

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)

E

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 15 juni 2006

Met belangstelling heeft ondergetekende kennis genomen van het nader voorlopig verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) van de Eerste Kamer inzake het bovengenoemde voorstel van wet.

Op de in het nader voorlopig verslag gestelde vragen en opmerkingen zal onderstaand worden ingegaan.

De leden van de commissie van VRO hebben aangegeven dat het uit een oogpunt van een zorgvuldig wetgevingsproces wenselijk is de behandeling van een wetsvoorstel bij de Eerste Kamer goed tot zijn recht te laten komen, ook met een voldoende ruime behandeltermijn.

Daarbij gaven die leden aan, dat het wenselijk is reeds tenminste twee maanden voor 1 juli de behandeling van het wetsvoorstel te hebben afgerond in de Eerste Kamer, opdat vaststaat onder welke condities die huurverhoging aangekondigd moet worden.

Ondergetekende deelt dit standpunt. Daarbij tekent ondergetekende aan bij aanvang van de behandeling te hebben ingeschat dat er voldoende ruimte was voor een reële behandeltermijn voor de Tweede en Eerste Kamer. De afschaffing van de motiveringsplicht is opgenomen in een nota van wijziging op het onderhavige wetsvoorstel, die de Tweede Kamer op 29 november 2005 heeft ontvangen.

Achteraf bezien is onvoldoende ingeschat dat het overleg met de Tweede Kamer over de afschaffing van de motiveringsplicht de nodige tijd zou vergen. Ondergetekende betreurt het, dat daarmee het overleg met de Eerste Kamer over deze afschaffing alsmede de relatie met een informatieplicht voor de verhuurders als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid in een zeer kort tijdsbestek moet plaatsvinden.

De leden van de vaste commissie van VRO verzoeken de corporaties nogmaals schriftelijk met klem te verzoeken – gelet op het brede draagvlak daarvoor in beide Kamers der Staten-Generaal – te anticiperen op de invoering van de informatieplicht.

Daarbij wijzen die leden op het bericht in Aedes-magazine 9–10 2006 van 17 mei 2006, inhoudende dat de motiveringsplicht is afgeschaft. Voorts wordt er niet geanticipeerd op het – politiek breed gedragen – voornemen een informatieplicht in te voeren, aldus deze leden.

Naar het oordeel van ondergetekende dient dit bericht echter in de volgende bredere context te worden geplaatst:

- MG 2006-2 d.d. 13 april 2006
- de berichtgeving van Aedes via de website op 12 april 2006 en in Aedes-magazine 8 2006 van 26 april 2006
- de berichtgeving van de Woonbond op 1 mei 2006.

- MG 2006-2 d.d. 13 april 2006 gaat in op de afschaffing van de motiveringsplicht. Verhuurders zijn daarbij gewezen op de introductie van een informatieplicht als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid. De genoemde MG geeft voorts aan dat hiervoor nog wel parlementaire goedkeuring van wet- en regelgeving is vereist.

- De berichtgeving van Aedes van 12 april 2006 en 26 april 2006 besteedt uitdrukkelijk aandacht aan de afschaffing van de motiveringsplicht én de introductie van een informatieplicht als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid. Zo vermeldt het bericht op de website van Aedes:
«De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel waarin onder meer het vervallen van de motiveringsplicht is opgenomen, aangenomen. Dit betekent dat onder voorbehoud van goedkeuring van de Eerste Kamer de motiveringsplicht voor de huurverhoging van 1 juli aanstaande is komen te vervallen. Dit betreft zowel de verplichting tot het meezenden van de woningwaardering als de nadere motivering van het huur- en onderhoudsbeleid.»

- Overigens adviseert Aedes om – indien mogelijk – wel de huidige puntenwaardering mee te sturen. De minister heeft inmiddels aangekondigd dat er met ingang van 1 januari 2007 een nieuwe informatieplicht voor verhuurders komt in het kader van de huuraanpassingen. Het gaat dan om informatie over de puntenwaardering, de maximale huurprijs en de WOZ-waarde van de woning. Dit voorstel wordt nog uitgewerkt.»

- De berichtgeving van de Woonbond op 1 mei 2006 vermeldt echter zonder enig voorbehoud, dat de motiveringsplicht onverkort van toepassing is bij elke huurverhoging van meer dan 2,6%. Daarbij roept de Woonbond huurders op om bezwaar te maken tegen de huurverhoging indien de verhuurder niet aan de motiveringsplicht voldoet.

Het door de leden van de vaste commissie van VRO genoemde bericht in Aedesmagazine 9-10-2006 van 17 mei 2006 betreft uitsluitend een reactie op de berichtgeving van de Woonbond. In dit bericht wordt ook expliciet aangegeven, dat Aedes van mening verschilt met de Woonbond over het al dan niet gelden van de motiveringsplicht. Dit bericht van Aedes geeft opnieuw uitdrukkelijk aan, dat de Eerste Kamer nog wel moet instemmen met het onderhavige wetsvoorstel tot onder meer afschaffing van de motiveringsplicht.

Ondergetekende erkent wel, dat als gevolg van de hiervoor genoemde berichtgeving mogelijk toch verwarring kan zijn ontstaan. In verband hiermee heeft ondergetekende de corporaties door middel van een MG¹, tegelijk met deze nadere memorie van antwoord, er nogmaals op gewezen dat een goede omgang tussen huurder en verhuurder met zich meebrengt dat een verhuurder zijn huurder de nodige informatie verstrekt over het huurbeleid. Daarbij heb ik tevens gewezen op het voornemen een informatieplicht in te voeren als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid.

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke Ondersteuning onder griffiennr. 135402.

Ondergetekende zal voorts dit najaar in de voorlichtingsactiviteiten gerelateerd aan het nieuwe huurbeleid ook aan deze informatieplicht uitgebreid aandacht besteden.

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