

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassingen als gevolg van een verdere modernisering van de Huurcommissie)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van , nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 7, eerste lid, en 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van , nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, vervalt telkens: het bestuur en.

B

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. 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 huurder is: € 25,
dan wel

b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 300.

2. Na het eerste lid wordt onder vernummering van het tweede tot derde lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien de huurcommissie in drie achtereenvolgende kalenderjaren tweemaal onderscheidenlijk driemaal of meer op een verzoek als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7: 258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek uitspraak heeft gedaan en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is, wordt in het eerste lid, onderdeel b, voor € 300 gelezen € 700 onderscheidenlijk € 1400.

C

Artikel 4a komt te luiden:

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 dan wel de partij die niet de verzoeker is een huurder is: € 25,
dan wel
- b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 300.

ARTIKEL II

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

1. Inleiding

Naar aanleiding van het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage (hierna: het wetsvoorstel) zijn met het onderhavige wijzigingsbesluit wijzigingen doorgevoerd met name op het gebied van de legesveroordeling. Dit wordt verder toegelicht in het artikelsgewijze deel van deze nota van toelichting.

2. Administratieve lasten

Dit wijzigingsbesluit heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

Met het wetsvoorstel wordt voorzien in een definitie van de term 'bestuur' (artikel 1, eerste lid, onderdeel ao, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Daardoor kan de betreffende definitie in het Besluit huurprijzen woonruimte komen te vervallen. De wijziging van artikel 1, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte strekt hiertoe.

Onderdeel B, onder 1, en onderdeel C (Legesveroordeling)

Met de Wet van 23 december 2009 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)¹ werd in het kader van de legesregeling het onderscheid rechtspersoon en natuurlijke persoon gemaakt. Verhuurders die natuurlijke personen zijn, komen vanaf dat moment in aanmerking voor het lage legestartief van € 25. Dit omdat de aanname werd gemaakt dat verhuurders die natuurlijke personen zijn minder draagkrachtig en minder professioneel zijn. Verhuurders die rechtspersonen zijn betalen € 450. De vraag is of de verschillen tussen beide groepen verhuurders dit grote verschil in leges wel rechtvaardigen. Daarnaast is onder grote verhuurders, die vrijwel altijd rechtspersoonlijkheid hebben, weinig draagvlak voor de mate waarin de tarifiering uit elkaar loopt. Met de verhuurderbijdrage, zoals opgenomen in het wetsvoorstel, wordt wederom een groep verhuurders ontzien. De verhuurders die nu worden vrijgesteld voor de bijdrage, zijn voor een deel ook dezelfde verhuurders die nu lage leges betalen. Om te voorkomen dat de verschillen nog verder toenemen wordt één legestartief voor verhuurders geïntroduceerd, in combinatie met een verlaging van de leges van € 450 naar € 300. Deze wijziging is opgenomen in de artikelen 4, eerste lid, (onderdeel B, onder 1) en 4a (onderdeel C) van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Onderdeel B, onder 2 (Gedifferentieerd tarief)

Het kan voorkomen dat één bepaalde verhuurder veel vaker betrokken is bij geschillen die aan de Huurcommissie worden voorgelegd, dan andere verhuurders. Deze 'veelgebruikers' doen een groot beroep op de Huurcommissie. De gedifferentieerde legesregeling is dan ook bedoeld om de 'veelgebruikers' extra te laten meebetalen aan de financiering van de Huurcommissie. Het gedifferentieerd legestartief zal alleen gelden voor geschillen die gaan over de aanvangshuurprijs (artikel 7:249 van het BW) en over het splitsen van all-in huurprijzen (artikel 7:258 van het BW). Voor het verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs geldt dat deze eenvoudig kan worden vastgesteld door verhuurders rekening houdend met het puntensysteem (woningwaarderingstelsel) op basis van openbare informatie op de website van de Huurcommissie. Bij all-in huurprijzen geldt eveneens dat op de website van de Huurcommissie

¹ Stb. 2010, 28.

eenduidig staat beschreven hoe all-in huren kunnen worden gesplitst. Wanneer een verhuurder hier vaak geschillen over heeft, en deze ook herhaaldelijk verliest, dan worden hoge kosten gemaakt die de verhuurder had kunnen voorkomen door gebruik te maken van de openbare informatie over het puntensysteem of het splitsen van all-in huren. Bij geschillen over andere onderwerpen, zoals servicekosten, woningverbetering en gebreken, geldt vaak dat minder evident is wat een verhuurder zou moeten doen of nalaten.

Het gedifferentieerde legestartief is opgenomen in artikel 4, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarbij is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel toegelicht dat het kostendekkende legestartief ad € 1400 in rekening zou worden gebracht indien een verhuurder voor de vierde keer 'in de fout gaat'. Echter, ter zake is een motie van de leden Van Eijs (D66) en Koerhuis (VVD) (Kamerstukken II 2016/17, 34 652, nr. 23) overgenomen, die ertoe strekt om bij de derde keer het zogenoemde kostendekkende tarief (€ 1400) bij de verhuurder in rekening te brengen. Voorts is via een amendement van voornoemde Kamerleden de termijn, waarbinnen de Huurcommissie toetst hoeveel maal de verhuurder betreffende voornoemde procedures in het ongelijk is gesteld, van een kalenderjaar verlengd tot drie achtereenvolgende kalenderjaren (Kamerstukken II 2016/17, 34 652, nr. 24).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren