

Vergaderjaar 1997–1998

26 144

Wijziging van de wet van 14 februari 1994 Stb. 132, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen (omzetting van de tijdelijke toepasselijkheid op geliberaliseerde huurovereenkomsten van enkele beschermende bepalingen uit de Huurprijzenwet woonruimte in een permanente toepasselijkheid)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING¹

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 25a, vierde lid, onderdeel b, van de Wet op de Raad van State).

In 1997 heeft, mede op basis van onderzoek, een evaluatie plaatsgevonden van de per 1 juli 1994 ingevoerde zogenaamde huurprijsliberalisatie (zie rapportage «Evaluatie huurprijsliberalisatie» RIGO 1997). Huurprijsliberalisatie betekent dat bij nieuwe huurovereenkomsten voor huurwoningen met een huurprijs boven de zogeheten liberalisatiegrens, de regels van de Huurprijzenwet woonruimte ten aanzien van de huurprijsvorming, behoudens enkele bepalingen, niet van toepassing zijn. Deze huurprijsliberalisatie had ten doel in het segment huurwoningen met een huurprijs boven een bepaalde grens, de situatie op de woningmarkt een grotere rol te laten spelen in de totstandkoming van de huurprijs. Hiermee zouden, gelet op het groeiende evenwicht in dat segment tussen vraag en aanbod, investeringen kunnen worden bevorderd. In voornoemd onderzoek is de invloed van huurprijsliberalisatie op deze doelstelling onderzocht. Voorts is onderzocht welke invloed huurprijsliberalisatie heeft op het huur- en verhuurbeleid van verhuurders. In de evaluatie, die mede op basis van dit onderzoek heeft plaatsgevonden, zijn deze effecten gezien in relatie tot de effecten voor huurders, in het licht van de rechtswaARBorgen die de Huurprijzenwet woonruimte biedt.

Hieruit is geconcludeerd dat een verruiming van de marktwerking tot meer categorieën huurwoningen of tot bestaande huurcontracten, met het oog op het belang van een blijvende waarborgende rol van het woningwaarderingsstelsel en de Huurprijzenwet woonruimte voor grote groepen huurders, niet gewenst is.

In de brief van de ondergetekende aan de Tweede Kamer over het huurbeleid van 1 oktober 1997 (kamerstukken II 1997/98, 25 651, nr. 1), bij welke brief tevens een samenvatting van genoemde rapportage is aangeboden, is dit standpunt verwoord. De Tweede Kamer heeft in haar vergaderingen van 30 oktober en 6 november 1997, gelet op genoemd belang, dit standpunt onderschreven (kamerstukken II 1997/98, 25 651, nr. 2).

¹ De tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van Staten is ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

De Tweede Kamer heeft tijdens genoemde vergaderingen met het in de brief verwoorde standpunt om de huurprijsliberalisatie niet uit te breiden, tevens ingestemd met het continueren van de bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte die thans van toepassing zijn op geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het na 1 juli 1999 niet langer van toepassing laten zijn van deze artikelen zou immers evenzeer een uitbreiding van de huurprijsliberalisatie betekenen. Het betreft de artikelen van de Huurprijzenwet woonruimte, genoemd in artikel 2, tweede lid, tweede volzin, van die wet, hetgeen tot gevolg heeft dat een huurprijswijziging ten hoogste eenmaal per jaar kan plaatsvinden, dat onredelijke bedingen nietig zijn en dat de zogenaamde overige betalingsverplichtingen (servicekosten) kunnen worden getoetst aan het daaromtrent in genoemde wet bepaalde; indien in strijd met eerstgenoemde bepaling wordt gehandeld, dan wel om voornoemde nietigheid of toetsing wordt gevraagd, is de kantonrechter de bevoegde instantie.

Om deze redenen is de tekst van bedoeld artikel 2, tweede lid, tweede volzin, materieel opgenomen in artikel 247 van het voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II 1997/98, 26 089, nrs. 1–2). Gezien de omvang van dit wetsvoorstel is een inwerkingtreding vóór het jaar 2000 niet te verwachten.

In de wet van 14 februari 1994, waarbij per 1 juli 1994 de huurprijsliberalisatie is ingevoerd (Stb. 132), is geregeld dat voornoemd artikel 2, tweede lid, tweede volzin, vervalt vijf jaar na inwerkingtreding van de wet, derhalve ingaande 1 juli 1999. Omdat de wetsvoorstellen in het kader van de integrale herziening van de huurregelgeving (IHH) naar verwachting, zoals hierboven aangegeven, op dat tijdstip nog geen kracht van wet zullen hebben verkregen, is het noodzakelijk de (wijzigings)wet van 14 februari 1994 tijdig te wijzigen. Daartoe wordt in overeenstemming met de Minister van Justitie voorgesteld het desbetreffende artikel VI uit voornoemde wet van 14 februari 1994 te laten vervallen.

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