

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. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 10 februari 2017

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel F, onder 1, komt onderdeel c te luiden:

c. De derde volzin komt te luiden: De huurcommissie kan van de krachtens de algemene maatregel van bestuur vastgestelde bedragen, bedoeld in de tweede volzin, afwijken voor zover de toepassing gelet op het belang dat die bedragen beogen te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

B

Na artikel I, onderdeel K, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ka

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. a. De voorzitter doet onverwijld, in ieder geval binnen vier weken na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van de verzoeker is ontvangen, of binnen vier weken na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien:

1°. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,

2°. het verzoek kennelijk redelijk of niet redelijk is,

3°. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is,

4°. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn of

5°. de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond zijn.

b. Onverminderd onderdeel a doet de voorzitter binnen vier maanden na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van de verzoeker is ontvangen of binnen vier maanden na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28, desverzocht tevens schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak indien in de huurovereenkomst of anderszins tussen partijen is afgesproken dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de voorzitter kunnen worden voorgelegd.

2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Na «de uitspraak» wordt ingevoegd: , bedoeld in het eerste lid, onderdeel a,.

b. Er wordt een volzin toegevoegd, luidende: Hetgeen in deze wet is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie is van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Toelichting

Onderdeel A

Op grond van de artikelen 7, negende lid (bij (nagenoeg) gelijklopende verzoeken), en 9a, derde lid (complexgewijze verhuur), van de Uhw heeft de Huurcommissie de mogelijkheid af te wijken van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Uhw, indien de toepassing gelet op het belang dat die bepalingen beogen te beschermen zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Met de voorgestelde wijziging van artikel 7, eerste lid, derde volzin, van de Uhw wordt hier een zogenoemde hardheidsclausule aan toegevoegd. Het betreft hier de zogenoemde veelgebruikersregeling, waarvan de bedragen krachtens het voorgestelde artikel 7, eerste lid, tweede volzin, van de Uhw bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

Samenvattend wordt een gedifferentieerd legestartief opgelegd aan de verhuurder die binnen een tijdsbestek van een kalenderjaar vaker dan twee keer in het ongelijk wordt gesteld bij een geschil over de aanvangshuur of all-in huren.

Het gedifferentieerde legestartief loopt met één tussenstap op totdat het huidige kostendekkende niveau van € 1.400 is bereikt.

Aangezien zich bij de toepassing van deze maatregel eveneens onbillijkheden van overwegende aard kunnen voordoen, wordt ook op dit punt een hardheidsclausule voorgesteld. Bij de toepassing van deze hardheidsclausule kan worden gedacht aan de situatie dat bij de verhuurder sprake is van een administratieve fout als gevolg waarvan een aantal keren achter elkaar op basis van diezelfde fouten verzoeken worden ingediend. De Huurcommissie kan dan bepalen dat de verhuurder niet per verloren zaak het hogere legestartief hoeft te betalen.

Onderdeel B

De Huurcommissie is in 2016 gestart met het bemiddelen en het ruimer delen van kennis. In de evaluatie van het ZBO Huurcommissie (Bijlage bij Kamerstukken II 2016/17, 25 268, nr. 141) is de Huurcommissie aanbevolen om meer ruimte te creëren voor huurders en verhuurders om te kunnen kiezen hoe hun geschil wordt behandeld. Met het verbeteren van de intake

en het aanbieden van bemiddelen krijgen huurders en verhuurders aan het begin van de procedure bij de Huurcommissie meer mogelijkheden om zelf richting te geven aan hun eigen geschil. Het evaluatierapport geeft aan dat ook later in de procedure nog mogelijkheden zijn om huurders en verhuurders meer keuzemogelijkheden te geven. Voorgesteld wordt om hieraan als volgt invulling aan te geven:

– Procedure beëindigen na het rapport van voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28 van de Uhw: De Huurcommissie stuurt het rapport na gereedkomen meteen toe aan huurder en verhuurder. Daarbij wordt de vraag gesteld of voortzetting van de procedure (om uiteindelijk een uitspraak van de Huurcommissie te verkrijgen) nog nodig is. Zo niet, kan het verzoek door de indiener worden ingetrokken. De signalen uit de praktijk zijn dat er een groep huurders en verhuurders is die aan het rapport al voldoende heeft om het geschil te beëindigen. Omdat in zo'n geval de Huurcommissie minder werk hoeft te verrichten, is in het wetsvoorstel reeds in een wijziging van de legesregeling voorzien (het voorgestelde artikel 7, zesde lid, onderdeel b, van de Uhw).

– Een inhoudelijke voorzittersuitspraak: Als de indiener van het verzoek de procedure toch wil voortzetten, wordt gevraagd of partijen een uitspraak van de (voltallige) Huurcommissie willen krijgen of een uitspraak door de Voorzitter, bedoeld in artikel 20 van de Uhw, voldoende achten. Als beide partijen aangeven geen behoefte te hebben aan een zitting door een voltallige Huurcommissie, wordt voorgesteld om het geschil te beslechten met een (inhoudelijke) voorzittersuitspraak. Het voordeel van een uitspraak door de Voorzitter zit met name in tijdwinst en kosten. Omdat huurders en verhuurders veel belang hechten aan een snelle uitspraak, wordt hiermee tegemoet gekomen aan een maatschappelijke behoefte. Overigens, staat tegen een uitspraak van de Voorzitter te allen tijde verzet open (artikel 20, zesde lid, van de Uhw) (het voorgestelde artikel 20, eerste lid, onderdeel b, van de Uhw).

De voorgestelde wijzigingen in artikel 20, derde lid, van de Uhw lopen hierbij mee en zijn technisch van aard. Het voorgestelde artikel 20, eerste lid, onderdeel a, van de Uhw komt overeen met het thans geldende artikel 20, eerste lid, van de Uhw.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk