

Vergaderjaar 2005–2006

**29 858**

## **Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de artikelen 252 en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (eenzijdige legesheffing)**

**C**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 23 mei 2006

Met belangstelling heeft ondergetekende kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) van de Eerste Kamer inzake het bovengenoemde voorstel van wet. Op de met het verslag gestelde vragen zal onderstaand worden ingegaan.

1. De leden van de commissie van VRO vroegen zich af of in het voorliggende wetsvoorstel besloten ligt dat de huidige motiveringsplicht wordt afgeschaft voor de huurverhoging van 1 juli 2006 en mogelijk een 2e ronde huurverhoging per 1 januari 2007. Voor het geval dat dit inderdaad het geval is vroegen de leden van de commissie zich af of het uit een oogpunt van rechtsbescherming van de huurders en uit een oogpunt van continuïteit van beleid niet voor de hand ligt om ook de huurverhoging van 1 juli a.s. en 1 januari 2007 van een motiveringsplicht te voorzien.

Op grond van de vigerende regelgeving bestaat er een motiveringsplicht voor verhuurders bij een voorstel tot huurverhoging boven de gemiddelde inflatie van de afgelopen vijf jaar. Op grond van deze motiveringsplicht dienen zij bij het voorstel tot huurverhoging een puntentelling van de woning bij te voegen. Daarnaast moeten verhuurders bij zelfstandige woningen een toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid meesturen.

In het voorliggende wetsvoorstel ligt inderdaad besloten om deze motiveringsplicht af te schaffen voor de huurverhoging van 1 juli 2006. In de artikelsgewijze toelichting bij dit wetsvoorstel is dan ook uitdrukkelijk aangegeven 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. Als het huurverhogingsvoorstel dus betrekking heeft op een verhoging van de huurprijs met ingang van 1 juli 2006 of later, is nieuw recht (dus: geen motiveringsplicht) van toepassing.

Met het huurbeleid is vanaf 1 juli 2005 het vijfjaars gemiddelde inflatiepercentage als basis voor de huurverhoging vervangen door het jaarlijks inflatiepercentage van het direct voorafgaande jaar. De vigerende motiveringsplicht gaat echter nog steeds uit van de gemiddelde inflatie van de afgelopen vijf jaar en past reeds hierom niet in het huidige huurbe-

leid. De geboden rechtsbescherming voor de huurder is voorts beperkt doordat gebleken is dat met name de toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid voor de huurder weinig toegevoegde waarde heeft. Aan deze toelichting worden geen inhoudelijke eisen gesteld en de huurder kan er ook geen rechten aan ontlenen.

Conclusie is dan ook dat er op grond van het hiervoor gaande geen redenen zijn om de vigerende motiveringsplicht te handhaven voor de huurverhoging per 1 juli 2006.

Ten aanzien van de motiveringsplicht in relatie tot de voorgenomen wijzigingen per 1 januari 2007 is het navolgende van belang.

Ondergetekende beoogt het nieuwe huurbeleid in werking te laten treden per 1 januari 2007. De uitgangspunten die daarbij worden gehanteerd wijken substantieel af van de uitgangspunten in het huidige huurbeleid.

Uitgangspunten zijn onder meer:

- een indeling in drie gebieden, te weten gereguleerd, overgangs- en geliberaliseerd gebied;
- de WOZ-waarde bepaalt de hiervoor benodigde grenzen, waarbij de verschillen op de huurwoningmarkt leiden tot vier categorieën, met elk twee grenswaarden;
- op 31 december 2006 geliberaliseerd blijft geliberaliseerd;
- zittende huurders zonder huurtoeslag in het overgangs- en geliberaliseerd gebied kunnen naast de huurverhoging per 1 juli 2006 op 1 januari 2007 nog een additionele huurverhoging krijgen van 0,5%;
- een lagere huurverhogingsreeks (inflatie plus 2,5%) voor zittende en nieuwe huurders die per 1 januari 2007 in een gereguleerd gebied terechtkomen en/of huurtoeslag hebben en voor huurders waarmee de verhuurder is overeengekomen dat de huurprijsregelgeving van het gereguleerd gebied van toepassing is;
- een hogere huurverhogingsreeks (inflatie plus 3,0%) voor zittende huurders zonder huurtoeslag die per 1 januari 2007 in het overgangs- gebied of het geliberaliseerd gebied terechtkomen;
- de WOZ-waarde is mede bepalend voor de maximale huurprijsgrens in het woningwaarderingstelsel.

De bovenstaande uitgangspunten worden uitgewerkt in een wetsvoorstel dat ondergetekende op korte termijn bij de Tweede Kamer zal indienen. Deze uitgangspunten leiden tot een dermate ander huurbeleid dat de vigerende motiveringsplicht fundamenteel moet worden herzien. De praktische uitvoerbaarheid voor verhuurders is daarbij één van de toetspunten. Aandachtspunt daarbij is dat een aantal verhuurders heeft aangegeven, om administratieve redenen, al in april 2006 de (additionele) huurprijsverhoging per 1 januari 2007 voor te stellen. Wettelijk is dit mogelijk doordat artikel 7:252 lid 1 BW bepaalt dat een voorstel tot huurprijswijziging minstens twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum moet worden gedaan. Door de additionele huurverhoging per 1 januari 2007 al in april 2006 voor te stellen wordt ruimschoots aan deze bepaling voldaan. Invoering van een motiveringsplicht voor deze (additionele) huurverhoging zou deze verhuurders echter achteraf confronteren met aanvullende eisen voor de additionele huurverhoging per 1 januari 2007.

Ondergetekende gaat er overigens vanuit dat de goede omgang tussen verhuurder en huurder met zich meebrengt dat verhuurders waar mogelijk hun huurders voor het eind van dit jaar zullen informeren over de elementen waarop een eventuele additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007 is gebaseerd. In elk geval gaat ondergetekende ervan uit dat bij de huurverhogingsvoorstellen voor 1 juli 2007 achteraf inzicht wordt geboden in de redenen voor de additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007 voor zover dat niet al eerder is gedaan.

De additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007 zal voorts alleen mogelijk zijn voor een specifiek groep woningen: woningen met een hoge WOZ-waarde, en bewoond door een huurder die geen huurtoeslag ontvangt. Van belang daarbij is dat het overgrote deel van de jaarlijkse huurverhogingen plaatsvindt per 1 juli. Een huurder die dan ook een voorstel ontvangt voor een additionele huurverhoging per 1 januari 2007 zal zich door het ongebruikelijke karakter daarvan eenvoudig kunnen realiseren dat er sprake is van een huurverhoging waaraan specifieke voorwaarden zijn verbonden. Aan deze specifieke voorwaarden zal in de algemene voorlichting over het nieuwe huurbeleid aandacht worden besteed.

Concluderend acht ondergetekende de toegevoegde waarde van een motiveringsplicht verbonden aan de additionele huurverhoging per 1 januari 2007 dan ook beperkt, terwijl de gevolgen voor de verhuurders ingrijpend kunnen zijn.

Onderdeel van de voorstellen voor het nieuwe huurbeleid is de invoering van een informatieplicht richting huurder gekoppeld aan de jaarlijkse huurverhoging. Aangezien de jaarlijkse huurverhoging in de praktijk in het overgrote deel van de gevallen plaatsvindt per 1 juli 2007, zal ondergetekende dan ook voorstellen deze informatieplicht per die datum in werking te laten treden.

2. De leden van de commissie vroegen voorts of de veronderstelling van de Woonbond juist is, dat voor de huurverhoging van 1 juli 2006 ook wettelijk de motiveringsplicht nog van toepassing is. De leden van de commissie vroegen daarbij of een brief van de Minister aan de verhuurders kon worden gestuurd om hen – vooruitlopend op de nieuwe wijziging – de eerdere in de MG genoemde gronden te laten vermelden voor de huurverhogingen gedurende het komende jaar.

De veronderstelling van de Woonbond – omtrent de toepasselijkheid van de motiveringsplicht voor de huurverhoging van 1 juli 2006 – is uitsluitend dan juist indien de Eerste Kamer de voorgestelde wetswijziging niet aanvaardt of indien de voorgestelde wetswijziging ná 1 juli 2006 in werking treedt.

Over deze wetswijziging en de voorgenomen invoering van een informatieplicht in verband met het nieuwe huurbeleid heeft ondergetekende de besturen van de toegelaten instellingen, Aedes, Vereniging Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland en Vastgoed Belang reeds met MG 2006-2 d.d. 13 april 2006 geïnformeerd. Daarin heeft ondergetekende aangegeven met het wetsvoorstel «modernisering huurbeleid 2007» per 1 januari 2007 de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in die zin te wijzigen, dat bij huurverhogingsvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later informatie moet worden verstrekt over de gronden waarop het voorstel is gebaseerd. De informatie zal betrekking hebben op de maximale huurprijsgrens, het puntenaantal, de WOZ-waarde en het relevante segment van huurprijsregulering.

Voorts heeft ondergetekende in deze MG aangegeven ervan uit te gaan dat bij de huurverhogingsvoorstellen voor 1 juli 2007 achteraf inzicht wordt geboden in de additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007, zoals voorgesteld in de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 91), voor zover dat niet al eerder is gedaan. Ondergetekende heeft daarbij opgemerkt dat het, vanuit een oogpunt van goede omgang tussen verhuurder en huurder, in de rede ligt dat verhuurders hun huurders voor het eind van dit jaar zullen informeren over de elementen waarop een eventuele additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007 gebaseerd is.

Gelet op deze MG acht ondergetekende verzending van een brief aan de verhuurders over de informatieverstrekking aan de huurders dan ook niet meer nodig.

Ondergetekende is voorts reeds gestart met voorlichtingsactiviteiten gerelateerd aan het nieuwe huurbeleid en zal die in het najaar intensiveren om een goede toepassing zo goed mogelijk te ondersteunen.

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