

Vergaderjaar 1999–2000 Nr. 230a

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)

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING¹

Vastgesteld 23 mei 2000

Het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De leden van de **CDA**-fractie deelden mee met gemengde gevoelens kennis te hebben genomen van wetsvoorstel.

Hun kritiek betreft vooral de voorgenomen aanscherping van de motivatieplicht, waarover zij een aantal vragen hebben. Naar het oordeel van deze leden is in de wet op het overleg huurders/verhuurder ten principale geregeld welke procedure gevolgd moet worden welke informatie overlegd moet worden, om tot aanpassing van de huren te komen en worden in het concreet te voeren overleg de huurvoorstellen gemotiveerd. Hoe is in het algemeen het oordeel van de staatssecretaris over het functioneren van die wet? Heeft de staatssecretaris de indruk dat in het concreet gevoerde overleg de huurders onvoldoende informatie krijgen om de voornemens van de verhuurders met betrekking tot de huuraanpassingen te kunnen beoordelen? Heeft de staatssecretaris daarover klachten ontvangen? De aanscherping van de motiveringsplicht waartoe de staatssecretaris heeft besloten tijdens de behandeling van dit voorstel van wet in de Tweede Kamer, is voor velen als een verrassing gekomen. Kan de staatssecretaris de belangrijkste argumenten voor deze aanscherping nog eens kort weergeven?

Het formulier dat de huurder inzicht moet verschaffen in de huurverhoging is aangepast. Naar het oordeel van de staatssecretaris dient de extra motivering, inzichtelijk, inhoudelijk, redelijk, eenvoudig en eenduidig te zijn. Geen geringe opgave voor de verhuurders om daaraan te voldoen. Hebben de verhuurders zich voldoende kunnen voorbereiden om op min of meer uniforme wijze het formulier in te vullen? Er kunnen grote verschillen in interpretatie in het gevraagde ontstaan. De leden van de CDA-fractie vrezen dan ook grote problemen, misverstanden en miscommunicatie. Temeer daar de verhuurders zich er nog nauwelijks op hebben kunnen voorbereiden en hen weinig tijd gegeven wordt om

¹ Samenstelling: Baarda (CDA), Pitstra (GL), Werner (CDA) (*plv. voorzitter*), De Beer (VVD) (*voorzitter*), Bierman (OSF), Van Heukelum (VVD), Hessing (D66), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD) en Van Bruchem (RPF/GPV).

achteraf alsnog de nieuwe formulieren in te vullen en toe te sturen. Dreigt niet een papieren exercitie die veel bureaucratie, maar weinig zoden aan de dijk zet?

Het huurbeleid is de resultante van een veelheid aan factoren. Slechts over enkele factoren moet in het formulier informatie verstrekt worden. Zo dreigen grote interpretatieverschillen te kunnen ontstaan tussen hetgeen in het overleg huurder/verhuurder aan de orde is geweest en de motiveringen in het formulier. Het zal geen eenvoudige opgave zijn dit te voorkomen. Kan de staatssecretaris deze zorg wegnemen?

Bovendien dreigt een onrechtvaardigheid te ontstaan tussen de geïnformeerdheid van de huurders die een boven-inflatoire huurverhoging hebben en degenen die daar op of onder zitten, voor wie die informatie even belangwekkend kan zijn.

Heeft de staatssecretaris overwogen om huurders en verhuurders gezamenlijk verslag te laten doen over het gevoerde overleg in het kader van de wet op het overleg huurders/verhuurder en dit verslag als algemene informatie ter beschikking te stellen aan de huurders, opdat iedereen op gelijke wijze geïnformeerd is?

De huurcommissie mag niet inhoudelijk de invulling van het motiveringsformulier toetsen. Wat zijn de rechtsgevolgen en eventuele sancties als de verhuurder de in het motiveringsformulier verstrekte informatie over b.v. onderhoud en woningverbetering later niet (kan) nakomen?

Is het formulier voorgelegd aan het college administratieve lastendruk?

De leden van de **VVD**-fractie hadden met weinig enthousiasme kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Tussen regering en Tweede Kamer was een moeizaam compromis bereikt over een maximale huurverhoging van 3,8%, nadat de regering op goede gronden van een hoger maximum was uitgegaan. Deze leden betreurden om te beginnen de uitkomst van dit compromis. Zij zouden een grote bandbreedte voor de huurverhogingen hebben gewenst teneinde met name de sociale verhuurders in staat te stellen om binnen hun woningvoorraad een meer marktconform huurbeleid te voeren. Het voorliggende voorstel van wet is in feite een sequel van genoemd compromis; ook al komt dit percentage nergens expliciet daarin voor. Nu realiseerden deze leden zich zeer wel dat het voor de hand ligt om bij een maximum huurverhoging van 3,8% het percentage, waarboven de huurverhoging aan de hand van het woningwaarderingstelsel moet worden gemotiveerd, van 5,5% naar het inflatiepercentage terug te brengen. In die zin konden zij begrip opbrengen voor het wetsvoorstel, zoals dat aanvankelijk door de regering was ingediend. Zij waren echter onaangenaam verrast door de nota van wijziging, die kort voor de plenaire behandeling was ingediend en waarbij sprake was van een fundamentele wijziging van de huurverhogingsprocedure. In verband daarmee stelden zij de navolgende vragen:

1. Lijkt deze toevoeging inhoudelijk niet in vele opzichten op het voorstel van wet 24 456, destijds bekend onder de benaming «procesvereisten», dat door de Eerste Kamer is verworpen?
2. Waarom acht de regering verzwaring van de motiveringsplicht noodzakelijk, nu inmiddels de Wet op het overleg huurders verhuurder in werking is getreden?
3. Zien de leden van de VVD-fractie het juist dat ambtshalve verlaging van de huurverhoging tot het informatiepercentage wegens onvolledige invulling van het voorgeschreven formulier kan c.q. zal plaatsvinden zonder nader overleg van de huurcommissie met de verhuurder en zonder de mogelijkheid van een correctie door de verhuurder? Zo ja, acht de regering een dergelijke zware sanctie redelijk; met name tegenover de kleine, niet-professionele particuliere verhuurders?
4. Klopt het, dat de nieuwe regeling ook van toepassing is op

niet-zelfstandige woonruimten, waaronder kamerverhuur? Zo neen, waaruit blijkt dat?

5. Acht de regering de verzwaring van de motiveringsplicht stroken met haar streven tot verlaging van de administratieve lastendruk voor het bedrijfsleven, zoals bepleit door de Commissie administratieve lasten? Is de regering bereid, dit wetsvoorstel (en dan met name de verzwaring van de motiveringsplicht) alsnog voor te leggen aan het oordeel van het Adviescollege toetsing administratieve lasten?
6. De regering zal zich bewust zijn van het feit dat op het moment van mogelijke aanvaarding door de Staten-Generaal alle aanzeggingen tot huurverhoging reeds de deur uit zijn. Als gevolg daarvan zullen 1 à 2 miljoen aanzeggingen opnieuw moeten worden geformuleerd; een omvangrijke organisatorische operatie die veel extra geld kost. Had de verzwaring van de motiveringsplicht niet kunnen wachten tot de huurverhogingsronde van volgend jaar, teneinde deze extra kosten voor de sector te voorkomen?

Naast de inhoudelijke bezwaren tegen de uitbreiding van de motiveringsplicht koesterden de leden van de VVD-fractie ook een staatsrechtelijke bedenking. De voorgestane verzwaring van de motiveringsplicht is aanzienlijk en behelst een ingrijpende en tamelijk principiële verandering van werking van de Huurprijzenwet woonruimte. Terecht werd dit vier jaar geleden aan de Staten-Generaal gepresenteerd in de vorm van een voorstel van wet. Thans stelt de regering voor om vrijwel hetzelfde te bereiken door per simpele beschikking een formulier aan te passen. Deze leden constateerden dat met aanvaarding van dit voorstel voortaan uiterst belangrijke zaken in de verhouding huurders-verhuurders per formulier kunnen worden gewijzigd zonder tussenkomst van de Raad van State en zonder voorhangprocedure. Zij achtten dit geen goede wijze van regelgeving en vroegen de regering om hierop te reageren. Verder stelden zij de navolgende vraag. Waaruit blijkt dat de formulering van het nieuwe lid 4 van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte de mogelijkheid uitsluit dat huurcommissies in de toekomst ook inhoudelijk gaan toetsen of de verhuurder heeft voldaan aan de motiveringsplicht (zoals wordt opgemerkt in de nota naar aanleiding van het verslag)? De tekst luidt toch dat de huurcommissie van oordeel kan zijn dat het formulier «niet volledig is ingevuld»? Dat kan toch ook zo worden geïnterpreteerd dat niet slechts wordt nagegaan of een motivering überhaupt aanwezig is; maar ook of de motivering volledig is?

De leden van de fracties van **RPF/GPV** en van **SGP** hadden met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Het gaf hen aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen.

Deze leden hebben aan de hand van binnengekomen reacties geconstateerd dat de aanscherping van de motiveringsplicht bij boven-inflatoire huurverhogingen op bezwaren stuit bij (organisaties van) verhuurders. Van die zijde wordt ondermeer als argument aangevoerd dat «de onderwerpen die genoemd zijn in de extra aangescherpte motiverings-eisen zich veel beter lenen om in het overleg met huurdersorganisaties in het kader van de Overlegwet te worden besproken». (citaat uit brief IVBN d.d. 19 mei 2000). Deze leden verzochten de regering om een reactie op dit citaat en daarbij nogmaals uiteen te zetten waarom naar haar mening deze aanscherping van de motiveringsplicht in het voorliggende wetsvoorstel geregeld dient te worden.

Een volgende vraag in dit verband is of de regering het mogelijk en wenselijk acht om de aangescherpte motiveringseisen voor te leggen aan het Adviescollege Toetsing Administratieve Lasten. Zo nee, waarom niet? Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer is in een vrij laat stadium het modelformulier inzake de verzwaarde motivering gewijzigd. Volgens de eerder genoemde brief van de IVBN heeft dit tot gevolg dat veel

verhuurders «al het werk» opnieuw moeten doen, aangezien bij veel verhuurders de brieven met huurverhogingsvoorstellen reeds voor verzending gereed lagen of zelfs al verzonden waren. Wat is hierop de reactie van de regering?

Deze leden verzoeken voorts de regering uit te leggen welk belang de huurder heeft bij de informatie van onderdeel A («algemene doelstelling») van het nieuwe modelformulier.

In de memorie van antwoord (stuk nr. 5, d.d. 18 april 2000, blz. 3) schrijft de staatssecretaris in wezen, althans naar de interpretatie van deze leden, dat een huurcommissie en een huurder geen middelen hebben om een beperking van de huurverhoging te laten vaststellen, in het geval dat de huurder het niet eens is met de nadere inhoudelijke motivering door de verhuurder. Is deze interpretatie juist? Verder stelt de staatssecretaris dat hij in de eerstkomende jaren nog zal overleggen over de kwestie «op welke wijze de verhuurder de inhoudelijke onderbouwing van zijn huurprijsbeleid richting het collectief van huurders en de individuele huurder kenbaar en toetsbaar te maken». Kan de regering in het licht van deze opmerking uitleggen welke zin het heeft om nu reeds een nadere inhoudelijke motiveringsplicht aan de verhuurders op te leggen?

De administratieve lastenverzwaring als gevolg van de aanscherping van de motiveringsplicht hangt naar de mening van deze leden sterk af van de vraag welk deel van de voorgenomen huurverhogingen het inflatiepercentage te boven gaat. Is daarvan een indicatie te geven?

Het lid van de Onafhankelijke Senaatsfractie (**OSF**) stelde de volgende vragen.

Hebben verhuurders te kennen gegeven (onoverkomelijke) problemen te hebben om de invoeringsdatum van 1 juli te halen? Zo ja, worden er ten behoeve van hen voorzieningen getroffen en welke zijn dat? Zijn er concrete plannen om de maximale toegestane huurverhoging (verder terug) te brengen tot bijvoorbeeld inflatieniveau?

Vertrouwende, dat deze vragen tijdig zullen worden beantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over het onderhavige wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
De Beer

De griffier van de commissie,
Nieuwenhuizen