

Vergaderjaar 2001–2002

**25 796**

## **Voorstel van wet van de leden Duivesteijn en M. M. van der Burg houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie)**

**Nr. 13**

### **DERDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 20 maart 2002

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

Artikel I, onderdeel A, wordt vervangen door:

A

Artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

In het tweede lid wordt de tweede volzin vervangen door twee volzinnen, luidende: De huurcommissie beoordeelt de overeengekomen huurprijs als niet redelijk, indien het verschil tussen die huurprijs en die aan de voorgaande huurder in rekening gebrachte huurprijs groter is dan 5% van de voor de desbetreffende woonruimte ingevolge deze wet geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte. Indien zij de overeengekomen huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte, in voorkomend geval met inachtneming van de tweede volzin, niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.

### **Toelichting**

Tijdens de behandeling op 11 september 2000 van het wetsvoorstel Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie) heeft een meerderheid van de leden van de Tweede Kamer blijk gegeven niet voor een begrenzing te zijn van de mogelijkheid om de huur bij mutatie te verhogen tot maximaal 70% van de maximaal redelijke huurprijs, dan wel om de mogelijkheid tot huurverhoging bij mutatie geheel weg te nemen indien de huurprijs boven 70% maximaal redelijk ligt. Tegelijkertijd werd in het debat wel degelijk onderkend dat een te snelle stijging van de huurprijs onbedoelde negatieve effecten heeft op de beschikbaarheid van de kernvoorraad van het aantal sociale huurwoningen.

Naar aanleiding van het jaarlijkse huurdebat heeft de Kamer op 13 december 2001, in het licht van een mogelijke stelselwijziging, zich in meerderheid uitgesproken voor de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling. Deze verouderingsaftrekregeling maakt onderdeel uit van het

zogenaamde puntenstelsel. Per saldo zal door deze maatregel de verhuurder een substantieel hogere huurprijs kunnen ontvangen. Reeds in het komend huurjaar zal de eerste fase van de opheffing van de verouderingsaftrek worden doorgevoerd. De Kamer kon met deze maatregel instemmen tegen de achtergrond van een tweetal waarborgen die middels moties van de leden Van 't Riet en Van Gent werden uitgesproken. Het gaat hierbij om een aanscherping van de sancties in de «gebrekenregeling». Deze gebrekenregeling voorziet in sancties (de percentages tot welke de huur in geval van ernstige onderhoudsgebreken kan worden verlaagd). De staatssecretaris van Volkshuisvesting heeft de Kamer op 13 februari 2002 laten weten de mogelijke uitvoering van de motie niet eerder te laten plaatsvinden dan na een evaluatie van de «gebrekenregeling». Feitelijk wordt hiermee de Kameruitspraak door de staatssecretaris niet uitgevoerd. Materieel houdt een en ander in dat niet is voorzien in een extra waarborg tegen mogelijke neveneffecten van de afschaffing van de verouderingsaftrek. Daarnaast heeft de verhuurder ook nog steeds de mogelijkheid de huurprijs bij mutatie aanmerkelijk te verhogen. Per saldo kan het hier gaan om zeer substantiële huurverhogingen. Aangezien er jaarlijks sprake is van een gemiddelde mutatie van circa 10 % van de huurwoningen is huurharmonisatie een aantrekkelijk alternatief voor de verhuurder boven een mogelijk beperkte jaarlijkse huurverhoging.

Wegende de eerdere bezwaren van de leden van de Tweede Kamer tegen het onderhavige wetsvoorstel en de ontwikkelingen in het gevoerde huurdebat heeft indiener gemeend de Kamer tegemoet te moeten komen met een wijziging van het wetsvoorstel. Deze wijziging beoogt stringente bepalingen te vervangen door een systematiek waarbij de huurverhoging inééns bij mutatie wordt beperkt tot 5% van de maximaal redelijke huurprijs conform de «puntentelling». Op deze wijze blijft ruimte bestaan om kwalitatief goede woningen een meer marktconforme huurprijs te geven, maar worden excessen waarbij de huurprijs in één keer van bijvoorbeeld 65% tot 100% maximaal redelijk wordt opgetrokken voorkomen.

Huurharmonisatie blijft dus mogelijk, maar de verhoging wordt beperkt tot 5% per keer. Dit is met name, van belang met het oog op het handhaven van een voldoende voorraad aan goede, betaalbare huurwoningen voor de doelgroep, die nog steeds fors van omvang is.

Duivesteijn  
M. M. van der Burg