

**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)**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 29 mei 2000

#### **1. Algemeen**

De ondergetekende bedankt de leden van de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting voor de snelle vaststelling van het verslag. Hij heeft met belangstelling kennisgenomen van de door de leden van de verschillende fracties voor het verslag over het onderhavige wetsvoorstel geleverde inbreng.

De ondergetekende beoogt met het onderhavige wetsvoorstel en de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht nadrukkelijk een versterking van de positie van de huurder door deze uitgebreider individueel te informeren omtrent het op zijn huurwoning van toepassing zijnde huur- en kwaliteitsbeleid. De ondergetekende vindt het van belang dat bij een belangrijk product als «wonen» – waar het gaat om een product in een onvolkomen functionerende markt – de consument gefundeerd inzicht krijgt in de prijs die voor het product wordt betaald. In het in de Tweede Kamer gevoerde overleg over het huurprijsbeleid voor het jaar 2000 (handelingen II 1999/2000, blz. 2052 t/m 2057, 3538 t/m 3545, 3589 t/m 3602) heeft de ondergetekende daarom afgesproken per 1 juli 2000 voor huurverhogingen hoger dan het inflatiepercentage voor te schrijven dat een puntenwaardering met betrekking tot de woning wordt meegezonden. In dit overleg is ook de wijze waarop de huurverhoging gemotiveerd moet worden, uitdrukkelijk een punt van aandacht geweest. Hoezeer het ook essentieel is voor de huurder om een beoordeling te kunnen maken van de huurverhoging in relatie tot de reeds bereikte prijs-kwaliteitsverhouding, groeide bij de ondergetekende gaandeweg de indruk dat om de huurder adequaat te informeren ook inzicht dient te worden gegeven in de doelstellingen die de verhuurder voor ogen staan bij het door hem gevoerde huuren kwaliteitsbeleid. Deze informatie heeft daarmee ook een minder statisch karakter dan alleen de puntenwaardering.

De ondergetekende realiseert zich dat aan het voldoen aan de voorgenomen aanscherping van de motivering de nodige administratieve lasten zijn verbonden voor verhuurders. Van de verhuurder mag echter verwacht worden dat de in het formulier gevraagde informatie beschikbaar is. Een

nieuw element is dat de verhuurder deze informatie ook aan de huurder beschikbaar stelt. Deze lasten acht de ondergetekende, afgezet tegen het doel dat deze motivering dient, aanvaardbaar. De ondergetekende zal overigens niet ontkennen dat ook voor hem het moment van invoering van de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht een belangrijk punt van aandacht is geweest. Hij heeft daarbij echter het belang onderkend van huurders om, in relatie met het streven van de regering naar een gemiddelde huurstijging op het niveau van de inflatie, te weten waarom voor hun huurwoning (of complex) door de verhuurder een huurstijging boven het inflatieniveau wordt voorgesteld. Dit vormt naar het oordeel van de ondergetekende voldoende reden om invoering reeds per 1 juli a.s. voor te staan. Wel is in verband met de krappe invoeringstermijn de in het oorspronkelijk ingediende wetsvoorstel opgenomen overgangstermijn verlengd van zes naar twaalf weken.

In het bovenstaande is tevens antwoord gegeven op de vraag van de leden van de CDA-fractie om de belangrijkste argumenten voor de aanscherping van de motiveringsplicht nog eens kort weer te geven.

## **2. Verhouding tot de Wet op het overleg huurders verhuurder**

De leden van een aantal fracties hebben vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, waarbij een relatie is gelegd met de Wet op het overleg huurders verhuurder.

De leden van de CDA-fractie waren van oordeel dat in de Wet op het overleg huurders verhuurder ten principale is geregeld welke procedure gevolgd moet worden en welke informatie overgelegd moet worden, om tot aanpassing van de huren te komen en dat in het concreet te voeren overleg de huurvoorstellen worden gemotiveerd. In dat verband stelden zij de volgende vragen. Hoe is in het algemeen het oordeel van de staatssecretaris over het functioneren van die wet? Heeft de staatssecretaris de indruk dat in het concreet gevoerde overleg de huurders onvoldoende informatie krijgen om de voornemens van de verhuurders met betrekking tot de huuraanpassingen te kunnen beoordelen? Heeft de staatssecretaris daarover klachten ontvangen?

De leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP verzochten de regering een reactie te geven op het citaat uit de brief van het IVBN van 19 mei 2000 dat «de onderwerpen die genoemd zijn in de extra aangescherpte motiveringseisen zich veel beter lenen om in het overleg met huurdersorganisaties in het kader van de Overlegwet te worden besproken» en daarbij nogmaals uiteen te zetten waarom naar haar mening deze aanscherping van de motiveringsplicht in het voorliggende wetsvoorstel geregeld dient te worden.

Ook de leden van de VVD-fractie vroegen waarom de regering een verzwaring van de motiveringsplicht noodzakelijk acht, nu inmiddels de Wet op het overleg huurders verhuurder in werking is getreden.

Tot slot vroegen de leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP de regering in het licht van de opmerking van de ondergetekende in de nota naar aanleiding van het verslag ten aanzien van het onderhavige wetsvoorstel (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 5) dat hij in de eerstkomende jaren nog zal overleggen over de kwestie «op welke wijze de verhuurder de inhoudelijke onderbouwing van zijn huurprijsbeleid richting het collectief van huurders en de individuele huurder kenbaar en toetsbaar te maken» uit te leggen welke zin het heeft om nu reeds een nadere inhoudelijke motiveringsplicht aan de verhuurders op te leggen. In het onderstaande wordt op de hiervoor gestelde vragen en gemaakte opmerkingen nader ingegaan.

In laatstbedoelde nota naar aanleiding van het verslag heeft de ondergetekende aangegeven dat voorzover het verhuurders met meer dan 100 woningen betreft de Wet op het overleg huurders verhuurder een wettelijke basis biedt om het overleg tussen verhuurder en het collectief van huurders vorm te geven. De ondergetekende vindt het van belang dat het overleg in het kader van die wet huurdersorganisaties de mogelijkheid biedt zich uit te spreken over het beleid van de verhuurder. De Wet op het overleg huurders verhuurder voorziet echter niet in een voorgeschreven inhoudelijke onderbouwing van het huurbeleid die is toegespitst op de individuele huurder.

De ondergetekende hecht er aan dat ook de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in het huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op zijn woning van toepassing is. In het verslag dat de Tweede Kamer over het onderhavige wetsvoorstel heeft uitgebracht (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 4) hebben de leden van verschillende fracties (PvdA en D66) aangegeven te hechten aan een meer inhoudelijke motivering bij een huurverhoging boven het inflatieniveau.

Rekening houdend met het kader van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) en het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) dat een directe relatie legt tussen de prijs en de kwaliteit van een individuele woning heeft de ondergetekende aangegeven bereid te zijn het formulier dat de verhuurder dient te gebruiken voor het aanzeggen van een huurverhoging met meer dan het inflatiepercentage aan te passen.

Met de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht wordt de positie van de individuele huurder versterkt. Voor de individuele huurder is het immers van belang om te weten welk beleid de verhuurder voor ogen heeft en wanneer onderhoudswerkzaamheden aan zijn individuele woning of complex zijn voorzien.

De opvatting van de IVBN en andere verhuurdersorganisaties dat «de onderwerpen die genoemd zijn in de extra aangescherpte motiverings-eisen zich veel beter lenen om in het overleg met huurdersorganisaties in het kader van de Overlegwet te worden besproken» wordt in zoverre gedeeld dat deze onderwerpen van belang zijn in het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie. De ondergetekende is echter van mening dat ook de individuele huurders van woningen waarvoor een huurverhoging met meer dan het inflatiepercentage wordt aangezegd, adequaat dienen te worden geïnformeerd.

Evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder – die op 1 december 1998 in werking is getreden – vindt binnen drie jaren na inwerkingtreding van die wet plaats. Vooralsnog zijn op grond van monitoring niet meer dan voorlopige beelden en specifieke signalen beschikbaar. Hieruit kan worden afgeleid dat die wet een wezenlijke verbetering heeft gebracht in de positie van huurdersorganisaties maar op een aantal punten wel kan worden verbeterd. Daarbij merkt de ondergetekende op dat deze verbeteringen geen verandering zullen brengen in het uitgangspunt dat die wet slechts regels stelt in het overleg tussen verhuurders en huurdersorganisaties. Informatievoorziening richting individuele huurders maakt geen onderdeel uit van die wet. Een belangrijk punt bij deze evaluatie vormt voor de ondergetekende de vraag of het systeem van informatievoorziening richting huurders onderscheidenlijk huurdersorganisaties sluitend is. Daarbij wil hij tevens betrekken in hoeverre eventuele nieuwe contractvormen zoals die in de ontwerp Nota Wonen worden geschetst een andere wijze van informatie-uitwisseling tussen verhuurder en huurder onderscheidenlijk huurdersorganisaties wenselijk maken.

Daarnaast zal de ondergetekende door middel van onderzoek nagaan in hoeverre huurders de nadere motivering zoals deze thans wordt voorgesteld, als een verbetering beschouwen.

De leden van de fractie van het CDA vroegen of de staatssecretaris heeft overwogen om huurders en verhuurders gezamenlijk verslag te laten doen over het gevoerde overleg in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder en dit verslag als algemene informatie ter beschikking te stellen aan de huurders, opdat iedereen op gelijke wijze geïnformeerd is. Hierover merkt de ondergetekende het volgende op.

Eerder is aangegeven dat de Wet op het overleg huurders verhuurder niet voorziet in informatievoorziening richting individuele huurders. De toelichting op het huurprijsbeleid die met het formulier wordt gevraagd, biedt echter de mogelijkheid om aan te geven op welke wijze het overleg met de huurdersorganisatie is vormgegeven en wat de resultaten van het overleg met de huurdersorganisatie zijn geweest.

### **3. Verhouding tot het wetsvoorstel procesvereisten**

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht inhoudelijk in vele opzichten niet lijkt op het zogenoemde wetsvoorstel procesvereisten (wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage) (kamerstukken I 1995/96, 24 465, nr. 189)), dat door de Eerste Kamer destijds is verworpen. Hierover zij het volgende opgemerkt.

In vergelijking met het wetsvoorstel procesvereisten zijn de aangescherpte motiveringseisen aanzienlijk minder vergaand. Het wetsvoorstel procesvereisten verplichtte de verhuurder al vier maanden voor het tijdstip van ingang van de voorgenomen huurverhoging de huurder van informatie te voorzien over de inhoud en achtergronden van zijn huurbeleid. Vervolgens moest de huurder de gelegenheid krijgen zich uit te spreken over de informatie. Bij de definitieve huuraanzegging moest de verhuurder in zijn algemeenheid ingaan op de binnengekomen reacties. Daarnaast moest de verhuurder ook de huurdersorganisatie van vrijwel dezelfde informatie voorzien. De administratieve lasten voor de verhuurder waren daarmee aanzienlijk zwaarder dan die welke bij de uitbreiding van de motiveringsplicht worden voorzien.

Bovengenoemde uitgebreide procedure is met de aanscherping van de motiveringsplicht in het geheel niet voorzien. De aangescherpte motiveringseisen zullen immers onderdeel uit gaan maken van het huurverhogingsvoorstel. Informatieuitwisseling en overleg met huurdersorganisaties vindt thans plaats in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Ook in inhoudelijk opzicht zijn de voorgenomen aangescherpte motiveringseisen minder vergaand. De verhuurder wordt weliswaar gevraagd zijn huurprijsbeleid toe te lichten, maar deze toelichting is gerelateerd aan de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van zijn totale woningbezit. In het wetsvoorstel procesvereisten was een bepaling opgenomen die de verhuurder ertoe verplichtte in te gaan op zijn beleid ten aanzien van de individuele woning in relatie tot kwalitatief vergelijkbare woningen. In het nieuwe formulier, zoals de ondergetekende voornemens is vast te stellen, wordt hier niet in voorzien. Wel acht de ondergetekende het van belang dat de huurder kennis moet kunnen nemen van de algemene uitgangspunten van het beleid van zijn verhuurder.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat – hoewel enkele elementen thans ook terugkeren in het voorgestelde formulier – het wetsvoorstel procesvereisten qua procedure en omvang van de gevraagde informatie wezenlijk verschilt van de informatie die met de voorgenomen uitbreiding van de motiveringsplicht richting huurders moet worden geleverd.

#### **4. Aanscherping motiveringsplicht bij ministeriële regeling**

De leden van de VVD-fractie waren van mening dat de voorgenomen verzwaring van de motiveringsplicht een ingrijpende en tamelijk principiële verandering van de werking van de Hpw behelst. Daarnaast constateerden zij dat met aanvaarding van dit voorstel voortaan uiterst belangrijke zaken in de verhouding huurders-verhuurders per formulier kunnen worden gewijzigd zonder tussenkomst van de Raad van State en zonder voorhangprocedure. Zij verwezen in dit verband naar het wetsvoorstel procesvereisten, waarin verzwaring van de motiveringsplicht bij wet werd voorgesteld. Zij achtten de voorgenomen verzwaring van de motiveringsplicht bij ministeriële regeling geen goede wijze van regelgeving en vroegen de regering hierop te reageren. Hierover merkt de ondergetekende het volgende op.

Op grond van artikel 19, derde lid, van de Hpw dienen de formulieren die moeten worden gebruikt voor het doen van huurverhogingsvoorstellen bij ministeriële regeling te worden vastgesteld. Deze formulieren zijn als bijlage opgenomen bij de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte. Voor de vaststelling van die regeling geldt geen voorhangprocedure. De voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht door opname van extra motiveringseisen in het formulier kan derhalve geschieden door wijziging van de hiervoor genoemde regeling.

De ondergetekende deelt niet de mening van de leden van deze fractie dat de voorgenomen verzwaring van de motiveringsplicht een ingrijpende en tamelijk principiële verandering van de werking van de Hpw behelst. De huurcommissie is op grond van de huidige regelgeving gehouden, ook ingeval er sprake is van een verzwaring van de motiveringsplicht, huurverhogingsvoorstellen uitsluitend inhoudelijk te beoordelen in relatie tot de kwaliteit van de desbetreffende woonruimte. De verzwaring van de motiveringsplicht brengt geen wijziging in de huidige taken en bevoegdheden van de huurcommissie met zich. Hiervoor zou in ieder geval wijziging van de Hpw en het Bhw noodzakelijk zijn. Wel zal het formulier meer informatieverplichtingen voor verhuurders bevatten. Deze uitbreiding is echter naar de mening van de ondergetekende niet van dien aard, dat een ministeriële regeling daarvoor een te licht instrument zou zijn geworden. Dat was anders geweest, als de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht (ongeveer) even verstrekkend zou zijn geweest als die in het wetsvoorstel procesvereisten. Daar is echter geen sprake van. In dit verband zij verwezen naar het gestelde in paragraaf 3 van deze nota.

Gezien het bovenstaande acht de ondergetekende de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht door als bijlage bij de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte een formulier op te nemen waarin de extra motiveringseisen zijn vastgesteld, staatsrechtelijk bezien correct. Dit neemt niet weg dat ook voor de ondergetekende – zoals in paragraaf 1 van deze nota is aangegeven – het moment van invoering van de voorgenomen aanscherping van de motiveringsplicht een uitdrukkelijk punt van aandacht is geweest. Gezien de hiervoor weergegeven opmerkingen van de VVD-fractie zeg ik u toe dat eventuele volgende wijzigingen van de motiveringsplicht niet zullen worden vastgesteld dan nadat in het kader van de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder

hierover met het parlement van gedachten is gewisseld. Daarbij zal ook de vraag of een ministeriële regeling dan nog steeds een adequaat instrument is, mijn voortdurende aandacht houden.

## **5. Toetsing door de huurcommissies**

De leden van de VVD-fractie vroegen naar de interpretatie van het voorgestelde nieuwe vierde lid van artikel 25 van de Hpw. Waaruit blijkt dat de formulering van dat artikellid de mogelijkheid uitsluit dat huurcommissies in de toekomst ook inhoudelijk gaan toetsen of de verhuurder heeft voldaan aan de motiveringsplicht, zo vroegen zij.

In antwoord hierop wordt opgemerkt dat de huurcommissie op grond van de huidige Hpw een voorgestelde huurprijs uitsluitend inhoudelijk kan beoordelen in relatie tot de kwaliteit van de desbetreffende woonruimte. De huurcommissie kan daarom alleen toetsen of aan het vormvoorschrift, dat in het huurverhogingsvoorstel op de extra motiveringseisen wordt ingegaan, is voldaan. Het voorgestelde vierde lid van artikel 25 Hpw voorziet erin dat zij een huurverhogingsvoorstel dat op zich door haar redelijk is bevonden ambtshalve zal terugbrengen tot het inflatiepercentage, indien de motivering onvolledig is dan wel aantoonbaar niet wordt ingegaan op de motiveringseisen. In dit verband zij nog opgemerkt dat indien de formulieren voor het doen van een huurverhogingsvoorstel boven het inflatiepercentage ontbreken, er geen sprake is van een zodanig huurverhogingsvoorstel. Het voorgestelde vierde lid van artikel 25 Hpw heeft derhalve niet op die situatie betrekking.

Uitbreiding van de taken van de huurcommissie tot een inhoudelijke toetsing van de extra motiveringseisen, zou een wijziging van in ieder geval de Hpw en het Besluit huurprijzen woonruimte vergen, omdat die regelgeving thans niet is toegespitst op andere criteria dan de huurprijs van woonruimte in relatie tot de kwaliteit en eventuele gebreken. Een zodanige uitbreiding van de taken van de huurcommissies vereist bovendien een andere samenstelling van de huurcommissie en het ondersteunende administratieve apparaat.

De door de leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP weergegeven interpretatie van de tweede alinea van de nota naar aanleiding van het verslag terzake van dit wetsvoorstel (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 5, blz. 3) dat een huurcommissie en een huurder geen middelen hebben om een beperking van de huurverhoging te laten vaststellen, in het geval de huurder het niet eens is met de nadere inhoudelijke motivering door de verhuurder, is juist.

## **6. Formulieren**

De leden van de CDA-fractie merkten op dat naar het oordeel van de staatssecretaris de extra motivering in het formulier dat de huurder inzicht moet verschaffen in de huurverhoging, inzichtelijk, inhoudelijk, redelijk, eenvoudig en eenduidig dient te zijn. Zij meenden dat dit geen eenvoudige opgave voor de verhuurders is om daaraan te voldoen. Zij vroegen in dit verband of de verhuurders zich voldoende hebben kunnen voorbereiden om op min of meer uniforme wijze het formulier in te vullen.

Allereerst merkt de ondergetekende op dat bovengenoemde uitgangspunten bepalend zijn geweest voor de vormgeving van het desbetreffende formulier, en met name ten aanzien van het aantal, de aard en wijze van verwoording van de vragen. Ten aanzien van de vraag of de verhuurders zich voldoende hebben kunnen voorbereiden merkt de ondergetekende op dat in verband met de korte periode om voor huurverhogingen per

1 juli 2000 aan de aangescherpte motiveringseisen te kunnen voldoen, in het wetsvoorstel bij nota van wijziging (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 9) een ruimere overgangstermijn is opgenomen dan was opgenomen in het oorspronkelijk ingediende voorstel van wet. Deze wijziging komt er op neer dat een verhuurder de mogelijkheid wordt geboden tot 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum van het huurverhogingsvoorstel, het voorstel met de motiveringseisen in overeenstemming te brengen (artikel II, tweede lid).

Daarbij komt – zoals ook al in de inleiding van deze nota is aangegeven – dat van de verhuurder verwacht mag worden dat de in het formulier gevraagde informatie beschikbaar is. Het gaat daarbij immers naast een aantal algemene kenmerken als het aantal woningen en de gemiddelde huurprijsstijging om een algemene toelichting op het huur- en huurprijsbeleid en een nadere specificatie van de onderhoudsvoornemens. Zowel bij corporaties als bij particuliere verhuurders zal deze informatie beschikbaar zijn. Het eerste jaar zal de ontsluiting van deze informatie de nodige extra inspanningen vergen; vandaar dat is voorzien in een overgangstermijn van twaalf weken.

De vrees van de leden van de fractie van het CDA dat er grote verschillen in interpretatie in het gevraagde kunnen ontstaan, wordt door de ondergetekende dan ook niet gedeeld.

De leden van de fractie van het CDA vroegen voorts naar de rechtsgevolgen en eventuele sancties als de verhuurder zich later niet houdt aan de in het motiveringsformulier verstrekte informatie over bijvoorbeeld onderhoud en woningverbetering. In antwoord hierop wordt opgemerkt dat geen rechtsgevolgen en sancties zijn verbonden aan het zich niet houden aan de in het motiveringsformulier verstrekte informatie. Indien verhuurders nadien in afwijking van de verstrekte informatie handelingen verrichten of handelingen nalaten zal dat ongetwijfeld aanleiding zijn tot een nadere discussie tussen de huurder en de verhuurder.

De leden van de VVD-fractie vroegen nog of zij het juist zien dat ambtshalve verlaging van het huurverhogingsvoorstel tot het inflatiepercentage wegens onvolledige invulling van het voorgeschreven formulier kan, onderscheidenlijk zal, plaatsvinden zonder nader overleg van de huurcommissie met de verhuurder en zonder de mogelijkheid van een correctie door de verhuurder en of de regering een dergelijke zware sanctie redelijk acht, met name tegenover de kleine niet-professionele particuliere verhuurders.

De ondergetekende merkt op dat de afhandeling van bezwaren bij de huurcommissie tegen de motivering plaatsvindt in het kader van het bezwaar tegen de huurverhoging.

Bij inhoudelijk bezwaar tegen het gedane voorstel zal altijd een rapport van bevindingen worden opgesteld in welk geval partijen onder toezending van dat rapport in de gelegenheid worden gesteld om ter zitting te worden gehoord. Dit wil overigens niet zeggen dat de verhuurder in de gelegenheid wordt gesteld alsnog, en buiten de wettelijk voorgeschreven termijn, het gedane voorstel aan te vullen. Een dergelijke «sanctie» van een ambtshalve verlaging van het percentage kan ook thans worden toegepast wanneer de verplicht voorgeschreven puntenwaardering zou ontbreken.

Overigens heeft de voorzitter van de huurcommissie de bevoegdheid om op grond van artikel 25a van de Hpw direct uitspraak te doen indien bijvoorbeeld een voorstel tot huurverhoging kennelijk niet redelijk is.

De leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP verzochten de regering uit te leggen welk belang de huurder heeft bij de informatie van

onderdeel A («algemene doelstelling») van het nieuwe modelformulier, zoals de ondergetekende dit voornemens is vast te stellen en bij brief van 4 mei jl. is toegezonden aan de Tweede Kamer (kamerstukken II 1999/2000, 27 063, nr. 7).

De informatie in onderdeel A van het formulier is bedoeld om de huurder te informeren over de omvang van het woningbezit van zijn verhuurder en van de gemiddelde huurverhoging die de verhuurder heeft doorgevoerd. De omvang van het woningbezit van de verhuurder is van belang om de «professionaliteit» van de verhuurder en het te voeren beleid in te kunnen schatten. De gemiddelde huurverhoging is van belang om de individuele huurverhoging af te wegen tegen de huurverhoging die de verhuurder gemiddeld heeft doorgevoerd. De toelichting op het huurbeleid biedt de huurder inzicht in de elementen die het huurprijsbeleid van zijn verhuurder in hoge mate bepalen. Op basis van deze informatie kan de huurder mogelijk een inschatting maken welke huurprijsverhogingen (en woonlasten) hij de komende jaren zou kunnen verwachten.

In antwoord op een vraag van de leden van de CDA-fractie of de door de regering voorgenomen regeling waarbij de motiveringsplicht wordt verzwaard, ook zal gelden voor niet-zelfstandige woonruimten, merkt de ondergetekende op dat dat niet het geval zal zijn. Om aan de motiveringsplicht te kunnen voldoen, moet de verhuurder uitsluitend indien het zelfstandige woonruimten betreft, gebruik maken van de daarvoor krachtens artikel 19, derde lid, van de Hpw vastgestelde formulieren. Deze formulieren zijn als bijlagen opgenomen in de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte. Voor de voorgenomen verzwarende van de motiveringsplicht zal laatstgenoemde regeling worden gewijzigd.

## **7. Administratieve lasten**

De leden van de VVD-fractie vroegen of de verzwarende van de motiveringsplicht valt te rijmen met het streven van de regering om de administratieve lastendruk voor het bedrijfsleven te verlagen. De leden van deze fractie vroegen voorts of de regering bereid is de voorgestelde verzwarende van de motiveringsplicht, die niet ter toetsing aan het hiervoor genoemde adviescollege is voorgelegd, alsnog voor te leggen aan dat adviescollege. De leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP stelden een vergelijkbare vraag .

Hierover wordt opgemerkt dat de ondergetekende zich terdege realiseert dat de verzwarende van de motiveringsplicht extra administratieve werkzaamheden voor de verhuurder met zich zal brengen. Deze lasten acht de ondergetekende echter aanvaardbaar gelet op het doel dat daarmee wordt beoogd, namelijk versterking van de positie van de huurder. Bij de voorgenomen uitbreiding van het formulier zijn het belang van de huurder bij duidelijke informatie over het beleid van zijn verhuurder en het belang van de verhuurder bij een efficiënte bedrijfsvoering naar de mening van de ondergetekende in evenwicht. Het gaat bij deze uitbreiding om elementen die verhuurders reeds bij de vormgeving van hun huurbeleid voor ogen moeten staan. Het moet derhalve naar het oordeel van de ondergetekende alleszins redelijk worden geacht dat verhuurders hun huurders informeren over de elementen van hun huurbeleid.

Vooralsnog ziet de ondergetekende daarom geen aanleiding de voorgestelde verzwarende van de motiveringsplicht voor te leggen aan het hiervoor genoemde adviescollege.

De leden van de fractie van de RPF/GPV en van de SGP waren van mening dat de administratieve lastenverzwarende als gevolg van de aanscherping van de motiveringsplicht afhangt van de vraag welk deel van de voorge-



nomen huurverhogingen het inflatiepercentage te boven gaat. In verband daarmee vroegen deze leden of daarvan een indicatie is te geven. De ondergetekende kan nog geen inschatting geven omtrent het deel van de voorgenomen huurverhogingen dat meer bedraagt dan het inflatiepercentage. In het huurverhogingsjaar 1999–2000 kreeg 20% van de huurders een huurverhoging tot en met het inflatiepercentage en 80% van de huurders een huurverhoging boven dat percentage. De verwachting is evenwel dat deze verhouding komend jaar en volgende jaren anders komt te liggen. Dat deel is onder meer afhankelijk van de vraag in hoeverre verhuurders invulling zullen geven aan het door de regering gewenste inflatievolgende huurbeleid. Ook de extra motivering kan daarbij van invloed zijn op deze verhouding.

De leden van de fracties van de RPF/GPV en van de SGP vroegen naar de reactie van de regering op eerdergenoemde brief van de IVBN waarin is opgemerkt dat de verzwarende van de motiveringsplicht in een vrij laat stadium tot gevolg heeft dat veel verhuurders «al het werk» opnieuw moeten doen, aangezien bij veel verhuurders de brieven met huurverhogingsvoorstellen reeds voor verzending gereed lagen of zelfs al verzonden waren. De leden van de VVD-fractie vroegen in dit verband of de verzwarende van de motiveringsplicht niet had kunnen wachten tot de huurverhogingsronde van volgend jaar, teneinde de extra kosten voor de sector te voorkomen. Zij wezen er daarbij op dat als gevolg van de verzwarende van de motiveringsplicht 1 à 2 miljoen aanzeggingen opnieuw moeten worden geformuleerd. Ten aanzien van bovenstaande vragen merkt de ondergetekende het volgende op.

In paragraaf 1 van deze nota is toegelicht waarom de ondergetekende het wenselijk acht de voorgestelde motivering reeds per 1 juli aanstaande in te voeren. Het feit dat verhuurders inmiddels al de huuraanzeggingen zonder nadere motivering hebben verzonden, neemt niet weg dat de ondergetekende van mening is dat huurders ook in dit jaar in de gelegenheid moeten worden gesteld om kennis te kunnen nemen van de overwegingen die aan de voorgestelde huurverhoging ten grondslag hebben gelegen.

Het lid van de OSF vroeg of de verhuurders te kennen hebben gegeven (onoverkomelijke) problemen te hebben om de invoeringsdatum van 1 juli te halen en, zo ja, of er dan ten behoeve van hen voorzieningen worden getroffen en welke dat zijn.

Alle organisaties van verhuurders hebben de korte invoeringstermijn als zeer bezwaarlijk aangemerkt. Om die reden is ook in het overgangsrecht de mogelijkheid voor verhuurders opgenomen om hun voorstellen tot huurverhogingen met meer dan het inflatiepercentage binnen 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum van dat voorstel aan te vullen met de extra vereiste motivering. Zoals reeds in paragraaf 1 van deze memorie is aangegeven vindt de ondergetekende het wenselijk de nadere invulling van de motiveringsplicht reeds per 1 juli aanstaande in te voeren.

## **8. Overig**

De leden van de fractie van het CDA merkten op dat een onrechtvaardigheid dreigt te ontstaan tussen de geïnformeerdheid van de huurders die een boven-inflatoire huurverhoging hebben en degenen die daar op of onder zitten, voor wie die informatie even belangwekkend kan zijn. Hierover merkt de ondergetekende het volgende op.

Indien een huurder een huurverhoging met meer dan het inflatiepercentage krijgt aangezegd, is het van belang om te weten waarom hij

meer dan de nominale kostenontwikkeling moet betalen. Dit vergt een uitgebreidere toelichting dan gebruikelijk.

De ondergetekende erkent dat informatie over de inhoud en achtergronden van het huurprijsbeleid evenzeer van belang is voor de huurders die een huurverhoging met het inflatiepercentage of minder krijgen.

Daarbij moet bedacht worden dat de motiveringsplicht niet alleen bestaat uit een toelichting op het huurprijsbeleid maar tevens uit een puntenwaardering met betrekking tot de woning. Aan de hand van deze puntenwaardering kan de huurder beoordelen of met de voorgestelde huurverhoging de maximale huurprijsgrens van zijn woning wordt overschreden. De maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks aangepast met het inflatiepercentage. Zelfs wanneer de huur zich reeds op het niveau van de maximale huurprijsgrens bevindt, is het niet mogelijk dat de maximale huurgrens wordt overschreden wanneer de huurverhoging beperkt blijft tot het inflatiepercentage. De toezending van de puntenwaardering is in dat geval dan ook niet nodig. Bij eerdergenoemde evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder in relatie tot deze nadere motivering zal evenwel worden bezien in hoeverre uitbreiding van de informatievoorziening richting alle huurders wenselijk onderscheidenlijk mogelijk is.

Het lid van de OSF informeerde of er concrete plannen zijn om de maximale toegestane huurverhoging (verder) terug te brengen tot bijvoorbeeld inflatieniveau.

De ondergetekende heeft in zijn brief aan de Tweede Kamer van 15 februari jl. (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 5) naar aanleiding van de besprekingen over het huurbeleid voor het jaar 2000, aangegeven dat voor het jaar 2001 en de jaren daarna, mede op basis van verschillende analyses, in overleg met de organisaties van verhuurders en huurders de benodigde bandbreedte voor het huurprijsbeleid zal worden bepaald. Concrete voorstellen hiervoor zullen in het najaar in de huurbrief aan de Tweede Kamer worden voorgelegd.

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