

Besluit

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van,
nr. BJZ2009....., Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelet op de artikelen 7, eerste lid, 8, 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet
huurprijzen woonruimte en artikel 5, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag;

De Raad van State gehoord (advies van);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van, nr.
BJZ2008....., Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, komt te luiden:

1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. het bestuur en de zittingsvoorzitters: het bestuur en de zittingsvoorzitters, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- b. inflatiepercentage: het onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

B

Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4

Het bedrag van de bij wijze van voorschot aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en het bedrag van de vergoeding, bedoeld in dat lid, wordt vastgesteld op:

- a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een natuurlijke persoon is: € 25, dan wel
- b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een rechtspersoon is: € 450.

C

Na artikel 4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 4a

Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op:

- a. indien de verzoeker een natuurlijke persoon is: € 25, dan wel
- b. indien de verzoeker een rechtspersoon is: € 450.

D

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie inzake de in het eerste lid bedoelde categorieën en de daarbij behorende verlaging van de in rekening te brengen huurprijs die de huurcommissie doorgaans redelijk zal achten, stellen het bestuur en de zittingsvoorzitters op basis van door hen geformuleerde regels een geschrift op, genaamd gebrekenboek. Het gebrekenboek is openbaar en ligt bij de huurcommissie ter inzage.

2. In het derde lid wordt 'door de betrokken huurcommissie' vervangen door: door de huurcommissie.

3. In het vijfde lid wordt 'waarvan door de huurcommissie' vervangen door: waarvan door het bestuur en de zittingsvoorzitters.

E

Artikel 13 komt te luiden:

Artikel 13

Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de uitvoering van dit besluit.

F

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In de toelichting bij punt 10. Woonomgeving, in de toelichting bij Puntenboeken, komen de eerste en tweede volzin te luiden: Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in de waardering van de woonomgeving die de huurcommissie doorgaans als redelijk zal beschouwen, worden 'puntenboeken' door het bestuur en de zittingsvoorzitters opgesteld op basis van de door hen geformuleerde regels. De puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie ter inzage.

2. In de toelichting bij punt 11. Hinderlijke situaties komt de toelichting bij Puntenboeken te luiden:

Puntenboeken

Het verdient aanbeveling dat daar waar relatief vaak een puntenaftrek vanwege hinderlijke situaties gegeven kan worden, door het bestuur en de zittingsvoorzitters, op basis van de door hen geformuleerde regels, van de desbetreffende buurt, straat of straatedelen, in de puntenboeken met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van de woonomgeving, tevens de puntenaftrek wordt vermeld die in het kader van de waardering van hinderlijke situaties doorgaans door de huurcommissie als redelijk zal worden beschouwd. Deze puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie ter inzage.

ARTIKEL II

Het Besluit op de huurtoeslag wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder wet: Wet op de huurtoeslag.

B

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. De eerste volzin komt te luiden: De voorzitter van de huurcommissie vermeldt in de verklaring, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de hoogte van de huurprijs en of deze al dan niet redelijk is, beoordeeld naar de bij of krachtens die wet gestelde regels.

2. In de tweede volzin vervalt: van de huurcommissie.

ARTIKEL III

Het Besluit huurprijzen woonruimte berust mede op de artikelen 7, eerste lid, en 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL IV

Het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt ingetrokken.

ARTIKEL V

Het Besluit ressorten van de huurcommissies wordt ingetrokken.

ARTIKEL VI

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Met het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie) (Kamerstukken II 2008/09, 31 903, nr. 2) worden de thans 59 afzonderlijke huurcommissies ondergebracht in één zelfstandig bestuursorgaan. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen. Voor de achtergronden hiervan kan worden verwezen naar de memorie van toelichting bij het voormelde voorstel van wet (Kamerstukken II 2008/09, 31 903, nr. 3).

Onder de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) ressorteren een viertal algemene maatregelen van bestuur, te weten het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw), het Besluit ressorten van de huurcommissies, het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten en het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies. Als gevolg van bovenvermelde wetswijziging is het Bhw redactioneel en wetstechnisch gewijzigd. Voor een toelichting bij deze wijzigingen kan worden verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting.

Het Besluit ressorten van de huurcommissies en het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn ingetrokken. Voor een toelichting hierop kan eveneens worden verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting.

Het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies zal ook worden gewijzigd. Dit geschiedt met een apart in procedure te brengen besluit.

Bedragen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding

Sinds eind jaren negentig dienen zowel natuurlijke personen (huurders en 'kleine verhuurders') als rechtspersonen (verhuurders), die een zaak aan de huurcommissie voorleggen, voorafgaand aan de zaakbehandeling € 11 (voorheen 25 gulden) aan de Staat te betalen. Aan de verzoeker wordt dit bedrag terugbetaald als deze in het gelijk wordt gesteld. Met deze heffing werd beoogd een drempel op te werpen tegen het al te lichtvaardig inschakelen van de huurcommissie zonder dat daarmee de beoogde laagdrempeligheid van de huurcommissie in het geding zou komen. Tot op heden is dit bedrag niet verhoogd.

Enkele jaren geleden is met de organisaties van huurders en verhuurders van gedachten gewisseld over de mogelijkheid de huurgeschillenbeslechting (inclusief de bekostiging) geheel over te laten aan huurders en verhuurders. Hieraan lag de gedachte ten grondslag dat – net zoals in andere branches – huurders en verhuurders primair zelf verantwoordelijk gesteld zouden moeten worden voor het voorkomen, respectievelijk oplossen van onderlinge conflicten. In overleg is vastgesteld dat deze gedachte voorbij gaat aan het gegeven dat veel aan de huurcommissie voorgelegde geschillen (mede) betrekking hebben op de interpretatie van wet- en regelgeving. In dat licht zou het publieke karakter van de huurgeschillenbeslechting moeten worden gehandhaafd. Tegelijkertijd is vastgesteld dat een grotere bestuurlijke en substantiële financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders bij de huurcommissie in de rede zou liggen.

Na verkenning van diverse modaliteiten is vastgesteld dat een substantiële financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders het beste vorm zou kunnen krijgen door een aangepaste vergoeding met als uitgangspunten:

- de borging van laagdrempeligheid;
- de verliezer betaalt;
- een vergoedingendifferentiatie tussen natuurlijke - en rechtspersonen;
- voor natuurlijke personen is een bedrag van € 25 acceptabel;
- het bedrag voor rechtspersonen dient ruimschoots onder de kosten, die gemoeid zijn met het inschakelen van de rechter, te liggen.

Tegen deze achtergrond is een nieuwe vergoedingensystematiek voorgesteld. De partij die de verzoeker is betaalt een voorschot op de verschuldigde vergoeding, te weten € 25 indien deze een natuurlijke persoon is en € 450 indien deze een rechtspersoon is. De partij die in het ongelijk wordt gesteld, is een vergoeding van € 25 verschuldigd indien deze een natuurlijke persoon is en € 450 indien deze een rechtspersoon is. Ook is het mogelijk dat de huurcommissie oordeelt dat beide

partijen voor de helft ongelijk hebben en dus ook voor de helft de vergoeding zijn verschuldigd die, afhankelijk van hun rechtspersoonlijkheid, voor hen van toepassing is.

Indien de niet-verzoekende partij een rechtspersoon is en naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, in het ongelijk wordt gesteld, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die verzoeker is in het ongelijk wordt gesteld, is deze € 450 respectievelijk de helft daarvan aan de huurcommissie verschuldigd. Ten aanzien van gelijkluidende dan wel nagenoeg gelijkluidende verzoeken wordt voorgesteld dat de huurcommissie hiervan kan afwijken indien het belang dat die bepaling beoogt te beschermen naar haar oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Minvermogene natuurlijke personen kunnen net als in de huidige situatie een beroep doen op vrijstelling van de vergoeding.

Effecten administratieve lasten huurders en verhuurders

Het wijzigingsbesluit leidt niet tot andere procedures voor huurders en verhuurders. De administratieve lasten voor huurders en verhuurders worden als gevolg daarvan niet gewijzigd. Om deze reden is het besluit niet om advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten.

Artikelsgewijs

Artikelen I, onder A, D en F, en II

Als gevolg van voormelde wetswijziging worden bepaalde handelingen waarvan het praktisch niet wenselijk wordt geacht deze door de gehele huurcommissie, bedoeld in artikel 3a, eerste lid, van de Uhw, te laten verrichten, door het bestuur namens die huurcommissie verricht. Daarnaast is het bestuur belast met bestuurlijke taken en het vaststellen van de werkwijze. Op grond van artikel 3a, derde lid, van de Uhw hebben het bestuur en de zittingsvoorzitters tot taak binnen de huurcommissie de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken, adviezen en verklaringen te bevorderen. Zij kunnen met het oog hierop regels stellen. Ook worden taken, die thans nog bij de secretaris liggen, in de nieuwe situatie door het bestuur uitgevoerd. Het is een kwestie van interne organisatie wie binnen de (administratieve ondersteuning van de) huurcommissie bijvoorbeeld een schriftelijk rapport maakt van het voorbereidend onderzoek, wie de stukken ter inzage legt en wie partijen kennis geeft van de gegevens omtrent de zitting. De wijzigingen ter zake zijn niet telkenmale apart toegelicht, en kunnen worden gezien als een direct gevolg van het gekozen sturingsmodel en de bijbehorende werkwijze.

Al deze wijzigingen worden dan ook als redactionele wijzigingen gezien.

Artikelen I, onder B en C, III en IV

In artikel 7, eerste lid, van de Uhw is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur het bedrag en de wijze van betaling van het door de verzoeker te betalen voorschot op de voor hem geldende vergoeding aan de Staat en de door de partij die niet de verzoeker is te betalen voor hem geldende vergoeding aan de Staat worden vastgesteld. De hoogte van het bedrag van dat voorschot of van die vergoeding is afhankelijk van de vraag of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is. Artikel 4 van het Bhw geeft hier invulling aan. Artikel 8 van de Uhw bepaalt dat voor het door de huurcommissie uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vierde lid, van de Uhw door de verzoeker een vergoeding aan de Staat is verschuldigd. Ook hierbij is de hoogte van het bedrag van die vergoeding afhankelijk van de vraag of de verzoeker een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is. Artikel 4a van het Bhw komt overeen met het voorheen geldende artikel 1, eerste lid, van het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, met dien verstande dat met betrekking tot de hoogte van de bedragen en het feit dat de hoogte van die bedragen afhankelijk is van de vraag of de verzoeker een natuurlijke persoon of rechtspersoon is, is aangesloten bij artikel 7, eerste lid, van de Uhw en artikel 4 van het Bhw.

Het voorheen geldende artikel 4, tweede lid, van het Bhw en het voorheen geldende artikel 1, tweede lid, van het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn komen te vervallen. Bepalingen betreffende het feitelijk betalen van voormelde bedragen zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Een uitspraak van de (voorzitter van de) huurcommissie aangaande de verschuldigde vergoeding kan namelijk worden gezien als een besluit in de zin van de Awb (zie hiertoe HR 9 juni 2006, nr. 42 219, BNB 2006, 286). Derhalve zijn ten aanzien van de invordering van deze verschuldigde vergoeding (waaronder het feitelijk betalen) de bepalingen uit de Awb inzake invordering, aanmaning en dwangbevel van overeenkomstige toepassing. Deze bepalingen zijn per 1 juli 2009

gewijzigd, zodat terzake kan worden verwezen naar Kamerstukken I 2006/07, 29 702, nr. A (artikelen 4.89 en 4.90 van de Awb) (artikel I, onderdelen B en C).

Artikel III is het wetstechnische gevolg van het onder een nieuw artikellid en artikel brengen van het Bhw (artikel 7, eerste lid, in plaats van artikel 7, derde lid, van de Uhw, en artikel 8 van die wet).

Als gevolg van het onderbrengen van artikel 1, eerste lid, van het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten in artikel 4a van het Bhw en het vervallen van artikel 1, tweede lid, van eerstgenoemd besluit, kon dat besluit worden ingetrokken (artikel IV).

Artikel I, onder E

De gewijzigde formulering van artikel 13 van het Bhw is redactio neel van aard.

Artikel V

Artikel V bepaalt dat het Besluit ressorten van de huurcommissies wordt ingetrokken. Dit is het gevolg van het feit dat de huurcommissie niet meer in ressorten werkt, maar op grond van artikel 21 van de Uhw door de zittingscommissies zitting laat houden in het arrondissement waarbinnen de woonruimte van de huurder is gelegen, dan wel in een nabijgelegen arrondissement.

Artikel VI

In artikel VI is bepaald dat dit besluit in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Gestreefd wordt naar inwerkingtreding per 1 januari 2010.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,