

Huurbeleid met contractvrijheid

Advies 018

17 december 1999



Aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
de heer J.W. Remkes
Postbus 20951 IPC 100
2500 EZ Den Haag

datum: 17 december 1999
kenmerk: br91217.027
betreft: advies 'Huurbeleid met contractvrijheid'

VROMRaad

Mijnheer de Staatssecretaris,

Bij brief van 2 november 1999 heeft u de VROM-raad verzocht een advies uit te brengen over de invulling van het huurbeleid op langere termijn.

De Raad heeft zich binnen de beschikbare korte tijd bezonnen op het huurbeleid en geeft u enkele overwegingen voor het bepalen van de kaders van overheidswege op dit beleidsterrein. De Raad verwacht een sterkere differentiatie van huurcontracten en bepleit voor elke contractvorm een goede rechtsbescherming van de huurder. Naar het oordeel van de Raad heeft ook in de komende jaren de overheid de taak zorg te dragen voor een goede beslechting van geschillen tussen huurder en verhuurder. Dit vereist normering op procedureel en inhoudelijk niveau. Een sterkere binding van de woningcorporaties aan de sociale taakstelling wordt door de Raad toegejuicht.

Hierbij bieden wij u het advies, getiteld 'Huurbeleid met contractvrijheid' aan. Een afschrift van deze brief alsmede een exemplaar van het advies zijn aan de minister voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de heer drs. J.P. Pronk, verstuurd.

Hoogachtend,
De voorzitter

dr. ir. Th. Quené

De algemeen secretaris

drs. W.A. Haeser

Bijlage: 1

Koningin Julianaplein 2 IPC 105 postbus 30949 2500 GX DEN HAAG
telefoon (070) 339 15 05 fax (070) 339 19 70 e-mail: vromraad@vromraad.cs.minvrom.nl

Inhoudsopgave

1	Verkenning van het huurbeleid	9
1.1	Ontwikkelingen in West-Europa	9
1.2	Ontwikkelingen in Nederland	10
1.3	Opzet van het advies	11
2	Contractvrijheid en contractregulering	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Onderscheid tussen zittende en nieuwe huurders	13
2.3	Differentiatie naar huurcontracten	13
2.4	Onderhoud en servicekosten	15
2.5	Ontruimingsbescherming/huurbescherming	15
2.6	Een redelijke huur en een redelijke huurstijging	16
3	Materiële normstelling	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Redelijkheidscriteria ten aanzien van de maximale huurprijs	17
3.3	Redelijkheidscriteria ten aanzien van de huuraanpassing	18
3.4	Liberalisatie van de markt	19
3.5	Huurcommissies	20
4	Woningcorporaties, afsprakenstelsel en huurbeleid	22
4.1	Specifiek huurbeleid in sociale huursector?	22
4.2	Gemeentelijke overheid en woningcorporaties	23
5	Slot - beantwoording van de vragen	25
Bijlagen		
1	De adviesaanvraag	26
2	Samenstelling VROM-raad	28

Huurbeleid met contractvrijheid

Op 14 oktober 1999 vond een gesprek plaats tussen de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de heer Remkes, en de VROM-raad over het onlangs uitgebrachte advies van de Raad 'Wonen, beleid en legitimiteit'. Na een discussie over het huurbeleid verzocht de Staatssecretaris de Raad om afzonderlijk op dit onderwerp in te gaan. In een brief van 2 november 1999 zijn de vragen hierover gepreciseerd.

Deze vragen kunnen als volgt worden samengevat:

- 1 Is centrale huurprijsregulering door de overheid nog wel zinvol? Hierbij wordt gewezen op de toenemende ontspanning op de huurmarkt en de plannen om de corporaties aan scherpere regelgeving te binden.
- 2 Is het denkbaar om uit te gaan van volledige contractvrijheid bij nieuwe huurovereenkomsten? Gesteld wordt dat van de contractvrijheid materieel niet veel over is vanwege de centrale normering.
- 3 Is het denkbaar om bij een normering van een maximaal redelijke huur het woningwaarderingstelsel volgens het puntensysteem te vervangen door een waardering op basis van de WOZ waarde?
- 4 Kan de beslechting van huurgeschillen volledig een zaak van huurders en verhuurders worden?
- 5 Wat zijn de gedachten van de Raad over een meer bindend afsprakenstelsel tussen de overheid en de woningcorporaties bij handhaving van het non-profit-regime voor de woningcorporaties?

Dit advies sluit aan op het eerdere advies waarin de Raad is ingegaan op de brede beleidsopgaven met betrekking tot het wonen en de legitimatie van overheidsbeleid in deze. Huurbeleid heeft veel verbanden met andere delen van het woonbeleid. Zo kunnen veranderingen in het huurbeleid forse repercussies hebben voor de huursubsidieverplichtingen van de overheid. Andersom zal bij het instrument huursubsidie altijd een vorm van huurprijsregulering nodig zijn. De Raad is voorstander van het handhaven van een afzonderlijke individuele huursubsidie binnen het woonbeleid. In dit advies zullen mogelijke veranderingen in het huurbeleid niet worden gewogen voor de verbanden met andere delen van het woonbeleid. De Raad zal zich concentreren op de beantwoording van de vijf genoemde vragen.

Eerst zal een korte verkenning worden verricht naar het huurbeleid. Daarna zal niet de volgorde van de vragen worden gevolgd, maar zal achtereenvolgens de rechtspositionele kant en de materiële kant van het huurbeleid besproken worden. Vervolgens komt de positie van de woningcorporaties aan de orde. In de verkenning zal de opzet van het advies worden toegelicht. Tot slot worden de antwoorden op de vragen samengevat.

1 Verkenning van het huurbeleid

1.1 Ontwikkelingen in West-Europa

In vergelijking met andere landen in West-Europa heeft Nederland een omvangrijke sociale huursector. In Nederland betreft deze bijna 40% van de woningvoorraad, terwijl dit aandeel in België, Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië niet boven de 22% uitkomt. De beperkte omvang van de sociale huursector leidt in veel Europese landen tot de situatie dat veel huishoudens met een laag inkomen in een particuliere huurwoning wonen.

In tegenstelling tot Nederland waar met één uniform huurbeleid gewerkt wordt, kennen veel Europese landen specifieke regelgeving voor de sociale en particuliere huursector. Ook binnen de particuliere huursector komen diverse regelingen en specifieke contractvormen voor. In diverse landen is men continu op zoek naar een evenwicht tussen de bescherming van de huurders enerzijds en het stimuleren van particuliere investeringen anderzijds.

In de (relatief kleine) sociale huursector wordt de huurprijs vaak door de overheid vastgesteld volgens het historisch kostprijbeginsel. Ten opzichte van de kostprijs worden kortingen gegeven (voor gezin met kinderen, België) of heffingen opgelegd (huurbelasting, Duitsland). In de particuliere huur geldt het markthuurbeginsel.

Het marktgeoriënteerde huurbeleid houdt geenszins in dat de overheid in deze landen het huurbeleid geheel heeft vrijgegeven. In de meeste Europese landen worden huurders tijdens de duur van het huurcontract beschermd tegen huisuitzetting. Er is wel een ontwikkeling naar tijdelijke huurcontracten of (proef)huurcontracten met een bepaalde termijn, waarna tussen huurder en verhuurder een volledig open onderhandelings situatie bestaat over het opnieuw verlengen van het contract. Dit type van contracten maakt een soms onverwacht sterke expansie door.

Ten aanzien van de relatie tussen de huur en de kwaliteit van de woning gelden normen voor een maximale huurprijs. Vaak zijn de normen over de maximale huurstijging zeer strikt. Ten aanzien van de maximale huur wordt meestal een vergelijkingsmethode gehanteerd: de huur van vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Deze normering beperkt zich niet tot de laagste huurklassen. In Duitsland bestaat bijvoorbeeld een Mietspiegel, een referentiehuur die is samengesteld op basis van de afgesloten huurcontracten bij vergelijkbare woningen in de laatste drie jaar. Deze wordt gebruikt om excessen bij de huurprijsvaststelling tegen te gaan. In Engeland ziet het Rent Assessment Committee erop toe dat er in geval van conflicten geen huurcontracten boven de geldende markthuren worden afgesloten. Deze vergelijkingsmethode is marktvolgend en heeft tot doel excessen tegen te gaan.

Mocht een beeld bestaan dat Nederland uniek is in overheidsnormering ten aanzien van huurprijsregulering en huurbescherming, dan is dit beeld in elk geval onjuist. Het grote verschil tussen Nederland en andere landen in Europa zit in de samenstelling van de huursector: in Nederland is veel sociale huur en weinig particuliere huur, in andere landen is veel particuliere huur en veel minder sociale huur.

1.2 Ontwikkelingen in Nederland

In 1979 werd de Huurwet van 1950 vervangen door de Wet op de Huurcommissies en de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW). De inhoudelijke voorschriften zijn vervat in het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Hierin past een systeem van kwaliteitsmeting (woningwaardering volgens een puntensysteem), dat aangeeft welke woningen - gezien het aantal kwaliteitspunten - relatief duur en relatief goedkoop zijn. Er geldt een maximaal redelijke huur, waarboven op verzoek van de huurder een huurverlaging kan plaatsvinden en een minimaal redelijke huur, waaronder op voorstel van de verhuurder een boventrendmatige huurstijging werd toegestaan. Woningcorporaties waren tot huurharmonisatie verplicht, als de huur van een woning lager dan de minimaal redelijke huurprijs was.

Lange tijd is het huurbeleid van de rijksoverheid sterk verbonden geweest met het subsidiebeleid. Zowel de hoogte van de subsidie als de huuraanpassingen werden door het trendhuurbeleid bepaald. Met de Tussenbalans van 1991 dwong de overheid forse huurstijgingen af door de subsidies sterk te beperken: vier jaar lang was de huurstijging 5,5% per jaar. Intussen werd de vrijheid voor onderhandeling tussen partijen vergroot en kregen particuliere en sociale verhuurders meer ruimte om een eigen huurbeleid te voeren.

In 1993 vond een deregulering van het huurprijsbeleid plaats. Sindsdien gelden alleen een maximale huurverhoging per jaar en een maximaal redelijke huurprijs. Voor sociale verhuurders werd daarnaast een huursombenadering ingevoerd. De totale huursom diende met een minimaal percentage te stijgen, maar de huurverhoging per woning kon van dit gemiddelde afwijken binnen de grenzen van de wet. In dezelfde tijd werd het duurdere deel van de huurmarkt geliberaliseerd (grens 1999: f 1.107,-) en zijn het stelsel van woningwaardering, het beroep op de huurcommissie en de huursubsidie alleen in het niet-geliberaliseerde deel van de huurmarkt van toepassing.

In 1995 werd tussen de overheid en de woningcorporaties het bruteringsakkoord gesloten waarin voor een periode van vier jaar een jaarlijkse huurstijging was vastgelegd. Dit akkoord is in 2000 afgelopen en thans is er veel discussie over inflatievolgend huurbeleid.

Het stelsel van woningwaardering ten behoeve van de bepaling van de maximale huurprijs (puntensysteem) staat sinds 1995 ter discussie. Het betreft vooral de vraag of met de waarden volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) marktprijzen in

een stelsel van woningwaardering kunnen worden ondergebracht.

Intussen is de rechtspositie van huurders versterkt. In dit kader kunnen de nieuwe wetgeving inzake onderhoudsgebreken alsmede de Wet op het overleg huurders-verhuurders worden genoemd.

1.3 Opzet van het advies

In dit advies wordt een onderscheid gemaakt in drie onderdelen: de contractvrijheid en de contractregulering, de materiële normering en de regeling van huurgeschillen en de positie van de woningcorporaties.

- Het vertrekpunt is contractvrijheid en contractregulering. Hierover zijn in het Burgerlijk Wetboek bepalingen opgenomen, zoals een sterke huurbescherming. Met betrekking tot de huurprijs is er feitelijk een grote contractvrijheid in Nederland: deze is in het geliberaliseerde deel van de markt vrijwel maximaal en in het niet-geliberaliseerde deel is de bandbreedte tussen feitelijke huur en maximaal redelijke huur groot.
- Als tweede aandachtspunt geldt de materiële normering. Deze betreft de prijsregulering (redelijke huur en redelijke huurstijging) en de grens van de materiële normering door de overheid (liberalisatiegrens). Ook de normering door de huurcommissies valt hieronder.
- Als derde punt volgt een korte beschouwing over de positie van de corporaties: is voor corporaties een specifiek huurbeleid wenselijk en hoe past dit in een stelsel van overeenkomsten tussen de (lokale) overheid en corporaties?

2 Contractvrijheid en contractregulering

2.1 Inleiding

Uitgangspunt van het huurbeleid is contractvrijheid. Er bestaat geen directe overheidssturing van de ontwikkeling van de huurprijzen. De (jaarlijkse) wijzigingen van de huur vergen wijziging van het huurcontract. Conflicten over de huurprijsaanpassing kunnen echter niet leiden tot beëindiging van het contract. Dan geldt een procedure van advies door de huurcommissies en in laatste instantie een uitspraak van de kantonrechter ten aanzien van de redelijkheid van de huurprijs. Via de redelijkheidscriteria die de huurcommissies in acht moeten nemen, is er *indirect* wel sprake van overheidsinvloed op de ontwikkeling van de huurprijzen.

Door voormalig Staatssecretaris Tommel is een wetsontwerp ingediend (wetsvoorstel 26 089 en 26 090), waarin een hercodificatie van de huurwetgeving wordt voorgesteld. Deze hercodificatie houdt in dat in het Burgerlijk Wetboek een nieuw boek Huur wordt opgenomen (contractrecht) en in een nieuwe Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) het resterend deel van de Huurprijzenwet Woonruimte en de Wet op de Huurcommissies wordt ondergebracht. Hierdoor wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de private en procedurele kant enerzijds en de publieke en inhoudelijke kant anderzijds. Veranderingen in de toekomst in de materieel-inhoudelijke kant kunnen dus eenvoudig plaatsvinden binnen de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte zonder dat de rechtspositionele kant opnieuw ter discussie hoeft te komen. In de verdere beschouwingen is het onderscheid tussen deze wetsvoorstellen het uitgangspunt, zonder dat alle merites van de wetsvoorstellen gewogen worden. Een dergelijke weging valt buiten het bestek van dit advies.

Bij het bespreken van de vragen over de contractvrijheid van huurder en verhuurder zijn de volgende vragen relevant.

- Is er onderscheid in de mate van contractvrijheid tussen zittende huurders en nieuwe huurders?
- Welke differentiatie aan contractvormen bestaat of is in de toekomst te verwachten?
- Hoe is in het contract de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de woning geregeld?
- Hoe zijn de servicekosten en de bevoorschotting opgenomen?
- Hoe is de bescherming tegen ontruiming geregeld?
- Hoe zijn de redelijkheidseisen inzake de huurprijs en huuraanpassing geregeld?

2.2 Onderscheid tussen zittende en nieuwe huurders

Een principieel onderscheid tussen zittende en nieuwe huurders is niet zinvol.

Dit zou leiden tot een niet goed te motiveren rechtsongelijkheid van huurders. De rechtsbescherming van zittende huurders is direct van invloed op nieuwe huurders: een nieuwe huurder is na het betreden van de woning een zittende huurder geworden en mag dan rekenen op dezelfde rechtsbescherming. Als nieuwe huurders een zwakkere rechtspositie dan zittende huurders zouden hebben, is er een grotere kans op oneigenlijke en ongewenste druk op de zittende huurders tot beëindiging van het contract. Bovendien zou dit ook de doorstroming binnen de huursector niet bevorderen, omdat de zittende huurders na verhuizing een minder sterke positie zouden hebben.

2.3 Differentiatie naar huurcontracten

In de naaste toekomst zal een veel grotere differentiatie in huurcontracten ontstaan. Een rigide standaardverdeling in verantwoordelijkheden tussen verhuurder en huurder ligt steeds minder voor de hand bij het streven naar meer productdifferentiatie in de huursector. Een breed scala aan woondiensten met goed op de vraag toegesneden contracten is een voorwaarde voor een sterke huursector. Een huurcontract zal in de toekomst dus veelvormig zijn. Uiteraard heeft dit consequenties voor de huurwetgeving. De huidige wetgeving fixeert de rechten en plichten van de huurder en verhuurder sterk: dit is een belemmering voor productinnovatie. Maar ook bij een grotere differentiatie in contracten mag voor elke partij een behoorlijke rechtspositie worden verlangd. Het is wenselijk dat de voorliggende wetsontwerpen op dit punt nader worden getoetst. In dit licht volgen een aantal nadere overwegingen.

Enkele voorbeelden van differentiatie in huurcontracten:

- de huurder huurt de gehele woning, blijft ook huurder op langere termijn, maar neemt het onderhoud voor zijn rekening in ruil voor een lagere huur;
- de huurder huurt de woning en maakt gebruik van zorgdiensten;
- de huurder en verhuurder komen een vaste huurprijs voor tien jaar overeen: 'huurvast';
- de huurder en verhuurder sluiten een huurcontract met een geïndexeerde huurverhoging met een periodieke herijking na een bepaald aantal jaren;
- de huurder (of een groep van huurders) huurt het casco en heeft ten opzichte van de inbouw beschikkingsrecht;
- de huurder groeit in de loop van een nader te bepalen tijd van 100% huurder naar 100% eigenaar ('huurkoop').

Het eerste uitgangspunt is dat de standaard voor een normaal huurcontract het contract van onbepaalde duur is. De ervaringen in het buitenland met de introductie van een huurcontract voor bepaalde termijn, waarna volledige onderhandelingsvrijheid bestaat tussen huurder en verhuurder, zijn negatief. De Raad ziet niets in tijdelijke huurcontracten. De enorme groei van dit type contract heeft geleid tot een verzwakking van de rechtspositie van bewoners, niet het minst in (stedelijke) gebieden met woningtekorten.

Het tweede uitgangspunt is dat de twee meest voorkomende typen van contracten zullen zijn (1) het contract met de mogelijkheid van een jaarlijkse huuraanpassing en (2) het geïndexeerd huurcontract – een contract met een vaste index van huuraanpassing gedurende een bepaalde termijn. De index kan gebaseerd zijn op de gemiddelde prijsontwikkeling. Er zijn grote voordelen aan geïndexeerde contracten met een indexperiode van bijvoorbeeld vijf jaar. De onderhandelingskosten bij de huuraanpassingen zullen lager zijn en de zekerheid over de huurontwikkelingen in de toekomst is voor beide partijen groter.

Binnen deze twee typen contracten kunnen zich variaties voordoen ten aanzien van de verdeling van verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder of ten aanzien van het eigendomsaandeel.

Ten derde is het bij de geïndexeerde contracten wenselijk dat partijen een afspraak maken over de duur van de termijn. Na ommekomst ervan zal een nieuwe onderhandeling plaatsvinden over de huurhoogte en de huuraanpassing. Daarbij zal tijdens deze termijn geen toetsing plaatsvinden aan de maximaal redelijke huur. Echter, na afloop van de termijn dient wel de mogelijkheid te bestaan een toetsing te laten plaatsvinden aan de maximaal redelijke huurprijs. Dan kan het niet zo zijn dat een conflict over de huurhoogte door opzegging van het huurcontract kan worden beslecht. Ook in dit geval dient een huur- en ontruimingsbescherming te bestaan.

Het vierde uitgangspunt is dat als een huurcontract geïndexeerd wordt, de aanvangshuur en de huurstijging gedurende de termijn een verband zullen vertonen. Zo is het denkbaar een huur overeen te komen die dicht bij de maximaal redelijke huurprijs ligt, maar die voor bijvoorbeeld vijf jaar niet wordt verhoogd. Ook is het denkbaar een relatief lage huur overeen te komen, in combinatie met een hogere index dan die voor de kosten van levensonderhoud.

Een grotere differentiatie van huurcontracten mag niet ten koste gaan van de rechtsbescherming. Te denken valt aan een opbouw in modules welke een pakket van mogelijkheden voor een te kiezen huurcontract oplevert. Uiteraard kan er niet een onbegrensde variëteit tot stand komen: er zal altijd een kern van rechten en plichten zijn, die verrijkt kan worden met diverse modules. Het is een goede zaak als in het overleg tussen

verhuurders en huurders(organisaties) diverse modules en daarmee diverse contractvormen ontwikkeld worden. Dit levert een aantal standaardhuurcontracten op die de toets der redelijkheid kunnen doorstaan en van een certificaat kunnen worden voorzien. Deze kunnen dan zonder bezwaar worden toegepast. Die standaarden kunnen worden doorgeleid naar de huurcommissies, zodat deze in de normering een rol kunnen gaan spelen.

2.4 Onderhoud en servicekosten

Een regeling van onderhoudsverplichtingen in het huurcontract is van groot belang. Er kunnen verschillende modellen zijn in de verdeling van verantwoordelijkheden, maar het onderwerp en een sanctionering (nulpuntenstelsel) kunnen niet worden gemist. De huurprijs die is afgesproken, staat in relatie met de onderhoudstoestand van de woning. Als het onderhoud niet wordt uitgevoerd, dan heeft dit gevolgen voor de huurprijs. De laatste wetwijziging, waarin bepaald is dat bij aangetoonde onderhoudsgebreken de huur tot 55% en bij nulpunten zelfs tot 25% van de maximaal redelijke huur omlaag mag gaan, is een belangrijke stap vooruit.

Bij huurcontracten die een andere verdeling van onderhoudsverplichtingen hebben dan nu gangbaar is, kunnen deze bepalingen niet direct toepasbaar zijn. Als de huurder verantwoordelijkheid heeft genomen voor het onderhoud kan immers de verhuurder niet of niet alleen de kosten dragen. Tegelijk bestaat het gevaar dat de verhuurder op die manier zijn verplichtingen ontloopt. Daarom is een motiveringsplicht van de verhuurder aan te bevelen als deze afwijkt van de standaardverdeling van verantwoordelijkheden uit het Burgerlijk Wetboek, waarin de verhuurder verplicht is de woning in goede staat te houden.

Bovendien dient bij het aangaan van het huurcontract een staat van het gehuurde opgemaakt te worden en dient een redelijke verhouding te bestaan tussen de huurhoogte en de wederzijdse verplichtingen. In het overleg tussen huurders en verhuurders kunnen standaarden ontwikkeld worden die worden gecertificeerd en die vervolgens bij de advisering door de huurcommissies als norm gehanteerd worden.

Servicekosten zullen een veel bredere inhoud krijgen dan thans het geval is. Vooral voor ouderen speelt de verbreding een rol (zorgelementen, maaltijddiensten, alarmering). Deze verbreding heeft repercussies voor de invulling van de rechtsbescherming. De wijze waarop dit kan geschieden, verdient nog nadere aandacht.

In elk geval zouden alleen al ten aanzien van de bevoorschotting de wettelijke eisen van zorgvuldigheid ook voor deze elementen van toepassing moeten zijn.

2.5 Ontruimingsbescherming/huurbescherming

In het belang van een goede rechtspositie van de huurder moet willekeur bij voorstellen tot ontruiming worden tegengegaan. Huurbeëindiging kan pas plaatsvinden nadat de huurder na een conflict over de huurprijs - waarin met de juiste procedures een

nieuwe huurprijs is vastgesteld - zijn betalingsverplichtingen niet nakomt. De Raad wil aan dit beginsel onverkort vasthouden. Hij wees in zijn eerdere advies al op het grote belang van goed wonen en van zekerheid over de woonsituatie. Niet alleen kost verhuizen bedstro: de financiële en psychische kosten van gedwongen verhuizing zijn hoog. Alleen met die zekerheid zijn bewoners bereid en in staat zorg te dragen voor de bredere leefomgeving. Een eenvoudige rechtsgang naar huurcommissies en kantonrechter is daarom gewenst.

Het staat daarom buiten kijf dat het een verantwoordelijkheid is van de (rijks)overheid om zorg te dragen voor een goede beslechting van geschillen tussen huurders en verhuurders. Er dient een mechanisme te zijn om dergelijke conflicten in redelijkheid te beslechten, waar belangen van de twee partijen in beginsel tegengesteld zijn.

2.6 Een redelijke huur en een redelijke huurstijging

Bijgevolg dient de overheid ervoor zorg te dragen dat redelijkheidsnormen tot stand komen over de huurhoogte en over de (jaarlijkse) aanpassing van de huren. Deze normen worden bij de conflictbeslechting gehanteerd. Dergelijke normen kunnen bij voorkeur mede in het overleg tussen vertegenwoordigers van huurders en verhuurders tot stand komen. Dit overleg kan op landelijk niveau plaatsvinden. Ook is het denkbaar de normstelling te differentiëren naar regionale en lokale niveaus. Maar tot op heden is er geen vorm van overleg ontwikkeld waarbij partijen onderling bindende afspraken kunnen maken die de individuele huurders zekerheid bieden over de redelijkheidscriteria die gelden. Vooralnog zijn door de overheid vast te stellen redelijkheidscriteria dus geboden.

3 Materiële normstelling

3.1 Inleiding

Hoezeer ook contractvrijheid uitgangspunt vormt in het huurbeleid, er kan niet volstaan worden met alleen contractregulering. Ook een materieel-inhoudelijke regulering is nodig. Deze heeft betrekking op de huurprijzen en huuraanpassingen. Vanzelf levert dit ook de vraag op of deze materiële vorm van regulering op de gehele markt van toepassing is of op een deel ervan. Dit laatste is het vraagstuk van de liberalisatiegrens. Ten derde is de positie van de huurcommissies aan de orde.

3.2 Redelijkheidscriteria ten aanzien van de maximale huurprijs

Geruime tijd bestaat nu het stelsel van woningwaardering volgens het puntensysteem en de puntprijzen. Dit systeem is verouderd. Het geeft veel aandacht aan de objectieve staat van de woning en te weinig aan de vraag hoe een bepaalde woning wordt geapprecieerd in de markt. Voorzover er aandacht bestaat voor omgevingskenmerken is er een zeer gecompliceerde normering in het veld ontstaan (puntenboeken).

Er kunnen vier varianten van aanpassing onderscheiden worden.

- a Het bestaande woningwaarderingssysteem aanpassen: vereenvoudiging van puntentoekening aan objectieve kenmerken van de woning (bijvoorbeeld oppervlak en woningtype van de woning) en een verhoging van het gewicht van meer subjectieve factoren (populariteit in de markt) en zaken als locatie en woonomgeving.
- b Het bestaande woningwaarderingssysteem aanpassen: puntentoekening uitsluitend op basis van objectieve kenmerken van de woning (oppervlakte, woningtype). Vervolgens een differentiatie in de puntprijzen aanbrengen waarin regionale verschillen zijn verwerkt.
- c Het bestaande woningwaarderingssysteem afschaffen en de waardering van een woning baseren op de waarde in het economisch verkeer (WOZ-waarde).
- d Een combinatie van variant-a en variant-c waarin het sterke gewicht van subjectieve factoren in het puntenstelsel wordt gebaseerd op de WOZ-waarde.

Het verdient geen aanbeveling om in een systeem van woningwaardering van huurwoningen de WOZ-waarde te hanteren. Hoewel het een waarde is die in de eigen woningsector wordt gebruikt, is het als instrument voor de huursector ongeschikt. In de waardeberekening zijn tal van elementen opgenomen die voor de huursector niet relevant zijn: de stand van de rente (van belang bij hypothecaire leningen), de criteria die de banken gebruiken bij kredietverlening en de fiscale faciliteiten van het eigen woningbezit. Bovendien wordt de waarde beïnvloed door de schaarste op de desbetreffende deelmarkt en deze hoeft op andere deelmarkten niet gelijk te zijn. De woningmarkt is niet één

markt maar bestaat uit verschillende deelmarkten. Fluctuaties in de prijsontwikkeling op de markt van eigen woningen zouden dan ook tot instabiliteit in het woningwaarderingsstelsel van huurwoningen leiden. Naar het oordeel van de Raad is het daarom niet juist de waardering van huurwoningen uitsluitend op de WOZ-waarde te baseren. Als men desondanks toch de WOZ-waarde zou willen hanteren onder uitsluiting van deze factoren, zou er toch nog een tijd- en plaatsafhankelijke omrekening plaats dienen te vinden van de waarde naar een maximaal redelijke huur, die voor partijen allerminst helder is. Hiermee vervallen de varianten c en d.

De Raad ziet wel mogelijkheden in de twee eerstgenoemde opties, waarin het bestaande woningwaarderingsstelsel niet wordt afgeschaft, maar aangepast. In de eerste optie worden de subjectieve factoren het stelsel binnengehaald doordat geprobeerd wordt in de puntentelling recht te doen aan de marktpositie van de woning en in het bijzonder de kwaliteit van de woonomgeving. In de tweede optie worden deze complicaties uit het stelsel gehouden en wordt via differentiatie van puntprijzen uitdrukking gegeven aan regionale en binnenstedelijke verschillen in locatiekwaliteit. In de tweede optie is de puntentelling dus niet meer dan een meetlat voor het bepalen van een maximaal redelijke huur, gedifferentieerd naar locatie.

Beide opties zouden nader verkend moeten worden. Het voordeel van de eerste optie is dat er één integraal stelsel van woningwaardering bestaat waarin de objectieve en de subjectieve component zijn opgenomen. Als nadeel mag genoemd worden dat de subjectieve factoren snel in (pseudo)regelgeving zullen worden ondergebracht en er dikke locatiespecifieke puntenboeken gaan ontstaan.

Bij de tweede optie wordt er een stelsel van vergelijkingshuren ontwikkeld, een marktvolgend stelsel waarin verzekerd wordt dat een nieuwe huur niet ver gaat uitstijgen boven wat in die specifieke deelmarkt gebruikelijk is. Met een zekere vertraging wordt de nieuwe huur marktconform gemaakt. Het Duitse voorbeeld waarin regionale commissies een redelijke huur vaststellen, hierbij gebruikmakend van de kennis over het vrijgekomen woningaanbod in de regio in laatste jaren, kan in de beschouwing worden betrokken.

3.3 Redelijkheidscriteria ten aanzien van de huuraanpassing

De Raad meent dat er op dit moment reden is voor een gematigde ontwikkeling van de huren. In de sociale huursector is bij veel (niet alle) corporaties de vermogenspositie inmiddels zodanig versterkt dat een huurstijging conform inflatie geen problemen oplevert. Op langere termijn zal bij de huurontwikkeling echter naar een veelheid van zaken gekeken moeten worden: de ontwikkeling van de totale woonlasten, de beschikbaarheid van goedkope woningen, het gebruik van de huursubsidie, de noodzaak van investeringen (ook duurzaamheid) en de investeringscapaciteit en investeringsbereidheid van marktpartijen. Aan te bevelen is een stelsel van monitoring van niet alleen de

huren, maar ook de vermogenspositie van in het bijzonder de sociale verhuurders, en van een prognose van de ontwikkeling van dat vermogen, in relatie tot de (des)investeringen in die sector.

Het is wenselijk dat er ruimte voor onderhandeling blijft bestaan over de huur-aanpassingen per woning. Een centrale sturing per woning is achterhaald. Die ruimte wordt in het individuele geval slechts begrensd door een maximum huurstijging. Daarnaast is een beleid wenselijk ten aanzien van de redelijkheid van de gemiddelde huuraanpassingen. Dit beleid kan indicatief van karakter zijn. Desgewenst is het mogelijk om het zorgvuldigheidsbeginsel in de wet vast te leggen dat als de verhuurder of huurder van de redelijk geachte gemiddelde huurstijging wenst af te wijken, daartoe een bijzondere motivering nodig is. Het motief is dan gelegen in een niet evenwichtige verhouding tussen de huur en de woningkwaliteit. Het is niet wenselijk om in detail voor te schrijven welke meetmethoden hierbij worden gehanteerd, omdat dit de weg terug zou betekenen naar een van overheidswege in detail voorgeschreven huurharmonisatie. Aansluiting kan worden gevonden bij de in de Overlegwet omschreven overlegplicht van verhuurders met huurdersorganisaties.

De Raad ziet, zoals eerder gesteld, veel in de grotere differentiatie in huurcontracten waarin frequenter dan nu het geval is, huurcontracten met een geïndexeerde huurverhoging worden afgesproken. Een door de partijen nader af te spreken percentage kan jaarlijks als huurverhoging gelden, met een periodieke herijking van een huurniveau na afloop van de periode. In de herijking wordt de huur vergeleken met de redelijke huurprijzen zoals deze in de desbetreffende regio gelden. Hierdoor kan niet alleen bij wisseling van bewoning een harmonisatie volgen, maar ook tussendoor na een nieuwe onderhandeling tussen huurder en verhuurder. Uiteraard stelt dit eisen aan zorgvuldigheid. Elementen uit de systematiek gevolgd bij de huur van bedrijfsruimten zouden hier tot voorbeeld kunnen zijn.

3.4 Liberalisatie van de markt

Op dit moment is er een liberalisatiegrens van ongeveer f 1.100,-. Onder deze grens gelden het woningwaarderingssysteem, de huursubsidie en een rechtsbescherming van de huurder. Daarboven geldt slechts de rechtspositie van de huurder, echter aanzienlijk zwakker dan die van de huurder in het niet-geliberaliseerde deel van de markt.

Hoewel het aandeel geliberaliseerde woningen op dit moment slechts 3% van de gehele huurmarkt beslaat, mag de betekenis van de liberalisatiegrens niet onderschat worden. Het potentieel aan geliberaliseerde woningen is vele malen groter: meer dan éénderde van alle huurwoningen heeft een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens en kan dus bij mutatie geliberaliseerd worden.

Inmiddels is gebleken dat in het geliberaliseerde segment sommige verhuurders het huurbeleid benutten om woningen beschikbaar te krijgen voor verkoop. Daartoe

worden hoge huren en forse huurstijgingen gebruikt om de huurder tot verhuizen te brengen. De huurder kan in dit geval niet terugvallen op normen inzake redelijke huurprijzen en redelijke huuraanpassingen en heeft geen toegang tot de huurcommissie. Beide verschijnselen zijn ongewenst: huurbeleid moet niet gebruikt worden als ontruimingsbeleid voor verkoop; ook bewoners in het geliberaliseerde deel van de markt moeten een beroep kunnen doen op redelijkheidseisen inzake de maximaal redelijke huur en huuraanpassing. Ook bescherming tegen onredelijke bedingen en onderhoudsgebreken is gewenst.

Als in het systeem van woningwaardering (zie 3.2) meer marktvolgende elementen worden gebracht - in sterkere mate bij hogere kwaliteit - kan er tegen een substantiële verhoging van de liberalisatiegrens geen bezwaar zijn. Door een dergelijke verhoging wordt de rechtsbescherming van de huurder in dit segment versterkt. Voor alle duidelijkheid zij nog toegevoegd dat deze voorgestelde verruiming los staat van de bestaande grenzen bij de woningdistributie en huursubsidie. Deze grenzen gaan over andere zaken dan rechtsbescherming en behoeven wat de Raad betreft geen aanpassing.

Met de voorgestelde verhoging wordt ook een bijdrage geleverd aan het aantrekkelijker maken van de huursector. Het is ook in het belang van het ontwikkelen van duurdere huurwoningen in stedelijke gebieden: in de stedelijke vernieuwing wordt een gedifferentieerd woningaanbod in de stad nagestreefd¹.

3.5 Huurcommissies

De huurcommissies zijn instellingen in de publieke sfeer, die als voorportaal van de kantonrechter functioneren. Elk jaar worden er 60.000 geschillen voorgelegd. In de huidige praktijk heeft zich een zeer gedetailleerde normstelling ontwikkeld. Deze praktijk staat op gespannen voet met de grotere differentiatie die zich in de huurcontracten zal gaan voordoen. Deze grotere differentiatie zal van de huurcommissies een grotere oordeelsvrijheid vergen en dus ook een groter vermogen om met deze vrijheid om te gaan. Vooralnog zijn er drie mogelijkheden te onderscheiden.

- 1 Handhaving van de huurcommissies met een beleidsmatige centralisatie in een landelijk orgaan. Hiermee zou op een meer flexibele wijze aan de oordeelsvrijheid invulling gegeven kunnen worden in plaats van dat elke nieuwe situatie in een nieuwe regel wordt opgeslagen.
- 2 Privatisering van de huurcommissies, eventueel omzetting in regionale commissies waarin op regionaal niveau redelijke huurprijzen worden vastgesteld, in acht nemend de landelijke bij wet geformuleerde criteria. De commissies kunnen, bij huurcontract, ingeschakeld worden voor arbitrage.
- 3 Afschaffen van de huurcommissies en het doorgeleiden van alle geschillen naar de kantonrechter.

¹ Nader besproken in de adviezen van de VROM-raad 'Wonen, beleid en legitimiteit' (juni 1999) en 'Stad en wijk: verschillen maken kwaliteit' (april 1999).

Bij de beoordeling van deze mogelijkheden valt het volgende op te merken. Goede procedures en normstelling bij geschillen tussen verhuurders en huurders blijven belangrijk. Het instituut huurcommissies is hiervoor tot op heden bruikbaar gebleken. Door de grotere differentiatie in huurcontracten zal in de nabije toekomst een hogere mate van professionalisering gevraagd worden. Zo kunnen ook huurcontracten op zichzelf aan een toets van redelijkheid worden onderworpen. Er is behoefte aan beleidsregels die op centraal niveau worden vastgesteld. Eenduidigheid bevordert ook maatschappelijke rust op dit terrein.

De behoefte aan een laagdrempelig systeem van geschillenbeslechting, waarin met specialistische kennis over de huursector een uitspraak wordt gedaan, is - gelet op de huidige aantallen - onveranderd groot. Het direct voorleggen van alle huurgeschillen aan de kantonrechter leidt tot een sterke verzwaring van de werklast aldaar en heeft daarom niet de voorkeur. Ook de inhoud van de huurprijsgeschillen rechtvaardigt niet een dergelijke zware procedure.

Voor de Raad is opheffing van het instituut huurcommissies daarom niet aan de orde, wel een versterking van de huurcommissies (professionalisering, beleidsmatige centralisatie). Een vormgeving in een stelsel van 'front office' en 'back office' zou gezien kunnen worden. Over de verdere vormgeving (wel of geen zelfstandig bestuursorgaan) spreekt de Raad zich niet uit. Van het betrekken van huurders en verhuurders bij de ontwikkeling van landelijke normering van beoordelingscriteria is de Raad voorstander.

4 Woningcorporaties, afsprakenstelsel en huurbeleid

In het advies 'Wonen, beleid en legitimiteit' zijn door de VROM-raad enkele uitspraken over de wenselijke positie van de woningcorporaties in de toekomst gedaan. Deze zijn in dat advies als volgt samengevat.

Corporaties zijn ondernemingen, geen onderdeel van de overheid. Binnen het non-profitregime moeten efficiency en klantgerichtheid vooropstaan. Een publieke inbedding van het non-profitbestel blijft wenselijk. De Raad ziet niets in gedwongen privatisering. Belangrijk is de plicht van de instellingen om zich over hun gedrag te verantwoorden. Het non-profitregime dient de ruimte te laten voor een eigen strategiekeuze en een keuze voor een breed takenpakket. Flexibiliteit is dus een goede zaak. De grenzen tussen het non-profitbestel en de markt kunnen heel goed dwars door de instellingen heen lopen, op voorwaarde dat de inzet van het non-profitvermogen voor de kerntaken is gewaarborgd. Een ministeriële verantwoordelijkheid voor het toezicht blijft, ook bij een verdere invulling van de kwaliteitszorg door de non-profitsector zelf.

De grotere contractvrijheid in het huurbeleid noopt een aparte bezinning op de rol van de woningcorporaties.

4.1 Specifiek huurbeleid in sociale huursector?

Een onderscheid in rechtspositionele zin tussen huurders van een sociale en particuliere huurwoning is moeilijk te verdedigen. Wel kan een specifiek huurbeleid door de woningcorporaties aan de orde zijn vanwege de specifieke taakstelling van dit type verhuurders. Dit leidt niet automatisch tot een hoger of lager niveau van huurprijs en huurstijging. Het streven naar een goede marktwerking vergt immers dat het huurprijsniveau toetreding van particulieren tot de huurmarkt niet uitsluit. Voor een goed functioneren van de huurmarkt dient in de prijsvorming ook de marktpositie van de woning tot uiting te komen. Deze randvoorwaarden beperken de ruimte voor een specifiek op de sociale huursector gericht prijsbeleid.

De verantwoordelijkheid van sociale verhuurders is wel een andere dan die van de particuliere verhuurders. Veel particuliere verhuurders werken sinds jaar en dag in de volkshuisvesting en dragen bij aan de leniging van de huisvestingsvraag, maar op zichzelf hebben zij de optie om zich geheel uit de volkshuisvesting terug te trekken. Bij de woningcorporaties is dit niet het geval: zij werken uitsluitend in de volkshuisvesting op straffe van intrekking van de status van toegelaten instelling. De specifieke rol van de

corporaties vergt dan ook een brede inbedding van het huurbeleid in de totale opgave van beheer en ontwikkeling van de woningvoorraad. De gewenste gemiddelde huurstijging is daarmee ook van deze opgaven afhankelijk.

Tussen corporaties kunnen zich grote verschillen voordoen, in zowel de investeringsopgave als in de beschikbare middelen. Bovendien verschilt tussen woningcorporaties de marktpositie sterk. Dit alles kan tot uitdrukking komen in de huurverhoging die een instelling kiest. Maar er zijn ook begrenzings in de redelijkheid ervan. Huurverhogingen tot een niveau dat aanzienlijk hoger is dan bij woningcorporaties in de regio gebruikelijk, zijn niet wenselijk als het gaat om het oplossen van vraagstukken van solvabiliteit bij individuele instellingen. Als een corporatie een te lage solvabiliteit heeft, mag verwacht worden dat eerst andere wegen worden bewandeld (fusie met 'rijke' corporatie, verkoop van bezit) om de financiële positie te verbeteren. Maar andersom geldt ook dat een hoge solvabiliteit betekenis heeft voor het huurbeleid. Een eenzijdige en voortgezette nadruk op vermogensvorming, ook nadat er voldoende reserves zijn opgebouwd, kan leiden tot een te hoog huurniveau.

Eerder al werd een systeem aanbevolen van monitoring van de huren - maar ook van de vermogenspositie van de sociale verhuurders - en van een prognose van de ontwikkeling van dat vermogen, in relatie tot de (des)investeringen in die sector. Op landelijk niveau kunnen dan centrale afspraken gemaakt worden tussen overheid en corporaties met een lokale uitwerking.

4.2 Gemeentelijke overheid en woningcorporaties

Na de verzelfstandiging van de woningcorporaties zijn er diverse vormen van samenwerking en afspraken tussen (lokale) overheid en woningcorporaties beproefd. In veel gemeenten wordt gewerkt met een afsprakenstelsel waarin over en weer prestaties van overheid en woningcorporaties worden vastgelegd. Een representatief beeld van het functioneren van deze overeenkomsten bestaat niet. De Raad kan zich echter niet aan de indruk onttrekken dat er vaak sprake is van een gebrek aan binding. Er is een hoge mate van vrijblijvendheid en deze is ook terug te voeren op het ontbreken van een publiekrechtelijke verankering van deze stelsels. Hierdoor ontbreekt ook een systeem van sanctionering.

In het bijzonder waar het gaat om de primaire taak van de toegelaten instellingen, namelijk het huisvesten van de doelgroepen van beleid, is een binding op de te leveren prestaties op zijn plaats. Waar het gaat om de meer marktgerichte activiteiten zou er sprake moeten zijn van open concurrentie met derden. In de relatie tussen gemeente en woningcorporatie is een sterkere gerichtheid op output in plaats van op intenties gewenst. Overigens wordt het door de fusies tussen woningcorporaties, die de grenzen van de gemeente overstijgen, lastiger om op lokaal niveau tot afspraken te komen. In de Woningwet ligt de verantwoordelijkheid van gemeenten en woningcorporaties vast, voor de woningcorporaties is dit in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) nader uit-

gewerkt. Ook met het instrument van de Huisvestingswet kan meer binding in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties bevorderd worden.

Het is de vraag of afspraken over de huisvesting van de doelgroep van beleid uitsluitend moeten lopen via afspraken over de omvang van de kernvoorraad van goedkope huurwoningen in de gemeente. Afspraken over de aantallen met prioriteit te huisvesten bewoners en over de daarbij te hanteren wachttijden of slaagkansen zijn ook mogelijk. De vraag hoe de woningcorporaties in hun toewijzings- en prijsbeleid aan deze prestatieverplichting voldoen, is dan in eerste instantie een interne bedrijfsaangelegenheid.

5 Slot - beantwoording van de vragen

De vrijheid van verhuurders en huurders om met elkaar een contract aan te gaan, is van wezenlijke betekenis voor het functioneren van de woningmarkt. Van overheidswege zijn kaders en randvoorwaarden te geven waarbinnen de onderhandelingen tussen verhuurders en huurders plaatsvinden. Een centrale sturing op het niveau van de huurprijzen van individuele woningen is ongewenst.

Als huurder en verhuurder niet tot overeenstemming komen, dienen zij te kunnen terugvallen op een stelsel van geschillenbeslechting. Er is dan behoefte aan een toegankelijke en laagdrempelige procedure en aan normen inzake de redelijkheid van de huur. Handhaving van de huurcommissies onder de restrictie van beleidsmatige centralisatie en professionalisering is noodzakelijk. Dit is een belangrijke voorwaarde voor een grotere oordeelsvrijheid bij geschillenbeslechting, die in de toekomst nodig zal zijn. Bovendien biedt beleidsmatige centralisatie ook kansen voor het inbrengen van de resultaten van overleg tussen vertegenwoordigers van huurders en verhuurders.

In het huidige stelsel van woningwaardering wordt weinig recht gedaan aan de toenemende behoefte aan differentiatie van huurcontracten en aan de grote verschillen in de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de regionale en lokale woningmarkten. Er is dus én behoefte aan vereenvoudiging van het stelsel én aan differentiatie ervan. Aanpassing van het stelsel van woningwaardering is aan te bevelen waarbij meer aansluiting gelegd wordt met ontwikkelingen in de markt. Waardering op basis van de WOZ-waarde is echter in dit kader niet aan te raden.

Er is op dit moment reden tot een gematigde ontwikkeling van de huren. Op langere termijn zal bij de huurontwikkeling naar een veelheid van zaken gekeken moeten worden: de ontwikkeling van de totale woonlasten, de beschikbaarheid van goedkope woningen, het gebruik van de huursubsidie en de investeringscapaciteit van marktpartijen.

Centrale huurprijsregulering is dus zinvol. Het is niet verstandig in het beleid uit te gaan van volledige contractvrijheid bij nieuwe huurovereenkomsten. Juist een verhoging van de liberalisatiegrens is zinvol. Het is ongewenst, zelfs ten principale, om het aan partijen zelf over te laten de huurgeschillen te beslechten. De Raad is voorstander van meer bindende afspraken met woningcorporaties over de kernopgaven in het wonen.



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 270
Tel : 3391944
Fax: 3391256

Bijlage 1

Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting
Financiën, Strategie en Control

De Voorzitter van de VROM-raad
Dr. Ir. Th. Quené

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

FSC1999218737

02 NOV. 1999

Onderwerp

nader advies huurbeleid

Geachte heer Quené,

Tijdens het bezoek aan uw Raad op 14 oktober jl. spraken we af dat ik de nog onbeantwoorde vragen naar de invulling van het huurbeleid op langere termijn in het kader van de Nota Wonen nader zou preciseren. Bij deze voldoe ik daar graag aan.

Mijn eerste vraag betreft de huurprijsregulering. Gelet op de toenemende ontspanning van de (huur)woningmarkt, die naar de jongste inzichten het komende decennium ook in de Randstad zal doorzetten, gelet op het feit dat de huurstijgingspercentages de afgelopen jaren steeds zijn gedaald en gelet op het feit dat ik overweeg de sociale verhuurders veel scherper en concreter dan nu (contractueel) te gaan binden op de levering van betaalbare huisvesting in ruil voor verruiming van het werkterrein, rijst de vraag of centrale huurprijsregulering in de vorm van maximale huurstijgingspercentages nog wel zinvol is, zeker daar waar de huurwoningmarkt ontspannen is.

Mijn tweede vraag betreft het beginsel van de huurwetgeving: de contractvrijheid. De huren zijn vrij overeen te komen. Toch is de normering zodanig, dat daar materieel niet veel van over is. Het is mogelijk een contract aan te gaan voor een te hoge huurprijs en de dag daarna bij de Huurcommissie een ander gelijk te halen. Ook contracten die huurverhogingen meerjarig vastleggen kunnen tegen de beperkingen van centrale normeringen aanlopen. Ik overweeg het beginsel van de vrije overeenkomst van huur en verhuur ook materieel te herstellen. Achte de Raad het in redelijkheid denkbaar de vrije overeenkomst te laten prevaleren boven de centrale normering (en daar de wetgeving op aan te passen natuurlijk).

Bijlagen

Verzoekt bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden.

In verband met het regeringsbeleid om het aantal auto-kilometers terug te brengen wordt het zeer op prijs gesteld dat u bij bezoek aan een VROM-kantoor gebruik maakt van het openbaar vervoer.



FSC

2

Mijn derde vraag betreft de geschillen kant van huur en verhuur. Ik ga ervan uit dat bescherming van de huurder tegen willekeur van de verhuurder nodig blijft, omdat immers sprake is van een imperfect functionerende huurwoningmarkt (o.a. de kosten van verhuizing). Men zou in de eerste plaats kunnen overwegen de checks and balances ten gunste van de huurders te veranderen. Bijvoorbeeld door de verhuurder in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld bij een huurstijgingsvoorstel boven de inflatie) aansprakelijk te maken voor de verhuiskosten (bijvoorbeeld 30 of 50% van de jaarhuur). Of door de huurder een kooprecht toe te kennen als de huur door een huurverhoging meer dan bijvoorbeeld 10% van de waarde in bewoonde staat gaat bedragen.

Handhaving van bescherming tegen willekeur betekent dat er een grondslag voor de bepaling van een maximaal redelijke huur hoe dan ook blijft. Is het geen normerend stelsel, dan zal het de jurisprudentie van de (kanton)rechters zijn. Acht de Raad het (op termijn) denkbaar de toch ingewikkelde puntentelling te vervangen door de eenduidige en meer marktgerelateerde WOZ waarde? Op welke onderdelen zou het huidige systeem van puntentelling op de korte termijn aanpassing verdienen?

En tenslotte: acht de Raad het denkbaar dat huurgeschillenbeslechting volledig een zaak van huurders en verhuurders wordt?

Zoals afgesproken ga ik ervan uit dat ik uw advies voor 15 december 12.00 uur tegemoet kan zien en dat u daarin tevens ingaat op de richting van een nieuw stelsel voor woningcorporaties binnen de randvoorwaarden zoals ik u die op 14 oktober heb toegelicht.

de Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



J.W. Remkes

Bijlage 2

Samenstelling VROM-raad

dr.ir. Th. Quené, voorzitter
mr.drs. L.C. Brinkman
mw. mr. M. Daalmeijer
prof.dr. J.W. Duyvendak
prof.dr. R. van Engelsdorp Gastelaars
ir. J.J. de Graeff
prof.dr. W.A. Hafkamp
mw. ir. F.M.J. Houben
mw. prof.mr. J. de Jong¹⁵
mw. M.C. Meindertsma
mr. P.G.A. Noordanus
mw. prof.dr.ir. I.S. Sariyildiz
prof.dr.ir. J. van der Schaar
prof.dr. W.C. Turkenburg
drs. T.J. Wams
mw. mr. L.M. Wolfs-Kokkeler

Waarnemers

dr. J.A. Vijlbrief, namens het Centraal Planbureau
prof.ir. N.D. van Egmond, namens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
drs. Th.H. Roes, namens het Sociaal en Cultureel Planbureau

Algemeen secretaris

drs. W.A. Haeser

Extern betrokken bij dit advies

mr. T. Zuidema, advocaat te Utrecht
dr. P. Boelhouwer, OTB Delft

Bij dit advies betrokken medewerker secretariaat

dr. V.J.M. Smit