

Vergaderjaar 1995–1996

**24 465**

## **Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage)**

**Nr. 1**

### **KONINKLIJKE BOODSCHAP**

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage).

De toelichtende memorie, die het Wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 24 oktober 1995      Beatrix

**Nr. 2**

### **VOORSTEL VAN WET**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Huurprijzenwet woonruimte te wijzigen teneinde de positie van de huurder van woonruimte bij voorstellen tot verhoging van de huurprijs met meer dan een wettelijk percentage te versterken;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedgevonden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

De Huurprijzenwet woonruimte wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 10a, vijfde lid, wordt «25, vierde tot en met zesde lid» vervangen door: 25, vijfde tot en met zevende lid.

S-BH  
S-AFE

## B

In artikel 19 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Het eerste lid, onder f, komt te luiden:
  - f. indien het een voorstel tot verhoging van de huurprijs betreft met meer dan 3,8 procent: de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend, de tekst van artikel 19a, eerste tot en met vierde lid, alsmede een verklaring van de verhuurder dat hij van mening is aan het bepaalde in die artikelleden te hebben voldaan.
2. In het tweede lid wordt «met 5 procent of minder» vervangen door: met het in het eerste lid, onder f, bedoelde percentage of minder.
3. Het derde lid komt te luiden:
  3. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het in het eerste lid, onder f, genoemde percentage, alsmede voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs, wordt gebruik gemaakt van een door Onze Minister vast te stellen formulier. Dat formulier kan per categorie verhuurders verschillend worden vastgesteld.
4. Toegevoegd wordt een nieuw vijfde lid, luidende:
  5. Het percentage, genoemd in het eerste lid, onder f, kan uitsluitend met ingang van een kalenderjaar bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd. De voordracht voor de algemene maatregel van bestuur wordt niet gedaan dan nadat een naar het oordeel van Onze Minister representatief landelijk overleg van huurders en verhuurders in de gelegenheid is gesteld voor 1 juli, voorafgaande aan dat kalenderjaar, over dat ontwerp advies uit te brengen. Het laatstelijk voor 1 januari geldende percentage is nog van toepassing ten aanzien van voorstellen tot verhoging van de huurprijs met een voorgestelde datum van ingang, gelegen voor 1 juli daaropvolgend.

## C

Na artikel 19 worden een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 19a**

1. Alvorens een verhuurder een voorstel tot verhoging van de huurprijs, als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder f, doet, informeert hij, ten minste vier maanden voor het tijdstip waarop de voorgenomen verhoging zou moeten ingaan, de huurder schriftelijk, onder vermelding van het percentage van de voorgenomen huurprijsverhoging, welk percentage in het voorstel tot wijziging van de huurprijs niet hoger mag worden gesteld, over:
  - a. de inhoud en de achtergronden van het beleid ten aanzien van de huurprijs, dat de verhuurder uitvoert of voornemens is uit te voeren:
    - 1°. in het algemeen ten aanzien van door of namens hem verhuurde woonruimten, een en ander gerelateerd aan de financiële continuïteit en het investeringsbeleid van de verhuurder, en
    - 2°. in het bijzonder met betrekking tot de woonruimte van de huurder, een en ander gerelateerd aan het onderhoudsbeleid met betrekking tot die woonruimte en de marktpositie ervan, alsmede, indien er door hem woonruimten worden verhuurd, die wat kwaliteit, omgeving en marktpositie betreft vergelijkbaar zijn met de desbetreffende woonruimte, met betrekking tot die woonruimten;
  - b. de wijze waarop de huurder zich binnen vier weken over de voorgenomen huurprijsverhoging en de informatie, bedoeld onder a, kan uitspreken, alsmede de wijze waarop en de termijn, eindigende vóór het

tijdstip waarop de verhuurder het voorstel tot huurverhoging doet, waarbinnen de verhuurder ten minste in algemene zin ingaat op binnengekomen reacties van de zijde van huurder of huurders.

2. Alvorens een verhuurder een voorstel tot verhoging van de huurprijs, als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder f, doet, informeert hij tevens, ten minste vier maanden voor het tijdstip waarop de voorgenomen verhoging zou moeten ingaan, indien er een representatieve huurdersorganisatie is, waarmee overleg gevoerd kan worden, die organisatie schriftelijk onder vermelding van het percentage van de voorgenomen huurprijsverhoging over:

a. de onderwerpen, bedoeld in het eerste lid, onder a, aanhef en ten eerste;

b. de onderwerpen, bedoeld in het eerste lid, onder a, aanhef en ten tweede, voor zover die betrekking hebben op de wat kwaliteit, omgeving en marktpositie betreft met de woonruimte van de huurder vergelijkbare woonruimten.

3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie in het in het tweede lid bedoelde geval tevens over de wijze waarop met de organisatie binnen vier weken over de voorgenomen huurprijsverhoging en de in het tweede lid bedoelde informatie overleg wordt gevoerd.

4. De verhuurder verstrekt tevens uiterlijk op het tijdstip waarop hij het voorstel tot huurverhoging doet, de huurder een exemplaar van het verslag van het in het derde lid bedoelde overleg. Uit dat verslag dient te blijken dat aan de door de huurdersorganisatie gemaakte opmerkingen aandacht is besteed.

5. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot hetgeen voor de toepassing van het tweede lid verstaan wordt onder een representatieve huurdersorganisatie. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen andere regels worden gesteld met betrekking tot de voorschriften, bedoeld in het eerste tot en met vierde lid.

## D

In artikel 25 worden de volgende wijzigingen aangebracht.

1. Onder vernummering van het vierde tot en met zesde lid tot vijfde tot en met zevende lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

4. De huurcommissie beperkt een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het in artikel 19, eerste lid, onder f, genoemde percentage tot het percentage, bedoeld in dat artikel-onderdeel, indien aan de vereisten, gesteld in artikel 19a, kennelijk niet is voldaan.

2. In het zevende lid wordt «het in het vijfde lid bedoelde afschrift» vervangen door: het in het zesde lid bedoelde afschrift.

## E

In artikel 5a worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het eerste lid wordt «25, eerste tot en met vierde lid» vervangen door «25, eerste tot en met vijfde lid» en wordt «25, zesde lid» vervangen door «25, zevende lid».

2. In het tweede en zesde lid wordt «25, vijfde lid» telkens vervangen door: 25, zesde lid.

## F

In artikel 26 wordt «25, zesde lid» vervangen door: 25, zevende lid.

G

In artikel 32 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het tweede en derde lid wordt «25, vijfde en zesde lid» telkens vervangen door: 25, zesde en zevende lid.
2. In het vierde lid wordt «25, zesde lid» vervangen door: 25, zevende lid.

## **ARTIKEL II**

Op voorstellen tot verhoging van de huurprijs, gedaan vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, met een voorgestelde datum van ingang, gelegen voor 1 juli 1996, blijft de Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet, van toepassing.

## **ARTIKEL III**

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 1996.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

De Minister van Justitie,