

Vergaderjaar 2016–2017

**34 652**

## **Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage**

**Nr. 4**

### **ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 23 december 2016 en het nader rapport d.d. 12 januari 2017, aangeboden aan de Koning door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 20 oktober 2016, no. 2016001814, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet houdende wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurdersbijdrage, met memorie van toelichting.*

*Het voorstel houdt in dat de Huurcommissie, die nu voornamelijk uit de algemene middelen wordt bekostigd, voor ongeveer de helft wordt gefinancierd door de verhuurders. Daarnaast bevat het voorstel wijzigingen in taken en werkwijze van de Huurcommissie.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State adviseert het voorstel aan de Tweede Kamer te zenden, maar acht op onderdelen een dragende motivering of aanpassing van het voorstel aangewezen. Het voorstel regelt dat succesvolle bemiddeling – als alternatief voor de formele geschillenprocedure – wordt gestimuleerd. De Afdeling merkt op dat er nog maar weinig ervaring is opgedaan met bemiddeling; het ligt in de rede om eerst de evaluatie af te wachten. Voorts beoogt het voorstel de verhuurder die in bepaalde geschillen herhaaldelijk in het ongelijk wordt gesteld te confronteren met een hoger legestartief. Omdat het voorgestelde criterium arbitrair is, adviseert de Afdeling dat criterium nader te bezien.*

<sup>1</sup> De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 20 oktober 2016, nr. 2016001814, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 23 december 2016, nr. W04.16.0335/l, bied ik U hierbij aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met de opmerkingen van de Afdeling rekening zal zijn gehouden.

### *1. Geschillenbeslechting door bemiddeling*

*De Huurcommissie is sinds juli 2016 gestart met een regionale pilot om geschillen tussen huurders en verhuurders op te lossen met bemiddeling, zodat een formele procedure die eindigt in een uitspraak niet nodig is. De eerste resultaten van de pilot wijzen erop dat een grote groep huurders en verhuurders graag een geschil wil oplossen via bemiddeling door de Huurcommissie. De meerwaarde van bemiddeling is dat – naast het oplossen van het geschil – gefocust wordt op het verbeteren van de relatie tussen huurder en verhuurder. Vanuit financieel oogpunt is bemiddelen aantrekkelijk omdat er kortere en lichtere procedures kunnen worden gevolgd dan bij geschillenbeslechting, aldus de toelichting.<sup>2</sup>*

*Voorgesteld wordt nu om succesvolle bemiddeling – bemiddeling die eindigt in een vaststellingsovereenkomst – gratis aan te bieden.<sup>3</sup> De wijziging houdt kort gezegd in dat indien het geschil eindigt met een vaststellingsovereenkomst, de als voorschot geheven leges worden terugbetaald.*

*De Afdeling wijst erop dat er nog betrekkelijk weinig ervaring met bemiddeling door de Huurcommissie bestaat. Volgens de site van de Huurcommissie is in juli 2016 de eerste vaststellingsovereenkomst getekend.<sup>4</sup> Eind november meldde de Huurcommissie dat naast Den Haag ook in Rotterdam een proef is gestart met bemiddeling.<sup>5</sup> Kennelijk verkeert deze manier van geschiloplossing nog in een pril stadium. De Afdeling acht het dan ook van belang dat nu eerst de tijd wordt genomen om meer ervaring op te doen. Daarvoor zijn de pilots immers bedoeld. Daarna kunnen de pilots worden afgesloten en geëvalueerd; aan de hand daarvan kan dan worden bepaald of, en zo ja, onder welke voorwaarden bemiddeling een structurele taak van de Huurcommissie moet worden en hoe die taak het beste – ook wettelijk – kan worden vormgegeven en gefinancierd. Ook de evaluatie van de Huurcommissie als zelfstandig bestuursorgaan,<sup>6</sup> die dit najaar zal worden uitgevoerd, kan daarbij worden betrokken. Dit is voorts van belang, omdat de wettelijke procedure voor geschillenbeslechting door de Huurcommissie nu nog geheel geënt is op het houden van formele zittingen en het doen van uitspraken. In de wet wordt dan ook met de mogelijkheid van bemiddeling nog geen rekening gehouden:*

- uitspraak moet in beginsel worden gedaan binnen vier maanden nadat het voorschot is betaald;<sup>7</sup> als de bemiddeling mislukt gaat de tijd die gemoeid was met bemiddeling af van de tijd die nodig is om alsnog uitspraak te doen;*

<sup>2</sup> Toelichting, paragraaf 4.2 (Bemiddelen).

<sup>3</sup> Voorgestelde wijziging van artikel 7, zesde lid.

<sup>4</sup> <https://www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/eerste-bemiddeling-afgerond>.

<sup>5</sup> <https://www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/ook-bemiddeling-in-rotterdam>.

<sup>6</sup> Genoemd in de toelichting, paragraaf 1 (Inleiding). Het gaat om de vijfjaarlijkse evaluatie van zelfstandige bestuursorganen, voorgeschreven in artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen.

<sup>7</sup> Artikelen 7, vierde lid, en 37, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

- *een verzoek is niet ontvankelijk bij een bepaald type geschil als de inzet van het geschil een bedrag van minder dan € 3 per maand is. Die regeling zal gaan gelden voor meer typen geschillen. Volgens de toelichting blijkt in de praktijk dat geschillen over zulke geringe bedragen vaak voortkomen uit slechte onderlinge verhoudingen tussen huurder en verhuurder. Die geschillen lenen zich – zo stelt de toelichting – beter voor bemiddeling.<sup>8</sup> Indien een verzoek niet kan worden ontvangen, kan de Huurcommissie echter ook niet tot bemiddeling overgaan.*

*Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling de beide evaluaties af te wachten en vervolgens te bezien of er wettelijke belemmeringen voor de bemiddelingstaak zijn, zoals de twee die hiervoor zijn genoemd, en hoe die – na ommekomst van de evaluatie, zoals hiervoor omschreven – kunnen worden weggenomen.*

### *1. Geschillenbeslechting door bemiddeling*

De Afdeling adviseert om de evaluaties af te wachten voordat wordt gestart met bemiddelen, en om eventuele wettelijke belemmeringen weg te nemen. De resultaten van de evaluatie van de ZBO Huurcommissie en de regionale pilot zijn inmiddels bekend, en de inzet op bemiddelen wordt hierin ondersteund. Dit is verwerkt in het algemeen deel van de memorie van toelichting. Daar waar de Afdeling refereert aan de beslistermijn van vier maanden wordt het volgende opgemerkt. De viermaandetermijn staat in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en is een termijn van orde. Dat betekent dat er geen sanctie aan is verbonden. Wel moet de termijn in acht genomen worden door de Huurcommissie als rijksoverheidsorgaan. In de praktijk zal het niet zo zijn dat bemiddeling leidt tot langere beslistermijnen. De bemiddeling vindt plaats op basis van vrijwilligheid van partijen en als de Huurcommissie de bemiddeling kansrijk acht. Als de Huurcommissie vindt dat bemiddeling niet kansrijk is, zal de zaak aan het begin van de procedure al worden doorgezet naar geschillenbeslechting. Bij kansrijke gevallen stappen partijen op vrijwillige basis tijdelijk uit de formele procedure om bemiddeling te laten plaatsvinden. Mocht het bemiddelen onverhoopt toch niet succesvol zijn, dan kan daarna alsnog weer de formele procedure verder doorlopen worden. Vanaf dat punt gaat de doorlooptijd weer lopen. Voorts zal bemiddeling ook niet leiden tot een andere werkwijze bij het niet ontvankelijk verklaren van verzoeken. Immers, pas bij het doen van de uitspraak speelt eventuele niet-ontvankelijkheid een rol. Aan bemiddeling liggen dus geen wettelijke belemmeringen ten grondslag. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld de legessystematiek aan te passen aan bemiddeling.

### *2. Afbakening van de bevoegdheid van de Huurcommissie*

*De Huurcommissie wordt bevoegd om uitspraak te doen in geschillen die voortvloeien uit klachten van de huurder over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van producten en diensten die hij aan de huurder levert. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald in welke gevallen zulke geschillen niet in behandeling zullen worden genomen.<sup>9</sup> Volgens de toelichting zal het bij dat laatste gaan het om geschillen waarover alleen een rechter uitspraak kan doen:*

- *geschillen die zo zwaar zijn dat ze leiden tot huisuitzetting of het afsluiten van nutsvoorzieningen,*

<sup>8</sup> Voorgestelde wijziging van artikel 9, vierde lid. Toelichting, paragraaf 4.3 (Geen geschillenbeslechting bij een zeer gering bedrag).

<sup>9</sup> Voorgesteld artikel 4, vijfde lid.

- geschillen waarbij sprake is van wanbetaling, of
- klachten van een derde over de woningcorporatie.<sup>10</sup>

*De Afdeling onderschrijft dat dit soort conflicten zich minder goed leent voor behandeling door de Huurcommissie. Het niveau van de ministeriële regeling is echter alleen geschikt voor administratieve voorschriften, uitwerking van details, bepalingen die vaak of snel moeten worden gewijzigd en gebonden uitvoering van internationale regelingen.<sup>11</sup> Daarvan is hier allerm minst sprake.*

*De Afdeling adviseert de afbakening van de bevoegdheid van de Huurcommissie in hoofdzaak in de wet zelf op te nemen en alleen op ondergeschikte punten delegatie naar het niveau van de algemene maatregel van bestuur toe te staan.*

## *2. Afbakening van de bevoegdheid van de Huurcommissie*

Ik volg het advies van de Afdeling om de afbakening van de bevoegdheid van de Huurcommissie in de wet zelf op te nemen. Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.

## *3. Gedifferentieerd legestartief voor veelgebruikers*

*De huurcommissie wordt op dit moment voor 95% gefinancierd door het Rijk: baten uit leges vormen het overige deel van de inkomsten van de Huurcommissie. Het wetsvoorstel voorziet in een wijziging van de bekostigingsstructuur, met als doel dat de rijksbijdrage enerzijds en anderzijds een te introduceren collectieve bijdrage van verhuurders plus de inkomsten uit leges, elkaar naderen.*

*Een van de wijzigingen is de invoering van een gedifferentieerd legestartief. Partijen zijn een vergoeding verschuldigd voor een uitspraak van de Huurcommissie, waarvan de hoogte wordt vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur. Voorgesteld wordt de hoogte van de vergoeding die de verhuurder betaalt mede te laten bepalen door het aantal malen in een kalenderjaar dat hij in het ongelijk is gesteld. Het standaard tarief is € 300; het hogere tarief komt met één tussenstap (€ 700) op kosten-dekkend niveau (€ 1.400). Het betreft alleen geschillen over de aanvangshuur en het splitsen van all-in huurprijzen: kwesties waarin de huurprijs volgens de toelichting eenvoudig is vast te stellen. Met deze maatregel moet worden voorkomen dat «veelgebruikers» een groot beroep op de Huurcommissie doen, waar de andere verhuurder via de verhuurdersbijdrage «voor opdraaien». In het Besluit huurprijzen woonruimte zal worden vastgelegd dat het hogere tarief verschuldigd is als de verhuurder vaker dan twee keer per kalenderjaar in het ongelijk is gesteld.<sup>12</sup>*

*De Afdeling wijst erop dat het voorgestelde criterium arbitrair is en weinig adequaat. Een verhuurder die veel woningen bezit zal eerder over die grens heengaan dan een verhuurder die slechts enkele woningen heeft, bijvoorbeeld omdat na een wetswijziging dezelfde rechtsvraag zich in een groot aantal gevallen voordoet. Uit de jaarverslagen van de huurcommissie blijkt dat een wetswijziging dikwijls in eerste instantie tot een hausse aan nieuwe zaken leidt. Voorts merkt de Afdeling op dat in 2015 ruim 1500 verzoeken bij de Huurcommissie zijn ingediend voor toetsing*

<sup>10</sup> Toelichting, paragraaf 2.2 (Uitbreiding taken Huurcommissie).

<sup>11</sup> Aanwijzing 26 van de Aanwijzingen voor de regelgeving.

<sup>12</sup> Voorgestelde toevoeging aan artikel 7, eerste lid, tweede volzin. Toelichting, paragraaf 3.3.3 (Gedifferentieerd tarief voor veelgebruikers).

*van de aanvangshuur, alsmede een niet bekend aantal over het splitsen van all-in huurprijzen. Om die reden acht de Afdeling het aangewezen dat wordt gekozen voor een criterium dat rekening houdt met genoemde aspecten. Aangezien in 2015 ongeveer 40 verhuurders in aanmerking zouden zijn gekomen voor het hogere tarief, is het dan wel de vraag of de administratieve lasten van het registeren van alle in het ongelijk gestelde verhuurders opwegen tegen de verwachte hogere opbrengsten aan leges (circa € 36.000).*

*Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling het criterium voor een hoger legestartief nader te bezien.*

### *3. Gedifferentieerd legestartief voor veelgebruikers*

Ik volg het advies van de Afdeling om het criterium voor een hoger legestartief nader te bezien niet. De Afdeling merkt op dat verhuurders met een groot aantal woningen mogelijk eerder te maken krijgen met de voorgestelde gedifferentieerde legesregeling dan kleine verhuurders. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Van alle verhuurders wordt hetzelfde verwacht, namelijk dat de regels worden toegepast. Verwacht mag worden dat verhuurders met een groot aantal woningen hier even goed toe in staat zijn als kleine verhuurders. Om deze reden is het aantal woningen van de verhuurder in de voorgestelde legesregeling geen onderscheidend criterium. Voorts bestaat de zogenoemde veelgebruikersregeling alleen bij de procedures krachtens de artikelen 7:249 (toetsing nieuwe huurprijs) en 7:258, derde lid (toetsing all in-prijzen), van het Burgerlijk Wetboek. Dit zijn bij uitstek procedures waarbij de verhuurders gemakkelijk kunnen controleren of de door hen in rekening gebrachte (huur)prijzen redelijk zijn. Daarnaast is reeds voorzien in een hardheidsclausule voor het geval bij complexgewijze verhuur onverkorte en strikte toepassing van de legesregeling leidt tot onredelijke hoge leges voor de verhuurder. Op dit moment kan de Huurcommissie ook al een hardheidsclausule toepassen om buitensporige legesveroordelingen bij nagenoeg gelijklopende verzoeken te voorkomen. Dit blijft onverkort gelden. Het algemeen deel van de memorie is aangevuld met deze motivering.

### *4. Betrokkenheid koepelorganisaties bij ontwerpbegroting*

*De Raad van Advies van de Huurcommissie krijgt adviesrecht over de ontwerpbegroting en de concept jaarrekening.<sup>13</sup> Volgens de toelichting zullen daarnaast de koepelorganisaties Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een uitnodiging krijgen voor een overleg over de ontwerpbegroting met de Huurcommissie, waarbij zij hun zienswijze kunnen geven. Deze procedure zal worden opgenomen in het bestuursreglement.<sup>14</sup>*

*De koepelorganisaties zijn al vertegenwoordigd in de Raad van Advies. Het voorstel houdt in dat zij zowel binnen als buiten de Raad van Advies hun oordeel over de ontwerpbegroting kunnen geven. Dat roept de vraag op of niet met een van de twee inspraakmogelijkheden kan worden volstaan.*

*De Afdeling adviseert hierop in te gaan in de toelichting en het voorstel zo nodig aan te passen.*

---

<sup>13</sup> Voorgestelde wijziging van artikel 3g, vijfde lid.

<sup>14</sup> Toelichting, paragraaf 5.3.3 (Overleg ontwerpbegroting).

#### 4. Betrokkenheid koepelorganisaties bij ontwerpbegroting

Het advies van de Afdeling om de extra inspraakmogelijkheid van de belangenorganisaties over de ontwerpbegroting en de concept jaarrekening te heroverwegen is overgenomen. Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.

#### 5. Toezicht op de naleving

*Het voorstel bevat een standaardbepaling voor de aanwijzing van toezichthouders: de ambtenaren, aangewezen door de Minister, zullen worden belast met het toezicht op de naleving van de (nieuwe) regeling voor de verhuurdersbijdrage, zo bepaalt het voorstel.<sup>15</sup> De bepaling wordt niet inhoudelijk toegelicht.<sup>16</sup>*

*Toezichthouders zijn personen, belast met het toezicht op de naleving van bepaalde wettelijke voorschriften. Daartoe kunnen zij onder meer plaatsen betreden, inlichtingen vorderen, identiteitsbewijzen inzien, kopieën maken van zakelijke gegevens en bescheiden, monsters nemen en vervoermiddelen onderzoeken. Een ieder is tot medewerking verplicht.<sup>17</sup>*

*Toezichtsbevoegdheden, die de vrijheid van burgers beperken, dienen alleen dan te worden toegekend als is aangetoond dat die bevoegdheden noodzakelijk en proportioneel zijn. In de toelichting wordt niet op die vraag ingegaan. In dat licht bezien zou per toezichtsbevoegdheid moeten worden nagegaan, welke daarvan gegeven de behoefte in de praktijk noodzakelijk en proportioneel zijn. De Afdeling adviseert daarbij te betrekken dat de verhuurdersbijdrage wordt berekend aan de hand van het aantal huurwoningen dat een verhuurder heeft. Die aantallen zijn afkomstig van de rijksbelastingdienst, die de gegevens al om andere redenen heeft verkregen. Specifieke toezichtsbevoegdheden lijken daarom niet direct noodzakelijk.*

*De Afdeling adviseert de noodzaak van de toezichtsbepaling nader te motiveren en zo nodig het voorstel aan te passen.*

#### 5. Toezicht op de naleving

Het advies van de Afdeling om de toezichtbepaling (het voorgestelde artikel 8h) te schrappen is overgenomen. Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.

#### 6. Doelbinding

*Het voorstel maakt het mogelijk om bestaande persoonsgegevens bij de Belastingdienst te gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze oorspronkelijk zijn verzameld. Dat kan mits – kort gezegd – het nieuwe doel verenigbaar is met het oorspronkelijke doel.<sup>18</sup>*

*De Afdeling adviseert hieraan in de in de toelichting aandacht te besteden, zodat verzekerd is dat het voorstel in overeenstemming is met de eisen van de Wet bescherming persoonsgegevens en Richtlijn 95/46/EG.*

<sup>15</sup> Artikel 8h.

<sup>16</sup> De toelichting op artikel 8h meldt slechts: «In het voorgestelde artikel 8h van de Uhw is een toezichtsbepaling opgenomen.»

<sup>17</sup> Titel 5.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

<sup>18</sup> Artikel 9 Wet bescherming persoonsgegevens en Richtlijn 95/46/EG van het Europees parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (PB 1995 L 281).

## 6. Doelbinding

Ik volg het advies van de Afdeling om in de memorie van toelichting aandacht te besteden aan de zogenoemde doelbinding aangaande het uitwisselen van gegevens door de Belastingdienst. Het doel waarvoor de persoonsgegevens worden verkregen is het genereren van inkomsten onder de naam verhuurderheffing. In de Kamerstukken over de verhuurderheffing is hierover opgenomen: «De regering acht het redelijk dat alle verhuurders die op de gereuleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten, door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk.»<sup>19</sup> Het doel van de verwerking van persoonsgegevens volgend uit het voorliggende wetsvoorstel is verhuurders laten bijdragen aan een voor de huursector belangrijke instantie. Er worden geen spanningen voorzien met personen/ instanties/systemen die betrokken zijn bij de verwerking van de gegevens. Het algemeen deel van de memorie is aangevuld met deze motivering.

## 7. Redactionale kanttekeningen

*De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.*

## 7. Redactionale kanttekeningen

De redactionele opmerkingen van de Afdeling zijn overgenomen.

8. a. Voorts is van de gelegenheid gebruik gemaakt om nader in te gaan op een op 1 december 2016 afgegeven advies van de Autoriteit persoonsgegevens (hierna: Ap) (kenmerk: z2016-14567).

De Ap adviseert om in de memorie van toelichting nader uiteen te zetten wanneer de bijdrage op basis van het voorgestelde artikel 19d, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onherroepelijk is geworden. De vaststelling van de verhuurderbijdrage is onherroepelijk geworden als er binnen 6 weken geen bezwaar of beroep is ingediend, of wanneer over een bezwaar of beroep onherroepelijk is beslist. De memorie van toelichting is hierop aangepast. Voorts wordt op basis van de zogenoemde dataminimalisatie geadviseerd om de gegevensuitwisseling zo specifiek mogelijk aan te duiden. Dit betekent dat in de voorgestelde artikelen 19c en 19d, eerste lid, van de Uhw explicieter is aangegeven om welke gegevens het gaat. Het betreft enkel gegevens wat betreft naam, adres en woonplaats van de verhuurders met meer dan 50 huurwoningen. Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.

Voorts adviseert de Ap om in de memorie van toelichting nog eens nader uiteen te zetten op welke wijze is voldaan aan het subsidiariteitsbeginsel door de onderzochte alternatieven te benoemen en hierbij aan te geven waarom deze meer ingrijpend zouden zijn dan de thans voorgestelde regeling. De onderzochte alternatieven zijn het verhogen van leges en het opleggen van bestuurlijke boetes. In het algemeen deel van de memorie is aangegeven waarom deze middelen minder geschikt zijn om de verhuurderbijdrage van verhuurders aan de Huurcommissie te vergroten. De memorie van toelichting is hierop aangepast.

Tot slot adviseert de Ap om de vermelding in de memorie van toelichting dat de gegevensverstrekking moet worden gemeld aan de FG van de Belastingdienst en aan de Ap te schrappen. Deze melding is op grond van artikel 29, vierde lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens niet nodig. De memorie van toelichting is hierop aangepast.

b. Recent heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding

<sup>19</sup> Zie ook hiertoe *Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 6/7.*

van de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstukken I 2016/17, 34 548, nr. A). Een van de elementen van het wetsvoorstel betreft het verhogen van de heffingsvrije voet voor de verhuurderheffing van 10 naar 50 huurwoningen. Dit betekent dat verhuurders tot en met 50 huurwoningen geen verhuurderheffing zullen betalen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel wordt in het voorliggende wetsvoorstel ook rekening gehouden met een heffingsvrije voet van 50 huurwoningen.

9. Tot slot zijn in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting nog enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.

*De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.*

*De vice-president van de Raad van State,  
J.P.H. Donner*

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

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



**Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no. W04.16.0335/I**

- In tekst en toelichting consequent spreken van «verhuurdersbijdrage» óf «verhuurderbijdrage». In artikel 19c «de bijdrage» vervangen door de verhuurderbijdrage of de verhuurdersbijdrage. In artikel 19d, eerste lid, «de bijdrage, bedoeld in artikel 8a» door dezelfde term vervangen.
- In artikel 3d, eerste lid, «benoeming» wijzigen in: voordracht. Voorts in het vierde lid (nieuw) «na het in het eerste lid genoemde overleg» wijzigen in: nadat de voordracht is gedaan.
- De toevoeging aan artikel 3g, tweede lid, overbrengen naar het vierde lid. De benoemingstermijn in het vierde lid stellen op zes weken na het doen van de voordracht.
- In artikel 8b aanwijzing 100, tweede lid, van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar) in acht nemen. Voorts het begrip «groep» schrappen, nu dit begrip in het voorstel niet wordt gebruikt. Wel een definitie opnemen van het weinig specifieke begrip «bestuur» (van de Huurcommissie), dat verspreid over de wet veelvuldig wordt gebruikt (aanwijzing 121, eerste lid, Ar).
- De artikel 8e en 8f vervangen door één artikel, luidend:
  - 1. De totale opbrengst van de verhuurdersbijdrage komt overeen met het geraamde bedrag op de begroting van Wonen en Rijksdienst over het bijdragejaar.
  - 2. Om de verhuurdersbijdrage te berekenen wordt het geraamde bedrag omgeslagen over de verhuurders naar rato van het aantal huurwoningen, waarbij de eerste 25 woningen niet worden meegeteld.
- Artikel 19d, vierde lid, schrappen, nu dit al is geregeld in artikel 2:5 van de Algemene wet bestuursrecht (het geldende artikel 19b, vierde lid, richt zich mede tot verhuurders en wordt dus niet gedekt door genoemd artikel 2:5).
- Artikel II van het voorstel (evaluatie) invoegen in hoofdstuk VI van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (evenals het geval is bij de evaluatie, voorzien in artikel 53 van die wet), zodat het wetsvoorstel eenmalig werkt en geen deel zal worden van het actuele wettenbestand.