

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

B

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 februari 2013

Naar aanleiding van het wetsvoorstel om te komen tot huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomen (33 330), heeft u verzocht om gemotiveerd aan te geven of plenaire behandeling op 12 maart 2013 wat mij betreft mogelijk is.

De normale huurverhogingsdatum in Nederland is 1 juli. Ik vind het wenselijk dat de huurders op tijd worden geïnformeerd en dat de verhuurders zorgvuldig kunnen communiceren met de huurders en met de Belastingdienst.

Verhuurders mogen pas inkomensindicaties bij de Belastingdienst opvragen vanaf de datum dat de wetsvoorstellen 33 129 en 33 330 in werking zijn getreden. Pas op dat moment is er namelijk een wettelijke grondslag voor het opvragen en verstrekken van inkomensindicaties ten behoeve van inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen.

Verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen volgens de regelgeving ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder indienen (bij een huurverhoging per 1 juli: vóór 1 mei). Veelal voeren verhuurders voorafgaand aan het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen (doorgaans in februari/maart) overleg met hun huurdersorganisaties over het voorgenomen huurprijsbeleid. Terugrekenend vanaf 1 juli kom ik tot de volgende conclusies.

Als de wetsvoorstellen begin maart 2013 in werking treden, kunnen alle verhuurders de inkomensindicaties van de Belastingdienst in april ontvangen en hun huurverhogingsvoorstellen ook in april opstellen en vóór 1 mei bij hun huurders indienen. Die verhuurders kunnen dan een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen per 1 juli 2013.

Bij later inwerkingtreden dan medio maart 2013 zullen er verhuurders zijn die niet in april de huurverhogingsvoorstellen kunnen opstellen en vóór

1 mei bij hun huurders indienen. Dit betekent dat die verhuurders, in afwijking van tot hetgeen gebruikelijk is, geen huurverhoging per 1 juli kunnen toepassen.

Deze verhuurders kunnen er vervolgens wel toe beslissen om een huurverhogingsvoorstel per latere datum te doen. Wettelijk gezien kunnen huurverhogingsvoorstellen namelijk ook in een andere maand van het jaar worden gedaan, mits de verhuurders rekening houden met de wettelijke tweemaandentermijn voor het voorstellen van een huurverhoging. Een belangrijk nadeel van een huurverhoging per 1 augustus of per 1 september is echter dat de verhuurders hierdoor een of twee maanden huurverhoging missen. Een bijkomend nadeel daarbij is dat de huurverhogingsprocedure en bezwaarfase zich in dat geval voor een groot gedeelte in de zomermaanden zullen afspelen. De vakantieperiode zal hierdoor een belangrijke belemmering kunnen zijn voor huurders en verhuurders om tot een goede onderlinge afstemming te kunnen komen.

Samengevat leidt voorgaande motivering ertoe dat ik de voorkeur geef aan een eerdere behandeling dan 12 maart 2013. Behandeling op 12 maart 2013 is op zich mogelijk, maar kan bij sommige verhuurders leiden tot de hiervoor aangegeven nadelen.

Naar ik heb begrepen heeft uw Kamer inmiddels de behandeling en stemmingen over de onderhavige wetsvoorstellen onder voorbehoud gepland voor de plenaire vergadering van 5 maart 2013.

Ik hoop dat u gezien de urgentie van deze materie bereid bent om inderdaad de plenaire behandeling en de stemmingen op 5 maart aanstaande af te ronden.

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