

Directie : Beleidsontwikkeling
Registratienummer : MG 2006-5
Datum :
Datum van ingang : 1 juli 2007
Strekking : Informatie
Relaties met
andere circulaire : herbevestiging MG 2006-2 inzake de afschaffing van de motiveringsplicht en invoering van de informatieplicht bij de jaarlijkse huurverhoging
Informatie : Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de Directie Stad en Regio en het secretariaat van de huurcommissies.

Aan : de colleges van burgemeester en wethouders en de besturen van de toegelaten instellingen, Aedes, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland en Vastgoed Belang

Onderwerp : **afschaffing motiveringsplicht, invoering informatieplicht huurprijsverhoging voor de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008**

Geacht college, geacht bestuur,

0. Inleiding

Met MG 2006-2 heb ik u reeds geïnformeerd over de afschaffing van de zogenoemde motiveringsplicht bij de jaarlijkse huurprijsverhoging en de voorgenomen informatieplicht. Daarbij heb ik een voorbehoud gemaakt van parlementaire goedkeuring. Als gevolg van berichtgeving van de Woonbond en Aedes is er mogelijk onduidelijkheid over deze afschaffing ontstaan. De Woonbond verkeerde in de veronderstelling dat de motiveringsplicht per 1 juli 2006 nog wel zou gelden. In reactie daarop heeft Aedes aangegeven dat de motiveringsplicht geheel is vervallen, zonder melding te maken van de aankomende informatieplicht. Met deze MG wil ik dan ook een eventuele onduidelijkheid wegnemen. Daarbij wil ik u met deze MG informeren over de introductie van een informatieplicht richting de huurder als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid.

1. Afschaffing van de motiveringsplicht

Een verhuurder moet, op grond van thans nog geldende regelgeving, een voorstel tot huurverhoging motiveren indien deze meer bedraagt dan het vijfjaarlijks gemiddelde inflatiepercentage. De verhuurder dient in het voorstel tot verhoging van de huurprijs de gronden aan te geven waarop dit berust. Conform de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte heeft deze motivering betrekking op een aantal zaken: de puntentelling van de woning (aantal punten voor de woning op grond van het zogenoemde woningwaarderingstelsel) en bij zelfstandige woningen tevens een toelichting op het

onderhouds- en huurprijsbeleid van de verhuurder (extra motivering).

De Eerste Kamer heeft echter een wijziging van regelgeving in behandeling die erop is gericht de motiveringsplicht af te schaffen. Meer concreet moet dit ertoe leiden dat de motiveringsplicht niet meer geldt voor huurverhogingen met een voorgestelde ingangsdatum vanaf 1 juli 2006. Op grond van de Wet op het overleg huurders en verhuurder en de goede omgang tussen verhuurder en huurder ga ik ervan uit dat verhuurders waar mogelijk, hun huurders zullen blijven informeren over de voor hen belangrijke elementen van het huurbeleid.

Huurders zullen een voorstel tot huurprijsverhoging per 1 juli 2006 al in april 2006 hebben ontvangen. Het is daardoor mogelijk dat een huurder als gevolg van de berichtgeving bezwaar heeft aangetekend op grond van het ontbreken van de vereiste motivering. Bij tijdige afschaffing van de motiveringsplicht zal een dergelijk bezwaar echter geen rol meer kunnen spelen. Een huurprijswijziging per 1 juli 2006 dient immers beoordeeld te worden naar de op dat moment geldende regelgeving. Ik ga ervan uit, dat een verhuurder in dat geval zijn huurder hierop wijst, voordat de verhuurder zich tot de huurcommissie wendt. Indien een huurder zijn bezwaar desondanks handhaaft, zal de verhuurder zich uiterlijk op 11 augustus 2006 tot de huurcommissie kunnen wenden indien hij de voorgestelde huurverhoging wil realiseren.

2. invoering van een informatieplicht richting huurder als onderdeel van de modernisering van het huurbeleid

Over de modernisering van het huurbeleid heb ik u reeds geïnformeerd door u met MG 2006-2 een afschrift van mijn brief d.d. 17 maart jl. aan de Tweede Kamer toe te zenden. Met de Tweede Kamer heb ik overeenstemming bereikt om de modernisering van het huurbeleid per 1 januari 2007 in werking te laten treden. Ik heb hiervoor inmiddels een wetsvoorstel ter zake aan de Tweede Kamer toegezonden.

Informatie over de voortgang van dit wetsvoorstel zal ik u eind van dit jaar toezenden.

Onderdeel van de voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid is tevens de invoering van een informatieplicht richting huurder gekoppeld aan de jaarlijkse huurverhoging. Daarbij stel ik voor deze informatieplicht per 1 juli 2007 in werking te laten treden. Waar de huidige motiveringsplicht beperkt is tot de boveninflatoire huurverhoging, zal de informatieplicht van toepassing zijn bij elke huurverhoging. De informatieplicht zal voorts niet alleen betrekking hebben op het puntenaantal, maar ook op de maximale huurprijsgrens, de WOZ-waarde en het relevante segment van huurprijsregulering.

Zoals ik reeds aangaf in mijn MG 2006-2, ga ik 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 al de nodige informatie zullen verstrekken.

Daarnaast ga ik ervan uit dat, als dat al niet eerder is gedaan, bij de huurverhogingsvoorstellen voor 1 juli 2007 achteraf inzicht wordt geboden indien per 1 januari 2007 een additionele huurverhoging van 0,5 % heeft plaatsgevonden.

3. Voorbehoud in verband met het overleg met de Eerste Kamer

Op het tijdstip van publicatie van deze MG heeft de Eerste Kamer de behandeling van het wetsvoorstel ter afschaffing van de motiveringsplicht nog niet afgerond.

Ik wijs u er met nadruk op dat de behandeling door de Eerste Kamer kan leiden tot wijziging van het beleid zoals in deze MG verwoord. Over wijzigingen zal ik u uiteraard zo spoedig mogelijk informeren.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Sybilla M. Dekker

ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS

DIRECTIE STAD EN REGIO

Postbus 30941
2500 GX Den Haag
tel. 070 – 3393939

HET SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES

Postbus 16495
2500 BL Den Haag
tel. 0800 - 4887243 (0800-huurcie)
fax. 070 - 3754200