

Wijziging Huurprijzenwet woonruimte (onderhoud, vergoeding aan de Staat en toezicht)

VROM

Circulaire

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 99-24

Datum: 23 november 1999

Strekking: Bekendmaking van voorschriften en verzoek om medewerking

Informatie: Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot

het Secretariaat van de Huurcommissie

Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp: Wijziging Huurprijzenwet woonruimte (onderhoud, vergoeding aan de Staat en toezicht)

Geacht College,

Met ingang van 30 november 1999 treedt een aantal wijzigingen in de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw), de Wet op de huurcommissies (Whc) en het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) in werking. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- de introductie van een afzonderlijke huurcommissieprocedure ter bevordering van het opheffen van gebreken of tekortkomingen aan de woonruimte door de verhuurder (onderhoudsprocedure);
- een wijziging van de regeling van de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak van de huurcommissies;
- een wijziging van het toezicht op de huurcommissies. Voorts zal een technische reparatie van het Bhw (puntprijzen) plaatsvinden.

Met deze circulaire informeer ik u over de belangrijkste wijzigingen en vraag ik u om medewerking ten aanzien van de vrijstellingsregeling voor de vergoeding aan de Staat.

Onderhoudsprocedure

Ter versterking van de positie van huurders is een nieuwe procedure bij de huurcommissie ontwikkeld die erin voorziet dat de huurder op elk moment van het jaar de huurcommissie kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijke in rekening te brengen huurprijs. Dit kan echter pas nadat de verhuurder na een aanzegging daartoe kennelijk niet bereid is om het gemelde en de

bewoonbaarheid (zeer) ernstig schadelijke gebrek aan of in de gehuurde woonruimte op te heffen. Het verzoekschrift kan niet eerder worden ingediend dan 6 weken nadat de huurder bedoelde aanzegging naar zijn verhuurder heeft verzonden. Vanaf dat tijdstip heeft de huurder een termijn van 12 maanden om dat verzoekschrift bij de huurcommissie in te dienen.

Indien ook de huurcommissie bij de behandeling van het verzoekschrift van de huurder van oordeel is dat de woning een ernstig gebrek vertoont dan kan de huurcommissie een redelijke in rekening te brengen lagere huurprijs uitspreken. Bij gebreken die thans absolute nulpunten worden genoemd zal een verlaging van de in rekening te brengen huurprijs plaats kunnen vinden tot ten laagste 25 procent van de maximale huurprijsgrens. Bij gebreken die thans nog als relatieve nulpunten worden aangemerkt zal een ondergrens van 40 procent van bedoelde huurprijsgrens gaan gelden en voor de overige gebreken die thans alleen nog kunnen leiden tot huurbevrozing kan een verlaging plaatsvinden tot ten laagste 55 procent van bedoelde grens.

Naast de bestaande twee lijsten met bedoelde nulpunten komt een nieuwe lijst met voorbeelden van overige ernstig de bewoonbaarheid schadelijke gebreken waarvoor de ondergrens van 55 procent gaat gelden. Een afschrift van de uitspraak waarin de huurcommissie uitsprekt dat ook zij van oordeel is dat de woonruimte een ernstig de bewoonbaarheid schadelijk gebrek (of meer) vertoont wordt niet alleen naar partijen, maar onder meer ook naar de gemeente gezonden. De gemeenten kunnen immers op grond van de Woningwet de verhuurder vervolgens aanschrijven om bepaalde voorzieningen te treffen.

Met de invoering van de onderhoudsprocedure komt de zogenoemde inhaalregeling van achtergebleven huurverhogingen al dan niet in combinatie met het ongedaan maken van een huurverlaging, en wel op grond van een of meer door de huurcommissie geconstateerde gebreken, te vervallen.

Met invoering van deze onderhoudspro-

cedure vervalt na een overgangsperiode, die sluit voor huurverhogingsvoorstellen met een ingangsdatum na 1 juli 2000, ook de mogelijkheid voor de huurder om op grond van gebreken bezwaar te maken tegen een voorstel tot huurverhoging. Reeds op 30 november 1999 vervalt eveneens de mogelijkheid voor huurders om op grond van een nulpunt een huurverlaging voor te stellen op basis van de thans geldende procedure van artikel 23 van de Hpw.

Vergoeding aan de Staat en vrijstellingsregeling

Ten aanzien van de aan de Staat verschuldigde vergoeding is – op grond van een daartoe strekkend amendement – in de wet (art. 26a, lid 8, van de Hpw) voorzien in een vrijstellingsregeling inhoudende dat geschilvoerende partijen in een huurcommissieprocedure vrijstelling kunnen verzoeken van de betaling van de verschuldigde vergoeding. De regeling is bedoeld voor mensen wier financiële positie ertoe zou kunnen leiden dat wordt afgezien van de rechtsgang. Het gaat bij deze vrijstellingsregeling om personen van wie het inkomen met dat van eventuele medebewoners op of onder het minimuminkomensniveau van de Huursubsidiewet danwel op of onder het bijstandniveau ligt. Belangrijk uitgangspunt van de regeling is dat deze eenvoudig en snel uitvoerbaar moet zijn. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande door het Ministerie van VROM of gemeenten gegeven beschikkingen. Er zijn daarbij drie categorieën te onderkennen:

1. personen aan wie huursubsidie wordt verstrekt;
2. personen aan wie een uitkering krachtens de Vangnetregeling van de Huursubsidiewet wordt verstrekt (artikel 26b);
3. personen ten gunste van wie algemene bijstand krachtens de Algemene bijstandswet is vastgesteld.

De vrijstellingsregeling is nu als volgt vorm gegeven.

De betrokken verzoeker dient via een formulier aan te geven of hij een bijdrage ingevolge de Vangnetregeling of

huursubsidie krachtens de Huursubsidiewet, of een algemene bijstandsuitkering heeft ontvangen. Als blijkt dat zijn inkomen op of onder het minimuminkomensijpunt van de Huursubsidiewet danwel op of onder het bijstandniveau ligt kan hij voor vrijstelling in aanmerking komen. Bij deze verklaring moet de desbetreffende beschikking worden gevoegd. Aangezien echter op de beschikking waarmee gemeenten een bijdrage op grond van artikel 26b van de Huursubsidiewet toekennen veelal geen naar een jaarkomen herleid actueel inkomen wordt vermeld, is inkomenscontrole op basis van deze beschikking alleen onvoldoende. Ik vraag dan ook uw medewerking voor het volgende.

De huurder moet het actuele inkomen, waarmee de gemeente rekening heeft gehouden bij de vaststelling van de bijdrage krachtens de Vangnetregeling, door de gemeente laten invullen op de door hem in te dienen formulier. Dit betekent dat betrokkene zich tot de gemeente moet wenden met de vraag om het naar een jaar omgerekende actuele inkomen op het formulier in te vullen. Deze werkwijze zal voor gemeenten in aantal en inhoud zeer beperkte werkzaamheden opleveren. Deze procedure is doorgesproken met de VNG. Ik verzoek u dan ook aan deze verzoeken uw medewerking te verlenen.

Benoeming leden huurcommissies en toezicht op huurcommissies

Met ingang van 30 november 1999 vindt krachtens de gewijzigde Whc een overheveling van de bevoegdheid tot het benoemen en ontslaan van leden van de huurcommissies plaats. Vanaf dat tijdstip zijn niet meer de colleges van gedeputeerde staten van de provincies, maar is de Minister van VROM daarmee belast. Deze wijziging heeft geen verdere inhoudelijke gevolgen voor de voordragende organisaties. Tegelijkertijd wordt ook het toezicht op de werkwijze van de huurcommissies overgeheveld van genoemde colleges naar de minister.

Technische reparatie puntprijzen

De wijziging van de Hpw en daarmee tevens van het besluit van 6 februari 1999 tot wijziging van het Bhw (Stb. 69), treedt naar aanleiding van een onlangs gepubliceerd besluit per 30 november 1999 in werking (zie koninklijk besluit van 11 oktober 1999, Stb. 438). Bij de

vormgeving in 1997/1998 en ook nadien nog bij de publicatie van genoemd besluit in het Staatsblad (februari 1999) is er evenwel vanuit gegaan dat inwerkingtreding nog voor 1 juli 1999 zou plaatsvinden. Daarom zijn destijds in dat besluit de puntprijzen voor het huurverhogingsjaar 1998-1999 opgenomen. Inmiddels zijn met het wijzigingsbesluit van 7 april 1999 (Stb. 166) nieuwe puntprijzen per 1 juli 1999 bepaald. Nu het Besluit van 6 februari 1999 met thans verouderde puntprijzen op 30 november 1999 in werking zal treden is een procedure in gang gezet die erin voorziet om de puntprijzen die per 1 juli 1999 zijn gaan gelden ook (met terugwerkende kracht) met ingang van 30 november 1999 te laten gelden. Voorafgaande aan de inwerkingtreding van dit nieuwe wijzigingsbesluit zal echter gedurende een, naar verwachting, korte periode nog de verouderde tabel gelden. Dit kan gevolgen hebben voor een zeer beperkt aantal huurprijswijzigingsvoorstellen en daarop betrekking hebbende geschillen bij de huurcommissie indien de ingangdatum op of na 30 november 1999 ligt, alsmede voor vanaf genoemde datum geldende aanvangshuurprijzen. Indien in die situaties de huurprijzen op of nabij het niveau van de maximale huurprijsgrenzen liggen, zoals deze gelden van 1 juli tot 30 november 1999, kunnen deze huurvoorstellen en aanvangshuren vanaf laatstgenoemde datum gedurende enige tijd boven laatstbedoelde grens komen te liggen. De in gang gezette procedure maakt deze situatie ongedaan.

Tot slot

Deze circulaire wordt gepubliceerd in de Staatscourant.

Ik verzoek u deze informatie onder de aandacht te brengen van zowel de sociale als de particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in uw gemeente. Voor verdere informatie over wijzigingen in de Hpw verwijs ik naar de secretariaten van de huurcommissies in de verschillende ressorten. Een adressenlijst treft u als bijlage aan.

Hoogachtend,

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

Bijlage

Adressen en telefoonnummers van de secretariaten van de huurcommissies

1. Assen, Beetsterzwaag, Emmen, Groningen, Heerenveen, Leeuwarden, Meppel, Sneek, Winschoten en Zuidbroek
Cascadeplein 10, Postbus 563, 9700 AN Groningen. Tel. 050 - 5992999.
2. Almelo, Deventer, Enschede, Lelystad en Zwolle
Hanzelaan 310, Postbus 7001, 8007 HA Zwolle. Tel. 038 - 4695200.
3. Apeldoorn, Arnhem, Groenlo, Harderwijk, Nijmegen, Terborg, Tiel, Wageningen en Zutphen
Pels Rijkenstraat 1, 6814 DK Arnhem. Tel. 026 - 3528399.
4. Amersfoort en Utrecht
Muntstraat 7, Postbus 1548, 3500 BM Utrecht. Tel. 030 - 2333513.
5. Amsterdam
De Ruyterkade 7, Postbus 19412, 1000 GK Amsterdam. Tel. 020 - 6235156.
6. Alkmaar, Den Helder, Haarlem, Hilversum, Hoorn en Zaandam
Kennemerplein 6-8, Postbus 1163, 2001 BD Haarlem. Tel. 023 - 5121510.
7. Brielle, Dordrecht, Gorinchem, Oud-Beijerland, Rotterdam, Schiedam en Sommelsdijk
Blaak 31, Postbus 1973, 3000 BZ Rotterdam. Tel. 010 - 4119250.
8. Alphen a/d Rijn, Delft, Gouda, 's-Gravenhage en Leiden
Huis te Landelaan 492, Postbus 564, 2280 AN Rijswijk. Tel. 070 - 3961000.
9. Bergen op Zoom, Breda, Middelburg, Terneuzen, Tilburg, Zevenbergen en Zierikzee
Chasséveld 13, Postbus 1013, 4801 BA Breda. Tel. 076 - 5307272.
10. Boxmeer, Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch
Leeghwaterlaan 14, Postbus 90143, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Tel. 073 - 6207474.
11. Heerlen, Maastricht, Roermond, Sittard en Venlo
Avenue Céramique 1a, 6211 KV Maastricht. Tel. 043 - 3514250.