

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. 7**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 mei 2000

Op 18 april jl. heb ik u de nota naar aanleiding van het verslag van wetsvoorstel 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)) toegezonden (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 5).

Eén van de elementen van dit wetsvoorstel betreft het van toepassing zijn van de motiveringsplicht voor de verhuurder wanneer deze een huurverhoging aanzegt boven de inflatie. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik aangegeven, dat ik er aan hecht, dat ook de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in het huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op zijn woning van toepassing is. Daarbij heb ik aangegeven dat het formulier dat de verhuurder dient te gebruiken voor het aanzeggen van een huurverhoging van meer dan de inflatie zal worden aangepast en dat ik dit uw Kamer zo spoedig mogelijk zou toezenden. Met deze brief stuur ik u een ontwerp van dit modelformulier toe.<sup>1</sup>

Bij de opstelling van het formulier vormen de Huurprijzenwet woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte het kader. Deze wet en dit besluit leggen een directe relatie tussen de prijs en de kwaliteit van een individuele woning. In het huidige formulier is daar invulling aan gegeven door de verhuurder bij een huurverhogingsvoorstel – naast de oude huurprijs, de nieuwe huurprijs en de opbouw van bijkomende kosten – tevens de puntentelling van de betreffende woning mee te laten sturen. Deze elementen zijn ook in de nieuwe opzet van het formulier gehandhaafd. Daarnaast is het formulier uitgebreid met een aantal nieuwe elementen.

Bij deze nadere invulling heb ik de volgende uitgangspunten gehanteerd.

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

In de eerste plaats dient de motivering *inzichtelijk* te zijn. Het formulier moet de huurder inzicht verschaffen in de gemiddelde huurverhoging die zijn verhuurder heeft aangezegd en de voorgenomen onderhoudsactiviteiten ten aanzien van de door hem gehuurde woning.

Een tweede uitgangspunt is dat de verhuurder de huurverhoging ook *inhoudelijk* moet toelichten. Aan dit uitgangspunt is invulling gegeven door de verhuurder de gemiddelde te realiseren huurverhoging te laten toelichten waarbij de verhuurder minimaal dient in te gaan op de elementen die zijn huurbeleid in hoge mate bepalen. Als mogelijke elementen zijn daarbij genoemd het gewenste huurprijsniveau in relatie tot de kwaliteit van de verhuurde woningen en de marktpositie van het bezit, financiële overwegingen en kostenontwikkelingen, investeringen en afspraken met gemeenten of huurdersorganisaties.

Verder moet de te verstrekken informatie een *redelijk* doel dienen. Zoals ik eerder in deze brief heb aangegeven vind ik het wenselijk dat de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in het huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op de desbetreffende woning van toepassing is. Onder onderdeel C. van het formulier moet worden aangegeven hoe de huurprijs zich verhoudt tot de maximale huurprijsgrens van de individuele woning. Uitgebreider informatie over de andere aspecten van het beleid van de verhuurder moet primair aan de orde komen in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Ook zal het formulier door de verhuurder op *eenvoudige* wijze ingevuld moeten kunnen worden. Met de voorgestelde redactie van het formulier is dat mijns inziens het geval. Wel realiseer ik mij dat de verhuurder de nodige informatie over de individuele woning bijeen zal moeten brengen. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven gaat het echter om elementen die de verhuurder reeds bij de vormgeving van zijn huurbeleid voor ogen moeten staan. Gelet op de zeer korte termijn tot de huurverhogingsronde per 1 juli aanstaande is in het wetsvoorstel bovendien een extra termijn opgenomen van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging om deze nadere motivering van het huurverhogingsvoorstel alsnog mogelijk te maken.

Een laatste uitgangspunt bij de ontwikkeling van het formulier is geweest dat het formulier *eenduidig* moet zijn als het gaat om de vraag of de verhuurder in voldoende mate aan de nadere motiveringsplicht heeft voldaan. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik aangegeven dat de huurcommissie niet kan overgaan tot ambtshalve terugbrenging van het huurverhogingspercentage tot het inflatiepercentage wanneer de huurder terecht inhoudelijk bezwaar maakt tegen de nadere motivering. Ik onderstreep dan ook nogmaals dat de invulling van de nadere motivering vooral van belang is in het verkeer tussen de verhuurder en de individuele huurder. Verschil van inzicht over de inhoudelijke motivering tussen verhuurder en huurder kan leiden tot nader overleg tussen verhuurder en huurders(organisaties).

De huurcommissie zal het huurverhogingspercentage echter wel terug kunnen brengen wanneer de motivering ontbreekt of onvolledig is danwel aantoonbaar niet ingaat op de gestelde vragen. Door in het formulier zo gericht mogelijk te vragen naar de verschillende elementen van het beleid van de verhuurder (aantal woningen, gemiddelde huurverhoging en elementen die het huurprijsbeleid in belangrijke mate bepalen) wordt getracht interpretatieproblemen te voorkomen. Ontbreken deze elementen geheel of ten dele dan is er sprake van een ontbrekende of onvolledige motivering.

Over dit ontwerpformulier is gecommuniceerd met de landelijke organisaties van verhuurders en huurders. Naar aanleiding daarvan is het formulier op een aantal punten aangepast. De organisaties van verhuurders hebben evenwel benadrukt dat het voorschrijven van een inhoudelijke motivering reeds per 1 juli a.s. een onredelijk zware belasting betekent

voor verhuurders. Zoals ik in het begin van deze brief heb aangegeven hecht ik er niettemin aan dat de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in de verschillende elementen die in het formulier zijn genoemd.

Wanneer uw Kamer zich kan vinden in de voorgestelde nadere invulling van de motiveringsplicht zal ik de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte zo spoedig mogelijk aanpassen zodat het formulier voor de huurverhogingsronde per 1 juli aanstaande is voorgeschreven. Ik zal het formulier zo breed mogelijk bekend maken via een circulaire en voorlichting.

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