli tot en met 30 juni);
- de maximale huurprijsverhoging wordt gerelateerd aan de afstand tussen het niveau van de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens;
- de maximum verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel wordt in drie jaar tijd afgebouwd;
- de maximale huurprijsgrenzen worden bevroren op het huidige niveau;

<sup>1</sup> De Commissie Huurbeleid is een initiatief van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Het LOHV bestaat uit de volgende partijen: AEDS, vereniging van woningcorporaties, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), de Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren (Vastgoedbelang) en de Nederlandse Woonbond.

- voor sociale verhuurders wordt de gemiddelde huurprijsstijging op ondernemingsniveau gemaximeerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar plus 0,4%.

Ondergetekende is voornemens deze maatregelen met ingang van 1 juli 2002 in regelgeving vast te leggen. Dit vergt wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector. Daarnaast is het noodzakelijk artikel 19, eerste lid, onderdeel f, van de Huurprijzenwet woonruimte te wijzigen. Dit artikelonderdeel bepaalt dat een verhuurder bij het aanzeggen van een huurverhoging met meer dan het inflatiepercentage over het voorafgaande jaar deze huurverhoging moet motiveren aan de hand van de puntentelling op basis van het woningwaarderingssysteem en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op de desbetreffende woonruimte van toepassing is. Nu de voorstellen voor het huurprijsbeleid vanaf 1 juli 2002 uitgaan van het gemiddelde inflatiepercentage over de aan het huurverhogingsjaar voorgaande vijf kalenderjaren is het noodzakelijk het onderhavige artikel daaraan aan te passen. Met deze wetswijziging wordt daarin voorzien.

#### *Artikel I*

In artikel 19, eerste lid, onderdeel f, van de Huurprijzenwet woonruimte is de motiveringsgrens nu bepaald op het inflatiepercentage over het aan het huurverhogingsjaar (1 juli tot 30 juni) voorafgaande kalenderjaar. Met deze wijziging wordt die grens bepaald op het gemiddelde van de inflatiepercentages over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar.

#### *Artikel II*

De Huurprijzenwet woonruimte komt met de inwerkingtreding van het voorstel van wet houdende vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken I 2000/2001, 26 089, nr. 267) te vervallen. De motiveringsgrens wordt met de inwerkingtreding van titel 7.4 geregeld in artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikellid behoeft daarom ook wijziging.

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