

Vergaderjaar 2002–2003

**28 648**

## **Evaluatie integrale herziening huurwetgeving**

**Nr. 1**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 oktober 2002

#### **1. Inleiding**

Al een aantal jaren loopt er een traject waarbij de regelgeving op het gebied van het huren, huurprijzen en huurgeschillen tegen het licht gehouden wordt en waar nodig gemoderniseerd, met als inzet een regelgeving die aansluit bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het begin hiervan ligt in de zogenoemde Trendbrief, die in 1995 naar de Tweede Kamer is gestuurd (Kamerstukken II 1995/1996, 24 508, nr. 1). Vanwege de omvang en complexiteit wordt deze integrale herziening van de huurwetgeving (IHH) in twee fasen doorgevoerd. Per 30 november 1999 is de eerste tranche hiervan ingevoerd (wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, IHH-1), vooral maatregelen betreffende die verbeteringen voor huurders inhouden en die niet behoefden te wachten op de afronding van het gehele traject. Op hoofdlijnen gaat het daarbij om een nieuwe regeling van geschillen over achterstallig onderhoud en gebreken, om de invoering van een tweezijdige legesheffing, en om een verandering van toezicht op de huurcommissies.

Er is toen ook voorzien in een evaluatie van de wetwijziging na twee jaar. Om hier invulling aan te geven is in de afgelopen maanden onderzocht of de beoogde doelstellingen van de wetwijzigingen zijn gehaald. De resultaten hiervan worden in bijgaand evaluatierapport gepresenteerd.<sup>1</sup> In deze brief zal ik deze bespreken en mijn standpunt daarbij kenbaar maken.

Het punt van het toezicht, voorheen een taak van Gedeputeerde Staten en thans van de Minister van VROM, is niet in het evaluatieonderzoek meegenomen en ik zal hier ook niet verder op ingaan.

Bij de tweede tranche van de wetsvoorstellen tot integrale herziening van de huurwetgeving (IHH-2) zijn aanvullende eisen gesteld met betrekking tot het beleid, de bedrijfsvoering en verantwoordingsplicht van de huurcommissies. Deze wetsvoorstellen liggen nu nog bij de Eerste Kamer. Bij de behandeling hiervan in uw Kamer is hierover gesproken. Voorts zijn op dit moment voorstellen in voorbereiding die zullen leiden tot een andere

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

inrichting van de geschillenbeslechting zoals die thans is ondergebracht bij de huurcommissie. Tenslotte is er naar aanleiding van het Algemeen Overleg van 6 februari 2002 een notitie over de toekomst van de geschillenbeslechting toegezegd. Aangezien het toezicht bij al deze voorstellen aan de orde is, is de verandering van het toezicht per 30 november 1999 buiten de evaluatie gebleven.

In een motie van Van 't Riet en Van Gent (Kamerstukken II 2001/2002, 27 926, nr. 2) wordt gevraagd om een aanscherping van de sancties bij achterstallig onderhoud en gebreken. Het kabinet heeft deze motie gehonoreerd en sinds 1 juli 2002 kunnen de huurcommissies zwaardere sancties opleggen. Het evaluatieonderzoek heeft plaatsgevonden voordat de zwaardere sancties van kracht werden. Over het effect van de zwaardere sancties kan derhalve thans niets worden gemeld.

De brief heeft de volgende opbouw: in het eerste deel komen de evaluatieresultaten ten aanzien van de regeling bij gebreken en achterstallig onderhoud aan de orde. In het tweede deel komt de evaluatie van de tweezijdige legesheffing aan de orde. Tot slot komen in het derde deel enkele aanverwante onderwerpen aan bod.

## **Deel I Evaluatie van de regeling bij gebreken en achterstallig onderhoud**

### **2. De wetswijzigingen van 30 november 1999**

De aanwezigheid van gebreken en achterstallig onderhoud betekent vaak een ernstige inbreuk op het woongenot van de huurder. Het is daarom zaak dat de verhuurder, nadat hij door de huurder daarvan in kennis is gesteld, snel tot herstel overgaat. Meestal komen huurder en verhuurder in goed overleg tot een oplossing, maar niet altijd. De wetswijziging van 30 november 1999 beoogde een versterking van de positie van de huurder indien het tot een geschil hierover met verhuurder mocht komen.

De huurder had op grond van artikel 20 en 23 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw), mogelijkheden om bij gebreken of achterstallig onderhoud dit in een procedure bij de huurcommissie aan de orde te stellen. In de praktijk betekende dat de huurder slechts éénmaal per jaar – als een voorstel tot huurverhoging werd gedaan, doorgaans rond 1 juli – bij zijn verhuurder druk kon uit oefenen om tot herstel over te gaan.

Deze gang van zaken was op een aantal punten onbevredigend. Bij de wetswijziging is daarom het volgende geregeld (artikel 18 Hpw):

- De koppeling aan de jaarlijkse huurverhoging is geschrapt. De huurder kan nu, als hij met zijn verhuurder geen overeenstemming bereikt, het hele jaar door naar de huurcommissie gaan. In dat verband is ook het initiatiefrecht komen te veranderen: de huurder dient nu zelf een procedure te starten, overigens niet eerder dan zes weken nadat de huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van de geconstateerde gebreken.
- De huurcommissie kan thans in plaats van een huurbevrozing een huurverlaging opleggen, waarbij rekening wordt gehouden met de zwaarte van de gebreken of het achterstallig onderhoud. De gebreken zijn ingedeeld in categorieën A, B en C, waarbij A de zwaarste, en C de lichtste categorie gebreken betreft. Is een A-gebrek geconstateerd, dan kan de huurprijs worden verlaagd tot ten laagste 25% van de maximale huurprijs van die woning. Bij een B-gebrek is dit tot ten laagste 40% en bij een C-gebrek tot 55%. Overigens zijn zoals gezegd de sancties per 1 juli 2002 aangescherpt. De percentages bedragen nu respectievelijk 20, 30 en 40 van de maximale huurprijs.
- Nadat de gebreken zijn hersteld mag de verhuurder de huurprijs verhogen tot aan het niveau van voor de procedure. De in de tussentijd

misgelopen huurverhogingen mogen, behoudens de laatste gemiste huurverhoging, echter niet worden ingehaald, terwijl voor de wetswijziging die mogelijkheid wel bestond. De verhuurder ervaart hierdoor een extra financiële prikkel om snel tot herstel over te gaan.

### **3. De opzet en resultaten van de evaluatie met betrekking tot gebrekenregeling**

Aangezien de aanscherping van de gebrekenregeling vooral financiële consequenties heeft voor de verhuurder, mag worden verwacht dat de positie van de huurder bij geschillen over gebreken en achterstallig onderhoud is versterkt. In het evaluatieonderzoek is aan de hand van een aantal criteria bekeken of deze versterking zich inderdaad heeft voorgedaan. Als criteria zijn meegenomen de toegankelijkheid van de regeling, de ontwikkeling van het aantal procedures, de effectiviteit van de sancties en het moment van indienen van het verzoek bij de huurcommissie. Ik zal hier kort op de resultaten ingaan, voor een uitgebreider overzicht verwijs ik naar het onderzoeksrapport.

Het onderzoeksbureau komt tot de conclusie dat de toegankelijkheid is afgenomen. Het zelf initiatief moeten nemen – namelijk het zelf starten van een procedure – blijkt voor de huurder onbedoeld een drempel op te werpen.

Ook is het aantal procedures afgenomen, wat deels samenhangt met deze onbedoelde drempelwerking, maar waarbij de kans voor de huurder om in het gelijk gesteld te worden is toegenomen. Voor de wetswijziging werd de verhuurder in zo'n 70% van de gevallen in het gelijk gesteld, thans geldt nagenoeg hetzelfde percentage voor de huurder. De factor die echter het zwaarst bijdraagt aan de afname van het aantal procedures is de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Gelet op de afname van het aantal huurwoningen met een matige of slechte onderhoudstoestand zou dit, bij een gelijkblijvend percentage geschillen hierover, tot een afname tot 10 000 procedures bij de huurcommissies moeten leiden. Dit staat dus los van de wetswijziging van 30 november 1999. Ook in de jaren daaraan voorafgaand kon een daling van het aantal procedures bij de huurcommissie worden waargenomen.

Voor wat betreft de effectiviteit van de sancties komt het onderzoek tot de conclusie dat thans maar in beperkte mate de gebreken (sneller) worden verholpen, maar dat toch ten opzichte van de situatie van voor 30 november 1999 een verbetering is opgetreden.

Tenslotte blijkt dat het merendeel (86%) van de huurders die een procedure zijn begonnen al meer dan twee jaar kampen met klachten over onderhoud en gebreken. Van de geënquêteerde huurders is 20% een procedure begonnen omdat ze de sancties thans zwaar genoeg vinden en verwachten dat de gebreken als gevolg daarvan worden verholpen. Het gaat hier om een groep huurders die kennelijk goed op de hoogte is van de regeling en die de zwaardere sancties bij hun afweging heeft betrokken. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de positie van de huurders op dit punt is versterkt.

Alles afwegend komt het onderzoeksbureau tot de eindconclusie dat de wetswijziging van 1999 inderdaad de positie van de huurder heeft versterkt.

### **4. Het oordeel van de sectorpartijen over de effectiviteit van de gebrekenregeling**

Om de mening van de landelijke organisaties van huurders en verhuurders over de uitkomsten van de evaluatie te peilen, is het onderzoeksrapport toegestuurd naar het Landelijk Overleg Huurders en Verhuurders (LOHV). In het overleg heeft het LOHV aangegeven dat de partijen het er in gezamenlijkheid over eens zijn dat de huidige vormgeving van de

artikel 18 procedure gehandhaafd moet blijven. Dit geldt ook voor het zelf initiatief moeten nemen door de huurder. Het LOHV deelt de analyse dat de huurder daardoor nadrukkelijker dan voorheen zijn kansen moet afwegen. Dit werpt enerzijds een drempel op tegen al te lichtvaardig begonnen procedures, anderzijds bevordert dit de precisie van het formulieren van de klachten door de huurder richting de verhuurder en daarna eventueel de huurcommissie.

Het LOHV is verder van oordeel dat de afname van het aantal procedures ook verklaard wordt door een te geringe bekendheid van de nieuwe procedure en dat er meer aan voorlichting zou moeten worden gedaan.

Het LOHV heeft verder aangegeven voorstander te zijn van een herhaling van het evaluatieonderzoek na één jaar en dan te kiezen voor een bredere opzet. De bredere opzet zou niet alleen betrekking moeten hebben op de effectiviteit van de regeling als geheel, maar ook de werking van onderdelen van de administratieve vormgeving moeten onderzoeken. De landelijke sectorpartijen willen graag medeverantwoordelijkheid dragen voor de opzet van een dergelijke evaluatie.

Tenslotte dringt het LOHV er bij het Rijk op aan de fiscale aftrekbaarheid van onderhoudskosten, die is komen te vervallen bij de invoering van het nieuwe belastingstelsel, opnieuw in te voeren. Dit zou de mogelijkheden en bereidheid bij verhuurders om onderhoud te plegen ten goede komen.

## **5. Oordeel over de evaluatie van de gebrekenregeling**

Het beeld dat, over het geheel genomen, naar mijn mening uit het evaluatierapport naar voren komt, is dat de wetwijzigingen van 30 november 1999 hebben geleid tot een versterking van de positie van de huurder. Er zijn thans meer huurders die aangeven dat ze de sancties zwaar genoeg vinden om een procedure te starten en verder beïnvloeden de zwaardere sancties de afwegingen die verhuurders maken ten aanzien van investeren in hun woningen. Niet in alle gevallen leidt dit ertoe dat de gebreken worden opgeheven, maar in die gevallen heeft de huurder ten opzichte van vroeger wel de genoegdoening van een lagere huurprijs, waarbij ik mij overigens realiseer dat voor de meeste huurders het herstel van de gebreken de betere oplossing zou zijn geweest.

De vraag die zich nu voordoet is, of de resultaten van het evaluatieonderzoek aanleiding geven om nieuwe of zwaardere sancties in te voeren. Ik ben van mening dat dit niet het geval is. Op de eerste plaats wijs ik erop dat de kwaliteit van de woningvoorraad in de afgelopen jaren steeds is verbeterd. Het is verheugend om te kunnen constateren dat zeker tweederde van de afname in het aantal procedures kan worden toegeschreven aan de toegenomen kwaliteit van de huurwoningvoorraad. Er is geen reden om aan te nemen dat dit proces niet verder zou gaan. Belangrijke impulsen voor een verdergaande verbetering van de woningvoorraad liggen buiten de onderhavige regelgeving: het voortgaande proces van stadsvernieuwing en herstructurering zijn hier de belangrijkste beïnvloedende factoren.

Op de tweede plaats zijn al sinds 1 juli 2002 zwaardere sancties van kracht. Dit zal met name ook die verhuurders stimuleren die een afweging maken tussen kosten en opbrengsten om eerder tot herstel van gebreken over te gaan. Het effect van de zwaardere sancties kan thans nog niet worden beoordeeld, daarvoor is tijd nodig. Wel wil ik er hier op wijzen, dat er een evenwicht moet zijn tussen het belang van de huurder en dat van de verhuurder en tussen de zwaarte van de sancties en de ernst van de gebreken. Op de derde plaats zijn thans wetsvoorstellen in behandeling bij de Eerste Kamer, waarvan de invoering is voorzien per 1 januari 2003,

waarbij de huurder de mogelijkheid krijgt om zelf opdracht te geven tot herstel van gebreken en de kosten daarvan te verrekenen met de huurprijs.

Dit betekent een verdere versterking van de positie van de huurder.

Voor wat betreft de vormgeving van de procedure blijkt uit het rapport, dat er een drempel wordt opgeworpen door het feit dat de huurder nu zelf het initiatief moet nemen tot het starten van een procedure. De oververtegenwoordiging bij de procedures van huurders met een hoger opleidingsniveau wijst hierop. Hoewel deze drempelwerking niet was voorzien bij invoering van de wetswijziging, zie ik hierin geen aanleiding om de procedure te herzien. Het zelf initiatief kunnen nemen, het gehele jaar door en zonder tussenkomst van de verhuurder, is een recht voor de huurder. Ik vind ook dat burgers zoveel mogelijk zelf een afweging moeten kunnen maken of zij van hun rechten, in casu het starten van een procedure, gebruik willen maken. Het blijkt bovendien, gelet op de toename van voor de huurder succesvolle uitspraken bij de huurcommissies, dat hiervan een stimulans uitgaat om vooraf de ernst van de klachten beter in ogen-schouw te nemen.

Ik voel mij in mijn standpunt gesteund door het LOHV, dat aanbeveelt om de huidige procedure, inclusief het initiatiefrecht van de huurder, te laten voortbestaan. Wel zal ik onderzoeken of het mogelijk is de procedures te stroomlijnen. Een van de te onderzoeken mogelijkheden betreft het van ambtswege laten omzetten van een procedure, in die gevallen waarin blijkt dat de verzoekende partij een voor zijn doel verkeerde procedure is gestart.

De twee andere aanbevelingen die het LOHV doet, namelijk een herhaling van het evaluatieonderzoek, maar dan breder van opzet, en het herinvoeren van een fiscale aftrek voor onderhoud, ondersteun ik niet. Naar mijn mening is het voorliggende onderzoek voldoende om een oordeel te kunnen vormen over de werking van de gebrekenregeling. Ten aanzien van de fiscale aftrek voor woningonderhoud merk ik op, dat deze pas vrij recent bij de belastingherziening van 2001 is afgeschaft. Aan de belastingherziening zijn jaren van onderzoek en langdurige parlementaire besluitvorming vooraf gegaan, ook betreffende dit onderwerp. Ik vind het derhalve niet opportuun om nu een herinvoering van een onderhoudsaftrek te overwegen.

Een goede voorlichting vindt ik van groot belang. Inmiddels is, op 15 augustus van dit jaar, een brief gestuurd aan alle bij het Ministerie van VROM bekende verhuurders en huurdersorganisaties, waarin nogmaals wordt gewezen op de gebrekenregeling. Mijns inziens is hiermee, in ieder geval voor de korte termijn, voor een belangrijk deel invulling gegeven aan de wens van het LOHV voor meer voorlichting. Ik zal nog bezien hoe de voorlichting voor de langere termijn het beste vorm kan krijgen.

## **Deel II Evaluatie tweezijdige legesheffing**

### **6. De tweezijdige legesheffing**

Bij de wetswijziging per 30 november 1999 is geregeld dat voor alle zaken bij de huurcommissies tweezijdige leges wordt ingevoerd, waarbij de partij die in het gelijk wordt gesteld de leges terugbetaald krijgt. Het legesbedrag bedraagt € 11,-.

De evaluatie heeft de beoogde drempelwerking van de tweezijdige legesheffing niet kunnen aantonen. Zoals hiervoor is aangegeven heeft de psychologische drempel die is ontstaan door de wijziging van het initiatief bij het starten van een procedure, een grotere invloed dan de legesheffing. Voor wat betreft de hoogte van het legesbedrag geven zowel huurders als

verhuurders aan, dat dit voor hen geen beletsel is om een procedure te starten bij de huurcommissie. Het legesbedrag wordt door de meeste huurders redelijk gevonden en verhuurders vinden het over het algemeen terecht dat ook zij leges moeten betalen.

De deskundigen die voor de evaluatie zijn geraadpleegd, en ook de voorzitters van de huurcommissies, pleiten voor het afschaffen van de (tweezijdige) legesheffing omdat de negatieve bijeffecten, vooral gelegen in de administratieve afhandeling, groter zijn dan de voordelen.

### **7. Het oordeel van de sectorpartijen over de tweezijdige legesheffing**

Ook het LOHV ziet belangrijke bezwaren verbonden aan de tweezijdige legesheffing. Deze komen, vanwege de administratieve rompslomp, de effectiviteit van de procedures bij de huurcommissie niet ten goede. Eerder is al aangegeven dat het LOHV heeft geconstateerd er een drempelwerking uitgaat van het zelf initiatief moeten nemen door de huurder voor het starten van een procedure. Het LOHV wil deze vormgeving van de procedure handhaven en vindt de aldus ingebouwde drempelwerking voldoende. Het LOHV is daarom voorstander van een algehele afschaffing van de legesheffing.

### **8. Beoordeling van de tweezijdige legesheffing**

De resultaten van de evaluatie maken mijns inziens duidelijk dat de tweezijdige legesheffing in zijn huidige vorm niet goed werkt. Ik ben er evenwel geen voorstander van om de legesheffing in zijn totaliteit af te schaffen. Uit oogpunt van eenheid in rijksbeleid – elders worden ook leges betaald voor overheidsdiensten – en om toch enige drempelwerking te handhaven, ben ik van mening dat het heffen van leges gehandhaafd moet blijven.

Wel vind ik het belangrijk dat de tweezijdige legesheffing, die nu zorgt voor enerzijds veel onduidelijkheid en administratieve rompslomp, wordt gewijzigd in een eenzijdige legesheffing. De leges zullen dan worden opgelegd aan de verzoekende partij. De huurcommissie doet een uitspraak over de verschuldigdheid van de leges. Het zal er in de praktijk op neer komen dat de verzoeker, indien deze in het gelijk wordt gesteld, de leges bij de verweerder kan terugvorderen.

Een ander onderdeel van de huidige legesheffing dat relatief veel administratieve handelingen vereist en dat tot veel onduidelijkheden in de uitvoering leidt, betreft de vrijstellingsregeling. Ik ben voornemens de vrijstellingsregeling af te schaffen, omdat ik van mening ben dat het voordeel dat huurders hiervan hebben beperkt is en dat dit niet opweegt tegen de nadelen. Gelet op de geringe omvang van het legesbedrag vind ik dit verantwoord. Daarbij moet bedacht worden dat degene die met succes een procedure start de leges ook na afloop terug zal krijgen.

Voor wat betreft de hoogte van het legesbedrag ben ik van plan dit te verhogen tot € 12,50. Daarmee wordt de kostenontwikkeling sinds de invoeringsdatum deels gecompenseerd, terwijl de hoogte van het nieuwe bedrag nog steeds geen beletsel vormt voor huurders of verhuurders om een procedure te beginnen. Met dit bedrag wordt overigens niet een kostendekkend niveau bereikt.

### 10. Nog openstaande vragen

Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is door de toenmalige Staatssecretaris Remkes toegezegd bij de evaluatie op een aantal punten expliciet in te gaan (zie onder meer Handelingen I 1999/2000, blz. 1335 en 1336 en paragraaf 8 van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1999, 69). Een aantal van deze punten (de ervaringen met de legesregeling, de termijnen waarbinnen verhuurders de gebreken hebben opgeheven) heb ik al eerder belicht. De punten die nog resterend hebben betrekking op:

- de kritiek die destijds in de literatuur op het wetsvoorstel is geleverd
- het aanschrijvingsinstrument van gemeenten
- de eventuele verschillen in uitspraken van de huurcommissie
- de zes weken termijn/inhaalregeling

In het vervolg van deze brief zal ik kort op deze punten ingaan.

#### *Literatuur*

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is de toenmalige Staatssecretaris Remkes gevraagd te reageren op het commentaar op het wetsvoorstel dat onder meer in het Nederlands Juristenblad (23 januari 1998) en Woonrecht (1998, 6) is verschenen. De toenmalige Staatssecretaris Remkes heeft destijds reeds aangegeven terughoudend te zijn specifieke opinies van juristen in het parlementaire debat van commentaar te voorzien. Wel is toegezegd de juridische argumenten nog eens tegen het licht te houden. Terugkijkend op deze commentaren kom ik echter tot de conclusie dat deze juridische argumenten achteraf gezien in het algemeen niet tot andere keuzes leiden. Wel plaats ik daarbij de volgende kanttekeningen:

- De constatering dat het wetsvoorstel er niet toe leidt dat er direct wat aan het onderhoud of gebrek gebeurt, is terecht, maar bedacht moet worden dat dit ook niet met het wetsvoorstel werd beoogd. Verlaging van de huur als gevolg van het gebrek zou een prikkel voor de verhuurder moeten zijn om sneller de gebreken op te heffen. Eerder in deze brief is geconstateerd dat dit echter niet altijd het geval is. De aanscherping van de sancties die per 1 juli 2002 heeft plaatsgevonden zullen deze prikkel echter vergroten. Met de invoering van titel 7.4. van het Burgerlijk Wetboek, voorzien per 1 januari 2003, heeft de huurder de mogelijkheid om gebreken desnoods zelf, dus zonder tussenkomst van de rechter, te (laten) herstellen en de kosten te verhalen op de verhuurder en te verrekenen met de huur. De aanscherping van de sanctie, de nieuwe mogelijkheden voor de huurder en de juridische vereenvoudiging van het aanschrijvingsinstrument door gemeenten (zie verderop in deze brief) zullen een stimulans vormen om gebreken aan de woning ook daadwerkelijk op te heffen.
- In de literatuur was men destijds van mening dat er sprake was van een onevenwichtig systeem. Bij de toetsing van de jaarlijkse huurverhoging speelt immers uitsluitend het woningwaarderingssysteem een rol en blijven gebreken buiten beschouwing. Bij de onderhoudsprocedure daarentegen spelen de gebreken uiteraard wel een rol waarbij de sanctie wordt afgeleid van de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingssysteem.

Ik heb niet de indruk dat deze systematiek tot onduidelijkheid voor de huurders leidt. De verhuurder kan de huurverhoging immers niet effectueren zolang de gebreken niet zijn hersteld. Wel is het uiteraard zaak dat de verschillende procedures binnen de wettelijke termijnen worden afgehandeld, zodat de huurder en verhuurder snel duidelijkheid krijgen over de uitkomst van de onderhoudsprocedure. Helaas is de laatste tijd een

tijdige afhandeling in het merendeel van de gevallen niet gelukt, maar alle inspanningen zijn er op gericht om de zaken binnen de gestelde termijnen af te doen.

- Niettemin heb ik wel moeten constateren dat een aanzienlijk aantal huurders nog altijd gebreken aanvoert als grond om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Dat is op de eerste plaats een probleem van voorlichting. Wellicht dat een nieuwe ronde van voorlichting die groepen huurders kan bereiken die de invoering van de nieuwe gebrekenregeling is ontgaan. Ik zal nog bezien of ook in het formulier nog duidelijker kan worden aangegeven dat onderhoudsklachten niet kunnen worden aangevoerd als onderbouwing van het bezwaar tegen de huurverhoging. Overigens zijn er ook gevallen waarbij de huurcommissie de huurprijs heeft verlaagd in verband met een gebrek en dit gebrek nog niet is hersteld, terwijl de verhuurder daarna wel een voorstel tot huurverhoging doet. In die gevallen kan de huurder in zijn bezwaarschrift aan de verhuurder wijzen op een uitspraak van de huurcommissie van het bestaan van een gebrek, waardoor de huurprijs op grond van de wet niet kan worden verhoogd. Een betere voorlichting zou ertoe kunnen bijdragen dat ook verhuurders geen onnodige procedures starten.

#### *Aanschrijvingsinstrument*

Tijdens de parlementaire behandeling is destijds ook stilgestaan bij mogelijkheden om het aanschrijvingsinstrument op grond van de Woningwet in te zetten als middel om onderhoudsgebreken te laten herstellen en de kwaliteit van de voorraad op peil te houden. Destijds werd geconstateerd dat een adequate inzet van het aanschrijvingsinstrumentarium belemmerd werd vanwege het feit dat de Woningwet op dit punt in zijn opzet sterk verouderd, complex en slecht toegankelijk is. In dat kader zal naar verwachting in 2004 een wijziging van de Woningwet in werking treden die onder meer voorziet in een drastische vereenvoudiging van het gemeentelijk aanschrijvingsinstrument.

Bestaande mogelijkheden om naleving af te dwingen blijven bestaan en worden zondig verbeterd bijvoorbeeld door invoering van de mogelijkheid tot het opleggen van een verplichting om noodzakelijke voorzieningen te treffen indien een bouwwerk strijdig is met de eisen van het Bouwbesluit.

Verder zullen, zoals in de brief van de toenmalige Staatssecretaris Remkes van 9 april 2002 (Kamerstukken II, 2001/2002, 28 325, nr. 1) is aangegeven, Burgemeester en Wethouders worden verplicht een beleidsplan op te stellen waarin wordt aangegeven hoe zij hun preventieve en repressieve toezichthoudende taken en bevoegdheden op het terrein van de bouwregelgeving gaan uitvoeren. De verplichting zal een impuls vormen voor een grotere bestuurlijke aandacht en prioriteit voor toezicht, controle en handhaving.

#### *Verschillen in uitspraken van de huurcommissie*

De huurcommissies hebben na invoering van de onderhoudsprocedure besloten om voor de verschillende categorieën gebreken de maximale huurprijssanctie aan te houden. Alleen de huurcommissie Amsterdam heeft besloten dat bij C-gebreken in sommige gevallen kan worden volstaan met verlaging van de huurprijs tot 70% in plaats van 55%. Gesteld kan daarom worden dat de huurcommissies vrijwel allemaal een uniform sanctiebeleid hebben vastgelegd. In de afgelopen periode heeft de kantonrechter in enkele gevallen uitgesproken dat toepassing van het maximale percentage bij de categorie C-gebreken in concrete gevallen soms te hoog is<sup>1</sup>. Vooralsnog hebben de huurcommissies geen aanleiding gezien om het uniforme beleid op dit punt te wijzigen. Wel hebben de huurcommissies in een enkel geval gebruik gemaakt van de mogelijkheid gebreken aan de C-lijst toe te voegen.

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld Kantonrechter Utrecht 31 januari 2001, Mitros/Chahbouni.



Een uitsplitsing van de verschillende uitspraken naar soort gebreken is niet te geven.

#### *Zes wekentermijn/inhaalregeling*

Tijdens de parlementaire behandeling is stil gestaan bij de drempeltermijn van zes weken die thans in artikel 18 van de Hpw is opgenomen. Daarmee wordt bepaald dat de huurder eerst zes weken na melding van een gebrek aan de verhuurder een onderhoudsprocedure bij de huurcommissie kan starten. Verondersteld werd dat deze termijn voor de verhuurder mogelijk te kort zou zijn om een gebrek te herstellen. Ik zie evenwel geen aanleiding om deze termijn te wijzigen. Bedacht moet worden dat, op grond van de rechtspraak, de huurder reeds vanaf het tijdstip van melding van het gebrek via de rechter aanspraak kan maken op een korting op de huurprijs<sup>1</sup>. In de voorstellen IHH-2 wordt nagenoeg bij deze rechtelijke uitspraak aangesloten en moet de huurcommissie de huurprijssanctie laten ingaan op de eerste dag van de maand volgend op de ingebrekestelling. Een termijn van zes weken vind ik in dat licht redelijk om zo partijen de gelegenheid te geven buiten de huurcommissie om tot een oplossing te komen.

Uit het onderzoek blijkt dat bij 29% van de huurders die een artikel 18 Hpw-procedure hebben doorlopen het gebrek wordt opgeheven. In 58 % van deze gevallen was het gebrek zelfs al voor de uitspraak van de huurcommissie opgeheven. In vergelijking met eerder onderzoek (1995) is dit een aanmerkelijke verbetering.

Niettemin moet ik constateren dat het bij tweederde van de huurders meer dan drie maanden heeft geduurd voor gebreken werden verholpen. In dat licht bezien vind ik een verruiming van deze zes weken termijn niet aan de orde omdat het uitvoeren van herstelwerkzaamheden verder zou kunnen vertragen.

Tenslotte is destijds toegezegd dat ingegaan zou worden op de mogelijke gevolgen van het schrappen van de inhaalregeling (Stb. 1999, 69 pag. 20). Voorheen was het zo dat de verhuurder, in het geval de huur bevroren was als gevolg van een uitspraak van de huurcommissie over onderhoudsgebreken, de overgeslagen jaarlijkse huurverhogingen later alsnog kon inhalen. Ik merk hierbij op dat ik van verhuurders geen signalen heb ontvangen dat het vervallen van de inhaalregeling tot problemen bij de verhuurders heeft geleid. Daarnaast ging van deze inhaalregeling een verkeerd signaal uit. De huurder mag immers verwachten dat de verhuurder zorg draagt voor spoedig herstel van gebreken. De verhuurder die dit nalaat kan dan ook geen aanspraak maken op het inhalen van de oplegde huurverhoging. De verhuurder heeft overigens wel de mogelijkheid om, na opheffing van gebreken, op grond van artikel 4 van de Hpw op een later tijdstip één achtergebleven huurverhoging tussentijds te realiseren en daarna te vervolgen met de jaarlijkse huurverhoging.

Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
H. G. J. Kamp

---

<sup>1</sup> Bommel/Ruijgrok, HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128.