

Vergaderjaar 2009–2010

31 903

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)

Nr. 21

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 1 december 2009

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel C, komt artikel 3a, tweede lid, eerste volzin, te luiden: De huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters.

B

In artikel I, onderdeel C, komt artikel 3b, eerste lid, tweede volzin, te luiden: De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een tijdvak van zes jaar en kunnen voor maximaal een aansluitend tijdvak van zes jaar als voorzitter onderscheidenlijk plaatsvervangend voorzitter worden herbenoemd.

C

In artikel I wordt na onderdeel J een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ja

Na artikel 9 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 9a

1. Indien binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken kunnen deze door de partijen die natuurlijke personen zijn, collectief worden ingediend. Die partijen zijn daarbij elk het voorschot op de vergoeding aan de Staat, bedoeld in artikel 7, tweede lid, verschuldigd.

2. Indien het verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet voldoet aan de in het eerste lid genoemde vereisten, wordt het verzoek opgevat als per afzonderlijke woonruimte of groep van woonruimten ingediend. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. De huurcommissie kan ten aanzien van de partijen, bedoeld in het eerste lid, indien die, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partijen zijn, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die niet de verzoeker is in het ongelijk worden gesteld, afwijken van artikel 7, eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Toelichting

Onderdeel A

In het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, eerste volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) is bepaald dat de huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal zeven zittingsvoorzitters. Met deze nota van wijziging wordt het aantal zittingsvoorzitters verhoogd naar maximaal tien zittingsvoorzitters. Met dit aantal zittingsvoorzitters kan een eventuele extra stroom aan verzoeken aan de huurcommissie worden opgevangen.

Onderdeel B

Thans wordt voorgesteld om de benoemingsperiode van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter te beperken tot maximaal twee maal zes jaar in plaats van de in eerste instantie voorgestelde mogelijkheid om na zes jaar onbeperkt tot herbenoeming voor steeds zes jaar over te gaan. Dit komt de doorstroming en de regelmatige vernieuwing ten goede, zonder dat dit ten koste zal gaan van de continuïteit.

Onderdeel C

Het voorgestelde artikel 9a, eerste lid, van de Uhw bepaalt dat gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken door een groep huurders binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder collectief kunnen worden ingediend. Daarbij zal elke huurder € 25 als voorschot op de verschuldigde vergoeding aan de Staat moeten voldoen. Daarmee geeft die huurder – naast een handtekening op het collectieve verzoek(schrift) – aan met dat verzoek in te stemmen. Vervolgens beoordeelt de voorzitter (of de zittingsvoorzitter) het collectieve verzoek aan de hand van de criteria die in het voorgestelde artikel 9a, eerste lid, van de Uhw zijn genoemd. Indien het collectieve verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet als zodanig kan worden aangemerkt, wordt het verzoek gesplitst en verder opgevat als individueel ingediende verzoeken of collectieve verzoeken voor groepen van woonruimten binnen voormeld wooncomplex. Dit laatste wordt tot uiting gebracht in het voorgestelde artikel 9a, tweede lid, van de Uhw.

Met het voorgestelde artikel 9a, derde lid, van de Uhw wordt de zogenoemde hardheidsclausule ten aanzien van de niet-verzoekende (deels) in het ongelijk gestelde rechtspersoon, die met de eerste nota van wijziging werd geïntroduceerd, uitgebreid ten aanzien van een groep (deels) in het ongelijk gestelde verzoekende huurders (natuurlijke personen) die gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken aan de huurcommissie voorleggen. De huurcommissie kan ten aanzien van laatstgenoemde partijen die, gelet op de strekking van het verzoekschrift, geheel of voor het grootste deel in het ongelijk worden gesteld, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die niet de verzoeker is in het ongelijk worden gesteld, afwijken van het voorgestelde artikel 7, eerste lid, eerste volzin, van de Uhw. Zo kan de huurcommissie oordelen dat het verschuldigd zijn van € 25 per huurder onbillijk is.

Ten aanzien van de toepassing van deze zogenoemde hardheidsclausule kunnen het bestuur en de zittingsvoorzitters op grond van het voorgestelde artikel 3a, derde lid, tweede volzin, van de Uhw regels stellen. De Raad van Advies kan hierover op grond van het voorgestelde artikel 3g, vijfde lid, van de Uhw advies uitbrengen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. Van der Laan