

Vergaderjaar 1997–1998

**25 445**

**Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissieprocedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies)**

**Nr. 16**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RIJNTJE DE KROMHOUT, OVER DE WET OP DE HUURCOMMISSIES EN ENKELE ANDERE WETTEN (HET WETVOORSTEL TOT WIJZIGING VAN DE HUURPRIJZENWET WOONRUIMTE, DE WET OP DE HUURCOMMISSIES EN ENKELE ANDERE WETTEN)**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 6 juli 1998

### **Inleiding**

Tijdens het debat d.d. 10 februari jl. in uw Kamer over het wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (Handelingen II 1997/1998, blz. 3979) heb ik naar aanleiding van vragen van een aantal leden toegezegd de wijziging van in aanhef genoemd besluit aan uw Kamer toe te zenden voordat de Raad van State om advies zal worden gevraagd. Bij deze doe ik deze toezegging gestand en zend ik u het – mede naar aanleiding van de aan de sector «AEDES vereniging van woningcorporaties (destijds nog NWR en NCIV genaamd), de ROZ, de Woonbond, de VNG en het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH)» gevraagde adviezen opgesteld – wijzigingsbesluit toe<sup>1</sup>. Tevens gelieve u aan te treffen de adviezen van genoemde adviesinstanties.<sup>1</sup>

### **Inhoud van de belangrijkste wijzigingen**

Overeenkomstig de aankondiging in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel is in het concept-besluit het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) op een aantal punten gewijzigd. De wijzigingen hebben in het bijzonder betrekking op:

- a. toetsingscriteria voor de huurcommissie en sancties bij de nieuw geïntroduceerde onderhoudsprocedure en bij de reeds bestaande procedure ingevolge artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte;

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

- b. aanpassing van de lijsten van de zogenoemde absolute en relatieve nulpunten en toevoeging daaraan van een lijst met overige ernstige gebreken en tekortkomingen in of aan de woonruimte (onderstaand genoemd de categorieën A, B en C);
- c. een zuiverder onderscheid tussen de huidige nulpunten en aftrekpunten voor hinderlijke situaties.

De belangrijkste wijzigingen worden onderstaand samengevat en kort toegelicht. In de concept-nota van toelichting bij het besluit wordt uitgebreid op de diverse onderdelen ingegaan

#### *Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen*

Ad a. en b..

De huurcommissie moet tot nu toe bij gebleken gebreken en tekortkomingen die vallen onder de zogenoemde absolute nulpunten, bij een voorstel tot verlaging van de huurprijs het voorstel als redelijk beoordelen, voorzover de huurprijs daarmee niet lager wordt dan 55% van de maximale huurprijsgrens voor die woonruimte. Een sterkere verlaging is niet toegestaan. Door de voorgestelde wijziging in het besluit zal het voor de huurcommissie mogelijk zijn om, zonder dat de huurder een huurverlagingsvoorstel doet, voor aangewezen gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, die het woongenot **zeer ernstig** schaden (in het besluit vallend onder «categorie A») een lagere in rekening te brengen huurprijs als redelijk te beoordelen, en wel tot ten laagste het niveau van 25% van de maximale huurprijsgrens. Een minder zware sanctie is – afhankelijk van de specifieke (onderhouds) omstandigheden waarin de woonruimte verkeert – uiteraard ook mogelijk. Bij de bepaling van de huurprijssanctie kan de huurcommissie overigens ook de bandbreedte tussen de hoogte van de geldende huurprijs en de maximale huurprijsgrens betrekken.

Ook voor de zogenoemde relatieve nulpunten is thans een zwaardere sanctie mogelijk. De huurcommissie kan in bepaalde gevallen een huurbevrozing of bij een huurverlagingsvoorstel een huurverlaging uitspreken, afhankelijk van het voorstel, tot ten laagste 55% van de maximale huurprijsgrens. Volgens het voorstel dient zij bij het constateren van gebreken of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, die het woongenot **ernstig** schaden (categorie B) een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken, die echter niet lager mag liggen dan 40% van de maximale huurprijsgrens.

De overige gebreken of tekortkomingen die thans niet als een nulpunt konden worden aangemerkt maar wel voor de huurcommissies aanleiding geven tot huurbevrozing, zoals bedoeld in artikel 6, tweede lid, onder c, van het Bhw, zijn in het voorstel ondergebracht in een aparte lijst (categorie C). Het betreft hier gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf, die het woongenot eveneens **ernstig** schaden, doch veelal minder ernstig zijn dan die van categorie B. De door de huurcommissie uit te spreken lagere in rekening te brengen huurprijs kan evenwel volgens het voorstel niet lager zijn dan 55% van de maximale huurprijsgrens.

In alle gevallen dient de huurder de verhuurder in kennis te stellen van de aanwezigheid van een gebrek uit enige categorie en hem de tijd te gunnen dit te herstellen. Heeft herstel niet plaatsgevonden zes weken na de «ingebrekestelling» dan kan de huurder vervolgens aan de huurcommissie verzoeken uitspraak over de redelijk in rekening te brengen huurprijs te doen.

De huurcommissies dienen telkenjare hun beleid t.a.v. de uit te spreken huurprijssanctie bij de diverse (categorieën van) gebreken te formuleren. Dit beleid dient door de secretariaten van de huurcommissies te worden neergelegd in zogenoemde «nulpuntenboeken».

Ten aanzien van categorie C geldt, dat de daar genoemde gebreken niet limitatief zijn. Indien aan de huurcommissie die zitting heeft, een zaak wordt voorgelegd met een gebrek, dat niet op die lijst C voorkomt, dan kan deze huurcommissie daarover een uitspraak doen. Houdt de uitspraak in, dat er volgens deze huurcommissie inderdaad sprake is van een gebrek als bedoeld in categorie C, dan dient de uitspraak – welke voor partijen geldt, tenzij men binnen twee maanden de kwestie aan de kantonrechter voorlegt – ingevolge door de Minister van VROM te geven voorschriften, als bedoeld in artikel 30 van de Whc, door de plenaire huurcommissie te worden bevestigd. Is dit laatste het geval, dan wordt ingevolge die voorschriften dit gebrek aan de door deze huurcommissie te hanteren lijst toegevoegd en vervolgens door het secretariaat verwerkt in eerdergenoemd «nulpuntenboek».

Ad c.

In het concept-besluit is, vanuit de gedachte dat toekenning van een huurprijssanctie een ander doel dient dan toekenning van aftrekpunten, een zuiverder onderscheid aangebracht tussen het toekennen van een huurprijssanctie als hierbovenbedoeld en het toekennen van aftrekpunten voor omgevingsfactoren .

Een huurprijssanctie vindt plaats om de verhuurder – vanuit zijn verantwoordelijkheid een ongestoord woongenot van de huurder te garanderen – te stimuleren zo snel mogelijk geconstateerde gebreken of tekortkomingen uit de categorieën A, B of C aan de woonruimte te verhelpen. Aftrekpunten in het kader van het woningwaarderingstelsel worden toegekend indien hinderlijke situaties (bodem- of luchtverontreiniging dan wel geluidhinder) invloed hebben op de waarde of de kwaliteit van de woning. Verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners ondervinden allen nadelige gevolgen van deze hinderlijke situatie. De huurder alsmede de eigenaar-bewoner zullen een verminderd woongenot ondervinden. De verhuurder en de eigenaar-bewoner zullen daarnaast – vanwege de verminderde aantrekkelijkheid van de woning – de woning minder gemakkelijk (en tegen een minder hoge prijs) kunnen verkopen.

De verhuurder dient, zoals reeds vermeld, bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder echter een ongestoord woongenot te garanderen. Vanuit deze optiek kan gesteld worden dat de hinderlijke situatie bestempeld kan worden als een «bedrijfsrisico» voor de verhuurder. In dat licht bezien is het systematisch beter om geen huurverlagings-sanctie toe te passen – de verhuurder kan immers niet zelf de situatie verbeteren, maar is daarbij doorgaans afhankelijk van anderen – maar de maximale huurprijsgrensafhankelijk van de ernst van de hinderlijke sanctie- via aftrek van punten te verlagen.

Het overgangsrecht, zoals dit is opgenomen in het besluit tot wijziging van het Bhw (bodemsanering, verkeerslawaaï) van 2 september 1996 (Stb. 459), met betrekking tot een door de huurcommissie geconstateerd oud nulpunt voor ernstige bodemverontreiniging terwijl dat nulpunt door invoering van genoemd besluit is komen te vervallen, blijft ook na de inwerkingtreding van het concept-besluit op grond van artikel III van het besluit van kracht. Dit betekent dat de daarin geregelde gefaseerde driejarige «inhaal» onder de nieuwe regeling gewoon kan worden afgehandeld.

Daarnaast zijn ook nog enkele vereenvoudigingen en verbeteringen in het concept aangebracht:

- De bijlagen I, Ia en II met de waarderingsstelsels voor onderscheidenlijk zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen, en onzelfstandige woningen zijn samengevoegd tot één nieuwe bijlage I en waar nodig aangepast.
- De bijlagen III en VI met de huuraanpassingstelsels voor onderscheidenlijk zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen, en onzelfstandige woningen zijn samengevoegd tot één nieuwe bijlage III.
- De bijlagen IV, IVa, V, Va en VII met absolute en relatieve nulpunten zijn op een aantal punten gewijzigd en opgenomen in een nieuwe bijlage II. Het betreft onder andere de samenvoeging van de aparte lijsten voor zelfstandige woonruimte, voor onzelfstandige woonruimte en voor woonwagens en standplaatsen.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel