

Vergaderjaar 2009–2010

31 903

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

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

1 december 2009

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zodanig te wijzigen dat een landelijke huurcommissie wordt ingesteld;

Zo is het dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, komt te luiden:

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. gebrek: gebrek als bedoeld in artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. huurcommissie: huurcommissie als bedoeld in artikel 3a;
- c. Onze Minister: Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie;
- d. zittingscommissie: zittingscommissie als bedoeld in artikel 21, eerste lid.

B

Het opschrift van hoofdstuk II komt te luiden: **HOOFDSTUK II. INSTELLING, INRICHTING, SAMENSTELLING EN TAKEN VAN DE HUURCOMMISSIE.**

C

Na het opschrift van hoofdstuk II wordt, onder vernummering van de paragrafen 1 en 2 van hoofdstuk II tot de paragrafen 2 en 3, een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 1. Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie

Artikel 3a

1. Er is een huurcommissie.
2. De huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters. Daarnaast bestaat de huurcommissie uit zittingsleden uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.
3. Het bestuur en de zittingsvoorzitters hebben tot taak binnen de huurcommissie de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken, adviezen en verklaringen te bevorderen. Zij kunnen met het oog hierop regels stellen. Bij de uitvoering van deze taak treden zij niet in de procesrechtelijke behandeling van, de inhoudelijke beoordeling van alsmede de beslissing in een concrete zaak.
4. Indien ten aanzien van het stellen van de regels, bedoeld in het derde lid, tussen het bestuur enerzijds en de zittingsvoorzitters gezamenlijk anderzijds een verschil van mening bestaat, beslist het bestuur. Indien binnen het bestuur een verschil van mening bestaat, beslist de voorzitter. Indien binnen de kring van zittingsvoorzitters een verschil van mening bestaat, wordt onderling bij meerderheid van stemmen beslist, waarbij bij een staking van de stemmen binnen die kring het bestuur beslist.
5. In afwijking van artikel 20 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, heeft het bestuur, in plaats van het zelfstandig bestuursorgaan, de bevoegdheden en taken die zijn genoemd in dat artikel.

Artikel 3b

1. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een tijdvak van zes jaar en kunnen voor maximaal een aansluitend tijdvak van zes jaar als voorzitter onderscheidenlijk plaatsvervangend voorzitter worden herbenoemd. De zittingsvoorzitters worden over de benoeming en herbenoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter gehoord. De zittingsvoorzitters worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingsvoorzitter worden herbenoemd. Het bestuur wordt over de benoeming en herbenoeming van de zittingsvoorzitters gehoord.
2. Aan de voorzitter en de zittingsvoorzitters moet op grond van het afleggen van een examen van een opleiding in het wetenschappelijk onderwijs door een universiteit dan wel de Open Universiteit waarop de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek betrekking heeft, de graad Bachelor op het gebied van het recht en tevens de graad Master op het gebied van het recht zijn verleend, dan wel moeten die voorzitter en die zittingsvoorzitters op grond van het afleggen van een examen van een opleiding aan een universiteit dan wel de Open Universiteit waarop de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek betrekking heeft, het recht om de titel meester te voeren hebben verkregen, of blijk hebben gegeven op andere wijze de voor de functie van voorzitter onderscheidenlijk zittingsvoorzitter benodigde kennis te hebben verworven.
3. Onverminderd artikel 13, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige

bestuursorganen, mogen de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters niet metterdaad betrokken zijn bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van woonruimte, noch is het hen toegestaan beroepsmatig betrokken te zijn bij het beheer van en de beschikking over woonruimte dan wel deel uit te maken van het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting, die daarbij is betrokken.

4. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters genieten een bezoldiging, een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen volgens bij ministeriële regeling te geven regels. Hun rechtspositie wordt nader geregeld bij algemene maatregel van bestuur.

Artikel 3c

Het bestuur geeft leiding aan de werkzaamheden van de huurcommissie en de administratieve ondersteuning.

Artikel 3d

1. De zittingsleden worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. Zij worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingslid worden herbenoemd. Het bestuur wordt over de benoeming en de herbenoeming gehoord.

2. Tot zittingslid worden slechts benoemd personen die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan een behoorlijke uitoefening van de ingevolge de wet aan de huurcommissie opgedragen taken.

3. De benoeming van de zittingsleden geschiedt zodanig dat de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders gelijkelijk in de huurcommissie zijn vertegenwoordigd.

4. Onze Minister stelt met inachtneming van het derde lid bij iedere benoeming de door hem daartoe aangewezen organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen, gedurende negen weken in de gelegenheid een aanbeveling te doen. Indien meer dan één organisatie is aangewezen om een aanbeveling te doen, stelt Onze Minister de betrokken organisaties slechts in de gelegenheid gezamenlijk een aanbeveling te doen. Bij het doen van een aanbeveling wordt rekening gehouden met het tweede lid.

5. Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in het vierde lid bedoelde termijn een beslissing over de benoeming.

6. De zittingsleden genieten een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen volgens bij ministeriële regeling te geven regels.

Artikel 3e

Onverminderd artikel 12, tweede lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, worden de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters ook ontslagen indien zij de leeftijd van zeventig jaren hebben bereikt.

Artikel 3f

1. Het bestuur stelt een bestuursreglement vast, gehoord de zittingsvoorzitters. Het reglement behoeft de goedkeuring van Onze Minister. Artikel 11, tweede lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen is van overeenkomstige toepassing.

2. In het bestuursreglement worden de hoofdlijnen van de inrichting en

de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie, alsmede de zittingslocaties vastgesteld.

Artikel 3g

1. Er is een Raad van Advies. De Raad bestaat uit negen leden, die afkomstig zijn uit de door Onze Minister aangewezen organisaties van huurders en verhuurders en onafhankelijke organisaties of personen, waarbij die organisaties van huurders en verhuurders in de Raad gelijkelijk zijn vertegenwoordigd. De leden hebben een deskundigheid die relevant is in het kader van de huurgeschillenbeslechting en mogen niet tegelijkertijd deel uitmaken van de huurcommissie of van een zittingscommissie.

2. De leden worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. Zij worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor een aansluitend tijdvak van vier jaar als lid van de Raad worden herbenoemd.

3. Onze Minister stelt met inachtneming van het eerste lid bij iedere benoeming de door hem daartoe aangewezen organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen dan wel onafhankelijk zijn, gedurende negen weken in de gelegenheid een aanbeveling te doen. Indien binnen een categorie van organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen, meer dan één organisatie is aangewezen om een aanbeveling te doen, stelt Onze Minister de betrokken organisaties slechts in de gelegenheid gezamenlijk een aanbeveling te doen.

4. Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in het derde lid bedoelde termijn een beslissing over de benoeming.

5. De Raad adviseert het bestuur over algemene aspecten van de huurgeschillenbeslechting en kan het op verzoek dan wel uit eigen beweging in kennis stellen van de binnen de Raad levende standpunten. De Raad wordt voorts over de benoeming, de herbenoeming en het ontslag, behoudens het ontslag vanwege het bereiken van de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd, van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter gehoord. In het bestuursreglement, bedoeld in artikel 3f, worden nadere regels gesteld omtrent de uitoefening van de taken en de bevoegdheden van de Raad en de wijze waarop het bestuur met de Raad overleg voert.

6. Artikel 3d, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3h

Onze Minister voorziet in de administratieve ondersteuning van de huurcommissie.

Artikel 3i

1. Het bestuur houdt een openbaar register aan, waarin met weglating van de namen van de betrokken huurders en verhuurders de slotwoorden van de uitspraken van de huurcommissie en van de voorzittersuitspraken zijn opgenomen.

2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de inrichting van het register.

Artikel 3j

1. In afwijking van artikel 22, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, strekt de bevoegdheid van Onze Minister tot het

vernietigen van besluiten zich niet uit tot de uitspraken, de adviezen en de verklaringen van de huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter.

2. Onze Minister treedt bij de uitvoering van de bevoegdheden, toegedeeld bij of krachtens de wet en de in het eerste lid genoemde wet niet in de procedurele behandeling van, de inhoudelijke beoordeling van alsmede de beslissing in een concrete zaak of in categorieën van zaken.

D

Het opschrift van paragraaf 2 (nieuw) van hoofdstuk II komt te luiden:
§ 2. Taken van de huurcommissie.

E

In artikel 4, vierde lid, vervalt: van de huurcommissie.

F

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid, derde volzin, komt te luiden: Bij ministeriële regeling kunnen voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels worden gegeven.

2. Het vierde lid vervalt onder vernummering van het vijfde lid tot vierde lid.

G

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. In het eerste lid, aanhef (nieuw), vervalt: van de huurcommissie.

3. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De voorzitter kan zich bij de uitoefening van de taken, bedoeld in het eerste lid, laten vervangen door een zittingsvoorzitter.

H

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak, met uitzondering van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, vierde lid, en 5, eerste lid, is door de verzoeker een voorschot op de voor hem geldende vergoeding aan de Staat, bedoeld in het tweede lid, verschuldigd of door de partij die niet de verzoeker is, de voor hem geldende vergoeding, bedoeld in dat lid. Het bedrag van dat voorschot en die vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De eerste volzin komt te luiden: Bij het doen van een uitspraak geeft de huurcommissie gemotiveerd aan welke partij en tot welk bedrag een vergoeding aan de Staat verschuldigd is.

b. In de tweede volzin wordt «de verzoeker indien deze» vervangen door: de partij die.

c. In de derde volzin wordt «de verzoeker» vervangen door «elke partij» en wordt «de vergoeding» vervangen door: de voor hem geldende vergoeding.

d. In de vierde volzin vervalt: van de huurcommissie.

3. Het derde lid vervalt onder vernummering van het vierde tot en met zevende lid tot derde tot en met zesde lid.

4. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:

3. Indien naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift,

a. de verzoeker de geheel of voor het grootste deel in het gelijk gestelde partij is, wordt:

1°. de bij wijze van voorschot betaalde voor hem geldende vergoeding terugbetaald, en

2°. bij de partij die niet de verzoeker is, de voor hem geldende vergoeding ingevorderd, dan wel

b. beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, wordt:

1°. de helft van de bij wijze van voorschot door de verzoeker betaalde voor hem geldende vergoeding terugbetaald, en

2°. bij de partij die niet de verzoeker is, de helft van de voor hem geldende vergoeding ingevorderd.

5. In het vierde lid (nieuw) wordt «De huurcommissie» vervangen door: Het bestuur.

6. In het vijfde lid (nieuw) wordt «vijfde lid» vervangen door «vierde lid» en wordt na «verklaard» toegevoegd: , tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de verzoeker in verzuim is geweest.

7. Na het zesde lid (nieuw) wordt een lid ingevoegd, luidende:

7. Het bestuur roept de partij die niet de verzoeker is bij schriftelijk bericht op tot betaling van de in het derde lid, onderdeel a, onder 2°, of onderdeel b, onder 2°, bedoelde vergoeding binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht. Onze Minister kan die vergoeding invorderen bij dwangbevel.

8. Het achtste lid komt te luiden:

8. De voorzitter is bevoegd op verzoek van de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is, indien deze een natuurlijk persoon is, vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste lid en tweede lid. Zolang niet is beslist op een aanvraag om vrijstelling, wordt de in het vierde en zevende lid genoemde termijn opgeschort. Bij ministeriële regeling wordt bepaald in welke gevallen de voorzitter van de bevoegdheid, bedoeld in de eerste volzin, gebruik kan maken. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

9. Na het achtste lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

9. De huurcommissie kan bij gelijkkluidende of nagenoeg gelijkkluidende verzoeken ten aanzien van de partij die niet de verzoeker is en een rechtspersoon is, indien deze, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partij is, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die de verzoeker is in het ongelijk wordt gesteld, afwijken van het eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die

volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

I

Artikel 8 komt te luiden:

Artikel 8

Voor het door de huurcommissie uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vierde lid, is door de verzoeker een vergoeding aan de Staat verschuldigd, waarvan het bedrag bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.

J

Artikel 9 komt te luiden:

Artikel 9

1. Een verzoek aan de huurcommissie wordt schriftelijk ingediend.
2. De huurcommissie toetst bij aan haar gedane verzoeken of voldaan is aan de voor die verzoeken bij of krachtens titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en bij of krachtens deze wet gestelde voorschriften.

Ja

Na artikel 9 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 9a

1. Indien binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken kunnen deze door de partijen die natuurlijke personen zijn, collectief worden ingediend. Die partijen zijn daarbij elk het voorschot op de vergoeding aan de Staat, bedoeld in artikel 7, tweede lid, verschuldigd.
2. Indien het verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet voldoet aan de in het eerste lid genoemde vereisten, wordt het verzoek opgevat als per afzonderlijke woonruimte of groep van woonruimten ingediend. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
3. De huurcommissie kan ten aanzien van de partijen, bedoeld in het eerste lid, indien die, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partijen zijn, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die niet de verzoeker is in het ongelijk worden gesteld, afwijken van artikel 7, eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

K

In artikel 10, tweede lid, wordt «Bij regeling van Onze Minister» vervangen door: Bij ministeriële regeling.

L

In artikel 11, eerste lid, tweede volzin, wordt «artikel 6, aanhef en onderdeel b» vervangen door «artikel 6, eerste lid, aanhef en onderdeel b» en vervalt: van de huurcommissie.

M

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, vervalt «van de huurcommissie», wordt «artikel 7, vijfde lid» vervangen door «artikel 7, vierde lid» en wordt na «ontvangen,» ingevoegd: of binnen vier weken na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28,.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. De voorzitter vermeldt in voorkomende gevallen in de uitspraak tot welke huurprijs zijn uitspraak leidt, alsmede de datum van ingang.

3. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Het bestuur zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de voorzittersuitspraak aan partijen.

4. Het zesde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste volzin vervalt: van de voorzitter van de huurcommissie.

b. In de tweede volzin vervalt: van de huurcommissie.

5. In het zevende lid vervalt: van de voorzitter van de huurcommissie.

6. In het achtste lid wordt «de voorzitter van de huurcommissie» vervangen door: de voorzitter.

N

Het opschrift van hoofdstuk V komt te luiden: **HOOFDSTUK V.
WERKWIJZE VAN DE HUURCOMMISSIE.**

O

Het opschrift van § 1 van hoofdstuk V komt te luiden: *§ 1. Algemene bepalingen.*

P

De artikelen 21 tot en met 27 worden vervangen door twee artikelen, luidende:

Artikel 21

1. Het bestuur vormt voor de behandeling van zaken ter zitting bij bestuursreglement als bedoeld in artikel 3f zittingscommissies.

2. De zittingscommissie houdt zitting in het arrondissement waarbinnen de woonruimte waarop het geschil betrekking heeft, is gelegen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het bestuur bepalen dat de zittingscommissie zitting houdt in een ander arrondissement dat binnen een redelijke afstand van die woonruimte ligt, waarbij een goede balans tussen

enerzijds de laagdrempeligheid van de huurcommissie en anderzijds een efficiënte werkwijze wordt bevorderd.

Artikel 22

1. De zittingscommissie houdt zitting en beraadslaagt met een zittingsvoorzitter en twee zittingsleden, waarvan een zittingslid afkomstig is uit de kring van huurders en een zittingslid afkomstig is uit de kring van verhuurders.

2. De voorzitter kan optreden als zittingsvoorzitter.

Q

Het opschrift van § 2 van hoofdstuk V komt te luiden: *§ 2. De voorbereiding van de zitting.*

R

Artikel 28 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «in kennis gesteld» vervangen door: door het bestuur in kennis gesteld.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door het bestuur. In bijzondere gevallen kan de zittingsvoorzitter het onderzoek instellen.

3. Het derde lid vervalt onder vernummering van het vierde tot en met zevende lid tot derde tot en met zesde lid.

4. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:

3. Van het voorbereidend onderzoek wordt een schriftelijk rapport opgemaakt.

5. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:

4. In de gevallen waarin de voorzitter geen uitspraak als bedoeld in artikel 20, eerste lid, doet, bepaalt het bestuur de dag en het uur, waarop het verzoek ter zitting van een zittingscommissie zal worden behandeld, zodra het voorbereidend onderzoek naar het oordeel van de voorzitter voltooid is, of, indien dit onderzoek ingevolge het eerste lid niet wordt ingesteld, reeds aanstonds.

6. Het vijfde lid (nieuw) komt te luiden:

5. Het bestuur legt de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag van de zitting ter inzage voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden.

7. Het zesde lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste volzin wordt «De secretaris» vervangen door: Het bestuur.

b. In de tweede volzin wordt «vierde lid» vervangen door: derde lid.

c. In de derde volzin wordt «zesde lid» vervangen door: vijfde lid.

S

In artikel 29 vervalt: van de huurcommissie.

T

In artikel 30, eerste lid, vervalt: door de huurcommissie.

U

In artikel 31 wordt «voorzitter» telkens vervangen door «zittingsvoorzitter» en wordt «leden» telkens vervangen door: zittingsleden.

V

Na artikel 31 wordt het opschrift van een paragraaf ingevoegd, luidende: § 3. *De zitting*.

W

Artikel 32 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «de huurcommissie» vervangen door: een zittingscommissie.
2. In het tweede lid wordt «huurcommissie» vervangen door: zittingscommissie.

X

Artikel 33 vervalt.

Y

Artikel 34 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
 1. De zittingsvoorzitter heeft de leiding van de zitting.
 2. In het tweede lid wordt «voorzitter» telkens vervangen door «zittingsvoorzitter», wordt «leden» vervangen door «zittingsleden» en wordt «de huurcommissie» vervangen door: de zittingscommissie.
 3. In het derde en vijfde lid wordt «voorzitter» vervangen door: zittingsvoorzitter.
 4. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de zittingsvoorzitter tot het instellen daarvan besluiten. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing.
 5. In het zevende lid wordt «De huurcommissie» vervangen door «Een zittingscommissie» en wordt «zesde lid» vervangen door: vijfde lid.

Z

In artikel 35 wordt «de huurcommissie» vervangen door: een zittingscommissie.

AA

Artikel 36 komt te luiden:

Artikel 36

Bij de zittingen is een ambtenaar van de administratieve ondersteuning van de huurcommissie aanwezig. Hij houdt aantekening van al hetgeen daar wordt behandeld met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de zittingscommissie gehoorde personen.

BB

Na artikel 36 wordt het opschrift van een paragraaf ingevoegd, luidende: *§ 4. De uitspraak en verdere bepalingen.*

CC

Artikel 37 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 7, vijfde lid» vervangen door: artikel 7, vierde lid.
2. Het tweede lid, tweede volzin, komt te luiden: Zij worden door de desbetreffende zittingsvoorzitter ondertekend.
3. In het derde lid wordt «De secretaris» vervangen door: Het bestuur.
4. In het vijfde lid wordt «de secretaris» vervangen door: het bestuur.

DD

Artikel 38 komt te luiden:

Artikel 38

De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters, de zittingsleden en de ambtenaren van de administratieve ondersteuning mogen zich, indien dit de onpartijdigheid in gevaar brengt, direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of hun raadsliden, noch enige bijzondere onderrichting, memorie of geschriften aannemen over enige aangelegenheid, welke aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de huurcommissie.

EE

Artikel 39 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
 1. Het bestuur kan, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van de taken van de huurcommissie, bedoeld in de artikelen 4, tweede tot en met vierde lid, en 5, en de taken van de voorzitter, bedoeld in artikel 6, eerste lid, nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.
2. In het tweede lid wordt «de voorzitter van de huurcommissie» vervangen door: het bestuur.

FF

In artikel 40 wordt «De voorzitter en de leden van de huurcommissie» vervangen door: De zittingsvoorzitter en de zittingsleden.

GG

Het opschrift van § 3 van Hoofdstuk V vervalt.

HH

De artikelen 41 tot en met 45 vervallen.

II

De artikelen 46 en 47 komen te luiden:

Artikel 46

Een voordracht voor een krachtens artikel 3, tweede lid, 7, eerste lid, 8, 10, eerste lid, of 12, tweede lid, vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

Artikel 47

Bij ministeriële regeling kunnen:

- a. ter uitvoering van artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek regels worden gegeven met betrekking tot de voorwaarden waaraan het in het tweede lid van dat artikel bedoelde schrijven van de verhuurder aan de huurder dient te voldoen, en
- b. ter uitvoering van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek regels worden gegeven met betrekking tot de voorwaarden waaraan een kennisgeving van de huurder aan de verhuurder van een gebrek dient te voldoen.

JJ

De artikelen 48 en 53 tot en met 53d vervallen.

ARTIKEL II

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 238 wordt «artikel 21» vervangen door: artikel 3a.

B

Artikel 252, derde lid, komt te luiden:

3. Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient een waardering van de kwaliteit van de woonruimte als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te worden verstrekt.

ARTIKEL III

In artikel 72 van de Huisvestingswet wordt «bedoeld in artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, in welker ressort de woonruimte is gelegen» vervangen door: bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL IV

In artikel 1, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag wordt «artikel 21» vervangen door: artikel 3a.

ARTIKEL V

De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter van de huurcommissie aanhangige verzoeken worden, zo nodig in afwijking van artikel 49 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet.

ARTIKEL VI

1. De voorzitter van de huurcommissies, bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, is na de inwerkingtreding van deze wet werkzaam in de kwaliteit van zittingsvoorzitter als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, tot het tijdstip waarop het in artikel 23, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, genoemde tijdvak is geëindigd, met dien verstande dat deze in afwijking van artikel 3b, eerste lid, vierde volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, voor aansluitende tijdvakken van vier jaar kan worden herbenoemd.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een voorzitter van de huurcommissies, bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, indien die voorzitter per de datum van inwerkingtreding van deze wet tot voorzitter, plaatsvervangend voorzitter of zittingslid, als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, is benoemd.

ARTIKEL VII

1. De leden van de huurcommissies, bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, zijn na de inwerkingtreding van deze wet werkzaam in de kwaliteit van zittingsleden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, tot het tijdstip waarop het in artikel 24, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, genoemde tijdvak is geëindigd.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een lid van de huurcommissies, bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, indien dat lid per de datum van inwerkingtreding van deze wet tot voorzitter, plaatsvervangend voorzitter of zittingsvoorzitter als bedoeld in

artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, is benoemd.

ARTIKEL VIII

De artikelen 3b, eerste lid, derde en vijfde volzin, 3d, eerste lid, derde volzin, en 3g, vijfde lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, zijn niet van toepassing voor het voor de eerste maal benoemen van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters, onderscheidenlijk de zittingsleden.

ARTIKEL VIIIA

Indien een voorzitter van een huurcommissie als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, met ingang van de datum van inwerkingtreding van deze wet tot voorzitter, plaatsvervangend voorzitter of zittingsvoorzitter als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, is benoemd en de leeftijd van zestig jaren heeft bereikt maar nog niet de leeftijd van vijfenzestig jaren, kan hij te kennen geven dat op hem in afwijking van artikel 3e van laatstgenoemde wet de pensioengerechtigde leeftijd van toepassing is, zoals die gold voor de inwerkingtreding van deze wet.

ARTIKEL IX

Het in artikel 18 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen bedoelde jaarverslag over het kalenderjaar 2009 wordt in afwijking van artikel 43 van die wet, zoals die wet op 1 februari 2010 komt te luiden, opgesteld voor 1 juli 2010.

ARTIKEL X

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,