

Vergaderjaar 1998–1999

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure 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. 18

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 26 november 1998

Inleiding

Tijdens het Algemeen Overleg op 30 september 1998 met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (25 445, nr. 17) over het concept-besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) heb ik toegezegd de Tweede Kamer te zullen informeren over de wijzigingen, die in genoemd concept zijn doorgevoerd naar aanleiding van dat Algemeen Overleg. Onder A worden de relevante wijzigingspunten weergegeven. Daarnaast wordt onder B aangegeven, waarom nadere wijzigingen zijn doorgevoerd in het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies (Rvh), en wordt onder C de te volgen procedure tot het moment van inwerkingtreding weergegeven.

A. Wijzigingen in het concept-besluit tot wijziging van het Bhw (concept-Bhw)

- 1) In bijlage II, onderdeel 1, categorie A, van het concept-Bhw is de redactie van een aantal omstandigheden aangepast. De redactie geeft nu een nog scherper omlijnd kader van de aard van de gebreken/tekortkomingen. De subjectieve elementen zijn komen te vervallen. Het enkel constateren dat de feiten voldoen aan de beschrijving van bedoelde omstandigheden moet nu leiden tot de constatering, dat sprake is van een zeer ernstig(e) gebrek/tekortkoming als bedoeld in categorie A. De binnen die categorie onder punt 8 beschreven omstandigheid, die de slechte toestand van de woning als zodanig beschrijft, heeft evenwel het open karakter behouden, zij het dat deze

begrensd wordt door de eis van gevaar voor veiligheid en gezondheid van de bewoner(s), leidende tot ongeschiktheid voor bewoning.

- 2) In bijlage II, onderdeel 1, categorie B, van het concept-Bhw is de redactie van een aantal omstandigheden aangepast in die zin dat het woord «ernstig» is geschrapt, met uitzondering van de situatie waarin dit betrekking heeft op de mate van schade aan de bewoonbaarheid/buikbaarheid.
- 3) Omdat er geen termijnen bij of krachtens de huurwetgeving kunnen worden bepaald binnen welke de verhuurder de geconstateerde gebreken/tekortkomingen moet opheffen, is in de toelichting een passage opgenomen die ingaat op het extra drukmiddel voor een spoedig doen opheffen van gebreken/tekortkomingen naast het sanctiemiddel van een lagere in rekening te brengen huurprijs, te weten een aanschrijving op grond van de Woningwet. Conform de toezegging van mijn ambtsvoorganger is nadrukkelijk aangegeven, dat bij het uitblijven van bedoelde aanschrijving zonder dat opheffing heeft plaatsgevonden de Inspecteur van de Volkshuisvesting, die evenals de gemeente in een eerdere fase afschrift heeft gekregen van de uitspraak van de huurcommissie, contact zal opnemen met de betrokken gemeente.
- 4) Met betrekking tot situaties, dat een gebrek/tekortkoming zowel een omstandigheid van categorie B als van C kan zijn, is de tekst van de toelichting (paragraaf 4) verduidelijkt. Tevens is daarbij aangegeven dat de huurcommissie haar keuze tussen categorie B en categorie C in de uitspraak dient te motiveren.
- 5) De toelichting is aangevuld met een passage die in het kader van het streven naar een grotere uniformiteit ingaat op de in artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte neergelegde regel dat de kantonrechter het bepaalde in het Bhw in acht moet nemen. In dit kader gaat het om het gestelde inzake het aanmerken van bepaalde omstandigheden als gebreken/tekortkomingen en inzake de sancties op de aanwezigheid daarvan. Omdat dit niet geldt voor de inhoud van de puntenboeken is aangegeven dat verwacht wordt, dat de kantonrechter de inhoud van die boeken eerder geneigd zal zijn te volgen naarmate de huurcommissies hun beleid terzake meer op elkaar afstemmen.

In bijlage II, onderdeel 1, categorie C, is de tekst van de voorbeelden van de omstandigheden niet aangepast. Dit vanwege de toezegging van mijn ambtsvoorganger om «de maatlat niet te veranderen». De maatlat was en is immers dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad. Wijziging van deze voorbeelden uit de praktijk kan wél tot gevolg hebben dat de maatlat verandert, hetgeen ik nu juist niet wil.

B. Wijzigingen in het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies (Rvh)

In verband met het gegeven, dat in de afgelopen jaren het ARAR enige malen ingrijpend is gewijzigd, is het Rvh daaraan aangepast.

C. Procedure

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het Bhw en het Rvh is aan de Raad van State voorgelegd voor advies. Na ontvangst van dat advies zal het ontwerp-besluit zo nodig worden aangepast. Daarna wordt bedoeld besluit in het Staatsblad geplaatst. Inwerkingtreding geschiedt tegelijk met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot wijziging van o.a. de

Huurprijzenwet woonruimte (onderhoud, leges, toezicht), doch niet eerder dan twee maanden na de plaatsing van genoemd besluit in het Staatsblad. Van die plaatsing wordt conform artikel 15, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, onverwijld mededeling gedaan aan de Staten-Generaal.

Ik vertrouw erop u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd.

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