

Motiveringsplicht bij huurverhoging van meer dan het inflatiepercentage

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 2000-11

Datum: 19 juni 2000

Datum van ingang: 1 juli 2000

Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften

Relaties met andere circulaire: -

Informatie: Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de secretariaten van de huurcommissies en de Inspectie Volkshuisvesting (voor adressen zie bijlage)

Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp: Motiveringsplicht bij huurverhoging met meer dan 2,2%.

Tabellen maximale huurprijsgrenzen woonruimten

Geacht College,

1. Inleiding

In mijn circulaire van 18 februari 2000 (MG 2000-03) heb ik u geïnformeerd over het huurbeleid voor de periode van 1 juli 2000 tot en met 30 juni 2001.

Eén van de elementen die in die circulaire nader is toegelicht, betrof het voornemen van de regering om de grens, boven welke de verhuurder een huurverhoging nader moet motiveren, te verlagen van 5,5 naar 2,2% (inflatie). In die circulaire heb ik aangegeven dat daartoe een wetsvoorstel¹ in procedure was gebracht. Op 30 mei 2000 heeft de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel ingestemd. In het overleg met de Tweede en Eerste Kamer is ook de wijze waarop de huurverhoging gemotiveerd moet worden, uitdrukkelijk een punt van aandacht geweest. Hierbij ging het om mijn voornemen de individuele huurder inzicht te geven in het huurprijs-, onderhouds- en verbeteringsbeleid van de verhuurder dat op de door hem gehuurde woning van toepassing is. In zowel de Tweede als de Eerste Kamer is de wenselijkheid van het uitvoerig informeren van de individuele huurder over deze onderwerpen onderschreven. Naar aanleiding van de beraadslaging in de Eerste Kamer en de korte voorbereidingsstijd voor

verhuurders om aan deze extra motivering vorm te geven, heb ik evenwel besloten voor het eerstkomende huurverhogingsjaar (1 juli 2000 tot en met 30 juni 2001) deze aanvullende informatie nog niet voor te schrijven, maar pas voor de periode vanaf 1 juli 2001 hiervoor een gewijzigd formulier vast te stellen. Ik licht hierna de per 1 juli 2000 van toepassing zijnde procedures en voorschriften toe.

In vergelijking met de voornemens zoals ik u deze in de circulaire van 18 februari 2000 heb geschetst is de overgangstermijn om aan de vormvoorschriften te voldoen verlengd. Dit punt wordt in paragraaf 2 nader toegelicht.

In de circulaire van 18 februari 2000 heb ik u tevens geïnformeerd over de aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen van woonruimte. In verband met enige onvolkomenheden in de grenswaarden in de tabellen met de maximale huurprijsgrenzen, zijn drie tabellen opnieuw vastgesteld. Dit punt wordt in paragraaf 3 nader toegelicht.

2. Motivering huuraanzegging bij huurverhogingen boven 2,2%

Tot 1 juli 2000 moet een aanzegging van een huurverhoging met meer dan 5,5% voldoen aan de vormvereisten van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw). Dit betekent dat de verhuurder bij het aanzeggen van een huurverhoging gebruik moet maken van een voorgeschreven formulier. Met dit formulier is het meezenden van een puntenwaardering van de woning voorgeschreven (zie bijlage).

Met het door de Eerste Kamer aangevaarde wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte¹ is dit percentage verlaagd naar 2,2 (inflatieniveau 1999).

Op het tijdstip van publicatie in het Staatsblad van voornoemde wetswijziging zijn de meeste huurverhogingsvoorstellen (ingående op of na 1 juli a.s.) reeds naar huurders verzonden. Het ligt daarom in de rede te veronderstellen dat veel huurverhogingsvoorstellen met een percentage boven 2,2 niet voldoen aan het vormvoor-

schrift met betrekking tot de puntenwaardering. Om dit te kunnen herstellen is in de wet een overgangsbepaling opgenomen.

Deze overgangsbepaling houdt in dat een verhuurder die voor 1 juli 2000 een huurverhogingsvoorstel heeft gedaan met een voorgestelde ingangsdatum, gelegen in het tijdvak vanaf 1 juli 2000 tot en met 1 september 2000, de gelegenheid krijgt tot 12 weken na de voorgestelde datum van ingang van dat voorstel, de puntenwaardering alsnog aan de huurder toe te sturen.

Vervolgens krijgt de huurder na die termijn gedurende zes weken de gelegenheid bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel. De verhuurder heeft dan vervolgens weer zes weken de tijd om het eventuele geschil aan de huurcommissie voor te leggen.

Indien evenwel de verhuurder de aanvullende termijn van 12 weken heeft laten verstrijken om het huurverhogingsvoorstel aan te vullen, dan brengt de huurcommissie, indien deze om een uitspraak wordt verzocht, de huurverhoging terug tot het inflatiepercentage.

3. Aanpassing tabellen

In verband met enige onvolkomenheden in de grenswaarden van de tabellen van de Regeling maximale huurprijsgrenzen woonruimten 2000/2001 is een drietal tabellen bij deze regeling aangepast (Stcrt. van 29 mei 2000, nr. 103). Deze aanpassing voorziet er in dat deze bijlagen thans naadloos aansluiten op voetnoot 1 van bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), zoals deze geldt tot 1 juli 2000.

Het betreft de volgende aanpassingen:

- De tabel die betrekking heeft op de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten, is in die zin gewijzigd dat de maximale huurprijsgrens nu tevens wordt aangegeven bij 1 tot en met 19 punten, alsmede bij 251 tot en met 750 punten. Daarnaast is voor de vaststelling van de maximale huurprijsgrenzen voor

onzelfstandige woonruimten met een waardering van meer dan 750 punten een berekeningswijze opgenomen. De reden van deze uitbreidingen is dat het Bhw noch een minimum noch een maximum aantal punten met een puntprijs kent voor deze categorie woonruimte.

- De tabel die betrekking heeft op woonwagens, is in die zin gewijzigd dat de maximale huurprijsgrens thans wordt aangegeven vanaf 40 punten. Dit sluit aan op eerdergenoemde voetnoot 1 van bijlage III bij het Bhw, waarin ten aanzien van woonwagens is geregeld dat een minimum aantal punten geldt van 40.
- De tabel die betrekking heeft op standplaatsen, is in die zin gewijzigd dat de maximale huurprijsgrens tevens wordt aangegeven bij 1 tot en met 19 punten, en voor de vaststelling van de maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen boven de 250 punten een berekeningswijze is opgenomen. De reden van deze uitbreiding is eveneens dat het Bhw noch een minimum noch een maximum aantal punten met een puntprijs kent voor deze categorie woonruimte. De tabel voor zelfstandige woonruimten is ongewijzigd gebleven.

Bijgaand treft u de aangepaste tabellen voor onzelfstandige woonruimten, woonwagens, standplaatsen aan. Tevens is nogmaals de ongewijzigde tabel voor zelfstandige woonruimten toegevoegd.

4. Tot slot

Ik verzoek u om deze informatie zo spoedig mogelijk onder de aandacht te brengen van de sociale en particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in uw gemeente.

Hoogachtend,

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

¹ 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) (kamerstukken I, 1999-2000, 27 063, nr. 230).

Bijlagen:

I. Model puntenwaarderingsformulier voor een huurverhogingsvoorstel met meer dan 2,2% (wordt hier niet gepubliceerd)

II. Tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2000 voor zelfstandige woonruimten, onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen (zie Stcrt. van 29 mei 2000, nr. 103)

III. Adressen secretariaten van de huurcommissies

IV. Adressen Inspectie Volkshuisvesting.

Bijlage III. 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 Rijkckenstraat 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

Bijlage IV. Adressen en telefoonnummers van de Inspectie Volkshuisvesting

1. *Groningen, Friesland, Drenthe*
Cascadeplein 10, Postbus 1318, 9701 BH Groningen. Tel. 050 - 5992700.
2. *Overijssel*
Hanzelaan 310, Postbus 7006, 8007 HA Zwolle. Tel. 038 - 4695555.
3. *Gelderland*
Pels Rijkckenstraat 1, Postbus 750, 6800 AT Arnhem. Tel. 026 - 3528456.
4. *Utrecht*
Maliebaan 18, Postbus 85185, 3508 AD Utrecht. Tel. 030 - 2335511.
5. *Noord-Holland, Flevoland*
Kennemerplein 6-8, Postbus 5054, 2000 GB Haarlem. Tel. 023 - 5150700.
6. *Zuid-Holland*
Huis te Landelaan 492, Postbus 3254, 2280 CG Rijswijk. Tel. 070 - 3985811.
7. *Noord-Brabant, Zeeland*
't Schimmelt 28, Postbus 6469, 5600 HL Eindhoven. Tel. 040 - 2652911.
8. *Limburg*
Avenue Céramique 26, Postbus 1118, 6201 BC Maastricht. Tel. 043 - 3514100.