MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN DEEL

1. Doel, aanleiding en noodzaak

Dit wetsvoorstel strekt tot wijziging van een aantal wetten op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Caribisch Nederland. Het betreft aanpassingen aan de volgende wetten:

- Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland;
- Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES;
- Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

1.1 Aanleiding

De beleidsinzet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op het gebied van volkshuisvesting in Caribisch Nederland (hierna: CN) richt zich onder andere op het verbeteren van de woonomstandigheden in CN. Daar hoort een eerlijke en transparante huurmarkt bij, waar zowel huurders als verhuurders in – primair – het gereguleerde segment goede en laagdrempelige toegang tot geschilbeslechting hebben. Lokale Huurcommissies bieden deze laagdrempelige toegang. In de huidige context, waar huurprijzen onder druk staan door de schaarse woningvoorraad, is het essentieel dat de Huurcommissies hun rol zo effectief mogelijk kunnen vervullen.

De aanleiding voor dit wetsvoorstel is de constatering dat een aantal bepalingen in voornoemde wetten in de praktijk leidt tot knelpunten. Deze knelpunten staan in de weg aan een effectieve uitvoering van zowel Rijks- als eilandelijk beleid op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Dit kan zijn doordat de artikelen in kwestie verouderd zijn, te restrictief zijn gebleken voor lokale uitvoerbaarheid op de eilanden, te complex zijn gebleken in de praktijk of onvoldoende flexibiliteit bieden om in te spelen op moderne uitdagingen, of omdat de reeds ontstane praktijk vraagt om codificatie.

1.2 Doel

Het doel van dit wetsvoorstel is het optimaliseren van het wettelijk kader voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Caribisch Nederland, zodat beleid en praktijk beter op elkaar aansluiten. Er wordt meer specifiek beoogd om:

- Praktische knelpunten in de huidige regelgeving weg te nemen, om de uitvoerbaarheid van VRO-beleid op de eilanden te bevorderen;
- Rechtszekerheid en continuïteit van huurrechtsbescherming te waarborgen voor alle betrokken partijen;
- De praktijk te codificeren die eerder is ontstaan door beleidsmatige aanpassingen aan het financieringssysteem en de organisatievorm van de Huurcommissies;
- Lokale flexibiliteit te verstevigen bij het invullen van Rijksbrede normen, zodat maatwerk per eiland mogelijk wordt binnen reeds vastgestelde kaders.

1.3 Noodzaak van de voorgestelde wijzigingen

De wijzigingen ten aanzien van het wettelijk stelsel van de Huurcommissies in Caribisch Nederland zijn nodig om ervoor te zorgen dat deze Huurcommissies goed bemenst zijn, duidelijke, uitvoerbare en transparante regels kennen, en huurders en verhuurders optimaal kunnen bijstaan bij geschillen in het huurdomein. Zonder deze wijzigingen bestaat het risico dat de Huurcommissies niet de juiste mensen kunnen aantrekken, of geen juiste ondersteuning krijgen bij het uitvoeren van hun taken. Ook bestaat het risico op een schijn van partijdigheid of onduidelijke kaders die frustrerend werken voor de Huurcommissies of hun klanten.

De wijziging van de VROM BES wet is nodig om te zorgen dat de prestatie-eisen die op de afzonderlijke eilanden gelden voor het bouwen van een bouwwerk algemeen bindend kan worden opgenomen in de bouwverordening.

CONCEPT

2. Hoofdlijnen van het voorstel

2.1 Inleiding

Op hoofdlijnen wordt met voorgestelde wijzigingen beoogd om:

- Het juridisch kader voor de instelling, inrichting en bemensing van en de taakuitvoering door de Huurcommissies in Caribisch Nederland te versterken;
- Lokale autonomie bij het invullen van bouwregels te verstevigen;
- Een kleine technische correctie in de Wgro BES door te voeren.

Hierna wordt per wet beschreven welke knelpunten zich voordoen, welke gevolgen deze knelpunten met zich meebrengen en op welke wijze deze worden geadresseerd met dit voorstel.

Daarnaast voorziet dit voorstel in enkele aanpassingen in de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, die tot doel hebben om de wetstekst te actualiseren en meer in lijn te brengen met de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw), waarin het uitvoeringskader van de Huurcommissie in Europees Nederland is neergelegd. Voor een toelichting op deze, meer technische, aanpassingen wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

2.2 Inhoudelijke wijzigingen

<u>2.2.1 Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland</u>

De Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (hierna: WmhCN) is in 2017 bekrachtigd en deels in werking getreden. De WmhCN vormt het juridische kader voor de Huurcommissies in Caribisch Nederland en is in de plaats gekomen van de Wet huurcommissieregeling BES. De Huurcommissies vervullen een essentiële rol in het waarborgen van een gebalanceerde woningmarkt, waar zowel huurders als verhuurders laagdrempelig toegang tot het recht hebben in geval van huur(prijs)geschillen. In artikel 5.4 van de WmhCN is bepaald dat de wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat ten aanzien van hoofdstuk 1 van die wet voor de verschillende openbare lichamen verschillend kan worden vastgesteld. In 2021 is hoofdstuk 1 van de WmhCN in werking getreden voor Bonaire en is daarmee het geactualiseerde uitvoeringskader voor de – eveneens in 2021 ingestelde – Huurcommissie Bonaire in werking getreden.[1] Eind 2025 was de Huurcommissie op Sint Eustatius klaar om officieel ingesteld te worden. Daarom is hoofdstuk 1 van de WmhCN daar op 31 januari 2026 in werking getreden.[2] Op Saba wordt gewerkt aan het instellen van een Huurcommissie. Het is de bedoeling dat deze Huurcommissie in de loop van 2027 ingesteld zal worden. Op dat moment zal de WmhCN ook op Saba in werking treden.

Opgedane praktijkervaringen van de afgelopen periode en de signalen vanuit de Huurcommissies op Bonaire en Sint Eustatius tonen aan dat het stelsel in de praktijk tot knelpunten leidt die de effectiviteit, continuïteit en onafhankelijkheid van de Huurcommissies onder druk kunnen zetten. Het stelsel behoeft daarmee aanpassing. Hieronder worden de verschillende knelpunten omschreven, evenals de voorgestelde oplossing(en). De voorgestelde wijzigingen zijn vanuit het oogpunt van leesbaarheid gegroepeerd in drie onderwerpen: (1) Werving en benoeming van voorzitters, leden en secretarissen van de Huurcommissies, (2) Organisatie en continuïteit, en (3) Procedurele en overige wijzigingen.

<u>2.2.1.1 Werving en benoeming van voorzitters, leden en secretaris van de Huurcommissies.</u>

Werving (ingezetenevereiste)
Bij het bemensen van de Huurcommissies op de eilanden is in de praktijk gebleken dat het ingewikkeld is om de functie van (plaatsvervangend) voorzitter in te vullen. Dit komt door een

[1] Stb. 2021, 163.
[2] Stb. 2026, 14.

CONCEPT

combinatie van restrictieve voorwaarden die uit de wet volgen en de beperkte omvang van de beroepsbevolking op de eilanden. De combinatie van het wettelijke vereiste dat de (plaatsvervangend) voorzitter een ingezetene van het eiland moet zijn en de strenge opleidingsvereisten maken het zeer uitdagend om in de context van een kleinschalige arbeidsmarkt geschikte kandidaten te vinden. Dit vormt een risico voor de continuïteit van de Huurcommissies.

Om dit knelpunt weg te nemen, wordt voorgesteld om het ingezetenevereiste voor de functie(s) van (plaatsvervangend) voorzitter te schrappen (uit artikel 1.7, eerste lid, WmhCN). Concreet wordt hiermee het aantal potentieel geschikte kandidaten aanzienlijk vergroot, aangezien daarmee ook kandidaten uit andere delen van het Koninkrijk der Nederlanden kunnen worden benoemd voor deze functies. De overige benoemingsvoorwaarden blijven van kracht. Om de lokale binding van de Huurcommissies te borgen, blijft het ingezetenevereiste wel gelden voor de huurders- en verhuurdersleden. Uiteraard staat het de openbare lichamen ook na het schrappen van het ingezetenevereiste nog steeds vrij om een ingezetene van het eiland te benoemen, wanneer deze aan de gestelde functie-vereisten voldoet.

Beroepsmatige betrokkenheid
De WmhCN schrijft voor dat de voorzitter, huurders- en verhuurdersleden, de secretaris en hun plaatsvervangers niet betrokken mogen zijn bij de uitoefening van een bedrijf dat betrokken is bij het beheer van en beschikking over een woning. Zij mogen daarnaast geen functie uitoefenen in het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting betrokken bij de woningmarkt.[3] Een en ander vanuit de wens om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de Huurcommissies te waarborgen. Voor de Huurcommissie in Europees Nederland geldt een soortgelijk vereiste, zij het dat het daar enkel geldt voor de (plaatsvervangend) voorzitter en de zittingsvoorzitters, en dus niet voor huurders- en verhuurdersleden. Dit vanuit de gedachte dat huurders- en verhuurdersleden worden geacht uit de kring van huurders respectievelijk verhuurders te komen, waarbij (in elk geval) voor verhuurders zal gelden dat zij zodoende vaak beroepsmatig betrokken zullen zijn bij de woningmarkt.

Het hierboven beschreven vereiste dat ook huurders- en verhuurdersleden in Caribisch Nederland niet beroepsmatig betrokken mogen zijn bij de woningmarkt vormt zodoende een belemmerende voorwaarde bij het bemensen van de Huurcommissies. Bovendien kan het vereiste van het niet hebben van beroepsmatige betrokkenheid niet aan de leden worden gesteld, omdat de leden ook gelijkelijk afkomstig moeten zijn uit de kring van verhuurders en daarmee de beroepsmatige betrokkenheid een gegeven is. Daarom geldt dit vereiste ook niet voor leden in Europees Nederland. Om dit knelpunt aan te pakken, wordt voorgesteld om het verbod om beroepsmatig betrokken te zijn bij de woningmarkt alleen voor de voorzitter, de secretaris en hun plaatsvervangers te laten gelden. Uit de praktijk in Europees Nederland blijkt dat het toelaten van leden met praktijkervaring juist bijdraagt aan de kwaliteit van geschilbeslechting. Door een huurderslid en verhuurderslid per zitting te hebben kunnen zij vanuit hun praktijkervaring de context van een casus schetsen en duiden. Ook kan het hebben van ervaringsdeskundige huurders- en verhuurdersleden ter zitting bijdragen aan het vertrouwen dat partijen in de Huurcommissie hebben. Het aanpassen van de bepalingen zorgt bovendien voor een grotere pool aan geschikte kandidaten en helpt daarmee de wervingsproblematiek te verlichten.

Betrokkenheid Huurcommissies bij benoeming, schorsing en ontslag (plaatsvervangend) voorzitter
Op dit moment worden de Huurcommissies niet (formeel) betrokken bij het benoemen, schorsen en ontslaan van de (plaatsvervangend) voorzitter. Dit is een bevoegdheid die ligt bij het bestuurscollege van het openbare lichaam waarbinnen de betreffende Huurcommissie opereert. Een besluit tot benoeming, schorsing of ontslag behoeft wel de goedkeuring van de Rijksvertegenwoordiger.

[3] Artikel 1.7, vierde lid, van de WmhCN.

CONCEPT

Het is wenselijk om ook de Huurcommissie te betrekken bij besluiten tot benoeming, schorsing of ontslag van de (plaatsvervangend) voorzitter, omdat zij in de praktijk moeten samenwerken met deze (plaatsvervangend) voorzitter. De (Europees Nederlandse) praktijk leert bovendien dat de commissie beschikt over waardevolle inzichten en kennis om bij te dragen aan een gedegen inhoudelijke toetsing van een potentiële kandidaat. Daarom wordt voorgesteld dat de huurders- en verhuurdersleden en hun plaatsvervangers gehoord worden over een voorgenomen besluit tot benoeming, schorsing of ontslag van de (plaatsvervangend) voorzitter van de Huurcommissie. Het gaat hierbij enkel om de (plaatsvervangend) leden van de commissie van het eiland waar de (plaatsvervangend) voorzitter werkzaam was (in geval van schorsing of ontslag), of voor is geworven (in geval van benoeming). Dus als er een werving plaatsvindt van een voorzitter van de Huurcommissie van Bonaire dan worden de leden van de Huurcommissie Bonaire gehoord en niet de leden van de Huurcommissies van Sint-Eustatius of Saba. De benoemingsbevoegdheid van het openbaar lichaam voor de (plaatsvervangend) voorzitter verandert hiermee niet.

Er is voor gekozen om het proces van werving en selectie en de verantwoordelijkheden niet verder wettelijk in te kaderen. Dit betekent in de praktijk dat de Openbare Lichamen, de Huurcommissies en het ministerie van BZK hierover duidelijke afspraken dienen te maken. Momenteel wordt dit uitgewerkt in een Huurcommissiereglement. In dit Huurcommissiereglement worden nadere afspraken gemaakt over rolafbakening, financiering, governance en werkprocessen. Bij deze afspraken zijn de Huurcommissies in CN, de Openbare Lichamen, de RCN en het ministerie van BZK partij.

2.2.1.2 Organisatie en continuïteit

Gelijkelijke vertegenwoordiging
De WmhCN stelt dat de twee leden van een Huurcommissie afkomstig dienen te zijn uit de kring van huurders en verhuurders. Er wordt in artikel 1.5, eerste lid, WmhCN echter niet geëxpliciteerd dat de belangen van huurders en verhuurders gelijkelijk vertegenwoordigd dienen te zijn in de commissie tijdens de zitting, terwijl dit wel uit artikel 1.28 WmhCN volgt. Om deze bepalingen met elkaar in lijn te brengen, wordt voorgesteld om in artikel 1.5 WmhCN expliciet vast te leggen dat de belangen van huurders en verhuurders gelijkelijk in de Huurcommissie zijn vertegenwoordigd.

Verankering beleidsmatige aanpassingen
Op organisatorisch vlak is ten tijde van de inrichting van de Huurcommissie Bonaire gekozen voor een structuur waarbij de Huurcommissie onderdeel vormt van het openbaar lichaam. Met de instelling van de Huurcommissie Sint Eustatius (2025) en de toekomstige instelling van de Huurcommissie Saba is gebleken dat een dergelijke structuur niet praktisch is. Deze manier van organiseren leidt tot een versnipperde kennisbasis, een kwetsbaardere continuïteit van de Huurcommissies en potentiële verschillen in rechtsbescherming en financiering tussen de eilanden.

Het Ministerie van BZK heeft eerder een tweetal beleidsmatige acties ondernomen om deze organisatorische knelpunten te adresseren. Zo is er een gemeenschappelijke backoffice voor de Huurcommissies ingericht binnen de Rijksdienst Caribisch Nederland (hierna: RCN), vanuit waar de Huurcommissies breed worden ondersteund en waar de secretarissen organisatorisch zijn ondergebracht. Deze backoffice opereert als een centraal punt voor het plannen en voorbereiden van geschilbeslechting. Daarnaast dient de backoffice als platform voor kennis over het huurrecht in Caribisch Nederland, waar de Huurcommissies ook onderling kennis uit kunnen wisselen. Ten tweede is de financieringssystematiek van de Huurcommissies in Caribisch Nederland in lijn gebracht met de financieringspraktijk van de Huurcommissie in Europees Nederland, waarbij het Ministerie van BZK de financiering verzorgt. De financiering wordt verzorgd op basis van een jaarlijks door iedere Huurcommissie in te dienen offerte, waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke bijdrage zij voor het komende uitvoeringsjaar verwacht nodig te hebben voor het behalen van de in hun jaarplan geconcretiseerde (beleids)doelstellingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het verwachte aantal te behandelen geschillen en informatieverzoeken, of acties gericht op het vergroten van naamsbekendheid en zichtbaarheid van de Huurcommissie op het eiland.

CONCEPT

Om de continuïteit en kennisopbouw, alsook de gelijkheid van rechtsbescherming voor huurders en verhuurders in Caribisch Nederland te borgen, dient de bovengenoemde beleidsinzet zijn weerslag te vinden in wet- en regelgeving. Het betreft hier onder meer de wettelijke bepalingen die zien op benoeming en bezoldiging en op de rechtspositie van de secretarissen. Hiertoe worden concreet de volgende wijzigingen voorgesteld:

1) Zoals hierboven beschreven, zijn de secretarissen van de Huurcommissies organisatorisch ondergebracht binnen de gemeenschappelijke backoffice van de Huurcommissies in Caribisch Nederland. Zij zijn daarmee in dienst gekomen van de Rijksdienst voor Caribisch Nederland. De bevoegdheid tot benoeming, schorsing en ontslag van de (plaatsvervangend) secretaris berust echter nog bij het bestuurscollege van het eiland waarvoor de desbetreffende secretaris werkzaam is. Dit leidt tot een ongewenste vermenging van bevoegdheden en een onduidelijkheid over rechtspositie, temeer omdat de secretaris een ondersteunende rol heeft en geen besluiten neemt in de geschilbeslechting. Gezien het ondersteunende karakter van de functie en de rechtspositionele inbedding bij de RCN, wordt voorgesteld de formele benoeming door het bestuurscollege voor de rol van (plaatsvervangend) secretaris te laten vervallen. In de praktijk betekent dit dat de Huurcommissies, de RCN en het ministerie van BZK heldere afspraken moeten maken over de werving en selectie van de secretaris. Dit zal landen in het vorengenoemde Huurcommissiereglement. Het bestuurscollege blijft het bevoegde orgaan voor de benoeming, schorsing en ontslag van de overige functionarissen van de Huurcommissie op het eiland.
2) Het Ministerie van BZK heeft, zoals hierboven beschreven, ook toegezegd de financiering van de Huurcommissies in Caribisch Nederland over te nemen, in lijn met de financiering van de Huurcommissie in Europees Nederland. Daarmee draagt het Ministerie van BZK verantwoordelijkheid voor de rechtmatige en doelmatige besteding van de middelen die aan de Huurcommissies en de gemeenschappelijke backoffice ter beschikking worden gesteld. Daarnaast is het wenselijk dat de financiering van en verantwoording door de drie Huurcommissies op uniforme wijze geschiedt en dat hierin geen onderlinge verschillen bestaan. Voorgesteld wordt daarom om de regelgeving met betrekking tot de vergoedingen van (plaatsvervangend) voorzitters en (plaatsvervangend) leden niet langer op eilandniveau te regelen, maar deze op rijksniveau vast te leggen bij ministeriële regeling. Aangezien de secretariële ondersteuning nu georganiseerd wordt vanuit de gemeenschappelijke backoffice bij de RCN, vallen de secretarissen onder de rechtspositieregelingen die gelden voor de RCN. Daarmee ligt hun rechtspositie reeds vast. Om tegenstrijdigheden, onduidelijkheden en onzuiverheden rond de rechtspositie te voorkomen, wordt voorgesteld om de secretarissen en hun plaatsvervangers te schrappen uit de opsomming in artikel 1.8, eerste lid, WmhCN. Daarmee wordt de rechtspositie van deze functionarissen niet meer bij eilandverordening geregeld.

Verankering Huurcommissies in de wet

De huidige Huurcommissies bestaan momenteel op basis van instellingsbesluiten, genomen door het bestuurscollege van het openbaar lichaam van het eiland waar de Huurcommissie actief is. Bij het ontbreken of verlopen van een instellingsbesluit, of in het geval van een onvolledig of onjuist besluit, kan de consequentie zijn dat de betreffende Huurcommissie formeel niet (meer) bestaat. Huurders en verhuurders kunnen in zo'n geval geen gebruik (meer) maken van de laagdrempelige toegang tot het recht die de Huurcommissie biedt. Dit is onwenselijk. Daarnaast blijkt het vereiste van een vooraf te nemen instellingsbesluit een onnodige tussenstap, gelet op het feit dat hoofdstuk 1 van de WmhCN pas voor een openbaar lichaam in werking treedt als het betreffende openbaar lichaam een volledig bemenste Huurcommissie paraat heeft staan.

Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om in de WmhCN rechtstreeks te verankeren dat ieder openbaar lichaam een Huurcommissie heeft, zodat een instellingsbesluit niet langer nodig is. Dit is tevens in lijn met het wettelijk stelsel voor de Huurcommissie in Europees Nederland. Daarvoor is in artikel 3a Uhw geregeld dat er een Huurcommissie bestaat. Die bepaling vormt de grondslag

CONCEPT

voor het bestaan van de Huurcommissie. Met het invoeren van deze bepaling in de WmhCN bestaat op elk van de drie eilanden een onafhankelijke Huurcommissie. Om te zorgen voor voldoende lokale binding en draagvlak voor de Huurcommissies blijft gelden dat de (plaatsvervangend) voorzitter en (plaatsvervangend) huurders- en verhuurdersleden door het openbaar lichaam worden benoemd, en kunnen worden geschorst en ontslagen. Daarmee houdt het openbaar lichaam voldoende binding met de lokale Huurcommissie, maar is tegelijkertijd de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in haar beleidsvorming en geschilbeslechting in concrete gevallen op een structurele wijze geborgd. Hetzelfde geldt voor het Rijk, dat geen invloed heeft op de beleidsvorming of geschilbeslechting door de Huurcommissie. Deze onafhankelijke positionering komt de continuïteit van de Huurcommissies ten goede.

Benoemingstermijnen
In de WmhCN is momenteel geen benoemingstermijn vastgelegd voor voorzitters, huurders- en verhuurdersleden, secretarissen en hun plaatsvervangers. Het opnemen van een benoemingstermijn is evenwel wenselijk vanuit het oogpunt van duidelijkheid over de rechtspositie van de betrokken functionarissen, alsook voor de legitimiteit, kwaliteitsborging en onafhankelijkheid van de Huurcommissie.

Voorgesteld wordt om vaste benoemingstermijnen te introduceren voor zowel (plaatsvervangend) voorzitters als (plaatsvervangende) huurders- en verhuurdersleden. De voorgestelde benoemingstermijn voor (plaatsvervangend) voorzitters bedraagt zes jaar. De benoemingstermijn voor (plaatsvervangende) huurders- en verhuurdersleden bedraagt vier jaar. Daarmee wordt een natuurlijk moment voor evaluatie ingebouwd bij deze functies, hetgeen de kwaliteit van de Huurcommissies als geheel ten goede komt. Daarnaast biedt een dergelijke benoemingstermijn rechtszekerheid voor de benoemde functionarissen en versterkt het de onafhankelijke positie. Met deze termijnen wordt aangesloten bij de regels die gelden voor de Huurcommissie in Europees Nederland[4]. Zoals hierboven beschreven, is het voorstel om de formele benoeming door het bestuurscollege voor de rol van (plaatsvervangend) secretaris te laten vervallen. Voor deze rol wordt dus geen benoemingstermijn geregeld bij wet. Voor een nadere toelichting op de regels voor herbenoeming wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting op onderdeel D.

2.2.1.3 Procedurele en overige wijzigingen

Termijn (voorzitters)uitspraken
In geschillen waarbij op voorhand evident is wat de uitspraak zal worden (‘kennelijke zaken’) doet de voorzitter van de Huurcommissie zelf schriftelijk uitspraak, zonder dat het geschil op zitting door een commissie wordt behandeld. Dit heet een voorzittersuitspraak. Voor het doen van een voorzittersuitspraak stelt de wet momenteel een termijn van maximaal drie weken na afronding van het voorbereidende onderzoek van de zaak. Om recht te doen aan de uitvoeringspraktijk wordt voorgesteld om deze termijn te verlengen van drie naar zes weken. Uit signalen uit de praktijk is namelijk gebleken dat een termijn van drie weken niet haalbaar is. Dit zou mogelijk ook ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van uitspraken. Vanuit de wens te komen tot een goede balans tussen enerzijds kwalitatief hoogwaardige uitspraken, waar voldoende voorbereidingstijd voor is, en anderzijds het belang van spoedige beslechting van geschillen, is met dit voorstel gekozen om de termijn voor het doen van voorzittersuitspraken met drie weken te verlengen.

Naast de termijn voor voorzittersuitspraken wordt de algemene termijn waarbinnen zaken worden afgehandeld verlengd van zes weken naar vier maanden. Wanneer het verzoekschrift alle gegevens bevat, begint de algemene termijn te lopen van vier maanden. Binnen deze termijn moet de Huurcommissie de zaak in behandeling en nemen, hierover een besluit nemen en uitspraak doen. Hiermee wordt aangesloten bij de Huurcommissie in Europees Nederland die ook een algemene termijn heeft van vier maanden. De termijn wordt verlengd naar vier maanden om een aantal redenen. Dit is een beter werkbare termijn voor de Huurcommissies. Zes weken is een

[4] Artikelen 3b, eerste lid, en 3d, eerste lid, van de Uhw.

CONCEPT

erg korte termijn om de zaak te kunnen behandelen. De Huurcommissies moeten namelijk voorbereidend onderzoek doen, mogelijk in de woning zelf, en vervolgens ook de partijen hiervan op de hoogte stellen. Vervolgens moeten de partijen genoeg tijd hebben om hierop te reageren. Daarna moet de Huurcommissie een zitting inplannen en vervolgens een uitspraak doen en schrijven. Een termijn van vier maanden daarvoor is realistisch.

Stellen van regels ter bevordering van de eenheid en kwaliteit van uitspraken en adviezen
Voorgesteld wordt om een bevoegdheid tot het stellen van regels door de (plaatsvervangend) voorzitter en (plaatsvervangend) huurders- en verhuurdersleden van de Huurcommissies in de wet op te nemen. Daarmee krijgen zij de bevoegdheid om regels te stellen, aan de hand waarvan de commissie geschillen beoordeelt. Hiermee wordt de eenheid en kwaliteit van uitspraken bevorderd. Ook wordt hiermee de transparantie en voorzienbaarheid van uitspraken verbeterd, hetgeen ook positieve effecten kan hebben op het conflictoplossend vermogen van huurders en verhuurders. Als zij op voorhand immers al weten hoe de Huurcommissie naar een bepaald vraagstuk kijkt, zullen partijen mogelijk sneller geneigd zijn om tot onderlinge overeenstemming te komen. Het is daarom van belang dat deze regels ook op een kenbare plek te vinden zijn, zoals de website van de Huurcommissies. In aanvulling hierop maakt de mogelijkheid tot het stellen van regels het voor de Huurcommissies makkelijker om in te spelen op praktijkervaringen en veranderende omstandigheden.

Het is belangrijk om op te merken dat de Huurcommissies bij het stellen van regels niet tegen de wet in mogen gaan. De regels zijn enkel bedoeld als richtsnoer om daarmee de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken en adviezen te bevorderen. De Huurcommissie treedt bij het opstellen van regels bovendien niet in de procesrechtelijke behandeling of inhoudelijke beoordeling van een concreet geschil of de beslissing die daarop volgt. Dit is conform het wettelijk kader dat geldt voor de Huurcommissie in Europees Nederland.

Vervanging voorzitter, leden, secretaris
De WmhCN bepaalt op dit moment dat de voorzitters, de huurders- en verhuurdersleden en de secretarissen zich kunnen laten vervangen bij afwezigheid of ontstentenis. Deze bepaling laat echter onvoldoende ruimte voor de functionarissen van de Huurcommissie om zich ook in andere situaties waarin dat mogelijk noodzakelijk of wenselijk is, te kunnen laten vervangen. Bijvoorbeeld indien de werkdruk hiertoe noopt of voor het geval een plaatsvervanger deel wenst te nemen aan een zitting om zijn of haar zittingsvaardigheden op peil te houden. Met dit wetsvoorstel wordt de vervangingsregeling verruimd, waarbij deze in lijn wordt gebracht met de vervangingsregeling die geldt voor de Huurcommissie in Europees Nederland. In de praktijk blijkt dat deze ruimere bepaling de continuïteit en wendbaarheid van de Huurcommissie versterkt.

Voorbereiding van de zitting
De WmhCN kent enkele regels ten aanzien van de voorbereiding van de zitting. Voorgesteld wordt om een aantal kleine wijzigingen door te voeren die zien op het verbeteren en verduidelijken van de voorbereiding van een zitting. Met de wijzigingen wordt verduidelijkt wie, op welk moment en waarover geïnformeerd wordt. Daarmee is beter voorzienbaar wat partijen kunnen verwachten ten aanzien van de communicatie vanuit de Huurcommissie. Ook wordt voorgesteld te verduidelijken wanneer een verzoekschrift moet worden aangevuld door de verzoeker. Deze wijzigingen zorgen voor meer duidelijkheid voor alle betrokken partijen en versterken daarmee de rechtszekerheid.

Onthouding
Momenteel schrijft de WmhCN voor dat voorzitter en leden zich onthouden van deelneming aan de behandeling van enige zaak welke hun, hun echtgenoten of bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, persoonlijk aangaat, of waarin zij of een der genoemde personen als gemachtigden zijn betrokken. In essentie leidt momenteel alleen eigen betrokkenheid bij een geschil of het hebben van familiebanden met een van de partijen of diens gemachtigden tot onthouding van behandeling van een zaak. Er kunnen echter ook andersoortige belangenconflicten optreden, zoals voormalige betrokkenheid bij een geschil vanuit de hoedanigheid als advocaat of juridisch

CONCEPT

adviseur, of financiële belangen. Daarmee biedt de WmhCN op dit vlak onvoldoende waarborgen voor onafhankelijkheid van voorzitter en leden bij het behandelen van zaken, wat kan leiden tot een gebrek aan vertrouwen in de Huurcommissies en tot het vernietigen van besluiten. Om de rechtsbescherming in Caribisch Nederland te versterken wordt voorgesteld om aan te sluiten op het criterium voor onthouding van deelneming aan de behandeling van een geschil zoals dat geldt voor Europees Nederland. Dit criterium houdt in dat een voorzitter of lid zich onthoudt van deelneming aan de behandeling van enige zaak, wanneer feiten of omstandigheden het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Om te zorgen voor duidelijkheid en transparantie over dit criterium dient de Huurcommissie regels op te stellen over hoe functionarissen van de Huurcommissie omgaan met onthouding van deelneming.

Openbaar register
Met dit voorstel wordt een wijziging doorgevoerd in de regels rondom het openbaar register van de Huurcommissies. Daarmee moeten de Huurcommissies samenvattingen van uitspraken, in plaats van de slotwoorden van uitspraken, publiceren in een openbaar register. Het openbaar register heeft als doel om huurders en verhuurders inzicht te geven in eerdere uitspraken van de Huurcommissie. Deze inzichten kunnen zij gebruiken wanneer zij zelf een (mogelijk) huurgeschil hebben, maar bieden ook inzicht in andere organisaties daar waar het gaat om geschillen en mogelijk misstanden op de lokale huurmarkt.

Uit de samenvatting moet, zover als mogelijk, duidelijk worden om welke zaaksoort het gaat, welke partij in het gelijk en welke partij in het ongelijk gesteld is en wat hiervoor de relevante overwegingen waren. Daarmee hebben huurders, verhuurders en anderen toegang tot meer relevante informatie dan wanneer enkel de slotwoorden worden gepubliceerd. In de te publiceren samenvattingen zijn de namen van beide betrokken partijen weggelaten. Er is gekozen voor het publiceren van een samenvatting in plaats van de gehele uitspraak, omdat zo op een relatief eenvoudige wijze de privacy van betrokkenen kan worden geborgd. Deze privacy is een aandachtspunt gelet op de relatief kleine gemeenschappen op Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Het publiceren van de gehele uitspraak vereist voor het weglakken van alle privacygevoelige informatie de nodige kennis van de geldende privacywetgeving. Het maken van een samenvatting vereist minder scholing op het gebied van geldende privacywetgeving en is minder arbeidsintensief. De bepaling dat bij eilandverordening nadere regels mogen worden gesteld over de inrichting van het register blijft onverminderd gelden.

2.2.2 Wet Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu BES

Daarnaast voorziet dit voorstel in een wijziging van de Wet VROM BES ten aanzien van het hoofdstuk Bouwen waar het gaat om de mogelijkheid om voorwaarden te stellen in de bouwverordening die een nadere invulling zijn van de krachtens AMvB gestelde technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.4). De technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk zijn in het BES Bouwbesluit alleen functioneel beschreven en daarbij is beoogd dat ieder eiland dit zelf middels beleidsregels nader zou invullen met prestatie-eisen. Hiervoor was gekozen uit oogpunt van legislatieve terughoudendheid. Hiermee kan bovendien recht worden gedaan aan de verschillende bouwomstandigheden tussen de eilanden. De windbelasting op de bovenwindse eilanden is bijvoorbeeld groter dan op de benedenwindse eilanden. Beleidsregels zijn echter niet algemeen verbindend. Door Bonaire is naar voren gebracht dat het vanuit juridisch oogpunt wenselijk is dat de nadere invulling met prestatie-eisen wel algemeen verbindend is. Daarom zal in de Wet VROM BES de mogelijkheid worden gemaakt om deze nadere invulling van technische voorschriften met prestatie-eisen te kunnen verankeren in de bouwverordening. De bouwverordening is namelijk wel algemeen verbindend.

3. Verhouding tot eilandelijke regelgeving

Verschillende onderdelen van de WmhCN worden op dit moment nader uitgewerkt bij eilandsverordening. Met onderhavig wetsvoorstel wordt voorgesteld daarin een wijziging aan te brengen voor zover het gaat om het enerzijds nader regelen van de rechtspositie van de

CONCEPT

(plaatsvervangend) voorzitter, de (plaatsvervangend) secretaris en de (plaatsvervangende) leden van de Huurcommissies en anderzijds de vergoedingen van die functionarissen. Hiervoor wordt voorgesteld om alleen nog de vergoedingen te regelen in een ministeriële regeling. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting en naar de artikelsgewijze toelichting op artikel I, onderdeel F.
Daarnaast wordt met dit wetsvoorstel een wijziging van de Wet VROM BES voorgesteld waarmee aan die wet een grondslag wordt toegevoegd op basis waarvan de nadere invulling met prestatie-eisen van de krachtens AMvB gestelde technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk kunnen worden opgenomen in de bouwverordeningen in plaats van in beleidsregels. De openbare lichamen hadden ten aanzien van dit onderwerp al een regelgevende bevoegdheid. Met onderhavig wetsvoorstel wordt geregeld dat dit voorstaan in de bouwverordening kan worden vastgelegd in plaats van in beleidsregels.

4. Gevolgen

De gevolgen inzake regeldruk, uitvoering en handhaving voor de verschillende belanghebbenden (burgers, Huurcommissies, openbare lichamen) zullen tijdens de consultatiefase in kaart worden gebracht middels toetsen rond regeldruk, uitvoering en handhaving en een uitvoeringstoets. Na de resultaten van deze toetsen zal deze passage aangevuld worden.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De gevolgen inzake regeldruk, uitvoering en handhaving voor de verschillende belanghebbenden (burgers, Huurcommissies, openbare lichamen) zullen tijdens de consultatiefase in kaart worden gebracht middels toetsen rond regeldruk, uitvoering en handhaving en een uitvoeringstoets. Na de resultaten van deze toetsen zal deze passage aangevuld worden.

6. Financiële gevolgen

Voor de Huurcommissies zelf, evenals voor burgers, worden geen directe financiële effecten verwacht.

7. Advies en consultatie

PM

8. Overgangsrecht

In het wetsvoorstel is voorzien in overgangsrecht voor reeds benoemde (plaatsvervangende) voorzitters en (plaatsvervangende) leden. Geregeld wordt dat voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel reeds benoemde (plaatsvervangende) voorzitters en (plaatsvervangende) leden benoemd blijven voor de bij hun benoeming bepaalde duur. Er wordt dus ten aanzien van reeds bij benoemingen bepaalde benoemingstermijnen voorzien in eerbiedigend overgangsrecht. Ook wordt er geregeld dat, wanneer er geen termijn aan de benoeming is verbonden, de met dit wetsvoorstel geïntroduceerde benoemingstermijn gaat lopen vanaf de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel.

9. Evaluatie

In de WmhCN is in artikel 5.3 al voorzien in een evaluatiebepaling. De WmhCN zal worden geëvalueerd binnen vijf jaar nadat hoofdstuk 1 van de wet in werking is getreden voor alle openbare lichamen. Daarbij zal in brede zin gekeken worden naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de drie Huurcommissies in Caribisch Nederland en de werking van het wettelijk stelsel. Om rekening te houden met de administratieve lasten van de Huurcommissies in Caribisch Nederland zal bij deze evaluatie het gehele wettelijk stelsel rondom de Huurcommissies, inclusief de effecten van wijzigingen in dat stelsel, worden onderzocht. Voor de wijzigingen van de Wet VROM BES en de Wgro BES wordt niet voorzien in een evaluatiebepaling.

CONCEPT

10. Inwerkingtreding

Dit wetsvoorstel treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen datum. De regering streeft naar een inwerkingtreding per 1 juli 2028. Bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding zal in ieder geval rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn.

II. Artikelsgewijs

Artikel I Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES

In artikel 5 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES is geregeld dat Onze Minister het ontwikkelingsprogramma voorbereidt (eerste lid). In het tweede lid van dat artikel is geregeld dat het ontwikkelingsprogramma, voordat het wordt vastgesteld, wordt voorgelegd aan de bestuurscolleges van de openbare lichamen van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba en de Sociaal-Economische Raad voor het uitbrengen van advies. Deze bepaling is, evenals de rest van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES, overgenomen uit de "Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning".[5] Met de Sociaal-Economische Raad wordt gedoeld op de Sociaal-Economische Raad van de Antillen. Aangezien dit orgaan niet meer bestaat voor Caribisch Nederland, wordt voorgesteld om dit te schrappen uit het tweede lid. Dit is in lijn met de Aanpassingswet openbare lichamen Bonaire, Sint-Eustatius en Saba waarmee al eerder de adviesrol van de Sociaal-Economische Raad in een aantal wetten is geschrapt.

Verder wordt voor het derde lid een tweetal technische wijzigingen voorgesteld waarmee wordt geregeld dat het vastgestelde ontwikkelingsprogramma niet meer "in zijn geheel" in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dagbladen en op de voor publicatie van officiële mededelingen gebruikelijke wijze bekend hoeft te worden gemaakt. Omdat de opmaak en bijvoorbeeld de vele afbeeldingen van een ontwikkelingsprogramma het document ongeschikt maken om te publiceren in de standaard opmaak van de Staatscourant, wordt voorgesteld om "in zijn geheel" te schrappen. Dit heeft tot gevolg dat in de bekendmaking in de Staatscourant kan worden volstaan met de mededeling van vaststelling, een korte omschrijving van de inhoud en een beschrijving van de vindplaatsen van het gehele ontwikkelingsprogramma.

Artikel II Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland

Onderdeel A (artikel 1.1)
Met dit onderdeel wordt een definitie van Onze Minister aan de begripsbepalingen van de wet toegevoegd, aangezien dit begrip nu terugkomt in het voorgestelde artikel 1.8a (onderdeel G) en het met onderdeel AA te wijzigen artikel 5.3.

Onderdeel B (artikel 1.4)
Voorgesteld wordt om artikel 1.4 zodanig te wijzigen dat er geen besluit van het bestuurscollege nodig is voor het instellen van een Huurcommissie voor het betreffende openbaar lichaam. Een instellingsbesluit is een onnodige tussenstap, gelet op het feit dat hoofdstuk 1 van de WmhCN pas voor een openbaar lichaam in werking treedt als het betreffende openbaar lichaam een volledig bemenste Huurcommissie paraat heeft staan.

Onderdeel C (artikel 1.5)

Eerste en tweede lid
Er wordt voorgesteld het eerste en tweede lid op een aantal punten te wijzigen. Zo wordt aan het eerste lid toegevoegd dat de Huurcommissie bestaat uit een bestuur en ten minste twee

[5] De Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning heeft met de Invoeringswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba de status van wet gekregen onder de citeertitel van Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

CONCEPT

plaatsvervangende leden. Bepaald wordt dat het bestuur bestaat uit de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. De benoeming van de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangende leden wordt thans in het derde lid geregeld. Voorgesteld wordt om de benoeming van alle functionarissen, inclusief plaatsvervangers, in het eerste lid te regelen. Ook de eis dat de plaatsvervangend voorzitter en de plaatsvervangende leden aan dezelfde vereisten moeten voldoen als de voorzitter onderscheidenlijk de leden wordt geregeld in het eerste lid. Verder wordt verduidelijkt dat de leden gelijkelijk afkomstig moeten zijn uit de kring van huurders en verhuurders.

In het tweede lid wordt een aantal aanpassingen ten aanzien van de functie van secretaris voorgesteld. Zo wordt, met het oog op de organisatorische inbedding van de functie van de secretaris bij de RCN, geregeld dat de Huurcommissie wordt ondersteund door een secretaris en een plaatsvervangend secretaris. Zie voor een nadere toelichting op de organisatorische inbedding van de secretaris en de plaatsvervangend secretaris bij de RCN de artikelsgewijze toelichting op onderdeel G.

Derde lid (nieuw)
In het nieuw voorgestelde derde lid wordt geregeld dat het bestuur tot taak heeft binnen de Huurcommissie de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken en adviezen te bevorderen. Daartoe krijgt het bestuur ook de bevoegdheid om met het oog daarop regels te stellen. Verder wordt in het derde lid geëxpliciteerd dat het bestuur bij de uitvoering van deze taak niet treedt in individuele geschillen.

Onderdeel D (artikel 1.6)

Eerste lid
Vanwege de organisatorische inbedding van de secretaris bij de RCN worden de secretaris en de plaatsvervangend secretaris uit de eerste en laatste volzin geschrapt, opdat de benoeming door het bestuurscollege respectievelijk het ontslag bij het bereiken van de leeftijd van zeventig jaren daarmee komen te vervallen. Daarnaast wordt in het eerste lid een benoemingstermijn voor de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter opgenomen van zes jaar. Ook wordt bepaald dat herbenoeming voor maximaal een aansluitend tijdvak van zes jaar mogelijk is.

Tweede lid
Ook in het tweede lid worden, vanwege de organisatorische inbedding van de secretaris bij de RCN, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris uit de eerste volzin geschrapt. Daarnaast wordt aan de eerste volzin de herbenoeming toegevoegd, opdat de Rijksvertegenwoordiger ook een rol krijgt bij de herbenoeming. Daarnaast wordt een volzin aan het tweede lid toegevoegd waarin wordt geregeld dat de leden en de plaatsvervangende leden worden gehoord over een besluit tot benoeming, herbenoeming, schorsing en ontslag van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter.

Vierde lid
In het vierde lid wordt voorgesteld de benoeming van de leden en plaatsvervangende leden op een iets andere wijze te regelen. Op dit moment worden de leden en plaatsvervangende leden benoemd, geschorst en ontslagen door het bestuurscollege. Voorgesteld wordt om de benoeming, schorsing en ontslag op voordracht van het bestuur door het bestuurscollege te laten plaatsvinden. Daarnaast wordt ook een benoemingstermijn voor de leden en plaatsvervangende leden opgenomen. Zij kunnen voor een tijdvak van vier jaar worden benoemd en voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar worden herbenoemd. De herbenoeming geschiedt ook op voordracht van het bestuur. Leden onderscheidenlijk plaatsvervangende leden kunnen dus voor maximaal een periode van twaalf achtereenvolgende jaren lid dan wel plaatsvervangend lid van de huurcommissie zijn.

Onderdeel E (artikel 1.7)

CONCEPT

Eerste lid
Aangezien gebleken is dat de functie van voorzitter en plaatsvervangend voorzitter lastig is in te vullen, wordt voorgesteld het ingezetenenvereiste voor deze functies te laten vervallen. Daartoe worden deze uit het eerste lid geschrapt. Ook wordt het eerste lid aangepast met het oog op de voorgestelde aanpassing van artikel 1.4 inhoudende dat de Huurcommissie niet meer door het bestuurscollege wordt ingesteld.

Vierde lid
In het vierde lid wordt voorgesteld de leden en de plaatsvervangende leden te schrappen. Dit omdat het vereiste van het niet hebben van beroepsmatige betrokkenheid niet aan de leden kan worden gesteld, omdat de leden ook gelijkelijk afkomstig moeten zijn uit de kring van verhuurders en daarmee de beroepsmatige betrokkenheid een gegeven is. Daarom wordt ook in Europees Nederland die eis niet aan de leden gesteld.

Onderdeel F (artikel 1.8)
Vanwege de vele wijzigingen, wordt voorgesteld artikel 1.8 opnieuw vast te stellen. In dit artikel wordt geregeld dat de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de leden en de plaatsvervangende leden van de Huurcommissie een vergoeding krijgen volgens bij ministeriële regeling te stellen regels. Bij ministeriële regeling kunnen bedragen voor verschillende vergoedingen worden bepaald, bijvoorbeeld een vergoeding per zitting/vergadering of een vergoeding voor reis- en verblijfskosten. De secretaris en plaatsvervangend secretaris worden uit dit artikel gehaald, omdat deze functies organisatorisch worden ingebed bij de RCN.

Onderdeel G (artikel 1.8a (nieuw))
In het voorgestelde artikel 1.8a wordt bepaald dat Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorziet in de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie, die in de praktijk zal worden ondergebracht bij de RCN. Ook volgt uit dit voorgestelde artikel dat de secretaris en plaatsvervangend secretaris onderdeel uitmaken van de administratieve ondersteuning. Op deze manier volgt de organisatorische inbedding van de secretaris bij de RCN straks ook uit de wet.

Onderdeel H (artikel 1.12)
Met dit onderdeel wordt voorgesteld de termijn voor het doen van een uitspraak door de Huurcommissie te verlengen van zes weken naar vier maanden. Daarnaast wordt geregeld dat die termijn gaat lopen als het verzoekschrift alle gegevens bevat. Dat betekent dat het verzoekschrift compleet is om de zitting voor te bereiden. De termijn wordt verlengd omdat de praktijk uitwijst dat de termijn van zes weken onhaalbaar is. Bovendien wordt voor voorzittersuitspraken voorgesteld om de termijn te verlengen van drie naar zes weken (zie onderdeel K). In dat licht is het passend om voor uitspraken van de gehele Huurcommissie een langere termijn te hanteren dan de termijn voor voorzittersuitspraken.

Onderdeel I (artikel 1.13)
Omdat met onderdeel C voorgesteld wordt aan artikel 1.5 een grondslag toe te voegen op grond waarvan het bestuur van de Huurcommissie nadere regels kan stellen, kunnen op grond van die grondslag ook nadere regels worden gesteld voor hetgeen bepaald is in het tweede lid van artikel 1.13. Daarom wordt het tweede lid hierop aangepast.

Onderdeel J (artikel 1.18)
Dit onderdeel bevat een technische wijziging waarbij wordt voorgesteld om artikel 1.16, vijfde lid, van overeenkomstige toepassing te verklaren in plaats van direct artikel 1.13, eerste lid, van overeenkomstige toepassing te verklaren. Daarmee wordt duidelijk in welk kader naar de regels gesteld op grond van artikel 1.13, eerste lid, moet worden gekeken, namelijk als de huurprijs, vermeerderd met de voorgestelde huurverhoging, de maximale huurprijsgrens zou overschrijden.

Onderdeel K (artikel 1.25)

CONCEPT

In het *eerste lid* wordt voorgesteld de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak na het sluiten van het voorbereidend onderzoek aan te passen van drie naar zes weken. Hiermee is de termijn gelijk aan de termijn die geldt in Europees Nederland (artikel 20, eerste lid, Uhw). Verder wordt in het *zevende lid* een verkeerde verwijzing hersteld.

Onderdeel L (artikel 1.26)
Dit onderdeel vervangt de huidige vervangingsregeling in artikel 1.26. Daarbij komt het criterium dat vervanging uitsluitend mogelijk is bij afwezigheid of ontstentenis te vervallen. Hierdoor kunnen de voorzitter, de leden en de secretaris zich eenvoudiger laten vervangen. Dit komt de continuïteit van de Huurcommissie ten goede en biedt tegelijkertijd een mogelijkheid om ook de plaatsvervangers ervaring op te laten doen.

Onderdeel M (artikel 1.27)
Dit onderdeel bevat een aantal voorgestelde wijzigingen dat verband houdt met de voorgestelde wijziging van de vervangingsregeling in artikel 1.26. Zo wordt uit het *eerste lid* het criterium van afwezigheid en ontstentenis geschrapt en vervangen door een tekst die aansluit bij het voorgestelde artikel 1.26. Daarnaast wordt in het *tweede en derde lid* de formulering aangepast waarbij het vereiste komt te vervallen dat de plaatsvervangend secretaris en een plaatsvervangend lid alleen op verzoek van de voorzitter de secretaris onderscheidenlijk een lid in de uitoefening van hun taken kunnen vervangen.

Onderdeel N (artikel 1.28)
Met dit onderdeel wordt artikel 1.28 zodanig aangepast dat de Huurcommissie met instemming van partijen ook zitting kan houden met slechts één aanwezig lid. Op deze manier kunnen zittingen wel doorgaan, als onverwachts een lid niet kan deelnemen aan de zitting, bijvoorbeeld vanwege ziekte, en er ook geen plaatsvervangend lid beschikbaar is om diegene te vervangen. Wanneer partijen geen toestemming geven, zal de zitting worden uitgesteld en alsnog in de voltallige samenstelling plaatsvinden. Alleen de zitting kan worden gehouden met slechts één aanwezig lid. Voor de beraadslaging geldt nog steeds dat die met twee leden, waarvan één afkomstig uit de kring van huurders en één afkomstig uit de kring van verhuurders, moet plaatsvinden.

Onderdeel O (artikel 1.31)
Met dit onderdeel wordt voorgesteld het *tweede lid* iets meer in te kleden. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling daarvoor in Europees Nederland (artikel 28, eerste lid, Uhw).

Onderdeel P (artikel 1.32)
Dit onderdeel bevat een terminologische aanpassing waarbij 'mededeling' wordt vervangen door 'gegevens'. Verder wordt verduidelijkt waarvoor de gegevens benodigd zijn, namelijk ter vervulling van de taak van de Huurcommissie.

Onderdeel Q (artikel 1.33)
Met dit onderdeel worden aan artikel 1.33 twee leden toegevoegd. In het *vijfde lid* wordt geregeld dat de secretaris de op de zaak betrekking hebbende stukken ter inzage legt tot de dag van de zitting voor partijen of hun gemachtigden. Deze verplichting ontbrak nog in artikel 1.33. De in dit lid voorgeschreven terinzagelegging van stukken zal partijen lang niet in alle gevallen noodzaken tot een gang naar het secretariaat van de Huurcommissie, omdat immers het van het voorbereidende onderzoek opgemaakt rapport aan partijen wordt toegezonden. Enkel voor zover in dit rapport wordt verwezen naar andere stukken, zoals overgelegde brieven van partijen, uitspraken van vorige jaren met betrekking tot dezelfde onroerende zaak en verslagen van overleggroepen van huurders en verhuurders omtrent de waardering van de ligging, zouden partijen nog belang kunnen hebben van hun inzagerecht gebruik te maken.

Daarnaast wordt in het *zesde lid* geregeld dat de secretaris partijen ten minste twee weken voor de behandeling van het verzoek van partijen kennisgeeft over het tijdstip van de zitting. Wanneer

CONCEPT

een rapport van het voorbereidend onderzoek is opgesteld, gaat de kennisgeving hiervan vergezeld. Wanneer geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, wordt dit ook bij de kennisgeving medegedeeld. Tot slot wordt bij de kennisgeving ook medegedeeld dat de stukken overeenkomstig het vijfde lid ter inzage liggen.

Onderdeel R (artikel 1.34)
Dit onderdeel wijzigt de formulering van het *tweede lid* van artikel 1.34. Met de voorgestelde formulering wordt aangesloten bij het taalgebruik in de Uhw. Met de wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Onderdeel S (artikel 1.35)
Voorgesteld wordt de formulering van artikel 1.35 te wijzigen en daarbij aan te sluiten bij moderner taalgebruik. Met de wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Onderdeel T (artikel 1.35a (nieuw))
Met dit onderdeel wordt voorgesteld een aantal algemene bepalingen over de openbaarheid van zittingen en in welke gevallen deze met gesloten deuren kunnen worden gehouden.

Onderdeel U (artikel 1.38)
Dit onderdeel bevat een terminologische aanpassing waarbij 'hetgeen daar verhandeld wordt' wordt vervangen door 'de verhandelingen'. Hiermee wordt aangesloten bij moderner taalgebruik. Met de wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Onderdeel V (artikel 1.39)
Voorgesteld wordt om het criterium in de regeling voor onthouding van deelneming aan de behandeling van enige zaak wegens belangenverstrengeling te vervangen door het criterium zoals dat geldt voor de Huurcommissie in Europees Nederland (artikel 31 Uhw). De voorzitter en de leden moeten zich dan voortaan van deelneming aan de behandeling van een zaak onthouden als er sprake is van feiten of omstandigheden die het vormen van een onpartijdig oordeel kunnen bemoeilijken. Op deze manier wordt het criterium verbreed naar andere personen met wie de voorzitter en de leden een persoonlijke betrekking kunnen hebben, zoals buren en collega's. Het thans geldende criterium is namelijk enkel beperkt tot echtgenoten en bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad. Daarnaast is het voor een onpartijdig functionerende Huurcommissie van belang dat het bestuur regels stelt over hoe met deze verplichting tot het onthouden van deelneming aan een zitting wordt omgegaan. Daarom voorziet dit onderdeel in een verplichting op het bestuur van de Huurcommissies om hier regels over vast te stellen.

Onderdeel W (artikel 1.40)
Met dit onderdeel komt de verplichting dat de voorzitter bij de rondvraag moet beginnen bij het lid met de jongste leeftijd te vervallen. Wel blijft nog steeds gelden dat de voorzitter als laatst zijn advies uitbrengt.

Onderdeel X (artikel 1.41)
Dit onderdeel wijzigt artikel 1.41 en regelt, naast dat er bij meerderheid van stemmen wordt beslist, hoe en op basis waarvan de beraadslaging dient plaats te vinden.

Onderdeel Y (artikel 1.43)
Met dit onderdeel wordt geregeld dat in het openbare register niet meer de slotwoorden van een uitspraak moeten worden opgenomen, maar een samenvatting van de uitspraak. In deze samenvatting mogen geen namen van de betrokken huurders en verhuurders staan.

Onderdeel Z (artikel 1.45a (nieuw))
Met dit onderdeel wordt een nieuw artikel ingevoegd waarin wordt bepaald dat de regels die de Huurcommissie kan stellen met het oog op het bevorderen van de eenheid en de kwaliteit van uitspraken en adviezen (artikel 1.5, derde lid (nieuw)) en de regels over wanneer er sprake is van

CONCEPT

feiten en omstandigheden die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken (artikel 1.39), op een algemeen toegankelijke wijze bekend moeten worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden door publicatie op de website van de desbetreffende Huurcommissie.

Onderdeel AA (artikel 5.3)
Vanwege het opnemen van een definitie van Onze Minister in onderdeel A, wordt met dit onderdeel deze definitie doorgevoerd in de evaluatiebepaling in artikel 5.3.

Artikel III (artikel 2.4 Wet VROM BES)

Voorgesteld wordt om in het tweede lid (nieuw) te bepalen dat de bouwverordening, naast de voorschriften die op grond van het eerste lid in de bouwverordening moeten worden opgenomen, ook voorschriften kan bevatten die een nadere invulling zijn van de technische voorschriften omtrent het bouwen van een bouwwerk. Die technische voorschriften worden op grond van artikel 2.3, eerste lid, gegeven in het BES Bouwbesluit en kunnen uitsluitend worden gesteld vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu (artikel 2.3, derde lid). Het derde lid (nieuw) biedt de mogelijkheid dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven omtrent de inhoud van de in het eerste lid bedoelde voorschriften. Voorgesteld wordt om hieraan ook het tweede lid (nieuw) toe te voegen, opdat de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gestelde voorschriften ook betrekking kunnen hebben op de inhoud van de nadere invulling van de in het BES Bouwbesluit gegeven technische voorschriften omtrent het bouwen van een bouwwerk. Op deze manier zou bijvoorbeeld in het BES Bouwbesluit een generieke prestatie-eis kunnen worden gesteld die door eilanden vervolgens in de bouwverordening niet nader kan worden ingevuld.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

CONCEPT