

Vergaderjaar 2005–2006

29 858

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (eenzijdige legesheffing)

Nr. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 29 november 2005

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Het opschrift komt te luiden: Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de artikelen 252 en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (eenzijdige legesheffing).

B

De considerans komt te luiden:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te wijzigen teneinde de tweezijdige legesheffing te vervangen door een éénzijdige legesheffing en enkele andere wijzigingen in die wet aan te brengen en in de artikelen 252 en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uitvoeringstechnische wijzigingen door te voeren;

C

Na artikel I, onderdeel B, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Artikel 13, zevende lid, vervalt.

D

Na artikel I, onderdeel C, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ca

In artikel 20, tweede lid, aanhef, wordt «artikel 7:253, tweede en derde lid» vervangen door: artikel 7:253, vijfde lid.

E

Na artikel I, onderdeel D, worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

E

Artikel 47 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel c, wordt «artikel 252, vierde lid» vervangen door: artikel 252, derde lid.
2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt «verzoek» vervangen door: schrijven.

F

In artikel 51 wordt «artikel 7:259, tweede lid» vervangen door: artikel 7:260, tweede lid.

F

Onder vernummering van de artikelen II en III tot de artikelen III en IV wordt na artikel I een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL II

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 252 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid vervalt onderdeel f onder vervanging van de puntkomma achter onderdeel e door een punt.
2. Het derde lid vervalt onder vernummering van het vierde tot en met zesde lid tot derde tot en met vijfde lid.
3. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:
 3. Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient gebruik te worden gemaakt van een krachtens artikel 47 lid 1 onder c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld formulier.
4. In het vierde lid (nieuw) wordt «lid 4» vervangen door: lid 3.
5. Het vijfde lid (nieuw) vervalt.

B

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. De huurder kan de huurcommissie binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel, indien:
 - a. hij noch vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet, noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen, en

b. de verhuurder hem binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven nogmaals van het voorstel in kennis heeft gesteld, waarbij een afschrift van het voorstel is gevoegd, en hij met het voorstel tot huurverhoging niet instemt.

De huurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en van dat schrijven.

2. Onder vernummering van het derde lid tot vijfde lid worden na het tweede lid twee leden ingevoegd, luidende:

3. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij, na ontvangst van het in het tweede lid bedoelde schrijven, niet binnen drie maanden na die datum van ingang een verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.

4. Indien de huurder het in het tweede lid bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis.

G

Artikel III (nieuw) komt te luiden:

ARTIKEL III

1. De huurcommissie, bedoeld in artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, behandelt een bij haar aanhangig verzoek als bedoeld in artikel 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 252 van dat boek met ingang van 1 juli 2006 of een latere datum, met toepassing van het na de inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

2. De huurcommissie behandelt in alle andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid een bij haar aanhangig verzoek met toepassing van het op het tijdstip van het bij haar aanhangig maken geldende recht.

H

Artikel IV (nieuw) komt te luiden:

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 juli 2006.

Toelichting

ALGEMEEN

Met de voorgestelde nota van wijziging worden met name een aantal uitvoeringstechnische wijzigingen doorgevoerd die de werkwijze van (het secretariaat van) de huurcommissie efficiënter maken. Met de in deze nota van wijziging voorgestelde wijzigingen, te weten het afschaffen van de zogenoemde motiveringsplicht en het wijzigen van de zogenoemde rappelprocedure, waarbij de huurder in plaats van de verhuurder zich in voorkomende gevallen tot de huurcommissie zal moeten wenden, wordt voorts bereikt dat de administratieve lasten voor verhuurders verder afnemen. Dit uitgangspunt ligt ook ten grondslag aan het vervangen van de tweezijdige legesheffing door een eenzijdige legesheffing.

Onderdelen A (deels), B (deels), C, E, onder E1, en F, onder A

Voorgesteld wordt om de zogenoemde motiveringsplicht ten aanzien van het door de verhuurder doen van een voorstel tot huurverhoging met een boveninflatoir percentage te laten vervallen.

Op grond van artikel 252, tweede lid, onder f, van Boek 7 van het BW dient een verhuurder de voorgestelde huurverhoging te motiveren indien deze meer bedraagt dan het gemiddelde van de inflatiepercentages van de laatste vijf jaren voorafgaand aan de voorgestelde huurverhoging.

De hier genoemde definitie sloot aan bij de voorheen geldende definitie van het inflatiepercentage in artikel 1 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze definitie in het Besluit huurprijzen woonruimte is met ingang van 1 juli 2005 gewijzigd. Het inflatiepercentage in het Besluit huurprijzen woonruimte betreft nu het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar (Stb. 2005, 220).

Het onverkort overnemen van deze definitie in artikel 252, tweede lid, onder f, van Boek 7 van het BW zou tot gevolg hebben dat, nu als gevolg van het vervallen van de staffeling van de huurverhogingspercentages (eveneens per 1 juli 2005: Stcrt. 2005, 117) voor alle gevallen een maximaal huurverhogingspercentage geldt dat hoger is dan het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar, vrijwel alle voorgestelde huurverhogingen zouden moeten worden gemotiveerd.

Voorts heeft het voorgestelde laten vervallen van de zogenoemde motiveringsplicht nog de volgende reden.

De huidige motiveringsplicht omvat het bijvoegen van de puntentelling van de woning (aantal punten voor de woning op grond van het zogenoemde woningwaarderingstelsel) en voor zelfstandige woningen eveneens het bijvoegen van een toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid van de verhuurder (extra motivering).

Gebleken is dat met name deze toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid voor de huurder weinig toegevoegde waarde heeft. Aan de toelichting worden immers geen inhoudelijke eisen gesteld, en de huurder kan er ook geen rechten aan ontleen (het voorgestelde onderdeel F, onder A1).

Het voorgestelde vervallen van artikel 13, zevende lid, van de UHW en de voorgestelde wijzigingen in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de UHW en de overige wijzigingen van artikel 252 van Boek 7 van het BW lopen hierbij mee (de voorgestelde onderdelen C, E, onder E1, en F, onder A2, A3, A4 en A5).

De voorgestelde wijzigingen in het opschrift (onderdeel A) en de considerans (onderdeel B) lopen hierbij deels mee.

Onderdelen A (deels), B (deels), D, E, onder E2, en F, onder B

Daarnaast wordt hierbij een wijziging van de zogenoemde «rappel-procedure» voorgesteld. Met deze wijziging zal niet alleen de efficiency toenemen, tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan de wensen van huurders en verhuurders en bijgedragen aan een van de doelstellingen van het kabinet om procedures te vereenvoudigen.

De rappelprocedure is bedoeld om een huurverhoging te realiseren indien een huurder geen bezwaar aantekent tegen het reguliere huurverhogingsvoorstel en tegelijkertijd deze huurverhoging niet betaalt. In dit geval wordt aangenomen, dat de huurder niet instemt met de voorgestelde huurverhoging. Daarmee wordt de huurder beschermd indien hij toch een bezwaar heeft, bijvoorbeeld in het geval dat de huurder

het huurverhogingsvoorstel niet heeft ontvangen of dat het bezwaarschrift van de huurder in het ongereede is geraakt.

De verhuurder moet vervolgens tijdig gebruik maken van de rappelprocedure, want anders gaat de voorgestelde huurverhoging niet door. Dan wordt de verhuurder geacht het «bezwaar» van de huurder geaccepteerd te hebben.

De verhuurder kan dan wel een nieuw huurverhogingsvoorstel uitbrengen, maar dan weer met inachtneming van de daarvoor gestelde termijn (minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum), zodat die huurverhoging pas maanden later kan ingaan dan de oorspronkelijk voorgestelde ingangsdatum.

Tot de invoering van de nieuwe Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Huur en verhuur) per 1 augustus 2003 was de rappelprocedure als volgt. De verhuurder stelde schriftelijk een huurverhoging voor aan zijn huurder. Als de huurder zes weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging geen bezwaarschrift tegen die huurverhoging had ingediend bij de verhuurder, en de huurverhoging ook niet betaalde, moest de verhuurder binnen twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de huurcommissie indienen om een zogenoemde rappelbrief aan de huurder te sturen. Voor dit verzoek om versturen van een rappelbrief was geen legesvoorschot verschuldigd. De huurcommissie zond dan een brief aan de huurder, waarin de huurder werd gewezen op het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder, en waarbij de huurder nog zes weken de gelegenheid kreeg om een verzoek bij de huurcommissie in te dienen om een uitspraak over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Voor dit verzoek om een uitspraak waren huurder en verhuurder een legesvoorschot van € 11,- verschuldigd. Diende de huurder dit verzoek niet in, dan werd de voorgestelde huurverhoging geacht te zijn overeengekomen (artikel 21 van de Huurprijzenwet woonruimte, de zogenoemde fictie van overeenstemming).

De huurcommissies zonden op verzoek van de verhuurders jaarlijks circa 40 000 rappelbrieven aan huurders. Daarop ontvingen de huurcommissies dan circa 500 verzoeken om uitspraak van huurders.

Na de invoering van de nieuwe Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Huur en verhuur) per 1 augustus 2003 is deze procedure gewijzigd.

De verantwoordelijkheid voor het versturen van de rappelbrieven is verlegd van de huurcommissie naar de verhuurders (Kamerstukken II 2003/04, 26 089, nr. 3, p. 44). De huurders hebben tot de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging de tijd om een bezwaarschrift in te dienen bij de verhuurder. Als de huurder geen bezwaarschrift indient maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, dan moet de verhuurder de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een aangetekende rappelbrief sturen, waarin hij de huurder verzoekt om binnen twee weken alsnog schriftelijk in te stemmen met de huurverhoging.

De verhuurder kan er ook voor kiezen de huurder het huurverhogingsvoorstel direct aangetekend te zenden. In dat geval kan hij de rappelprocedure overslaan en kan (moet) hij als de huurder geen bezwaar aantekent maar de huurverhoging ook niet betaalt binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum de huurcommissie om een uitspraak over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging vragen.

Als de huurder na de rappelbrief van de verhuurder niet schriftelijk alsnog instemt met de voorgestelde huurverhoging, moet de verhuurder om de voorgestelde huurverhoging alsnog te realiseren binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de huurcommissie indienen om een uitspraak over de

redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Voor een dergelijk verzoek moeten de verhuurder en de huurder beiden een legesvoorschot van € 11,- betalen.

De verwachting was dat de werklust van (het secretariaat van) de huurcommissies als gevolg van het niet langer verzenden van bijna 40 000 rappelbrieven, zou verminderen. Verwacht werd dat huurders tijdig zouden reageren op de rappelbrief van de verhuurder en dat verhuurders slechts enkele honderden zaken bij de huurcommissie zouden moeten indienen omdat de huurder niet schriftelijk instemde (Kamerstukken II 2003/04, 26 090, nr. 3, p. 7/8).

De wijziging van de rappelprocedure heeft echter niet tot het verwachte resultaat geleid.

In de praktijk is gebleken dat de huidige procedure verschillende ongewenste effecten heeft.

In de eerste plaats is de zogenoemde fictie van overeenstemming van artikel 21 van de Huurprijzenwet woonruimte niet overgenomen in Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent dat de huidige regeling een geschil tussen huurder en verhuurder veronderstelt wanneer huurder niet binnen twee weken na ontvangst van de rappelbrief schriftelijk aangeeft in te stemmen met het verhogingsvoorstel, terwijl dat in de meeste gevallen niet zo is. Gebleken is dat een stilzitten van de huurder wordt «beloond» met een toets van de voorgestelde huurverhoging door de huurcommissie.

De huurcommissies ontvingen hierdoor tegen het eind van 2004 circa 15 000 verzoeken om uitspraak en in 2005 circa 11 000 verzoeken, in plaats van de verwachte enkele honderden. Gebleken is dat circa 75% van de huurders vervolgens het legesvoorschot voor de ingediende verzoeken-om-uitspraak-na-rappel (waarbij de verhuurder de verzoeker is en de huurder de wederpartij) niet betaalt. Na vergelijking met betaalgedrag van huurders bij overige geschillen waarbij de huurder de niet-verzoekende partij is (circa 25% van de huurders betaalt geen legesvoorschot), kan hieruit geconcludeerd worden dat deze huurders geen belang voelen bij een uitspraak van de huurcommissie. Het starten van de procedure leidt bij huurders tot onduidelijkheid en irritatie.

In de tweede plaats is gebleken dat de procedure voor zowel huurcommissie als verhuurders arbeidsintensief en (dus) kostbaar is. Verhuurders hebben bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 7 mei 2004 inzake het Meerjarenprogramma herijking van de VROM-regelgeving (Kamerstukken II 2003/04, 29 383, nr. 11, p. 30 onder 9.6) aangegeven de huidige rappelprocedure als een aanmerkelijke zwaardere te ervaren dan de voorgaande. De verhuurders moeten namelijk eerst aangetekende rappelbrieven naar de huurders sturen en vervolgens ook duizenden verzoeken om uitspraak bij de huurcommissie indienen. De huurcommissie moet die duizenden verzoeken inboeken, inhoudelijk beoordelen, behandelen en afdoen met een (voorzitters)uitspraak. Bij (het secretariaat van de) huurcommissie zijn hiermee gedurende een periode van 5 maanden circa 8–10 fulltime medewerkers bezig.

Gezien het bovenstaande wordt voorgesteld om de huidige rappelprocedure te wijzigen. Met het invoeren van het voorgestelde artikel 253, tweede lid, van Boek 7 van het BW blijft de bescherming van huurders die het huurverhogingsvoorstel niet hebben ontvangen of wier bezwaar in het ongerede is geraakt, gewaarborgd. De verhuurders blijven de huurders met een aangetekend schrijven rappelleren. Maar het initiatief voor het opstarten van een procedure bij de huurcommissie na rappel wordt weer bij de huurder gelegd. Daarmee komen alleen de echte geschillen bij de huurcommissie terecht.

De verhuurder heeft voor het versturen van de rappelbrief de tijd tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. De huurder die alsnog bezwaren tegen de voorgestelde huurverhoging wil inbrengen, moet vervolgens binnen 3 maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek om uitspraak over de redelijkheid van de huurverhoging bij de huurcommissie indienen (afhankelijk van de snelheid waarmee de verhuurder de rappelbrief verstuurt heeft de huurder daarvoor dus ongeveer 6 tot 10 weken de tijd). Dit betekent een verlenging van de termijn waarbinnen de huurder moet reageren van 2 weken na ontvangst van de rappelbrief in de huidige procedure, naar minimaal 6 weken na ontvangst van de rappelbrief.

De fictie van overeenstemming in het geval dat de huurder zijn mogelijkheid om alsnog (via een verzoek/procedure bij de huurcommissie) zijn bezwaren tegen de voorgestelde huurverhoging – tijdig – in te brengen ongebruikt laat (tot 1 augustus 2003 geregeld in artikel 21 van de Huurprijzenwet woonruimte), wordt weer ingevoerd. De huurder heeft er dus belang bij om actie te ondernemen indien hij bezwaren heeft tegen het huurverhogingsvoorstel.

Deze wijziging in de procedure levert voor diverse partijen voordeel en efficiencywinst op.

Voor de verhuurders is de besparing dat zij jaarlijks circa 15 000 minder verzoeken om uitspraak bij de huurcommissie hoeven in te dienen dan in 2004. De arbeidstijd die daarmee gemoeid is, komt te vervallen.

En ook de legesvoorschotten voor die circa 15 000 verzoeken in 2004 en 11 000 verzoeken in 2005 (à € 11,00 is € 165 000 respectievelijk € 121 000) komen voor de verhuurders te vervallen. Want met dit wetsvoorstel wordt immers voorgesteld dat alleen de indiener van een verzoekschrift bij de huurcommissie een legesvoorschot moet betalen (eenzijdige leges), en bij de voorgestelde wijziging in de procedure zijn het de huurders die een verzoek bij de huurcommissie moeten indienen.

Het voordeel voor de huurders is dat zij alleen bij een procedure bij de huurcommissie betrokken worden indien zij daar zelf welbewust initiatief toe hebben genomen. Zij worden dan niet meer betrokken in procedures waarvan zij de zin niet inzien. Bovendien zullen alleen de huurders die een procedure bij de huurcommissie starten een legesvoorschot van € 11,00 moeten betalen. Dat zullen naar verwachting circa 500 huurders zijn. Uiteraard geldt ook voor hen dat zij het legesvoorschot gerestitueerd krijgen als zij door de huurcommissie in het gelijk zijn gesteld.

De verwachting is dat met deze procedure het aantal door de huurcommissie inhoudelijk te behandelen verzoeken daalt van 15 000 naar circa 500. Maar dit zijn dan ook daadwerkelijke geschillen, want de huurder moet zijn verzoekschrift met bezwaren tegen de huurverhoging motiveren. Voor deze geschillen is, gezien de te verwachten diversiteit aan bezwaren, een gestandaardiseerde en deels geautomatiseerde afdoening niet mogelijk. De inhoudelijke behandeling van deze verzoeken zal nog ca. 4 fulltime medewerkers gedurende een periode van 5 maanden vergen. Dit betekent een besparing in de administratieve processen van het secretariaat van de huurcommissie van circa 6 fulltime medewerkers gedurende 5 maanden (het voorgestelde onderdeel F, onder B).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 20, tweede lid, aanhef, en 47, tweede lid, onderdeel a, van de UHW lopen hierbij mee (de voorgestelde onderdelen D en E, onder E2).

De voorgestelde wijzigingen in het opschrift (onderdeel A) en de considerans (onderdeel B) lopen hierbij deels mee.

Onderdeel E, onder F

De voorgestelde wijziging in artikel 51 van de UHW is wetstechnisch van aard.

Onderdeel G

Onderdeel G past het voorgestelde overgangsrecht aan.

Met het voorgestelde artikel 252 van Boek 7 van het BW komt de zogenoemde motiveringsplicht te vervallen (zie voor een nadere toelichting hierop het artikelsgewijze deel van deze toelichting onder onderdelen A (deels), B (deels), C, E, onder E1, en F, onder A).

In het voorgestelde artikel III, eerste lid, wordt bepaald dat de huurcommissie, bedoeld in artikel 21 van de UHW, een bij haar aanhangig verzoek, indien het daaraan ten grondslag liggende voorstel, bedoeld in artikel 252 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking heeft op een wijziging van de huurprijs met ingang van 1 juli 2006 of een latere datum, behandelt met toepassing van het na de inwerkingtreding van deze wet geldende recht. Dit houdt concreet in dat bij voorgestelde huurprijswijzigingen met ingang van 1 juli 2006 of een latere datum de voorheen geldende (extra) motivering bij de zogenoemde boveninflatoire huurprijsverhoging niet meer geldt.

Deze bepaling houdt in tevens in dat de huurcommissie bij verzoeken die betrekking hebben op voorgestelde huurprijswijzigingen met ingang van 1 juli 2006 of een latere datum alleen bij de verzoekende partij een legesvoorschot opvraagt (eenzijdige legesheffing).

In het voorgestelde artikel 253 van Boek 7 van het BW wordt de zogenoemde rappelprocedure beschreven (zie voor een nadere toelichting hierop het artikelsgewijze deel van deze toelichting onder onderdelen A (deels), B (deels), D, E, onder E2, en F, onder B).

Het voorgestelde artikel III, eerste lid, houdt voorts in dat de huurcommissie een bij haar aanhangig verzoek als bedoeld in artikel 253 van Boek 7 van het BW dat betrekking heeft op een voorstel tot verhoging van de huurprijs met ingang van 1 juli 2006 of een latere datum, behandelt met toepassing van het na de inwerkingtreding van deze wet geldende recht en dus met toepassing van de alsdan geldende rappelprocedure.

Nu bij deze procedure, afhankelijk van de voorgestelde datum van ingang van de huurverhoging, een verzoek van de verhuurder vóór 1 juli 2006 kan komen te liggen terwijl daarnaast na 1 juli 2006 een verzoek door de huurder kan worden gedaan, is het aangewezen om het gelden van het oude dan wel nieuwe recht afhankelijk te stellen van de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Het is namelijk onwenselijk om het ene mogelijke verzoek (van de verhuurder) op grond van het oude recht af te doen, en het andere mogelijke verzoek (van de huurder) op grond van het nieuwe recht, terwijl beide verzoeken betrekking hebben op hetzelfde voorstel tot huurverhoging. Derhalve kan niet worden volstaan met een verwijzing naar het moment van indiening van het verzoek. Verhuurders moeten immers reeds vóór verzending van de rappelbrief weten welk recht van toepassing is en dus welke rappelprocedure zij moeten volgen (hoe de zogenoemde rappelbrief moet luiden) (het voorgestelde artikel III, eerste lid).

Voor alle andere gevallen wordt uitgegaan van het moment van het bij de huurcommissie aanhangig zijn van het verzoek. Dit komt overeen met het in het oorspronkelijk in het wetsvoorstel opgenomen artikel II (het voorgestelde artikel III, tweede lid).

Onderdeel H

Onderdeel H past de voorgestelde inwerkingtreedingsbepaling aan. De achterliggende gedachte voor het in werking laten treden van dit wetsvoorstel per 1 juli 2006 is uitvoeringstechnisch van aard. Het verdient namelijk de voorkeur deze efficiëntiemaatregelen zo spoedig mogelijk met ingang van een nieuw huurrondejaar te laten ingaan.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker