

Vergaderjaar 1999–2000

27 063

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) (wijziging percentages)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. ALGEMEEN

Paragraaf 1. Inleiding

In de brief van 22 oktober 1999 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het huurprijsbeleid voor 2000 en 2001 (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 1) is aangegeven dat de in het regeerakkoord geconstateerde trend van een in de richting van het inflatiepercentage afnemende huurverhoging zich bij de huurverhogingsronde per 1 juli 1999 verder heeft voortgezet. De gemiddelde huurverhoging is in 1999 ten opzichte van het jaar 1998 gedaald van 3,2% naar 2,8% (exclusief harmonisatie ineens). Op basis daarvan heeft de regering geconcludeerd dat het huurbeleid, gericht op een gemiddeld tot het niveau van inflatie teruglopende huurverhoging, moet worden voortgezet.

Naast de aanpak, gericht op een lagere gemiddelde huurontwikkeling, is de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voornemens op een aantal punten aanvullende maatregelen te treffen op het niveau van de individuele woning. Daarbij is aansluiting gezocht bij de systematiek zoals die in de motie Van 't Riet c.s. (kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI, nr. 40) is voorgesteld. Deze maatregelen, die ook uiteen zijn gezet in de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 januari 2000 (kamerstukken II 1999/2000, 26 800 XI en 26 859, nr. 53) aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren naar aanleiding van de motie Van 't Riet c.s., wil de regering als volgt vorm geven.

Ten eerste wordt het wenselijk geacht de motiveringsplicht voor verhuurders jegens hun huurders inzake de voorgestelde huurverhoging, zoals deze nu in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) is neergelegd voor huurverhogingen met meer dan 5,5%, zodanig te wijzigen dat deze motiveringsplicht geldt ten aanzien van voorstellen tot huurverhoging boven het niveau van de inflatie. Ten tweede is de regering voornemens, eveneens overeenkomstig de strekking van de motie Van 't Riet, om het maximale huurverhogingspercentage per woning in bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) te bepalen op 3,8. Deze

verlaging is reeds aangekondigd in de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 februari 2000 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het huurprijsbeleid voor het jaar 2000 en volgende jaren (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 5).

In laatstgenoemde brief is tevens aangegeven dat het streven van de regering er op is gericht om de gemiddelde huurstijging in de periode 1 juli 2000 tot 1 juli 2001 uit te laten komen op 2,5%. In die brief heeft de regering zich bereid verklaard om voor de huurders met de laagste inkomens zoveel mogelijk de gevolgen op te vangen van boveninflatoire huurstijgingen. In de motie Duivesteijn c.s. (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 3), die op 22 februari 2000 door de Tweede Kamer der Staten-Generaal is aangenomen, is de regering verzocht de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de maximale huurprijsgrenzen binnen de Huursubsidiewet jaarlijks aan te passen aan het maximale huurverhogingspercentage. De regering wil voor het jaar 2000 eenmalig invulling geven aan dit verzoek. De eenmalige aanpassing van de hiervoor bedoelde grenzen binnen de Huursubsidiewet maakt deel uit van dit wetsvoorstel.

Voor de wijziging van het percentage waarvoor de hiervoor bedoelde motiveringsplicht moet gelden, is wijziging van artikel 19 van de Hpw noodzakelijk. In dit wetsvoorstel is daarin voorzien. In samenhang daarmee is in dit wetsvoorstel tevens een wijziging van artikel 25 van de Hpw opgenomen die erin voorziet dat een huurcommissie een aan haar voorgelegde voorgestelde huurverhoging die door haar op zich redelijk wordt geacht maar waarbij niet is voldaan aan de motiveringsplicht, ambtshalve terugbrengt tot het hoogste percentage waarvoor geen motiveringsplicht geldt.

Voor wijziging van het maximale huurverhogingspercentage is wijziging van het Bhw benodigd. In verband met de verlaging van het maximale huurverhogingspercentage geldt, dat ook voor het overgangsrecht in artikel IV van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) het daarin genoemde percentage moet worden gewijzigd. Die wijziging is eveneens opgenomen in dit wetsvoorstel.

In de volgende paragrafen van deze memorie worden de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen nader toegelicht.

Paragraaf 2. Wijziging grens motiveringsplicht

Vanaf de invoering op 1 juli 1979 van de Hpw bepaalt artikel 19 van die wet dat voor huurverhogingen boven een nader aangegeven percentage gebruik dient te worden gemaakt van een krachtens dat artikel voorgescreven formulier. Dit verplicht de verhuurder in zijn huurverhogingsvoorstel een puntenwaardering van de woning op te nemen als motivering van dat voorstel. Vanaf 1991 bedraagt het hiervoor bedoelde percentage 5,5. Daarnaast bedraagt het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in bijlage III bij het Bhw, thans 6,5. Alleen al vanwege de voorgenomen verlaging van het maximale huurverhogingspercentage naar 3,8 moet het in artikel 19 van de Hpw genoemde percentage worden aangepast. Meer nog is aanpassing nodig in verband met het navolgende.

Zoals eerder in deze memorie aangegeven, wordt het wenselijk geacht de hiervoor bedoelde motiveringsplicht van toepassing te laten zijn op alle huurverhogingen boven het inflatieniveau. Dit betekent dat de verhuurder bij een huurverhoging boven het inflatieniveau verplicht is de huurder de puntentelling (woningwaardering) van de woning te doen toekomen.

Gelet op haar streven te komen tot een inflatievolgend huurbeleid acht de regering het wenselijk dat de verhuurder die op individueel woningniveau een huurverhoging hoger dan het inflatieniveau wil realiseren, een zodanige huurverhoging in zijn voorstel motiveert. De desbetreffende informatie kan bovendien een aanleiding zijn voor overleg tussen huurder(s) en verhuurder(s). Dit kan ook een matigend effect op de huurverhoging hebben.

De regering realiseert zich dat de hiervoor bedoelde wijziging van de motiveringsplicht voor verhuurders extra administratieve lasten met zich kan brengen. Deze extra lasten worden echter aanvaardbaar geacht gelet op de wenselijkheid de huurder inzicht te verschaffen in de kwaliteit van zijn woning in relatie tot de huurprijs wanneer de verhuurder de huur met meer dan het inflatiepercentage verhoogt. Overigens mag van de verhuurders nu reeds worden verwacht dat zij inzicht hebben in de relatie tussen de huurprijs van de individuele woning en de maximale huurprijsgrens van die woning. De maximale huurprijsgrens geeft immers de bovengrens aan van de huur van de desbetreffende woning.

Vanwege de benodigde administratieve werkzaamheden voor de verhuurder en de relatief korte voorbereidingstijd om met de hiervoor bedoelde wijziging van de motiveringsplicht rekening te houden bij voorstellen tot huurverhoging met een voorgestelde ingangsdatum op of kort na 1 juli 2000, is in dit wetsvoorstel een overgangsregeling opgenomen. Artikel II van dit wetsvoorstel voorziet erin dat verhuurders in de gelegenheid worden gesteld om ten aanzien van vóór 1 juli 2000 aan huurders gedane huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum uiterlijk 1 september 2000 tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum alsnog een puntenwaardering aan de betrokken huurders over te leggen.

Bij de verlaging van het percentage waarboven voor een huurverhogingsvoorstel de hiervoor aangegeven motiveringsplicht geldt, is overigens uitgegaan van de ontwikkeling van de inflatie zoals deze zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan en voor het komende jaar wordt geraamd. Mocht de ontwikkeling van de inflatie de komende jaren substantieel afwijken van de huidige ontwikkelingen en ramingen dan zal de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zich opnieuw beraden over de grens waarboven een nadere motivering noodzakelijk is.

Paragraaf 3. Gevolgen bij ontbreken van een puntenwaardering bij een huurverhogingsvoorstel

Teneinde de huurcommissie een instrument te geven om gevolgen te verbinden aan het ontbreken van de voorgeschreven motivering, voorziet artikel I, onderdeel C, van dit wetsvoorstel erin dat ingeval de huurcommissie tot het oordeel komt dat een huurprijsverhoging redelijk is maar het voorstel waarin die verhoging wordt voorgesteld niet aan de motiveringsplicht voldoet, de huurcommissie het voorstel tot huurverhoging ambtshalve dient terug te brengen tot het percentage waarvoor geen motiveringsplicht geldt. Een dergelijke regeling is eveneens opgenomen in het wetsvoorstel, houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (kamerstukken II 1997/98, 26 090, nrs. 1–2). Met dat wetsvoorstel wordt onder meer beoogd een aantal juridische en praktische knelpunten met betrekking tot de uitvoering van de Huurprijzenwet woonruimte weg te nemen. Het ontbreken van een instrument om gevolgen te verbinden

aan het ontbreken van de voorgeschreven motivering is een van die knelpunten. Omdat als gevolg van een verlaging van het percentage waarvoor de motiveringsplicht moet gelden het aantal huurverhogingsvoorstellen dat niet zal voldoen aan de voorgeschreven motivering naar verwachting zal toenemen, is ervoor gekozen om in dit wetsvoorstel tevens te voorzien in een oplossing van het hiervoor bedoelde knelpunt.

Paragraaf 4. Wijziging overgangsrecht wet van 19 juni 1996 (Stb. 323)

Artikel III van dit wetsvoorstel voorziet in een wijziging van het overgangsrecht van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) waarin het subsidieafbraakpercentage is bepaald op 5,5. Dit wetsvoorstel voorziet erin dat dat percentage gelijk wordt gesteld aan het in bijlage III bij het Bhw genoemde maximaal huurverhogingspercentage, dat de regering – zoals hiervoor is aangegeven – wil bepalen op 3,8. De hoogte van dit percentage is van belang voor de verstrekking van geldelijke steun voor woningen op voet van wettelijke regelingen welke bij de inwerkingtreding van de hiervoor genoemde wet van 19 juni 1996 zijn ingetrokken maar op grond van overgangsrecht nog rechtskracht hebben ten aanzien van op grond van die regelingen toegekende rechten of opgelegde verplichtingen. In het voorstel van wet tot vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten (kamerstukken II 1999/2000, 26 800, hoofdstuk XI, nr. 2, blz. 138) is een overzicht opgenomen van de aantallen woningen waarvoor thans nog verplichtingen tot verstrekking van geldelijke steun bestaan en waarop derhalve de voorgestelde wijziging van het subsidieafbraakpercentage betrekking kan hebben. Aangezien het uitsluitend om verplichtingen gaat die voortvloeien uit reeds ingetrokken regelingen, is het bestaan van zodanige verplichtingen een aflopende zaak. De hoogte van het subsidieafbraakpercentage is onder meer relevant voor de thans nog lopende subsidieverplichtingen van het Rijk jegens de zogenoemde niet-winstbeogende instellingen (NWI's). Deze instellingen zijn, evenals de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, op non-profit basis werkzaam in de volkshuisvesting. Aangezien het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in bijlage III bij het Bhw, lager komt te liggen dan het subsidieafbraakpercentage waarmee in het overgangsrecht van de hiervoor genoemde wet van 19 juni 1996 rekening is gehouden, wordt voorgesteld laatstbedoeld percentage te verlagen naar het maximale huurverhogingspercentage, genoemd in die bijlage. Daarnaast is het beleid erop gericht de financiële verbintenissen van de rijksoverheid jegens volkshuisvestingsinstellingen en andere organisaties die werkzaam zijn op het terrein van de volkshuisvesting te beëindigen. In de brief van 16 juli 1998 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1997/98, 26 003, nr. 5) is uiteengezet op welke wijze het beleid ten aanzien van NWI's om de financiële verbintenissen met de rijksoverheid te beëindigen, vorm gegeven wordt. Het betreft daarbij financiële verbintenissen die zijn ontstaan uit hoofde van subsidieregelingen waar het bovenvermelde subsidieafbraakpercentage op van toepassing is. Dit beleid wordt niet gewijzigd.

Paragraaf 5. Eenmalig afwijkende aanpassing huursubsidieparameters

In de Huursubsidiewet wordt sinds 1 juli 1999 de maximale huurgrens huursubsidie geïndexeerd met het inflatiepercentage. De kwaliteitskortingsgrens (en daarmee de maximale huurgrens voor jongeren: «de jongerengrens») en de aftoppingsgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de huurprijzontwikkeling die naar redelijke verwachting in dat subsidiejaar zal plaatsvinden. Met deze wijze van indexering van de grenzen is een

beheerste en evenwichtige groei van de huursubsidieuitgaven als gevolg van huurverhogingen gewaarborgd.

De eenmalige aanpassing van deze grenzen met het maximale huurverhogingspercentage per woning in 2000 is dan ook vooral bedoeld als een eenmalige flankerende maatregel bij de vormgeving van het huurbeleid voor het overgangsjaar 2000.

Een structurele indexering van deze grenzen met het maximale huurverhogingspercentage zou immers tot een ondoelmatige subsidieverlening kunnen leiden. Voor een groot deel van de huurders met een gemiddelde huurverhoging van bijvoorbeeld 2,5% is een stijging van de kwaliteitskortingsgrens met het maximale huurverhogingspercentage niet noodzakelijk.

De regering legt zich dan ook uitdrukkelijk niet vast op een jaarlijkse indexering van deze grenzen. Voor de komende jaren wil de regering de wijze van indexering van de verschillende grenzen bezien op basis van de resultaten van de huurverhogingen per 1 juli 2000 en de invulling van het huurprijsbeleid voor het jaar 2001. Indexering van deze grenzen zal bezien worden in het licht van de doelmatigheid van het huursubsidieinstrument. De regering kiest dan ook bewust voor deze éénmalige indexering van bovengenoemde grenzen met het maximale huurverhogingspercentage.

Paragraaf 6. Financiële effecten

Dit wetsvoorstel zal financiële gevolgen hebben voor de hoogte van de jaarlijks uit te keren bedragen aan geldelijke steun op grond van vooral de inmiddels ingetrokken DKP-regelingen. Met DKP-regelingen wordt bedoeld de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975, de Regeling geldelijke steun huurwoningen in proefgemeenten normkostensysteem 1986 en de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988. De verlaging van het subsidieafbraakpercentage van 5,5 naar 3,8 zal leiden tot hogere jaarlijkse bedragen aan geldelijke steun op grond van die regelingen. Door de verlaging van het subsidieafbraakpercentage van 5,5 naar 3,8 lijkt het afkoop aanbod voor NWI's, waar geen sprake is van een lage aanvullende sanerings- of overnamesubsidie, minder aantrekkelijk te worden, waardoor het risico zou bestaan dat een aantal NWI's niet met de afkoop meedoen. Berekend is echter dat actualisering van alle parameters die worden gebruikt om de afkoopsubsidie vast te stellen leidt tot een lagere afkoopsubsidie. Er wordt derhalve verwacht dat alle NWI's meedoen op basis van de parameters, die zijn opgenomen in de Regeling eenmalige subsidies niet-winstbeogende instellingen, die de basis biedt voor verstrekking van een dergelijke afkoopsubsidie alsmede voor een eventuele sanerings- of overnamesubsidie.

Ten aanzien van laatstgenoemde regeling geldt dat door het lagere maximale huurverhogingspercentage de te verstrekken sanerings- of overnamesubsidies hoger kunnen uitvallen als gevolg van lagere geraamde huuropbrengsten in de toekomst.

De verlaging van het percentage waarboven een puntenwaardering met het huurverhogingsvoorstel meegezonden moet worden, heeft mogelijk een toename van het aantal bezwaren tegen huurverhogingsvoorstellen tot gevolg. Huurders zullen mogelijk de puntenwaardering aan de orde stellen. Het aantal daarvan is niet goed in te schatten en bovendien afhankelijk van de mate waarin de verhuurders invulling geven aan het door mij voorgestane gematigde huurbeleid. De afnemende hoogte van de huurverhogingen leidt – zoals in de afgelopen jaren het geval is geweest – tot een afnemend aantal huurgeschillen. De verwachting is dat het totaal aantal huurgeschillen op grond van de puntenwaardering per saldo niet zal toenemen indien het voorgestane beleid wordt gevolgd.

Zoals hiervoor aangegeven, is de regering voornemens de maximale huurverhoging per woning zoals opgenomen in bijlage III bij het Bhw, te bepalen op 3,8%. Met een maximale huurverhoging van 3,8% blijft er voldoende bandbreedte over voor verhuurders om een gedifferentieerd huurbeleid te voeren.

De financiële gevolgen van een eenmalige verhoging van de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrenzen in de huursubsidie met het maximale huurverhogingspercentage bedragen voor 2000 circa f 15 000 000,- en voor de daaropvolgende jaren circa f 30 000 000,-.

B. DE ARTIKELEN

Artikel I

Onderdeel B

Gezien het uitgangspunt dat het inflatiepercentage in het vervolg als maatstaf geldt voor de vraag welke huurverhogingsvoorstellen moeten worden gemotiveerd aan de hand van een puntenwaardering van de desbetreffende woningen, is ervoor gekozen om dat in artikel 19 van de Hpw vast te leggen. Hiermee wordt voorkomen dat ieder jaar dat artikel aangepast moet worden aan het op dat moment van toepassing zijnde inflatiepercentage. In de voorgestelde wijziging van artikel 19 van de Hpw wordt uitgegaan van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie dat ieder jaar in januari in de Staatscourant wordt gepubliceerd. Uit het voorgestelde eerste lid, onder f, van dat artikel vloeit voort dat het in januari van een jaar in de Staatscourant bekendgemaakte inflatiepercentage maatstaf is voor huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum, gelegen in het tijdvak van 1 juli van dat jaar tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar. Dat tijdvak komt overeen met het huurverhogingsjaar.

Onderdeel C, onder 1

Ingevolge het voorgestelde vierde lid van artikel 25 van de Hpw dient de huurcommissie een voorstel tot huurverhoging boven het in het voorgestelde artikel 19, eerste lid, onder f, van die wet, bedoelde percentage, dat op zich door haar redelijk is bevonden, ambtshalve terug te brengen tot dat percentage, indien de voorgeschreven berekeningswijze in het voorstel ontbreekt. Een huurverhoging met bedoeld percentage behoeft immers geen puntenwaardering te bevatten. Het hiervoor bedoelde vierde lid laat onverlet dat de huurcommissie in de uitspraak uiteindelijk een lager percentage redelijk kan achten dan het door haar in het huurverhogingsvoorstel aangepaste percentage, indien een huurverhoging met laatstbedoeld percentage zou leiden tot overschrijding van de maximale huurprijsgrens.

Onderdelen A, C, onder 2, D, E en F

In verband met de voorgestelde wijziging van artikel 25 van de Hpw, waarbij artikelleden zijn vernummerd, dienen de verwijzingen naar leden van dat artikel in de artikelen 10a, 25, 25a, 26 en 32 van de Hpw te worden aangepast. De voorgestelde wijzigingen in de onderdelen A, C, onder 2, en D tot en met F voorzien hierin.

Artikel II

Uit het eerste lid van dit artikel vloeit voort dat de voorgestelde wijziging van artikel 19 van de Hpw niet alleen van toepassing is op huurverhogingsvoorstellen die gedaan zijn op of na 1 juli 2000, maar tevens op huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van huurverhoging op of na 1 juli die zijn gedaan vóór 1 juli 2000. Het tweede en derde lid van dit artikel voorzien in een overgangsregeling voor de situatie dat laatstbedoelde huurverhogingsvoorstellen op 1 juli 2000 daaraan niet voldoen. Het tweede lid van dit artikel biedt voor verhuurders die vóór 1 juli een huurverhogingsvoorstel met meer dan het inflatiepercentage hebben gedaan met een voorgestelde ingangsdatum, gelegen in het tijdvak vanaf 1 juli 2000 tot en met 1 september 2000, de gelegenheid om hun voorstellen tot huurverhoging alsnog aan de motiveringsplicht te laten voldoen. Een zodanige overgangsregeling is bedoeld voor verhuurders die door een groot woningbestand onvoldoende tijd hebben gehad om voor daarvoor in aanmerking komende woningen een puntenwaardering op te stellen of om een reeds bestaande puntenwaardering te actualiseren, en voor verhuurders die niet op de hoogte waren van de voorgestelde wijziging van het huurverhogingspercentage waarbij een woningwaardering nodig is. Verhuurders hebben de gelegenheid hun huurverhogingsvoorstellen tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de desbetreffende huurverhoging aan te passen. Vanzelfsprekend zullen huurders en verhuurders onder voorbehoud van goedkeuring van dit wetsvoorstel door het parlement vroegtijdig over onder meer deze overgangsregeling uitgebreid worden geïnformeerd. De toepasselijkheid van het overgangsrecht is bepaald op huurverhogingsvoorstellen met een ingangsdatum, gelegen in het tijdvak van 1 juli 2000 tot en met 1 september 2000, omdat verhuurders veelal een ruimere tijdsmarge aanhouden dan de verplichte maand tussen het doen van een voorstel en de ingangsdatum van dat voorstel. Het is redelijk dat verhuurders voor het naar verwachting geringe aantal gevallen dat zij in juni 2000 huurverhogingsvoorstellen naar huurders hebben verzonden met een voorgestelde ingangsdatum na 1 juli, bijvoorbeeld 1 augustus of 1 september 2000, in de gelegenheid worden gesteld om ook die voorstellen in voorkomende gevallen in overeenstemming te brengen met de vormvereisten. Voor het enkele geval dat in juni 2000 een voorstel is gedaan met een ingangsdatum na 1 september 2000 ligt het in de rede dat de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel op of na 1 juni 2000 herhaalt doch nu met toevoeging van een woningwaardering. Die verhuurder ondervindt daarvan geen nadeel, omdat hij met het tijdig opnieuw voorstellen van een eerder aangegeven huurverhoging, anders dan voor diegenen waarvoor het overgangsrecht in het leven is geroepen, geen risico loopt niet te kunnen voldoen aan de in artikel 19 van de Hpw genoemde termijn van een maand. Is het voorstel binnen de gestelde termijn in overeenstemming gebracht met de eisen van de motivering dan vloeit daaruit voort dat ook de huurcommissie, indien haar zou worden verzocht uitspraak te doen over dat huurverhogingsvoorstel omdat de huurder vanwege het aanvankelijk ontbreken van de benodigde motivering bezwaar daartegen heeft gemaakt, tot de conclusie moet komen dat het voorstel op dat onderdeel aan de wettelijke vereisten voldoet. Het derde lid van dit artikel bepaalt dat in die gevallen dat de verhuurder krachtens dit wetsvoorstel de gelegenheid krijgt alsnog het huurverhogingsvoorstel in overeenstemming te brengen met het bepaalde in het eerste lid, onderdeel f, en derde lid van artikel 19 van de Hpw, het uiterste tijdstip waarop de huurder nog een bezwaarschrift kan indienen met 6 weken verschuift en daarmee tevens dat de termijn waarbinnen de verhuurder een verzoekschrift bij de huurcommissie kan indienen ook 6 weken later eindigt. Het voorgaande betekent niet, evenmin als thans het geval is, dat de huurder belet wordt reeds eerder een bezwaarschrift in te

dienen dan binnen de in artikel 20, eerste lid, van de Hpw genoemde termijn. Een bezwaar dat zich richt op het ontbreken van een puntenwaardering mist echter op dat tijdstip doel omdat de verhuurder binnen diezelfde termijn van 6 weken alsnog een puntenwaardering kan toezenden. De verhuurder doet er dan ook verstandig aan met zijn huurder in overleg te treden om zijn reeds ingediende formele bezwaar over het ontbreken van een puntenwaardering in te trekken en de vereiste motivering af te wachten.

Artikel III

Dit artikel voorziet erin dat artikel IV van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) in die zin wordt gewijzigd dat het subsidieafbraakpercentage wordt gebracht op het niveau van het maximaal huurverhogingspercentage, genoemd in bijlage III bij het Bhw. Zoals in paragraaf 1 van het algemene deel van deze memorie is aangegeven, is de regering voornemens dat besluit onder meer in die zin te wijzigen dat dat percentage wordt vastgesteld op 3,8.

Artikel IV

Het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a (maximale huurgrens huursubsidie), van de Huursubsidiewet wordt volgens die wet jaarlijks aangepast met het inflatiepercentage. De bedragen, genoemd in de artikelen 13, eerste lid, onder b (jongerengrens), en 20, eerste en tweede lid (kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen), van die wet worden volgens die wet jaarlijks aangepast aan de huurprijsontwikkeling zoals die naar redelijke verwachting in het subsidiejaar zal plaatsvinden. Thans wordt in het voorgestelde artikel IV bepaald dat voormelde bedragen eenmalig worden geïndexeerd met het maximale huurverhogingspercentage, genoemd in bijlage III bij het Bhw. Zoals hiervoor is aangegeven, ligt het in het voornemen om dat besluit onder meer in die zin te wijzigen dat dat percentage wordt vastgesteld op 3,8. Voor de achtergronden van deze eenmalige afwijking van de Huursubsidiewet wordt verwezen naar paragraaf 5 van deze memorie.

Artikel V

Dit artikel strekt ertoe de in artikel 15, vierde lid, van de Hpw genoemde termijn van twee maanden te vervangen door een maand voorzover het betreft de in deze memorie reeds eerder aangekondigde wijziging van bijlage III bij het Bhw. Naar verwachting zal tussen het tijdstip waarop dit wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, en het beoogde besluit tot wijziging van bijlage III bij het Bhw worden bekendgemaakt en de datum waarop de in die wet en dat besluit vervatte maatregelen effect moeten gaan sorteren, te weten 1 juli 2000, slechts een korte periode liggen. Aangenomen moet worden dat deze periode korter zal zijn dan twee maanden. Dit brengt met zich dat bij het tot stand brengen van het besluit tot wijziging van bijlage III bij het Bhw niet de in artikel 15, vierde lid, van de Hpw voorgeschreven termijn van twee maanden tussen plaatsing van het besluit in het Staatsblad en inwerkingtreding in acht genomen zal kunnen worden. In verband hiermee wordt dit artikel voorgesteld. Dit artikel maakt het mogelijk bij de wijziging van de hiervoor genoemde bijlage waarbij het maximale huurverhogingspercentage op 3,8 wordt vastgesteld, dus uitsluitend voor dat geval, af te wijken van genoemde termijn van twee maanden. Aangezien de verhuurders ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Hpw de huurverhoging ten minste een maand voor het tijdstip van ingang moeten aanzeggen, wordt in dit artikel bepaald dat

een besluit tot wijziging van het Bhw in de hiervoor bedoelde zin ten minste één maand voor dat tijdstip in het Staatsblad moet zijn geplaatst. Voor het onderhavige wetsvoorstel zal, gezien de samenhang met dat besluit, eveneens ten minste een termijn van één maand tussen het tijdstip van plaatsing in het Staatsblad en de datum van inwerkingtreding moeten worden gehanteerd.

Artikel VI

Het eerste lid van dit artikel voorziet erin dat de artikelen I tot en met III in werking zullen treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Het streven is erop gericht dat die artikelen van het wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, in werking treden met ingang van 1 juli 2000. Dit houdt verband met het feit dat op die datum een nieuw huurverhogingsjaar aanvangt. De voorgenomen wijziging van bijlage III bij het Bhw, waarop in deze memorie reeds eerder is ingegaan, zal tegelijkertijd met artikel III in werking moeten treden. Aangezien de voorgenomen wijziging ingevolge artikel V ten minste een maand voor het tijdstip van inwerkingtreding in het Staatsblad moet zijn geplaatst, is ervoor gekozen het tijdstip van inwerkingtreding van dat artikel te bepalen op de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin dit wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, zal worden geplaatst (tweede lid).

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