

Vergaderjaar 2016–2017

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 januari 2017

Vandaag is het wetsvoorstel houdende wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurdersbijdrage bij uw Kamer ingediend (Kamerstuk 34 652). Met het wetsvoorstel worden onder meer de taken van de Huurcommissie uitgebreid, wordt geregeld dat de Huurcommissie gaat bemiddelen en wordt de governance gemoderniseerd. Het wetsvoorstel bevat ook een voorstel waarin verhuurders financieel gaan bijdragen aan de Huurcommissie. Hiermee wordt de bekostiging van de Huurcommissie geharmoniseerd met andere geschillenbeslechtters.

De afgelopen periode zijn er meerdere moties ingediend die samenhang vertonen met dit wetsvoorstel. Dit betreft de motie De Vries (Kamerstuk 32 847, nr. 245), de (aangehouden) motie Ronnes (Kamerstuk 27 926, nr. 270), de motie Öztürk (Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 26) en de motie De Vries/Van der Linde (Kamerstuk 34 468, nr. 12). Ik heb bij deze laatste drie moties gevraagd de invulling te bezien bij de behandeling van het wetsvoorstel. Vooruitlopend op de behandeling van het wetsvoorstel in de Kamer, geef ik in deze brief aan langs welke principes ik invulling wil geven aan deze moties.

Moties De Vries en Ronnes

Deze moties vertonen samenhang met elkaar. De motie de Vries verzoekt de regering om de Kamer op korte termijn te informeren hoe, op basis van uitspraken van de Huurcommissie, hogere huurprijzen dan mogelijk met het WWS terug zijn te dringen. De motie Ronnes is aangehouden. De motie verzoekt de regering, een voorstel aan de Kamer voor te leggen waardoor ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs altijd op redelijkheid

mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht.

Op dit moment heeft de Huurcommissie alleen een taak bij geliberaliseerde contracten als het toetsing van aanvangshuren betreft. In het geliberaliseerde segment kan de Huurcommissie wel advies geven, mits de huurder en de verhuurder daar beide mee instemmen. Wanneer de Huurcommissie nu dus gevraagd wordt om de huurprijs van geliberaliseerde huurcontracten te toetsen, dan kan de Huurcommissie een niet-bindend advies doen over de huurprijs in relatie tot het aantal WWS punten. Een stevigere rol voor de Huurcommissie bij het segment waar de moties zich op richten, zou dus nieuw zijn. Bezien moet worden hoe deze rol het beste kan worden vormgegeven. De motie Ronnes vraagt om het maken van een onderscheid tussen corporaties en private verhuurders. Ik deel deze zienswijze. Ik zie geen rechtvaardiging om bij geliberaliseerde woningen van private verhuurders iets aanvullends te regelen. Bij corporaties ligt dat genuanceerder. Met de herziene Woningwet is nogmaals de lijn bestendigd dat corporaties primair een taak hebben bij huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens voor sociale huur. Voor deze groep kunnen corporaties ook staatssteun ontvangen. Van corporaties mag ten aanzien van deze doelgroep ook verwacht worden dat zij zich opstellen als een goede verhuurder die een zekere zorgplicht voelt ten aanzien van zijn huurders van woningen die een huur rechtvaardigen onder de liberalisatiegrens. Ik wil de moties graag in dat licht bezien. Langs bovenstaande lijnen dient naar een uitwerking te worden gezocht die tevens uitvoerbaar is door de Huurcommissie.

De motie Öztürk

Deze motie verzoekt om in samenwerking met relevante veldpartijen, de bekendheid van de mogelijkheid om de aanvangshuur in de vrije sector te laten toetsen door de Huurcommissie onder huurders te vergroten. Om invulling te geven aan deze motie zal met de Woonbond en de diverse lokale Huurteams worden bezien hoe meer kan worden ingezet op extra voorlichting gewijd aan de mogelijkheden van de huurcommissie. De inzet hierbij is om concrete afspraken te maken over te ontplooiën voorlichtingsactiviteiten.

Motie de Vries/Van der Linde

Deze motie verzoekt om bij het wetsvoorstel over de Huurcommissie met een voorstel te komen voor een financiële prikkel die verhuurders ontmoedigt om het WWS niet toe te passen. Om invulling te geven aan de motie is in het wetsvoorstel een bepaling opgenomen waarbij verhuurders die regelmatig in het ongelijk worden gesteld bij geschillen over aanvangshuren en all in huren hogere, uiteindelijk kostendekkende leges gaan betalen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok