

Vergaderjaar 1997–1998

26 090

Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. ALGEMEEN

§ 1. Inleiding

Aan het wetsvoorstel, dat ten nauwste samenhangt met het separaat ingediende wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (invoering titel 7.4 Huur, bevattende het algemene deel van het huurrecht (kamerstukken II 26 089) hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen.

In de eerste plaats is in de loop der jaren een steeds grotere behoefte gebleken aan een vereenvoudiging van de huur(prijs)regelgeving, zoals deze is neergelegd in de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de diverse uitvoeringsregelingen. De in deze regelgeving sinds de inwerkingtreding in 1979 en met name in de laatste jaren aangebrachte wijzigingen en nadere detailleringen hebben die behoefte versterkt. De leesbaarheid en de inzichtelijkheid is daardoor in de ogen van velen verminderd. Daarom hebben wij de structuur van de huurprijsregelgeving en de tekst van de regelingen in hun onderlinge verband gezien teneinde de gewenste vereenvoudiging te bereiken. In de tweede plaats hebben wij gevolg gegeven aan de roep vanuit huurders en verhuurdersorganisaties om voorstellen te ontwikkelen, gericht op het bewerkstelligen van een grotere uniformiteit in de uitspraken van huurcommissies. Een onderlinge afstemming tussen de huurcommissies kan er bovendien toe leiden dat ook de uitspraken van de kantonrechters meer eenduidig zullen zijn.

In de derde plaats hebben wij het noodzakelijk geacht nog een aantal andere juridische en praktische knelpunten weg te nemen.

In de brief van 17 november 1995 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1995/1996, 24 508, nr. 1) heeft de eerste ondergetekende in onderdeel 3.1 uiteengezet langs welke lijnen hij samen met de Minister van Justitie voornemens is te komen tot een integrale herziening van de huurprijsregelgeving (IHH).

Op 16 april 1996 heeft over dit onderdeel van de brief vervolgens een Algemeen Overleg plaatsgevonden met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Dit overleg heeft ertoe geleid dat enkele onderdelen van de IHH, te weten de invoering van een afzonderlijke huurcommissieprocedure bij achterstallig onderhoud van en gebreken aan de woonruimte, ter bespoediging van de versterking van de positie van huurders, alsmede het invoeren van een tweezijdige heffing van de aan de Staat verschuldigde vergoeding met restitutie van de «verliezende» partij en het overhevelen van het toezicht op de huurcommissies van de provincie naar het Rijk, in een afzonderlijk wetgevingstraject is opgenomen (voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies), kamerstukken II 1996/97, 25 445, nrs. 1–3). Dit wetsvoorstel wordt verder genoemd: wetsvoorstel-onderhoud. Daarnaast is bij de Eerste Kamer een wetsvoorstel aanhangig ter verbetering van de positie van de huurders, met name die van de huurdersorganisaties (voorstel van wet van het lid Duivesteijn, houdende regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en verhuurder van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder), kamerstukken I 1996/97, 24 080, nr. 289). Ook van de zijde van de regering is een wetsvoorstel ter verbetering van de positie van huurdersorganisaties in voorbereiding.

De voorstellen zijn minder ingrijpend dan zij op het eerste gezicht lijken. Het gaat vooral om een juridisch-technische operatie. Toch bevat het wetsvoorstel ook een groot aantal inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het bestaande huurrecht. Uit intensief overleg met de Nationale Woningraad (NWR), NCIV koepel voor woningcorporaties (NCIV), de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), de Woonbond, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de voorzitters van de huurcommissies is gebleken dat aan een ingrijpende wijziging van het stelsel geen grote behoefte bestond. Uit deze contacten is wel gebleken dat er enige wensen zijn tot wijziging van of aanvulling op de bestaande regelgeving. Deze wensen zijn waar mogelijk gehonoreerd. Bij de uitwerking van de voorstellen is tevens aandacht geschonken aan een vergelijking van het huurrecht met dat van de ons omringende landen en Zweden.

De aangebrachte wijzigingen zijn gebaseerd op:

- diverse met vertegenwoordigers van bovengenoemde organisaties gehouden gesprekken over bestaande knelpunten in het huurrecht en door hen gewenste aanpassingen;
- het Evaluatierapport Huurprijsregulering van 25 oktober 1993 van een ambtelijke werkgroep waarin de voorzitters van de huurcommissies hebben geparticipeerd;
- het in opdracht van de Woonbond ingestelde onderzoek naar stook- en servicekosten van november 1995;
- het rapport van de Commissie Huurders/Verhuurders van 22 september 1993;
- het rapport B&A Groep Beleidsonderzoek & -Advies BV van 22 december 1995 naar de effecten van de uitspraken van de huurcommissies op het onderhoudsbeleid van verhuurders.

Daarnaast zijn bij het opnemen van regels in het wetsvoorstel terzake van de inrichting en vormgeving van de huurcommissies de aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen, die zijn opgenomen in de Aanwij-

zingen voor de regelgeving, gevolgd. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen ten opzichte van de huidige regels die ten aanzien daarvan zijn opgenomen in de Wet op de huurcommissies. De onderwerpen, bedoeld in aanwijzing 124d, aanhef en onderdelen a, b en c, van de Aanwijzingen voor de regelgeving zijn behandeld in onderdeel 4.1 en 4.2 van § 4. Zoals voorgeschreven in de hiervoor bedoelde aanwijzingen is over het onderhavige wetsvoorstel overleg gevoerd met het Begeleidingsteam verzelfstandiging (bestaande uit vertegenwoordigers van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en van Financiën). Hiermee is overeenstemming bereikt.

§ 2. Systematiek Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De voorstellen tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies en als gevolg daarvan het Besluit huurprijzen woonruimte houden wat betreft de systematiek het navolgende in. Overigens zij daarbij ook verwezen naar de memorie van toelichting op het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek.

Burgerlijk Wetboek

Uit de Huurprijzenwet woonruimte zijn die bepalingen overgeheveld naar het in de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek neergelegde huurovereenkomstenrecht inzake woonruimte, die betrekking hebben op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder. Daaraan zijn toegevoegd de bepalingen die betrekking hebben op de rechtsingang bij de huurcommissies en kantonrechters voor procedures met betrekking tot geschillen omtrent de huurprijs en overige vergoedingen.

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De resterende bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte en de bepalingen van de Wet op de huurcommissies zijn vervolgens geïntegreerd in één wet: de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (verder te noemen: UHW). Voorzover mogelijk zijn in de voorstellen ook de in het Besluit huurprijzen woonruimte neergelegde toetsingscriteria voor de huurcommissie ter afdoening van geschillen omtrent de huurprijs en andere vergoedingen in de UHW opgenomen. De voorstellen met betrekking tot de integratie van de desbetreffende bepalingen zijn zodanig dat per afzonderlijke procedure alle relevante toetsingscriteria voor de huurcommissies terzake bij elkaar zijn geplaatst. Niet alleen diegenen die belast zijn met de huurgeschillenbeoordeling maar juist ook degenen die op de huurcommissie een beroep overwegen te doen kunnen bij wijze van spreken in de regelgeving in een oogopslag zien in welke gevallen en op welke wijze een huurcommissieprocedure kan worden gestart en tevens welke aspecten de huurcommissie bij het doen van een uitspraak zal betrekken bij de beoordeling van de afdoening van een daartoe ingekomen verzoek. De huidige bepalingen verschaffen dit inzicht eerst na diepgaande bestudering van meerdere regelingen met het gevaar dat belangrijke aspecten door hun geïsoleerde ligging binnen de regeling over het hoofd worden gezien.

Restbepalingen

Het is evenwel noodzakelijk gebleken een aantal bepalingen te blijven opnemen in een uitvoeringsregeling. Het betreft in dat geval aspecten die bij zekere regelmaat moeten (kunnen) worden gewijzigd. Hierbij denken men aan het woningwaarderingstelsel, de lijsten met gebreken, het

maximale huurverhogingspercentage en de puntprijzen ter berekening van onder meer de maximale huurprijsgrens. Deze aspecten zijn derhalve niet in de voorliggende voorstellen opgenomen doch berusten vanzelfsprekend wel daarop. Omtrent een aantal van die aspecten vindt voorafgaande aan desbetreffend huurjaar bij de begrotingsbehandeling overleg met het parlement plaats.

Reeds gerealiseerde huurwetgeving in voorfase van de Integrale herziening van de huurprijsregelgeving

De eerste aanpassingen in het kader van de IHH zijn reeds in wetgeving opgenomen, althans in het wetsvoorstel-onderhoud, dat in een gevorderd stadium is van behandeling door de Eerste Kamer. Dit zijn

- a. de invoering van een afzonderlijke procedure voor de huurder om op ieder tijdstip op grond van bepaalde gebreken (de zogenoemde nulpunten) de huurcommissie om een uitspraak te kunnen vragen over de in rekening te brengen redelijke (lagere) huurprijs;
- b. de invoering van een kostenveroordeling voor de verschuldigheid van de aan de Staat verschuldigde vergoeding bij een huurcommissiezaak voor de verliezende partij met daaraan voorafgaande een tweezijdige heffing van die vergoeding;
- c. de overheveling van het toezicht op de huurcommissies van de provincies naar het Rijk.

Deze wettelijke bepalingen zijn ook geïncorporeerd in het onderhavige wetsvoorstel en in voornoemd wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek.

Indeling wetsvoorstel

Bij de indeling van de UHW is uitdrukkelijk gekozen voor een systematiek waarbij allereerst stapsgewijs (hoofdstukken I tot en met IV) de volgende onderwerpen worden behandeld:

- de ingang bij de huurcommissie;
- de aan de Staat verschuldigde vergoeding door de geschilvoerende partijen;
- de toetsingscriteria van de huurcommissie in het desbetreffende geschil;
- de aspecten die een redelijke beoordeling van de afloop van een huurcommissieprocedure mogelijk maakt.

De taken van de (voorzitters van de) huurcommissies worden in hoofdstuk II geregeld.

De samenstelling, inrichting en de werkwijze van, alsmede het toezicht op de huurcommissies worden vervolgens in hoofdstuk V behandeld.

De geschilvoerende partijen en rechtshulpverleners zullen naar verwachting bij het lezen van de regeling aan deze informatie eerst dan behoefte hebben indien de daaraan voorafgaande bepalingen hen aanleiding hebben gegeven een procedure bij de huurcommissie te overwegen. Deze paragraaf, die ingaat op de werkwijze, zal de lezer inzicht verschaffen in de inhoudelijke behandeling van het verzoek vanaf de ontvangst van dat verzoek tot de verzending van de uitspraak.

De overige paragrafen van hoofdstuk V hebben met name betrekking op de sturingsrelatie tussen de eerste ondertekenaar van dit wetsvoorstel en de huurcommissies. In die paragrafen, waarin onderscheidenlijk wordt ingegaan op de samenstelling en inrichting van, de planning en verslaglegging door, en het toezicht op de huurcommissies, zijn de instrumenten opgenomen waarmee de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de huurcommissies kan aansturen.

Tot slot zijn in hoofdstuk VI het overgangsrecht, voorzover dat niet in de invoeringswet zal worden opgenomen, en de slotbepalingen opgenomen. Daarin wordt onder meer voorgeschreven dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet en vervolgens telkens binnen vier jaar aan de Staten-Generaal rapporteert over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de huurcommissies.

§ 3. Inhoudelijke wijzigingen

Onderstaand worden de belangrijkste inhoudelijke wijzigingen in het wetsvoorstel ten opzichte van de huidige regeling in de Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurcommissies aangegeven met een korte beschrijving daarvan. In de artikelsgewijze toelichting wordt zonodig nader op de meer technische kanten van de wijzigingen ingegaan.

a. tijdelijke dwingende bepalingen bij geliberaliseerde overeenkomsten thans structureel opgenomen

Krachtens de Huurprijzenwet woonruimte blijft een viertal bepalingen van deze wet op geliberaliseerde huurovereenkomsten van kracht tot vijf jaar na inwerkingtreding (1 juli 1994) van de liberalisatiemaatregel, dus tot 1 juli 1999. Het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek voorziet erin deze tijdelijke maatregel om te zetten in een definitieve. Indien het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek niet uiterlijk 1 juli 1999 in werking kan treden, zal de huidige beëindigingstermijn door middel van een afzonderlijk in te dienen wetsvoorstel worden verlengd, zodat voornoemde artikelen ook na 1 juli 1999 op geliberaliseerde huurovereenkomsten van toepassing blijven.

b. toetsingsmogelijkheid voorschotbedrag servicekosten

De huidige huurprijsregelgeving voorziet niet in de mogelijkheid voor de huurder om de huurcommissie een uitspraak te vragen over de redelijkheid van de hoogte van een overeengekomen voorschotbedrag voor servicekosten. Omdat daaraan in huurderskringen grote behoefte bestaat is in het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, en nader uitgewerkt in het onderhavige wetsvoorstel, een daartoe strekkende bepaling opgenomen. De mogelijkheid bestaat echter alleen in die gevallen waarin het voorschotbedrag in aanzienlijke mate afwijkt van wat redelijkerwijs aan kosten te verwachten is. De huurder zal dit aan de hand van een verrekenoverzicht of anderszins in zijn verzoek aan de huurcommissie aannemelijk moeten maken.

Wanneer geen sprake is van een aanzienlijke afwijking, is het verwezenlijken van een lager voorschot niet nodig. Het gaat immers om voorschotbedragen. Het eventueel als gevolg van een gunstiger kostenontwikkeling ontstane teveel aan betaalde voorschotten wordt met de jaarlijkse verrekening door de verhuurder aan de huurder gerestitueerd.

c. uitspraaktermijn huurcommissie

De huurcommissies, en dus ook in voorkomende gevallen de voorzitters, dienen thans binnen een termijn van vier maanden na indiening van het verzoek met een verlengingsmogelijkheid met twee maanden, uitspraak te doen. Het voorstel voorziet in een aansluiting op de Awb waarin eveneens termijnen gelden voor afdoening van ingekomen geschriften met een aanwijzing hoe te handelen indien de termijn van afdoening dreigt te worden overschreden. Het voorstel sluit wat de motiveringsplicht betreft aan op het standpunt van de Nationale Ombudsman, die de aanbeveling heeft gedaan om bij (dreigende) overschrijding van de behandelings-

termijn partijen te informeren over de oorzaak van het niet halen van deze termijn en aan te geven op welke termijn de afdoening van het verzoek wel kan worden verwacht. De termijn van afdoening vangt aan op de dag waarop de verschuldigde vergoeding is betaald of bij niet-betaling de dag waarop de uiterste termijn die voor betaling geldt, is verstreken. Eerst na betaling of, bij het achterwege blijven daarvan, na het verstrijken van de daarvoor geldende termijn wordt het verzoek immers eerst in behandeling genomen.

d. (onderhouds)gebrek in relatie tot het begrip gebrek van het Burgerlijk Wetboek

Het nieuwe begrip «gebrek» in het algemene deel van het BW-huurrecht heeft in de systematiek van het voorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek een aanzienlijk andere betekenis dan het begrip gebrek thans heeft in de Huurprijzenwet woonruimte. Omdat dit nieuwe begrip gebrek niet strookt met de uitgangspunten van het bestaande huurrecht voor woonruimte in de Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurcommissies is in het wetsvoorstel uitgegaan van de bestaande betekenis. Dit betekent dat, waar in het wetsvoorstel gesproken wordt over gebreken, bedoeld worden (onderhouds)gebreken die thans ook wel worden geduid als absolute dan wel relatieve nulpunten [klopt dit wel? Don!]. Slechts deze gebreken kunnen huurcommissies betrekken bij het doen van een uitspraak. Deze zijn thans opgenomen in diverse bijlagen van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Voor huurvermindering in het geval van andere gebreken kan de rechter slechts worden betrokken. In de memorie van toelichting op het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek is op de betekenis van het begrip uitvoerig ingegaan.

e. voorzieningen die het woongerief vermeederen

De Hoge Raad heeft in een geval waarbij een verhuurder complexgewijs verbeteringen had aangebracht en een van de huurders in dat complex het aanbrengen van de voorziening had gedoogd doch niet bereid was daarvoor een huurverhoging te betalen, uitgesproken dat niet de weg van een ontruimingsprocedure wegens het niet aanvaarden van de redelijk aanbod (huurverhoging) moest worden gevolgd maar de procedure van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte (HR 29 januari 1989, NJ 1989, 767). Dit artikel voorziet echter alleen in de situatie dat partijen, voorafgaande aan het aanbrengen van de voorziening, een huurverhoging zijn overeengekomen. De huurcommissie brengt desverzocht dan ook een advies uit over de betalingsverplichting van de huurder. In het wetsvoorstel is een regeling opgenomen, inhoudende dat de huurcommissie na het aanbrengen van de voorziening kan worden verzocht uitspraak te doen over een met het oog op de kosten van die voorziening redelijk geacht huurverhogingsbedrag en de daaruit volgende redelijke huurprijs. Het maakt derhalve niet meer uit of partijen nu wel of geen vergoedingsbedrag zijn overeengekomen. Overigens sluit deze verruiming aan op de reeds bestaande mogelijkheid van de huurcommissie bij op grond van een gemeentelijke aanschrijving ex de artikelen 15 of 16 van de Woningwet aangebrachte voorzieningen uitspraak te doen wanneer partijen omtrent een vergoedingsbedrag niet tot overeenstemming zijn gekomen..

Tevens voorzien de voorstellen in de uitwerking van een nieuwe BW-bepaling waarbij eveneens is aangesloten op jurisprudentie. Hiervoor zij verwezen naar de volgende arresten: gerechtshof Amsterdam 07.06.84, NJ 1985/454 en gerechtshof Den Haag 14.06.84, NJ 1985/539. Deze jurisprudentie betreft het door een zeer kleine minderheid van huurders in

een woningcomplex moeten gedogen van een voorziening in of met betrekking tot de woning indien de overgrote meerderheid wel daarmee heeft ingestemd. Dit geldt alleen voor voorzieningen die de verhuurder om bouwtechnische redenen slechts complexgewijs kan aanbrengen, zoals het vervangen van blokverwarming door individuele c.v.-ketels. Ook in deze gevallen kunnen de huurders na het tijdstip waarop de voorzieningen zijn aangebracht en wel tot uiterlijk 12 weken na dat tijdstip de huurcommissie vragen uitspraak te doen over de redelijkheid van vergoedingsbedrag en de daaruit voortvloeiende verhoogde huurprijs.

f. voorzittersuitspraken

Het wetsvoorstel voorziet in een regeling waarin is neergelegd in welke algemeen geformuleerde gevallen niet de huurcommissie maar de voorzitter uitspraak doet. Hiermee wordt een doelmatiger en efficiënter gebruik van de huurcommissiecapaciteit beoogd. De huurcommissies kunnen dan meer aandacht schenken aan de afdoening van de zwaardere zaken. De voorgestelde regeling is limitatief, terwijl de huidige regeling een facultatief karakter draagt. Ook geldt de huidige regeling voor een zeer beperkt aantal gevallen.

Naast zaken waarin het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is of waar het huurprijswijzigingsvoorstel kennelijk niet redelijk of evident onredelijk is of de bezwaren daartegen kennelijk ongegrond dan wel evident gegrond zijn, doet de voorzitter nu ook uitspraak in gevallen als hieronder onder g beschreven. De voorzitter doet dus krachtens het wetsvoorstel nu eveneens uitspraak indien het verzoek van de verhuurder inzake de redelijkheid van zijn huurverhogingsvoorstel kennelijk niet redelijk is. In het wetsvoorstel is geregeld dat daarvan in ieder geval sprake is indien de huurcommissie in een eerder gedane uitspraak heeft bepaald dat in verband met een gebrek een lagere in rekening te brengen huurprijs dan de tussen partijen geldende huurprijs redelijk is en niet is gebleken dat de verhuurder het gebrek inmiddels heeft opgeheven.

Ook is in het wetsvoorstel geregeld dat de voorzitter op verzoek van de verhuurder uitspraak doet indien partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen over de datum waarop een door de huurcommissie geconstateerd gebrek door de verhuurder is opgeheven.

g. vervanging rappelprocedure

Onder het huidige recht wordt de huurcommissies in circa 40 000 zaken door de verhuurder gevraagd de huurder nogmaals in kennis te stellen van het door de verhuurder gedane huurverhogingsvoorstel, de zogenoemde rappelbrief, omdat de huurder de voorgestelde huurprijs niet betaalt en huurder evenmin een bezwaarschrift heeft ingediend. Indien de huurder daaropvolgend niet binnen een aangegeven termijn op deze rappelbrief (inclusief voorstel) een verzoek om een uitspraak heeft ingediend, wordt hij geacht de voorgestelde huurprijs te zijn overeengekomen.

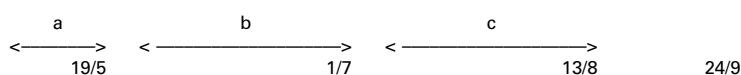
In het wetsvoorstel is deze huurcommissie-activiteit, die zeker stelt dat de huurder (opnieuw) het voorstel ter kennis wordt gebracht, overgeheveld naar de verhuurder. Indien de verhuurder een huurcommissieprocedure wil starten, dient hij daaraan voorafgaande binnen een termijn van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging de huurder een aangetekende brief met insluiting van het reeds eerder gedane voorstel, bij wijze van herinnering, te sturen. De verhuurder kan er ook voor kiezen de huurder het voorstel direct in eerste aanleg bij aangetekende verzending toe te zenden. Indien in beide gevallen van aangetekende verzending de huurder niet met een bezwaarschrift reageert en evenmin de voorgestelde huurprijs betaalt, zal de voorzitter desverzocht uitspraak doen dat de voorgestelde huurprijs (in beginsel)

redelijk is. In dit soort zaken wordt van rechtswege de voorgestelde huurverhoging als kennelijk redelijk aangemerkt, zij het dat de voorzitter bij het doen van een uitspraak acht slaat op een eventuele overschrijding van het maximale huurverhogingspercentage en dit zonedig terugbrengt tot bedoeld maximum.

De voorstellen leiden er naar verwachting toe dat de werklust van (het secretariaat van) de huurcommissies met bijna 40 000 zaken vermindert. De voorgestelde procedure voorkomt dat de huurcommissie eveneens op grote schaal bij beide partijen de aan de Staat verschuldigde vergoeding zou moeten invorderen. Dit is nog slechts nodig in die gevallen waarbij de huurder ondanks de door de verhuurder in zijn aangetekend verzonden schrijven aangekondigde vervolprocedure en de daaraan verbonden kosten weigert zijn eventuele bezwaren tegen het huurverhogingsvoorstel kenbaar te maken. Verwacht wordt dat dit slechts enkele honderden zaken zullen zijn.

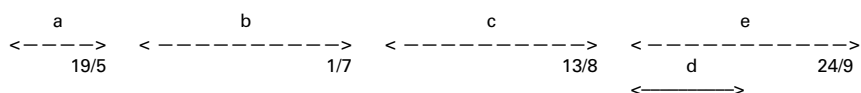
Onderstaand is de huurverhogingsprocedure met de diverse daarbij behorende termijnen schematisch weergegeven.

Huurverhogingsprocedure met bezwaarschrift tevens huurverhogingsprocedure bij direct aangetekende verzending van voorstel zonder reactie huurder



- a: tenminste 6 weken voor de voorgestelde ingangsdatum dient verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel ter kennis van huurder te hebben gebracht: uiterste tijdstip 19 mei;
- b: 6-wekentermijn binnen welke de huurder de verhuurder van zijn bezwaren tegen het voorstel kan doen blijken: uiterste tijdstip 1 juli;
- c: 6-wekentermijn binnen welke de verhuurder zijn verzoek met zijn voorstel en huurders bezwaarschrift bij de huurcommissie kan indienen: uiterste tijdstip 13 augustus; indien de huurder geen bezwaar heeft ingediend en ook de voorgestelde huurprijs niet betaald kan de verhuurder, indien deze zijn voorstel aangetekend heeft verzonden, direct binnen deze termijn een verzoek indienen zonder zijn huurder eerst te rappelleren;

Huurverhogingsprocedure zonder reactie huurder gevolgd door rappelbrief



- a: tenminste 6 weken voor de voorgestelde ingangsdatum dient verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel ter kennis van huurder te hebben gebracht: uiterste tijdstip 19 mei;
- b: 6-wekentermijn binnen welke de huurder de verhuurder van zijn bezwaren tegen het voorstel kan doen blijken: uiterste tijdstip 1 juli;
- c: 6-wekentermijn binnen welke de verhuurder zijn voorstel met een herinneringsbrief naar huurder kan sturen: uiterste tijdstip 13 augustus;
- d: De huurder heeft ten tweede maal de gelegenheid, doch nu beperkt tot 2 weken na verzending van de herinneringsbrief, om te reageren. Uiterste tijdstip waarop bezwaarschriften rechtsgeldig bij verhuurders kunnen binnenkomen is 2 weken na laatste mogelijkheid van verzending rappel op 13 augustus.
- e: 6-wekentermijn (na rappelperiode c) voor indiening van een verzoek bij de huurcommissie in het geval alsnog tijdig een bezwaarschrift is ingediend dan wel nog steeds geen bezwaar is ingediend en ook de voorgestelde huurprijs niet wordt betaald: uiterste tijdstip 24 september.

noot: bovengenoemde termijnen markeren uiterste tijdstippen; indiening van een bezwaarschrift en een verzoek (bij bezwaar) is derhalve ook vóór de aangegeven periode mogelijk!

h. informatieverstrekking ten behoeve van volkshuisvestingsbeleid

In de voorstellen is in het belang van een juiste afstemming van het

landelijk volkshuisvestingsbeleid op ontwikkelingen in de huursector een regeling opgenomen die erin voorziet niet tot personen te herleiden feitelijke gegevens van de huurcommissies te verkrijgen. Deze gegevens zijn nodig voor de ontwikkeling van het beleid op het terrein van de volkshuisvesting. Het betreffen voor het merendeel gegevens die door partijen aan de huurcommissies zijn overgelegd met het oog op het verkrijgen van een uitspraak over hun privaatrechtelijke geschil. Omdat deze gegevens tevens ten behoeve van het landelijk volkshuisvestingsbeleid kunnen worden aangewend, zal de praktische uitwerking van deze taak na overleg met de voorzitters van de huurcommissies plaatsvinden. Daarbij zal op zorgvuldige wijze met de gegevens worden omgegaan.

i. onderhuurverklaringen

De voorstellen behelzen geen taak meer voor huurcommissies in het geval van door verhuurder in te stellen huurbeëindigingsprocedures bij de kantonrechter. Dat is gedaan om de volgende reden: het overleggen in deze procedure door verhuurder van een zogenaemde onderhuurverklaring, is uit het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek inzake woonruimte geschrapd.

j. verzettermijn verlengd van twee naar drie weken

Indien de verhuurder of de huurder het niet eens is met de inhoud van een voorzittersuitspraak kan thans daartegen binnen twee weken verzet worden aangetekend bij de huurcommissie. De wenselijkheid is gebleken deze termijn met een week te verlengen. Terzake is de verzetprocedure in het wetsvoorstel aangepast. Om iedere twijfel weg te nemen is tevens een bepaling opgenomen waarin is aangegeven dat voor partijen na een voorzittersuitspraak, die in de plaats is getreden van een uitspraak van de huurcommissie, dezelfde rechtsmiddelen openstaan als in het geval van een huurcommissie-uitspraak. Dit houdt in dat tot uiterlijk binnen twee maanden na verzending van de voorzittersuitspraak partijen de kantonrechter kunnen verzoeken het geschil in behandeling te nemen. Partijen kunnen immers niet ervan worden afgehouden hun huurgeschil aan de rechter voor te leggen. In de Huurprijzenwet woonruimte is evenwel nog niet voorzien in het expliciet opnemen van die mogelijkheid.

k. leeftijdsgrens en herbenoeming leden

In verband met het discriminatoir geachte karakter van de leeftijdsgrens voor de benoeming van leden van de huurcommissies, thans ten minste 18 jaar en ten hoogste 70 jaar, zijn deze leeftijdsgrenzen in de voorstellen niet meer opgenomen. In verband met de gestelde deskundigheidseis ligt het niet in de verwachting dat zich kandidaten aandienen, jonger dan 18 jaar.

De in de praktijk gebruikelijke herbenoeming van de leden is gecodificeerd en daarbij gelijktijdig beperkt tot een eenmalige herbenoeming voor de termijn van vier jaar in hetzelfde ressort. Ook hier geldt dat de beperking tot een eenmalige herbenoeming binnen het ressort bijdraagt aan het vergroten van noodzakelijke vernieuwende impulsen in het functioneren van de huurcommissies. De verplichting (behoudens uitzondering) om als lid van de huurcommissie woonachtig te zijn in het ressort van die huurcommissie zal op grond van het wetsvoorstel komen te vervallen. Na het verstrijken van de maximale termijn van acht jaar is een belangrijke drempel voor het lidmaatschap van een andere huurcommissie door het vervallen van die verplichting weggenomen. Dit maakt het voorts ook mogelijk om gelijktijdig lid van meer dan een huurcommissie te zijn.

l. herbenoeming voorzitters van de huurcommissies

Evenals dat het geval is bij de leden van de huurcommissies regelt de Wet op de huurcommissies niet expliciet de herbenoeming van de voorzitters van de huurcommissies. Ook op dit terrein voorzien de voorstellen in een codificering van de praktijk waarbij, gelijk bij de leden van de huurcommissie, doch thans voor wat betreft hetzelfde ressort, eenmalige herbenoeming kan plaatsvinden met handhaving van de thans geldende termijn van zes jaar die voor benoemingen geldt. De beperking tot een eenmalige herbenoeming binnen het ressort draagt bij aan het vergroten van noodzakelijke vernieuwende impulsen in het functioneren van de huurcommissies. Na het verstrijken van de termijn van twaalf jaar kan bij goed functioneren derhalve opnieuw benoeming in een ander ressort plaatsvinden indien daar een voorzittersfunctie vacant is.

m. huurcommissiezittingen buiten eigen ressort

Voor een tijdige en efficiënte afdoening van bij de huurcommissie binnengekomen verzoeken is ten behoeve van huurcommissies die op enig moment een (zeer) geringe werklast kennen gezocht naar een oplossing. In de voorstellen is een bepaling opgenomen die het die huurcommissie in die bijzondere omstandigheden mogelijk maakt in een belendend ressort binnen het ambtsgebied van de voorzitter van die huurcommissie zitting te houden.

n. beleid huurcommissies

Ingevolge het wetsvoorstel dient de huurcommissie een jaarplan op te stellen, waarin beleidsvoornemens zijn opgenomen met betrekking de beoordeling van door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer nader aan te wijzen verzoeken als bedoeld in artikel 9, ten aanzien waarvan aan de huurcommissie enige beleidsruimte wordt gelaten. Voordat beleidsvoornemens dienaangaande in het jaarplan worden opgenomen, dient daarover overleg plaats te vinden met de andere huurcommissies. Het jaarplan dient openbaar te worden gemaakt. In een door de huurcommissie op te stellen jaarverslag dient achteraf te worden gerapporteerd hoe de beleidsvoornemens zijn uitgevoerd.

o. aanbevelingsprocedure leden huurcommissies

Het wetsvoorstel bevat een regeling waarin is bepaald dat daartoe aangewezen organisaties leden kunnen aanbevelen en waarin de te volgen procedure is opgenomen. Voorts bevat de regeling een bepaling die de minister de bevoegdheid geeft de aanbevolen kandidaten te beoordelen op hun deskundigheid. Het ligt in de bedoeling de feitelijke toetsing of een kandidaat daaraan voldoet, in eerste instantie door de aanbevelende organisatie te laten uitvoeren. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal vervolgens nog slechts een marginale toetsing verrichten.

p. positie secretaris

Teneinde de zelfstandigheid van de huurcommissies te waarborgen, wordt in het wetsvoorstel geregeld dat evenals thans in de praktijk het geval is de secretaris en de medewerkers van het secretariaat voor hun werkzaamheden ter ondersteuning van de huurcommissie uitsluitend verantwoording dienen af te leggen aan de huurcommissie. Dit laat onverlet dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verantwoordelijk zal blijven voor de instandhouding en

inrichting van het secretariaat (apparaatzorg). In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

q. monumenten

Op grond van het wetsvoorstel kunnen bij algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor de beoordeling door de huurcommissie van de redelijkheid van de huurprijs of wijziging daarvan. Deze regels kunnen per categorie woonruimte verschillend zijn. De huidige regeling voor Rijksmonumentenwoningen alsmede in bepaalde gevallen voor woonruimte, gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, geeft de huurcommissies in die beoordeling een grote mate van vrijheid. Dit heeft een grote diversiteit in uitspraken van de huurcommissies tot gevolg. De toepassing van het woningwaarderings- en huuraanpassingenstelsel is echter voor voornoemde categorie uitgesloten. Thans bestaan twee basismodellen en vele daarop berustende varianten. Het ene basismodel is ingewikkeld, het ander zeer eenvoudig doch strookt niet met de bepaling die het woningwaarderingsstelsel uitsluit. De verschillen in uitkomsten van beide modellen zijn grosso modo marginaal. In incidentele gevallen kunnen de verschillen echter aanzienlijk zijn. Gebleken is dat allengs grote behoefte is ontstaan aan meer uniformiteit in uitspraken inzake bedoelde categorie woonruimte.

Het voornemen is dan ook om bij algemene maatregel van bestuur voor bedoelde categorie woonruimte een hierboven bedoeld als eenvoudig aan te merken model voor te schrijven. Dit model is gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel. De daaruit voortvloeiende maximale huurprijs kan daarbij vervolgens worden verhoogd met een opslagpercentage van maximaal 30 bij rijksmonumenten en van maximaal 15 bij de overige woonruimte. Dit percentage kan worden gehanteerd indien de aantoonbare instandhoudingskosten van de monumentale waarde van de woonruimte of elementen daarvan daartoe aanleiding geven.

Aan de hand van de berekende gecorrigeerde maximale huurprijs beoordeelt de huurcommissie met toepassing van het huuraanpassingenstelsel de redelijkheid van de huurprijs of van de wijziging daarvan.

r. maximaal huurverhogingspercentage, puntprijzen, puntenwaardering, Wet waardering onroerende zaken (WOZ) en nulpunten

Het Besluit huurprijzen woonruimte bevat bepalingen aan de hand waarvan de huurcommissies uitspraak moeten doen in haar voorgelegde huurprijsgeschillen. Deze bepalingen en de daarop berustende uitspraken van de huurcommissies hebben een normerende werking in de contractuele relatie tussen verhuurder en huurder met betrekking tot aanvangshuurprijzen en wijziging daarvan. Jaarlijks dienen de in genoemd besluit opgenomen puntprijzen ter berekening van de maximale huurprijsgrens te worden aangepast. In sommige jaren geldt dit ook voor het maximale huurverhogingspercentage. Verhuurders hebben er in verband met het in april/mei voorbereiden van de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli belang bij zo vroeg mogelijk te weten wat de vastgestelde puntprijzen en het vastgestelde maximale huurverhogingspercentage zijn. Ter bespoediging van het formele vaststellingstraject is in het wetsvoorstel de bepaling opgenomen dat de betreffende parameters, waarover met de Staten Generaal consensus is bereikt bij de jaarlijkse begrotingsbehandeling, worden vastgesteld bij ministerieel besluit.

Voorts bevat het Besluit huurprijzen woonruimte een bijlage waarin het woningwaarderingsstelsel is opgenomen. Mede gelet op het advies van het Overlegorgaan van landelijke centrales Huurders/Verhuurders (OLCHV) is het voornemen om dit stelsel op twee onderdelen, te weten de «woonvorm» en de «woonomgeving» te wijzigen. Deze wijziging houdt in

dat de zogenoemde WOZ-waarde van de gehuurde woonruimte op deze onderdelen wordt geïntroduceerd en een belangrijke rol daarin zal gaan spelen.

Op termijn zal worden bezien of het mogelijk is het gehele woningwaarderingstelsel te vervangen door de WOZ-waarde als ijkpunt voor de berekening van de maximale huurprijsgrens.

s. overgangsrecht

Met betrekking tot het overgangsrecht is aangesloten bij de wijze waarop in 1979 bij de invoering van de Huurprijzenwet woonruimte het overgangsrecht is geregeld. Op geschillen die voor de inwerkingtreding van de voorgestelde regeling aanhangig zijn gemaakt bij de huurcommissie of de kantonrechter, blijft het oude recht van toepassing. In alle overige gevallen geldt het nieuwe recht. In de Invoeringswet zal, waar nodig, nog aanvullend overgangsrecht in verband met de invoering worden opgenomen.

§ 4. De huurcommissies

4.1 Positie en karakter huurcommissies

De huurcommissies ontleen in de huidige situatie hun bestaansgrond aan de Wet op de huurcommissies. Ze zijn zelfstandige bestuursorganen die onderdeel zijn van de rechtspersoon de Staat der Nederlanden. Zij hebben derhalve geen eigen begroting en staan als afzonderlijke post in het begrotingshoofdstuk van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. De belangrijkste reden voor de zelfstandige positie van huurcommissies is de behoefte aan onafhankelijke oordeelsvorming op grond van specifieke deskundigheid. In geval van een huurgeschil tussen huurder en verhuurder is het voor de legitimiteit van de uitspraken van de huurcommissie cruciaal dat zij beschouwd kunnen worden als een van het ministerie onafhankelijke instantie.

Dit wordt gewaarborgd door het criterium «deskundigheid» voor benoembaarheid van de voorzitter en de leden, door de vaststelling van de taken van de huurcommissie bij formele wet en door het verschonings- en wrakingsrecht. De evenwichtigheid in de samenstelling van de huurcommissie komt tot uitdrukking in het vereiste dat zowel leden uit de kring van huurders als leden uit de kring van verhuurders dienen te worden benoemd.

Evenals onder het huidige recht het geval is, zullen de huurcommissies onder de competentie van de Nationale ombudsman en onder de werking van de Wet openbaarheid van bestuur vallen.

Met het wetsvoorstel-onderhoud wordt mede beoogd een einde te maken aan de situatie waarin ingevolge de Wet op de huurcommissies gedeputeerde staten erop toezien dat de huurcommissie de haar opgedragen taak naar behoren vervult.

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de toezichtstaak in 1950 bij gedeputeerde staten is gelegd, omdat geschillen inzake huurprijzen toen vaak een gemeentelijke aangelegenheid waren. Gedeputeerde staten waren in die context de meest voor de hand liggende keuze als onafhankelijk toezichthouder. Het toezicht op het functioneren van de toenmalige huuradviescommissie op grond van de vóór 1979 geldende Huurwet was dan ook bij de gedeputeerde staten gelegd. Het toezicht op de huuradviescommissies had toen een meer lijdelijk karakter, hetgeen aanvankelijk te maken had met de tijdelijkheid van de huuradviescommissies.

Het toezicht bij gedeputeerde staten bleef in 1979 gehandhaafd, zij het dat de toenmalige staatssecretaris in de memorie van toelichting op het

wetsvoorstel tot invoering van de Wet op de huurcommissies (kamerstukken II 1976/77, 14 176, nrs. 3–4, p. 6) reeds heeft opgemerkt dat een daadwerkelijk en effectief toezicht op het functioneren van de huurcommissies onontbeerlijk is, in het bijzonder nu de weg zal worden ingeslagen om te komen tot een nieuw waarderingssysteem voor de huurprijsbepaling.

Sindsdien is de betrokkenheid van het Rijk bij het functioneren van de huurcommissies steeds toegenomen terwijl tegelijkertijd het directe (financiële) belang van het Rijk bij de uitspraken van de huurcommissies inzake huurprijzen allengs kleiner werd. De rol van gedeputeerde staten is daardoor steeds meer onder druk komen te staan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de provincies slechts marginaal inhoudelijk betrokken werden bij het benoemen van leden van de huurcommissies, omdat de leden op aanbeveling van landelijke «huurders- of verhuurdersorganisaties» werden benoemd en de gedeputeerde staten slechts in beperkte mate contacten met die organisaties hadden. Het wetsvoorstel-onderhoud strekt er dan ook toe de toezichtstaak van gedeputeerde staten zoals die is opgenomen in de Wet op de huurcommissies over te hevelen naar het Rijk.

4.2 Taken van de huurcommissies

De huurcommissies hebben een gesloten huishouding. Dit betekent dat zij geen taken mogen verrichten die niet bij of krachtens de wet aan hen zijn opgedragen.

De taken van de huurcommissie worden geregeld in de artikelen 4 en 5 van het wetsvoorstel. Daarnaast wordt in artikel 6 van het wetsvoorstel een aantal taken opgedragen aan de voorzitter van de huurcommissie. Behoudens een uitzondering zijn deze taken inhoudelijk dezelfde als de huurcommissies thans krachtens de Wet op de huurcommissies hebben. Vervallen is de taak om ten behoeve van een ontruimingsprocedure een zogenoemde onderhuurverklaring te verstrekken. Nieuw is de taak om de eerste ondertekenaar desverzocht inlichtingen te verschaffen die noodzakelijk zijn in het kader van het te voeren volkshuisvestingsbeleid. De belangrijkste taken zijn in het kort als volgt te omschrijven: het desverzocht uitspraak doen in een geschil tussen partijen over de huurprijs, een wijziging daarvan, een lagere in rekening te brengen huurprijs in het geval van een gebrek, dan wel over de werkelijke kosten van de service, of over een redelijk voorschotbedrag. Een belangrijk aandeel in de werklast vormt daarnaast de verklaringen over de redelijke huurprijs in het kader van de huursubsidie-aanvragen. Bij de artikelsgewijze toelichting wordt nader op de afzonderlijke taken ingegaan.

4.3 De ministeriële verantwoordelijkheid en de relatie met de huurcommissies

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer behoudt de ministeriële verantwoordelijkheid voor het algemene beleidskader en de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving waarbinnen de huurcommissies hun taken vervullen.

Daarnaast strekt de ministeriële verantwoordelijkheid zich uit tot het toezicht op het algemene functioneren van de huurcommissies, eventueel door de minister te formuleren algemene aanwijzingen daaronder begrepen.

De ministeriële verantwoordelijkheid strekt zich derhalve niet uit tot het huurcommissiebeleid omtrent de toepassing van de regelgeving en evenmin tot de uitspraken van de huurcommissies in concrete gevallen. In voorkomende gevallen kan de minister immers voorstellen doen tot het vaststellen en zonodig aanpassen van de wet- en regelgeving die door de huurcommissies zullen moeten worden toegepast.

Met betrekking tot de invulling van de ministeriële verantwoordelijkheid in relatie tot de huurcommissies zijn in het wetsvoorstel de navolgende instrumenten opgenomen:

- a. het inlichtingenrecht ten aanzien van gegevens die nodig zijn in het kader van het te voeren volkshuisvestingsbeleid (artikel 5, vierde lid);
- b. de bevoegdheid tot het doen van voordrachten voor benoeming van de voorzitter (artikel 23);
- c. de bevoegdheid tot het benoemen, schorsen en ontslaan van de leden (artikel 24);
- d. kennisneming van het voorgenomen beleid van de huurcommissies via het jaarplan (artikel 41);
- e. verslaglegging ten aanzien van de taakuitoefening door de huurcommissies en het gevoerde beleid (artikelen 42 en 43);
- f. het inlichtingenrecht ten behoeve van de taak van de minister (artikel 44) en
- g. de bevoegdheid om, na overleg met de voorzitters van de huurcommissies, algemene aanwijzingen te geven met betrekking tot de taakuitoefening door de huurcommissies (artikel 45).

ad a.

De minister kan de huurcommissies verzoeken informatie te verstrekken uit het gegevensbestand van de huurcommissies ten behoeve van de ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid. De praktijk zal evenwel zijn dat de secretaris van de huurcommissie deze werkzaamheden zal uitvoeren. Aangezien het gegevens betreft die onder beheer vallen van de huurcommissie, kan de minister hier niet de secretaris rechtstreeks op aanspreken. Het inlichtingenrecht als hier bedoeld kan geen betrekking hebben op individuele zaken of tot personen herleidbare gegevens, maar wel op informatie die uit de gegevensbestanden af te leiden is en relevante kennis kan bevatten ten behoeve van de beleidsontwikkeling.

ad d en e.

Op grond van het jaarplan en het verslag van werkzaamheden dient de huurcommissie de minister op de hoogte te stellen van het voorgenomen beleid in het komende kalenderjaar, respectievelijk van het in het lopende kalenderjaar, gevoerde beleid. Omdat de bij of krachtens de wetsvoorstellen bepaalde toetsingscriteria voor de huurcommissies zijn of worden vastgelegd voor de periode 1 juli tot 1 juli, in de huidige regelgeving is dit niet anders, plegen de huurcommissies de vaststelling van hun beleid ook op die zelfde periode te bepalen. Voorafgaande aan het vaststellen van het voorgenomen beleid geldt voor de huurcommissies een inspanningsverplichting om in overleg met andere huurcommissies dat beleid zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. De afstemming van dat beleid is van groot belang voor de rechtsgelijkheid voor huurders en verhuurders in geschillen die (nagenoeg) identiek zijn.

Blijkt naar het oordeel van de minister van ongewenste verschillen in dat beleid, dan zal in overleg met (de voorzitters van) de huurcommissies getracht worden alsnog deze verschillen in belangrijke mate ongedaan te maken. Lukt dat niet dan ligt het in de eerste instantie in de rede een aanpassing van de regelgeving te realiseren. Omstandigheden als ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen kunnen het evenwel noodzakelijk maken dat niet tot de afronding van het aanpassingstraject van de regelgeving gewacht kan worden. In dat geval zal spoedshalve gebruik worden gemaakt van de in artikel 45 van dit wetsvoorstel neergelegde bevoegdheid om de huurcommissies een algemene aanwijzing te geven.

ad f.

Het vragen van inlichtingen in dit kader is van geheel andere orde dan het vragen van inlichtingen als hiervoor onder a bedoeld, waar bedoelde informatie strekt tot het ontwikkelen van volkshuisvestingsbeleid.

Van de hier bedoelde mogelijkheid zal de minister gebruik maken indien bijvoorbeeld de Tweede Kamer van de Staten-Generaal de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om nadere informatie vraagt met betrekking tot het beleid van huurcommissies, of in het kader van de uitoefening van zijn toezichtstaak.

ad g.

Met name ten aanzien van het nieuw ingevoerde algemene nulpunt in de nulpuntenlijst van gebreken en de daarbij ten grondslag liggende onderhoudsprocedure wordt aan de huurcommissies een zekere ruimte gegeven ten aanzien van de beoordeling van de vraag of sprake is van een ernstig het woongenot schadend gebrek en de mate waarin een lagere in rekening te brengen huurprijs dan de geldende huurprijs kan worden uitgesproken. Indien bijvoorbeeld uit het jaarplan of jaarverslag of anderszins mocht blijken dat het begrip gebrek leidt tot grote interpretatieverschillen tussen de verschillende huurcommissies onderling, dan wel op andere wijze naar het oordeel van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer sprake is van ongewenst beleid, kan hij gebruik maken van de algemene aanwijzingsbevoegdheid om die interpretatieruimte te beperken (zie ook hiervoor de eerste alinea van deze paragraaf). Het zal in de meeste gevallen echter in de rede liggen om te komen tot aanpassing van de betrokken wet- of regelgeving. Van deze aanwijzingsbevoegdheid zal door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer derhalve zeer terughoudend gebruik worden gemaakt. Gedacht zou hierbij bijvoorbeeld kunnen worden aan de situatie dat het beleid van een huurcommissie ten opzichte van het gangbare beleid van huurcommissies zulke afwijkende uitkomsten geeft dat niet gewacht kan worden tot het tijdstip van wijziging van de regelgeving is gerealiseerd doch reeds aanstonds pogingen in het werk dienen te worden gesteld om het beleid meer af te stemmen op het gangbare huurcommissiebeleid.

4.4 Relatie tussen de huurcommissies en het secretariaat

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat iedere huurcommissie een secretariaat ter beschikking staat en dat de secretaris ten aanzien van de uitoefening van zijn werkzaamheden voor de huurcommissie evenals thans het geval is uitsluitend verantwoordelijk is aan de huurcommissie.

Dit laat onverlet dat de secretarissen en de medewerkers in de praktijk ambtenaar in Algemene rijksdienst en te werkgesteld bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn en een daarbij behorende rechtspositie hebben. Dit houdt derhalve in dat zij naast hun ondersteunende werkzaamheden voor de huurcommissie tevens werkzaamheden ten behoeve van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kunnen verrichten. De secretaris en zijn medewerkers kunnen evenwel geen werkzaamheden in opdracht van vernoemde minister verrichten die op gespannen voet staan met de werkzaamheden die ze voor de huurcommissie verrichten. Dit laat onverlet de bevoegdheden van de minister inzake de rechtspositie van de secretaris en de medewerkers van het ondersteunende apparaat en zijn bevoegdheden tot inschakeling van de secretaris en zijn medewerkers bij voorkomende beleidsactiviteiten op het terrein van de

volkshuisvesting. Aangezien deze bevoegdheden zijn gebaseerd op de positie van de minister als hoofd van het ministerie behoeven deze geen regeling bij formele wet.

Zo zal het geven van algemene voorlichting over het ministeriële volkshuisvestingsbeleid en -instrumentarium en in het bijzonder dat met betrekking tot de huurwetgeving zeer wel stroken met de werkzaamheden die de secretaris en zijn medewerkers voor de huurcommissie verrichten. Anders ligt dit als het zou gaan om taken in verband met het ministeriële toezicht op verhuurders in de sociale sector. Een dergelijke taak staat op gespannen voet met de taak die de secretaris ten behoeve van de huurcommissie verricht. De huurders en verhuurders moeten niet alleen kunnen vertrouwen op de onafhankelijkheid van de huurcommissie maar ook op die van het haar ondersteunende apparaat bij de uitoefening van de huurcommissietaken.

§ 5. Overleg

Het wetsvoorstel is voorgelegd aan de Nationale Woningraad, het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, de Kring van Kantonrechters, de Orde van Advocaten, de Vereniging van Huurrecht Advocaten, het Overleg Voorzitters Huurcommissies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Raad voor Onroerende Zaken en de Vereniging Nederlandse Woonbond. Met de reacties is voorzover mogelijk rekening gehouden.

§ 6. Financiële effecten

De financiële effecten van het voorstel van wet zijn moeilijk te becijferen. Dat geldt ook voor het wetsvoorstel-onderhoud, waarmee beoogd wordt enkele onderdelen van het IHH-traject, vooruitlopend op de totale integratie, reeds op te nemen in de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies. De effecten van voornoemde onderdelen, de invoering van tweezijdige – en over alle geschillen verbrede – heffing van de aan de Staat verschuldigde vergoeding en de invoering van een zogenoemde onderhoudsprocedure, zijn immers sterk afhankelijk van het gedrag van de desbetreffende huurders en verhuurders. Dat geldt evenzeer voor de wijzigingen ten opzichte van de huidige regelingen, die met het onderhavige wetsvoorstel worden ingevoerd. Daarom geldt ook voor dit wetsvoorstel dat de schatting van de financiële en personele gevolgen met de nodige voorbehouden gepresenteerd dient te worden.

Het aantal huurcommissiezaken zal naar verwachting nauwelijks toenemen en op den duur zelfs kunnen afnemen door de effecten van de duidelijkere nieuwe regelgeving. De uitbreiding van de gevallen waarin de voorzitter van de huurcommissie uitspraak kan doen, zal besparend werken op de kosten van de geschillenbehandeling. Doordat aangegeven is in welke gevallen de voorzitter uitspraak moet doen (en dus niet langer: kan doen) is die besparing ook daadwerkelijk bereikbaar en niet afhankelijk van het feit of een voorzitter ook daadwerkelijk van de mogelijkheid om zelf uitspraak te doen gebruik maakt.

Het bovenstaande geldt mutatis mutandis in dezelfde mate voor de effecten op de werklast van de kantonrechters. Zoals ook al is aangegeven in de memorie van toelichting bij bovenbedoeld wetsvoorstel, wordt momenteel nog geen 2% van het aantal uitspraken van de huurcommissie aan de kantonrechter voorgelegd.

De financiële effecten moeten uiteraard worden gezien in samenhang met de tegelijk met dit wetsvoorstel voorgestelde wijziging van het Burgerlijk

Wetboek. Ook in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel is op de financiële effecten ervan ingegaan. Voor de goede orde zij ook naar die passage verwezen.

De lasten voor huurders en verhuurders zullen per saldo ook weinig verschillen van de thans voor hen geldende lasten. Door het laten vervallen van als overbodig gevoelde elementen in procedures kan zelfs een lichte daling van de kosten worden verwacht. Ten aanzien van de nieuwe gebrekenregeling, opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, en voor de uitwerking daarvan voor de beoordeling door de huurcommissie is door de verhuurdersorganisaties de vrees uitgesproken dat daarmee hoge kosten zouden zijn gemoeid. Wij zijn van mening dat dit effect zich niet zal voordoen. Er is naar onze mening voldoende rekening gehouden met de opmerkingen van de verhuurders. Zo is de memorie van toelichting op de wijziging van het Burgerlijk Wetboek verduidelijkt en zal de nadere regeling van de nulpunten zodanig worden geformuleerd dat die kosten bij een woningvoorraad waaraan binnen redelijke grenzen onderhoud is gepleegd, binnen de perken zullen blijven.

§ 7. Wetgevingstoetsing

De toelichting, gegeven bij het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek onder het kopje «Deregulering en werklust rechterlijke macht» is, voorzover dat betrekking heeft op dereguleringsaspecten, van overeenkomstige toepassing op het onderhavige wetsvoorstel. Daarom is afgezien van een afzonderlijke toelichting op dit punt bij het onderhavige wetsvoorstel.

B. ARTIKELEN

Artikel 1

In afdeling 5 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek zijn van de in het wetsvoorstel meest voorkomende begrippen omschrijvingen opgenomen. De begrippen woonruimte, zelfstandige woning, woonwagen, standplaats, prijs, huurprijs en servicekosten worden gedefinieerd in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek in achtereenvolgens de artikelen 233, 234, 235, 236, 237, eerste, tweede en derde lid. Ter voorkoming van doublures wordt daarnaar in het onderhavige wetsvoorstel verwezen. Hoewel het begrip huurcommissie daarin ook wordt gedefinieerd (artikel 7:238) is vanwege het feit dat dit wetsvoorstel grotendeels aan huurcommissies is gewijd, ook in het onderhavige wetsvoorstel een omschrijving van het begrip huurcommissie opgenomen.

Het begrip gebrek is in het eerste lid afzonderlijk gedefinieerd, omdat dat begrip in dit wetsvoorstel een beperktere betekenis heeft dan het voor alle vormen van huur geldende begrip gebrek van artikel 7:204, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Aangesloten is bij artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek (huur van woonruimte), waarin is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt; alleen deze gebreken zijn gebreken in de zin van het wetsvoorstel. In de artikelen 12 en 16 van het onderhavige wetsvoorstel, in verbinding met artikel 7:257, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, kan de huurder van woonruimte de huurcommissie verzoeken een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken in de gevallen dat er sprake is van een of meer ernstige gebreken, die behoren tot de gebreken die bij of krachtens algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 7 241 zijn aangegeven. Die ernstige gebreken worden ook wel aangeduid met de term: nulpunten. Alleen als van een dergelijk nulpunt sprake is, kan de huurcommissie uitspreken dat een

lagere in rekening te brengen huurprijs redelijk is. Is er sprake van een gebrek dat niet tot die nulpunten behoort, dan kan voornoemde onderhoudsprocedure bij de huurcommissie geen uitkomst bieden en is de huurder aangewezen op de algemene gebrekenregeling van het huurrecht in artikel 7:204, tweede lid, en 7:207 (in verbinding met artikel 7:257, eerste lid) van het Burgerlijk Wetboek. Hij kan dan een vordering instellen bij de kantonrechter.

Artikel 2

In het wetsvoorstel is voor de reikwijdte aansluiting gezocht bij die van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek (zie artikel 7:232). Thans is deze materie geregeld in artikel 2, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte.

Artikel 3

Op de zogenaamde geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn onderafdeling 2 (huurprijzen en andere vergoedingen) van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek en het onderhavige wetsvoorstel slechts zeer beperkt van toepassing. Voorzover in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek artikelen zijn opgesomd die op deze overeenkomsten wel van toepassing zijn, gelden tevens die artikelen van het onderhavige wetsvoorstel, die een uitwerking betreffen van die artikelen. In artikel 2, tweede en derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte en in artikel V, eerste lid, van de wet van 14 februari 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen (Stb. 132) is deze beperking van de reikwijdte thans neergelegd. De inhoud van die bepalingen is voor het overige deel overgeheveld naar artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek. In artikel VI van voornoemde wet van 14 februari 1994 was nog geregeld dat per 1 juli 1999 op de geliberaliseerde huurovereenkomst het huidige artikel 2, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte niet langer van toepassing zou zijn. In het voorliggende wetsvoorstel is die beperking in tijd niet langer opgenomen. De reden daarvoor is in het algemeen deel van de memorie vermeld. In het tweede lid is de verplichting voor de Kroon opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde huurbedrag vast te stellen. Indien bij de aanvang van de bewoning de huurprijs hoger is dan dat bedrag, is de huurovereenkomst tussen die huurder en de verhuurder een geliberaliseerde. Ingevolge artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3, eerste lid, van deze wet is dan onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte slechts gedeeltelijk van toepassing. Het in dit lid bedoelde bedrag zal zo nodig jaarlijks worden bijgesteld.

Artikelen 4 en 5

In de artikelen 4 en 5, onderscheidenlijk 6, zijn de taken van de huurcommissie, onderscheidenlijk de voorzitter van de huurcommissie, opgesomd. Thans zijn de taken in de artikelen 3 en 3a van de Wet op de huurcommissies opgenomen. Een groot deel van de taken voor de huurcommissies zijn werkzaamheden die voortvloeien uit titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en uit hetgeen elders in dit wetsvoorstel is aangegeven. Volstaan had kunnen worden met een verwijzing daarnaar, maar voor de overzichtelijkheid is gekozen voor een wat uitvoeriger opsomming. Voor een volledig beeld van de uitvoering van de door de huurcommissies te verrichten taken is derhalve ook raadpleging van titel 7

van Boek 4 van het Burgerlijk Wetboek en een aantal andere artikelen van dit wetsvoorstel noodzakelijk.

Naast de in artikel 6 genoemde taken van de voorzitter van de huurcommissie in het kader van het onderhavige wetsvoorstel en van de Huursubsidiewet heeft de huurcommissie de in artikel 4, tweede tot en met vierde lid, en in artikel 5 omschreven taken. In artikel 4, tweede lid, zijn de taken genoemd, die voortvloeien uit onderafdeling 2 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. In die onderafdeling is de mogelijkheid opgenomen om over tal van zaken, de huur van woonruimte betreffende, een uitspraak te vragen aan de huurcommissie.

In artikel 4, derde lid, is de taak van de huurcommissie omschreven in de gevallen waarin de huurcommissie een uitspraak heeft gedaan over gebreken en er vervolgens een geschil rijst over de vraag of de gebreken nu wel of niet – en zo ja, wanneer – zijn verholpen.

In artikel 4, vierde lid, is de taak opgenomen van de huurcommissie om uitspraak te doen indien een of meer partijen verzet aantekenen tegen een zogenoemde voorzittersuitspraak. In artikel 20 is opgenomen in welke gevallen een voorzitter uitspraak kan doen. In artikel 6 is deze taak van de voorzitter expliciet genoemd.

In het kader van de Huisvestingswet heeft de huurcommissie ook een taak, die is omschreven in artikel 5, eerste lid. Bij de toetsing van (de wijziging van) gebruiksvergoeding en aanvullende gebruiksvergoeding in de zin van die wet toetst de huurcommissie, zoals blijkt uit de Huisvestingswet, aan dezelfde criteria als bij de toetsing van de aanvangshuurprijs. In dit verband zij verwezen naar de artikelen 11 en 12.

Artikel 5, tweede lid, bevat de verplichting voor de huurcommissie om desverzocht aan de kantonrechter nadere inlichtingen te verstrekken over een door haar gedane uitspraak. Indien geen uitspraak is gedaan en de rechter (dat behoeft niet altijd de kantonrechter te zijn) heeft behoefte aan informatie over de kwaliteit van de woonruimte en de daarbij behorende redelijk te achten huurprijs, dan is de huurcommissie verplicht deze te geven indien die rechter geacht kan worden daarbij belang te hebben. Over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken daaraan en de redelijk te achten huurprijs verstrekt de huurcommissie ingevolge artikel 5, derde lid, desverzocht aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer of aan andere publiekrechtelijk organen die daarbij belang hebben, informatie in een verklaring. De huurcommissie hanteert daarbij dezelfde toetsingscriteria als in het onderhavige wetsvoorstel in de artikelen 11 en 12 aangegeven. Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt die verplichting niet, tenzij het betreft de vaststelling van de ten hoogste redelijke huurprijs voor de toepassing van de Huisvestingswet. In artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet is daaromtrent bepaald dat voor de toepassing van die wet de ten hoogste redelijke huurprijs in de zin van thans nog de Huurprijzenwet woonruimte geldt, ongeacht of die wet op de betrokken overeenkomst van toepassing is. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan zo nodig voor de uitvoering van deze taak van de huurcommissie nadere regelen stellen.

Ingevolge het vierde lid heeft de huurcommissie mede tot taak aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de gegevens te verstrekken waarover deze dient te beschikken om adequaat beleid te voeren het terrein van de volkshuisvesting en om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. In de huidige wetgeving is die taak niet expliciet opgenomen. In de praktijk is aan een dergelijke bepaling echter grote behoefte gebleken.

Partijen, betrokken bij een geliberaliseerde overeenkomst, kunnen bij de overeenkomst of op een later tijdstip afspreken dat daarbij aangegeven geschillen voor advies worden voorgelegd aan de huurcommissie. Zonder een dergelijke afspraak zou direct de kantonrechter bevoegd zijn. In artikel 5, vierde lid, is deze adviestaak van de huurcommissie neergelegd.

De thans in artikel 3, eerste lid, onderdeel j, van de Wet op de huurcommissies opgenomen taak met betrekking tot zogenoemde onderhuurverklaringen is niet meer in het wetsvoorstel opgenomen. De waarde van dergelijke verklaringen blijkt in de praktijk gering te zijn en weegt niet op tegen de daaraan verbonden werkzaamheden.

Artikel 6

De taak die de voorzitter van de huurcommissie heeft om bij zogenoemde eenvoudige gevallen onmiddellijk uitspraak te doen is opgenomen in onderdeel a. Deze taak is thans opgenomen in de artikelen 25a tot en met 25c van de Huurprijzenwet woonruimte. In het wetsvoorstel is de inhoud van die artikelen deels opgenomen in dit artikel (als onderdeel van de taakomschrijving) en in artikel 20, waarin is aangegeven hoe de voorzitter met die taak inhoudelijk dient om te gaan.

De taak die de voorzitter van de huurcommissie heeft in het kader van de Huursubsidiewet, thans opgenomen in artikel 3a van de Wet op de huurcommissies, is in onderdeel b van dit artikel neergelegd. De termijn van vier weken is verruimd tot zes weken om beter aan te sluiten bij de in de praktijk benodigde tijd voor de behandeling van dit soort verzoeken. In de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 28, derde lid, van de Huursubsidiewet is deze taak nader ingevuld.

Artikel 7

In dit artikel is een regeling opgenomen van de voor het verkrijgen van een uitspraak door de huurcommissie door partijen aan de Staat verschuldigde vergoeding.

Deze regeling is in het wetsvoorstel-onderhoud als wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte opgenomen. Zoals in het algemeen deel van de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel al is aangegeven, zijn beide partijen deze vergoeding aan de Staat verschuldigd in alle gevallen waarin een verzoek om een uitspraak aan de huurcommissie wordt gedaan. Voor een verzoek om uitspraak ingevolge artikel 7:253, tweede of derde lid, van het Burgerlijk Wetboek is door beide partijen een vergoeding aan de Staat verschuldigd. Indien echter verzet wordt aangetekend, zijn partijen niet opnieuw vergoeding aan de Staat verschuldigd.

De eerste ondergetekende is voornemens het bij de algemene maatregel van bestuur ingevolge het derde lid vast te stellen bedrag (voorschot en vergoedingsbedrag zelf) in beide gevallen te handhaven op f 25. De regeling houdt in dat het door de «winnende» partij bij wijze van voorschot aan de Staat betaalde bedrag geheel door het secretariaat van de huurcommissie aan die partij zal worden geretourneerd.

De huurcommissie kan in het geval er geen (duidelijke) winnaar of verliezer is, gemotiveerd uitspreken dat beide partijen de helft van de vergoeding verschuldigd zijn. Beide partijen ontvangen dan de helft van de als voorschot betaalde vergoeding terug. Een andere verdeling dan 100%/0% of 50%/50% is niet goed mogelijk. Voorkomen moet namelijk worden dat de huurcommissie overmatig wordt belast door de vaststelling van de verschuldigde vergoedingsbedragen.

Omtrent deze vaststelling van de vergoeding door de huurcommissie kan niet ingevolge artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek een procedure bij de kantonrechter worden gestart.

Het vijfde tot en met zevende lid bevat de verplichting voor de huurcommissie om beide partijen vier weken in de gelegenheid te stellen het voorschot aan vergoeding te betalen, alsmede de gevolgen van het niet betalen door (een van) beide partijen en van een intrekking vóór de uitspraak. In gevallen van kennelijke niet-ontvankelijkheid, kennelijke ongegrondheid van de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren

en kennelijke niet-redelijkheid van het voorstel of het verzoek dient de huurcommissie ondanks het niet voldoen van de verschuldigde vergoeding door de niet-verzoekende partij toch het verzoek niet-ontvankelijk te verklaren respectievelijk het verzoek af te wijzen. Met het woord «kennelijk» wordt tot uitdrukking gebracht dat het moet gaan om situaties waarin zonder problemen is vast te stellen dat een van de vier genoemde gevallen zich voordoet.

Kennelijke niet-ontvankelijkheid doet zich voor indien aan formele vereisten niet is voldaan. Van kennelijke ongegrondheid van de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren en van kennelijke niet-redelijkheid van het verzoek is sprake indien de bezwaren zodanige grond missen respectievelijk het verzoek zodanig onredelijk is dat de huurcommissie, onderscheidenlijk de voorzitter van de huurcommissie, redelijkerwijs tot geen andere conclusie kan komen dan dat het verzoek moet worden toegewezen onderscheidenlijk afgewezen. Van kennelijke niet-redelijkheid van het voorstel is sprake indien ten aanzien van het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, door de huurcommissie, onderscheidenlijk de voorzitter van de huurcommissie, onmiddellijk kan worden vastgesteld dat het gelet op de wettelijke bepalingen niet-redelijk is.

Indien de niet-verzoekende partij niet tijdig de vergoeding heeft betaald, dient de uitspraak zo veel mogelijk in overeenstemming te zijn met de strekking van het verzoek. Voor deze formulering is gekozen omdat zich gevallen kunnen voordoen waarbij het verzoek zodanig algemeen is dat een uitspraak die letterlijk in overeenstemming is met het verzoek, de verzoeker niet biedt wat hij van het verzoek mocht verwachten. Als voorbeeld kan genoemd worden een verzoek aan de huurcommissie ingevolge artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek om een uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. De huurcommissie zal dan een uitspraak moeten doen, zo veel mogelijk in overeenstemming met de strekking van het verzoek.

In dit verband zij ook nog vermeld dat een zaak waarin een voorzittersuitspraak is gegeven waartegen een partij of beide partijen vervolgens verzet hebben aangetekend, als gevolg waarvan de huurcommissie uitspraak op het verzet moet doen, voor de aan de Staat verschuldigde vergoeding ingevolge artikel 20, vierde lid, als één zaak dient te worden beschouwd.

In het achtste lid is de bevoegdheid van de voorzitter van de huurcommissie geregeld om in zogenoemde hardheidsgevallen vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding. Bij ministeriële regeling wordt, ingevolge artikel 47, eerste lid, onderdeel b, geregeld in welke gevallen van die bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Deze bevoegdheid is in het wetsvoorstel-onderhoud opgenomen als gevolg van een aangenomen amendement van het lid Duivesteyn (kamerstukken II 1997/98, 25 445, nr. 12).

Artikel 8

Ook de hoogte van de aan de Staat verschuldigde vergoeding bij het voorleggen aan de huurcommissie van een geschil omtrent een geliberaliseerde huurovereenkomst in het geval dat tussen partijen is afgesproken, wordt bij algemene maatregel van bestuur bepaald. Het is de bedoeling omtrent de hoogte ervan evenals dat thans het geval is, aan te sluiten bij de hoogte van de vergoeding bij «gewone» huurcommissie-zaken.

Artikel 9

In Boek 7, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek en in het onderhavige wetsvoorstel, alsmede in de daarop gebaseerde regelingen, zijn of worden voorschriften opgenomen waaraan verzoeken aan de huurcom-

missie met betrekking tot overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte moeten voldoen. De huurcommissie toetst ingevolge het eerste lid of aan al deze vereisten is voldaan. Het betreft dan bij voorbeeld de in de verschillende artikelen van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen termijnen voor het indienen van een verzoek bij de huurcommissie en de in het onderhavige wetsvoorstel opgenomen vereisten met betrekking tot het betalen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding.

In het tweede lid is een aanvulling opgenomen op de vereisten waaraan een verzoek bij de huurcommissie moet voldoen. In de eerste plaats moet een dergelijk verzoek schriftelijk geschieden. Een mondeling verzoek wordt door de huurcommissie niet in behandeling genomen. In de tweede plaats dient het verzoek te worden ingediend bij de bevoegde huurcommissie, te weten de huurcommissie in wier ressort de woonruimte waarom het geschil draait, is gelegen. Indien een verzoek bij de «verkeerde» huurcommissie wordt ingediend, is de onbevoegde huurcommissie overigens wel verplicht ingevolge artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht het verzoek voor behandeling door te zenden naar de bevoegde huurcommissie.

Artikel 10

Ingevolge het eerste lid worden bij algemene maatregel van bestuur regels vastgesteld met betrekking tot de waardering van woonruimte. Thans zijn die regels opgenomen in verschillende bijlagen bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Bij die regels kan onderscheid worden gemaakt naar verschillende categorieën van woonruimte, zoals dat ook thans het geval is. Thans worden onderscheiden woonruimte die een zelfstandige woning vormt, woonruimte die een onzelfstandige woning vormt, woonwagens en standplaatsen. Het ligt voor de hand dat een zelfde indeling wordt aangehouden bij de nieuwe waarderingsregels. Ingevolge het tweede lid stelt de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het maximale huurstijgingspercentage vast. Deze kan dat percentage zo nodig jaarlijks wijzigen. Over de hoogte van dit percentage vindt jaarlijks overleg plaats met de Tweede Kamer der Staten-Generaal, hetzij in het kader van de begrotingsbehandeling, hetzij in een afzonderlijk overleg. Daardoor is in de praktijk meermalen gebleken dat vaststelling bij algemene maatregel van bestuur door de tijd die met de procedure gemoeid is, onvoldoende flexibiliteit biedt. Daarom is mede gelet op de wijze waarop met de Tweede Kamer wordt overlegd over voornoemd percentage gekozen voor vaststelling bij ministeriële regeling.

Artikelen 11 en 12

De criteria waaraan de huurcommissie dient te toetsen bij een verzoek om uitspraak te doen omtrent de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn in deze artikelen opgesomd.

De tweede volzin van het eerste lid is ontleend aan het (aangenomen) amendement van het lid Duivesteyn c.s., ingediend tijdens de behandeling van het wetsvoorstel-onderhoud (kamerstukken II 1997/98, 25 445, nr. 17). Dit amendement beoogde te bereiken dat een verklaring, gedaan naar aanleiding van een tijdig gedaan verzoek aan de voorzitter van de huurcommissie om een zogenoemde huursubsidieverklaring («brengplicht»), waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de woonruimte behorende maximale huurprijsgrens, mede wordt aangemerkt als een verzoek als bedoeld in artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte, thans artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek (toetsing van de aanvangshuurprijs).

Ingevolge artikel 11, tweede lid, dient de overeengekomen huurprijs te worden getoetst aan de woningwaarderingcriteria. Deze worden bij

algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 10, eerste lid, vastgesteld. In grote lijnen komen deze regels overeen met hetgeen thans in de bijlagen I, IA en II van het Besluit huurprijzen woonruimte is geregeld. In het vierde lid van artikel 11 is geregeld dat op een overeenkomst met een aanvangshuurprijs op of boven de liberalisatiegrens, in het geval de huurcommissie desgevraagd heeft uitgesproken dat slechts een huurprijs beneden die grens redelijk is, desalniettemin de volledige huurprijsbescherming van toepassing is.

De huurcommissie dient blijkens artikel 11, vijfde lid, de toetsing van het aan haar voorgelegde verzoek te doen naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst. Dat betekent dat niet alleen de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs, maar ook de op dat tijdstip van toepassing zijnde regelgeving voor de beoordeling maatgevend zijn.

In artikel 12 is bepaald dat bij de toetsing van de aanvangshuurprijs mede wordt gelet op gebreken aan de woonruimte. Er wordt op gewezen dat ingevolge artikel 1, eerste lid, het begrip gebrek voor de toepassing van deze wet een beperktere betekenis heeft dan dat begrip heeft voor de toepassing van het algemene huurrecht ingevolge het Burgerlijk Wetboek. Daarvoor zij verwezen naar de toelichting bij voornoemd artikellid.

Worden die gebreken geconstateerd, dan geeft de huurcommissie aan welke huurprijs in rekening mag worden gebracht totdat de gebreken zijn verholpen. Voor de beoordeling door de huurcommissie van het al dan niet aanwezig zijn van gebreken en van de gevolgen daarvan op de in rekening te brengen huurprijs worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur ingevolge het tweede lid regels gesteld. Afhankelijk van de aard en de ernst van de gebreken, ook wel genaamd «nulpunten», kan de in rekening te brengen huurprijs worden teruggebracht tot een nader te bepalen percentage van de huurprijs die ingevolge het woningwaarderingssysteem ten hoogste voor die woning (in goede staat) mag gelden. Thans zijn deze regels opgenomen in de artikelen 6 tot en met 8 van het Besluit huurprijzen woonruimte en in de bijlagen IV, IVA, V, VA en VII bij dat besluit (de zogenaamde nulpuntenlijsten).

In geval van verschil van mening over het tijdstip van verholpen zijn van door de huurcommissie in haar uitspraak aangegeven gebreken, kan ingevolge artikel 12, vijfde lid, aan de huurcommissie een verzoek worden gedaan om dat tijdstip aan te geven.

Artikel 13

De criteria waaraan de huurcommissie dient te toetsen bij een verzoek om uitspraak te doen omtrent de redelijkheid van een voorgestelde huurprijsverhoging zijn in dit artikel opgesomd. De huurcommissie toetst allereerst ingevolge artikel 9 of voldaan is aan de artikelen 7:250, 7:251 en 7:252 van het Burgerlijk Wetboek (thans nog de artikelen 4, 5 en 19 van de Huurprijzenwet woonruimte) opgenomen inhoudelijke en procedurele voorschriften met betrekking tot een huurprijswijzigingsvoorstel is voldaan. Vervolgens toetst zij of de voorgestelde huurverhoging de krachtens het derde lid door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vastgestelde maximale huurverhogingspercentage voor het desbetreffende jaar niet te boven gaat. Thans is dat percentage vastgelegd in de bijlagen III (voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen) en VI (voor onzelfstandige woonruimten) van het Besluit huurprijzen woonruimte. Uit het vierde lid vloeit voort dat verbeteringen waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, niet in de waardering wordt meegenomen als is overeengekomen dat de huurder die voorzieningen na beëindiging van de huur weer ongedaan maakt.

Ingevolge het zesde lid dient de huurcommissie de huurprijsverhoging te beoordelen naar de toestand op het tijdstip waartegen de wijziging van de huurprijs is voorgesteld en dus niet naar het tijdstip waarop de huurcommissie haar oordeel velt. Indien een huurder bezwaren heeft tegen de huurverhoging vanwege de toestand waarin de woonruimte zich bevindt, dan zal deze gebruik dienen te maken van de onderhoudsprocedure, bedoeld in artikel 16. In het kader van een artikel 13-procedure (het vijfde lid) kan alleen door de huurcommissie een oordeel worden uitgesproken over de kwaliteit van de woonruimte (na toetsing aan het woningwaarderingssysteem), voorzover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen.

Ingevolge het tweede lid dient de huurcommissie in de uitspraak te vermelden welke de betalingsverplichting (= de huurprijs) is van de huurder na de huurprijsverhoging. Daarbij kan zij uiteraard geen hogere huurprijs aangeven dan die welke door de verhuurder in zijn voorstel tot huurprijsverhoging is genoemd. Tevens dient de huurcommissie in haar uitspraak de datum van ingang van de huurverhoging te vermelden. In beginsel is dat de in het voorstel genoemde datum. Indien deze wet of het Burgerlijk Wetboek dat vergt, dient zij een andere latere datum aan te geven. Hierbij kan worden gedacht aan een latere ingangsdatum dan de in het voorstel genoemde omdat artikel 7:250 van het Burgerlijk Wetboek de oorspronkelijke ingangsdatum niet toestaat. Dat is behoudens uitzonderingen het geval indien de periode tussen twee huurverhogingen minder dan twaalf maanden bedraagt.

Ingevolge het zevende lid dient de huurcommissie een voorstel tot huurverhoging boven het in artikel 7:252, tweede lid, onderdeel f, bedoelde percentage, dat op zich door haar redelijk is bevonden, ambtshalve terug te brengen tot laatstgenoemd percentage, indien de voorgeschreven berekeningswijze in het voorstel ontbreekt.

Voor een toelichting op het zesde lid zij verwezen naar de toelichting op artikel 11, vijfde lid.

Artikel 14

De procedure van artikel 14 is mutatis mutandis gelijk aan die van artikel 13. Ook bij een huurverlagingsvoorstel gelden de in de artikelen 7:250 tot en met 7:252 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. De huurcommissie toetst of deze zijn nageleefd. Vervolgens toetst de huurcommissie de voorgestelde lagere huurprijs aan de hand van de woningwaarderingsregels op dezelfde wijze als bij een huurverhogingsvoorstel, met dien verstande dat uiteraard niet hoeft te worden nagegaan of het maximale huurverhogingspercentage voor het desbetreffende jaar wordt overschreden. De huurverlagingsprocedure is thans in artikel 23 van de Huurprijzenwet woonruimte geregeld.

Ook in dit geval dient de huurcommissie de betalingsverplichting te vermelden, waarbij zij geen lagere huurprijs kan aangeven dan die welke door de huurder in zijn voorstel tot huurprijsverlaging is genoemd.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat in gevallen waarin er sprake is van gebreken ingevolge artikel 16 een verzoek kan worden ingediend tot verlaging van de in rekening te brengen huurprijs voor de tijd dat de gebreken niet zijn verholpen. In die gevallen biedt derhalve een huurverlagingsprocedure ingevolge artikel 14 geen soelaas.

Artikel 15

In dit artikel in verbinding met artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek is datgene geregeld wat thans in de artikelen 10 en 10a van de Huurprijzenwet woonruimte is opgenomen. Bij ingrepen, veranderingen of toevoegingen aan de woonruimte wordt in het normale geval tevoren een huurverhoging tussen partijen afgesproken. In sommige gevallen is

dat niet mogelijk, zoals bij verbeteringen als gevolg van een aanschrijving in de zin van de Woningwet. In de gevallen waarin geen overeenstemming tussen partijen is bereikt, kan de huurcommissie om een uitspraak worden gevraagd. De huurcommissie toetst ingevolge het tweede lid of het bedrag van de voorgestelde verhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder daaraan bestede kosten. Daarnaast toetst zij of de na die toetsing verkregen redelijke huurprijsverhoging niet de voor de desbetreffende woonruimte geldende maximale huurprijs ingevolge de woningwaardering te boven gaat. Vervolgens geeft zij aan de betalingsverplichting die zij redelijk acht, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen, verbeteringen of veranderingen zijn tot stand gekomen.

Artikel 16

In dit artikel en in artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek is de onderhoudsprocedure opgenomen, zoals die in het wetsvoorstel-onderhoud is voorgesteld. Volgens dat wetsvoorstel is die procedure opgenomen in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte. Voor de situaties waarin de aanvangshuurprijs ter toetsing aan de huurcommissie wordt voorgelegd (het huidige artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte), is in artikel 12 geregeld dat in die gevallen mede gebreken aan de woonruimte in de beoordeling worden betrokken. De in artikel 12 aangegeven procedure geldt grotendeels ook voor de gevallen waarin anders dan binnen zes maanden na de aanvang van de bewoning een procedure bij de huurcommissie wordt gestart vanwege gebreken. Wel is in deze onderhoudsprocedure anders dan in een procedure ingevolge artikel 12 over de aanvangshuurprijs ingevolge artikel 7:207, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek een aanzegging van de gebreken aan het adres van de verhuurder noodzakelijk. Voor het overige wordt naar de toelichting op artikel 12 verwezen. Daarnaast zij nog vermeld dat door de verwijzing naar artikel 12, tweede lid, in het tweede lid van het onderhavige artikel wordt bereikt dat ook in deze gevallen de huurcommissie de puntenwaardering van de desbetreffende woonruimte dient vast te stellen teneinde te ondergrens te kunnen bepalen van de uit te spreken in rekening te brengen huurprijs. De ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs bedraagt immers afhankelijk van de aard en ernst van de gebreken («nulpunten») een nader bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit huurprijzen woonruimte) te bepalen percentage van de maximale huurprijsgrens voor de desbetreffende woonruimte. Een verschil met de situatie die ontstaat na inwerkingtreding van de regeling, opgenomen in het wetsvoorstel-onderhoud, is dat ingevolge het tweede lid de huurcommissie de gebreken dient te toetsen aan de hand van de toestand waarop de huurder de verhuurder de in artikel 7:207 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kennisgeving heeft gedaan. Het is dus niet langer zo, dat de toestand ten tijde van de indiening van het verzoek bij de huurcommissie beslissend is. Een ander verschil met de situatie die ontstaat door het wetsvoorstel-onderhoud, is dat ingevolge het derde lid de ingangsdatum van de in rekening te brengen lagere huurprijs ook wordt gerelateerd aan de datum van voornoemde kennisgeving en niet aan de datum van indiening van het verzoek. Aldus wordt naadloos aangesloten bij de in het Burgerlijk Wetboek gevolgde systematiek met betrekking tot gebreken in de zin van het Burgerlijk Wetboek. In het vierde lid is een regeling getroffen voor de situatie waarin de overeengekomen huurprijs zodanig laag is dat er door de huurcommissie in relatie met de gebreken of tekortkomingen niet een in rekening te brengen huurprijs kan worden uitgesproken, die lager is dan de overeengekomen huurprijs. In dat geval is derhalve de in rekening te brengen huurprijs gelijk aan de overeengekomen huurprijs. Het zou echter hoogst

merkwaardig zijn als in dat geval daardoor binnen de toetsingscriteria van de huurcommissie een jaarlijkse huurverhoging zou kunnen worden verwezenlijkt. Om dat te voorkomen is het vierde lid opgenomen. De in rekening te brengen huurprijs wordt «bevroren» op het niveau van de huurprijs ten tijde van de uitspraak.

Artikel 17

Dit artikel, dat een aanvulling vormt op artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek, heeft betrekking op de zogenoemde «all-in»-huurprijzen. Hoewel de wetgeving (Burgerlijk Wetboek en Huurprijzenwet woonruimte) altijd als uitgangspunt heeft genomen dat tussen partijen afspraken worden gemaakt omtrent de «kale» huurprijs en omtrent de daarbovenop komende servicekosten, is de praktijk soms anders. Er werden en worden nog altijd «all-in»-prijzen afgesproken. Nadeel daarvan is dat vervolgens zonder nadere regeling geen toetsing zou kunnen plaatsvinden van de huurprijs en de servicekosten aan de in de Huurprijzenwet woonruimte daarvoor aangegeven normen. Het huidige artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte bevat tot nu toe de regels met betrekking tot de all-in-huren.

Als huurprijs wordt, zoals ook thans het geval is, een bedrag aangewezen, gelijk aan 55% van de maximale huurprijsgrens ingevolge het woningwaarderingstelsel. Ten aanzien van de servicekosten blijft gelden dat de huurcommissie, evenals dat thans het geval is, uitspreekt dat 25% van deze huurprijs een redelijk voorschotbedrag is.

In het eerste lid, derde volzin, zijn de woorden «voorzover nodig» ingevoegd, omdat er situaties denkbaar zijn waarin de huurcommissie het voorschotbedrag voor de servicekosten niet behoeft aan te geven, maar kan volstaan met het uitspreken van de ten minste redelijke huurprijs. Bij dergelijke situaties denke men aan een all-in-huurprijs, bestaande uit een deel huurprijs en een deel verzorgings-servicekosten, niet zijnde woonservicekosten. In die gevallen spreekt de huurcommissie alleen een redelijke huurprijs uit. Voor een uitspraak over de overige kosten dient de huurder zich te wenden tot de kantonrechter.

Nieuw is dat een verzoek als in dit artikel bedoeld ingevolge artikel 7:258 ook in bepaalde daar omschreven gevallen kan worden gedaan door de verhuurder. In dat geval – het gaat dan altijd om een overeengekomen prijs, liggende onder de ten minste redelijke huurprijs – spreekt de huurcommissie een huurprijs uit van 80% van de overeengekomen prijs. Als voorschotbedrag voor de servicekosten geldt dan het resterende bedrag, zijnde 20% van de overeengekomen prijs. In de toelichting op artikel 2:258 van het Burgerlijk Wetboek is deze nieuwe mogelijkheid nader verklaard.

Artikel 18

In artikelen 7:259 en 7:260 van het Burgerlijk Wetboek en in dit artikel is de materie geregeld die thans nog in de artikelen 12 en 13 van de Huurprijzenwet woonruimte is geregeld. De term «wettelijke voorschriften» in het tweede lid duidt op bijvoorbeeld voorschriften ingevolge de Prijzenwet. Indien ingevolge die wet maximumprijzen gelden, kan de huurcommissie de servicekosten die daarop betrekking hebben, niet hoger stellen dan de prijzen die voortvloeien uit die voorschriften. Wel kan zij de servicekosten lager stellen, indien dat haar redelijk voorkomt.

Artikel 19

In de huidige huurprijsregelgeving is het niet mogelijk een te hoog voorschotbedrag aan servicekosten door de huurcommissie te laten

toetsen op de redelijkheid. Ingevolge het voorgestelde artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek en het onderhavige artikel is dat voortaan in bepaalde gevallen wel mogelijk. Vereiste is namelijk wel dat het voorschotbedrag in aanzienlijke mate dient af te wijken van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de te verwachten uiteindelijk in rekening te brengen servicekosten. Dat vereiste is opgenomen omdat voorschotbedragen nu eenmaal binnen betrekkelijk korte tijd worden verrekend met de definitieve bedragen. Het is redelijk dat de verhuurder bij het bepalen van de hoogte van het voorschotbedrag rekening houdt met fluctuaties in de kosten van bijvoorbeeld energie en water. Een voorschotbedrag waarin met gangbare fluctuaties rekening is gehouden kan niet tot het oordeel leiden dat dit bedrag in aanzienlijke mate afwijkt. In gevallen dat structureel veel te hoge voorschotkosten in rekening worden gebracht, bieden de nieuwe bepalingen soelaas. In die gevallen geeft de huurcommissie als voorschotbedrag aan een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten. Om dat bedrag te berekenen neemt de huurcommissie het laatstelijk in de laatste drie kalenderjaren verstrekte verrekenoverzicht van de servicekosten en verhoogt het bedrag van de desbetreffende servicekosten met het percentage waarmee het prijsindexcijfer sedertdien blijkens de officieel gepubliceerde prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen is verhoogd. Indien geen zodanig verrekenoverzicht is verstrekt, gaat de huurcommissie uit van de gebruikelijke kosten voor de desbetreffende serviceposten. Dit betekent dat de huurcommissies het voorschotbedrag in die gevallen schattenderwijs bepalen en de verhuurder evenmin naar aanleiding van het ingekomen verzoek aanvullende adequate gegevens heeft verstrekt.

Hierdoor kunnen eveneens afwijkingen ten opzichte van de uiteindelijk te berekenen werkelijke kosten optreden. Overigens zullen de huurcommissies naar verwachting bij bedoelde schattingen in het geval van aanzienlijke afwijkingen zekerheidshalve eerder aan de lage dan aan de hoge kant zitten.

De verhuurder heeft immers niet aan het (bureau)onderzoek meegewerkt. Zou het uitgesproken voorschot daardoor (aanzienlijk) te laag zijn, dan zal dit voor verhuurder een extra stimulans zijn de eerstvolgende keer wel aan zijn verplichting tot verrekening over te gaan waarna zo nodig het voorschotbedrag tot een redelijk niveau mag worden verhoogd.

Artikel 20

De artikelen 25a tot en met 25c van de Huurprijzenwet woonruimte bevatten thans de regels met betrekking tot de zogenoemde voorzittersuitspraken en de mogelijkheden om tegen een dergelijke voorzittersuitspraak verzet aan te tekenen. Wordt er verzet aangetekend dan doet alsnog de huurcommissie uitspraak. In het wetsvoorstel-onderhoud is voorgesteld de mogelijkheden om een voorzittersuitspraak te doen aanzienlijk te vergroten. Indien sprake is van een van de vier in het eerste lid, onderdelen a tot en met e, algemeen omschreven gevallen, doet de voorzitter uitspraak. Het betreft dan steeds gevallen van kennelijke niet-ontvankelijkheid, kennelijke redelijkheid of niet-redelijkheid of kennelijk ongegronde of kennelijk gegronde bezwaren. In die gevallen is de voorzitter anders dan thans verplicht onverwijld, in ieder geval binnen vier weken nadat de aan de Staat verschuldigde vergoeding is ontvangen, dan wel de termijn voor betaling van die vergoeding is verstreken, uitspraak doen. Zou slechts de mogelijkheid tot het doen van een uitspraak door de voorzitter zijn opgenomen, dan zou in bepaalde gevallen toch nog de huurcommissie uitspraak kunnen doen waar dat uit een oogpunt van efficiency bepaald ongewenst is.

Door de veralgemenisering van de voorzittersprocedure konden de artikelen 25a tot en met 25c van de Huurprijzenwet woonruimte

aanzienlijk worden vereenvoudigd. Bovendien bevatten de huidige artikelen een aantal bepalingen die zonder uitdrukkelijke regeling ervan toch al van toepassing zijn op de voorzittersprocedure en op de procedure na verzet. Men zie de artikelen 25a, tweede, vierde en zesde lid, en 25b van de Huurprijzenwet woonruimte. De in dit laatste artikel opgenomen procedure bij gelijklopende of nagenoeg gelijklopende bezwaren als een eerder door de huurcommissie behandeld verzoek valt ook reeds onder de algemeen geformuleerde criteria in artikel 20, eerste lid.

Door de algemene formulering van de situaties waarin de voorzitter uitspraak moet doen, zullen de bij de huurcommissie ingediende verzoeken met betrekking tot een voorstel tot huurprijsverhoging, het voorschotbedrag van de servicekosten en de herstell meldingen vrijwel alle door de voorzitter moeten worden afgedaan.

In het tweede lid is geregeld dat van een kennelijk redelijk verzoek in ieder geval sprake is indien de in artikel 7:253, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek opgenomen procedure is gevolgd. Daarop zijn in datzelfde lid twee uitzonderingen opgenomen. Indien er ingevolge een eerder gevoerde onderhoudsprocedure een uitspraak is gedaan, inhoudende dat gelet op de gebreken een lagere in rekening te brengen huurprijs redelijk is, kan er geen sprake zijn van een kennelijk redelijk verzoek en zal de voorzitter moeten uitspreken dat het verzoek kennelijk niet redelijk is. Indien het percentage van de voorgestelde huurprijsverhoging het maximale huurverhogingspercentage te boven gaat, is er slechts sprake van kennelijke redelijkheid, voorzover de voorgestelde huurverhoging dat maximale percentage niet overschrijdt. In dat geval doet de voorzitter derhalve wel uitspraak.

Nieuw zijn de bepalingen in het vijfde lid en in de tweede volzin van het zesde lid. Ingevolge die artikelleden zijn voor de secretaris onderscheidenlijk de voorzitter verplichtingen opgenomen, die zij in de huidige regelgeving al hebben met betrekking tot uitspraken van de huurcommissie. Voorgesteld wordt soortgelijke (bijna vanzelfsprekende) verplichtingen nadrukkelijk in de wet op te nemen.

Indien geen van beide partijen na een uitspraak van de voorzitter binnen de daarvoor gestelde termijn van drie weken verzet heeft aangetekend, worden zij, nadat de in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek genoemde termijn van twee maanden is verstreken, geacht te zijn overgekomen, hetgeen de voorzitter in de uitspraak heeft vermeld. De van overeenkomstig toepassingverklaring van dat artikel op de uitspraken van de voorzitter van de huurcommissie in het achtste lid strekt daartoe.

Bij de toelichting op artikel 7 is aan het slot al aangegeven dat in eenzelfde procedure waarin eerst een voorzittersuitspraak wordt gedaan en vervolgens na verzet een uitspraak wordt gedaan door de huurcommissie slechts eenmaal aan de Staat vergoeding verschuldigd is. Dat is geregeld in het vierde lid.

Artikel 21

Dit artikel komt in grote lijnen overeen met artikel 2 van de Wet op de huurcommissies. In tegenstelling tot voornoemd artikel is in het eerste lid van artikel 21 niet geregeld waar een huurcommissie haar standplaats heeft, maar waar zij is gevestigd. Dit houdt verband met het feit dat het begrip standplaats in dat artikel een andere betekenis heeft als het begrip standplaats zoals dat in artikel 7:236 van het Burgerlijk Wetboek is omschreven en waarnaar in het tweede lid van artikel 1 wordt verwezen.

Artikel 22

Deze materie wordt thans geregeld in artikel 4 van de Wet op de huurcommissies. Gelijk aan de huidige situatie zal het aantal leden waaruit een

huurcommissie zal bestaan, worden vastgesteld aan de hand van het aantal te behandelen zaken en de beschikbaarheid van de leden voor het houden van zittingen.

In het derde lid van artikel 4 van de Wet op de huurcommissies is geregeld dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een rooster van waarneming vast dient te stellen voor de situatie dat de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter afwezig zijn. Aangezien het aanwijzen van bij naam genoemde vaste waarnemend voorzitters in geval van afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter of plaatsvervangend voorzitter op praktische bezwaren stuit, geldt op basis van het huidige recht een flexibele regeling van waarneming van voorzitters (zie Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 juli 1986, nr. HZ0876014, houdende regels met betrekking tot de waarneming van voorzitters van de huurcommissies (Stcrt. 151)).

In het derde lid van artikel 22 is bij voornoemde regeling aansluiting gezocht. Uitgangspunt blijft dat in eerste instantie bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter of plaatsvervangend voorzitter een beroep zal moeten worden gedaan op een voorzitter in een aangrenzend ressort. Slechts bij gebleken verhindering komen de overige voorzitters voor de waarneming in aanmerking. Is ook op die wijze niet in de waarneming te voorzien, dan dient de huurcommissie uit haar midden een waarnemend voorzitter aan te wijzen.

Artikel 23

De regeling met betrekking tot de benoeming en het ontslaan van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de huurcommissie wijkt in een aantal opzichten af van hetgeen daaromtrent is geregeld in artikel 5 van de Wet op de huurcommissies.

Zo is naast de bevoegdheid om de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de huurcommissie te benoemen en te ontslaan, tevens voorzien in de bevoegdheid tot schorsing van de bedoelde functionarissen.

Daarnaast is in het eerste lid van artikel 23 geregeld dat herbenoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van een huurcommissie slechts mogelijk is voor een aansluitend tijdvak van zes jaar. Indien bedoeld tijdvak is verstreken, kan de betrokken voorzitter of plaatsvervangend voorzitter nog als voorzitter of plaatsvervangend voorzitter van een andere huurcommissie worden benoemd. Dit kan bijdragen aan het vergroten van noodzakelijke vernieuwende impulsen in het functioneren van de huurcommissies. Tevens blijft de mogelijkheid bestaan om een persoon tot voorzitter of plaatsvervangend voorzitter van meer dan een huurcommissie te benoemen.

Er is niet meer geregeld dat gedeputeerde staten worden gehoord alvorens de voorzitter of plaatsvervangend voorzitter wordt benoemd of ontslagen. Deze wijziging is een gevolg van de overheveling van het toezicht op de huurcommissie van gedeputeerde staten naar de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (wijziging van de artikelen 5 en 6 van de Wet op de huurcommissies).

Het tweede lid van artikel 23 is gelijk aan artikel 5, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies. In een stelsel waarin het doen van belangrijke uitspraken in met name geschillen over onderhoudsgebreken en daarbij behorende in redelijkheid uit te spreken lagere in rekening te brengen huurprijzen alsmede over servicekosten is toevertrouwd aan een commissie die zitting houdt met de voorzitter, een lid uit de kring van huurders en een lid uit de kring van verhuurders, is het van belang dat de voorzitter over de benodigde juridische kennis beschikt.

Daarnaast is het van belang dat de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter niet op enigerlei wijze van partijdigheid kunnen worden beticht.

Om die reden bevat het derde lid een bepaling die de bedoeling heeft zeker te stellen dat de voorzitter, onderscheidenlijk plaatsvervangend voorzitter, geen belang heeft bij het beheer van en de beschikking over woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek, zonder nochtans een privéleven onmogelijk te maken, waarin bijvoorbeeld het bezit van een enkel aandeel in een vennootschap op het gebied van onroerende zaken of een geërfde woning gemakkelijk kunnen voorkomen zonder dat dit enige invloed zal hebben op de wijze van uitoefening van het voorzitterschap van een huurcommissie. Het derde lid van artikel 23 voorziet hierin.

In tegenstelling tot artikel 5, derde lid, van de Wet op de huurcommissies is niet alleen de vraag van belang of er sprake is van betrokkenheid bij gebouwde onroerende zaken, maar tevens of er sprake is van betrokkenheid bij woonwagens of standplaatsen. Om die reden is in dit artikel aangesloten bij het begrip woonruimte zoals omschreven in artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek en waarnaar in het tweede lid van artikel 1 wordt verwezen.

Artikel 24

Het bepaalde in dit artikel ten aanzien van de benoeming en het ontslaan van de leden en de plaatsvervangende leden van de huurcommissie is in een aantal opzichten afwijkend ten opzichte van artikel 6 van de Wet op de huurcommissies.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 ten aanzien van de schorsing van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van de huurcommissie, kunnen ingevolge het eerste lid van dit artikel de leden en plaatsvervangende leden worden geschorst. Daarnaast kunnen de leden en plaatsvervangende leden van een huurcommissie ingevolge het eerste lid van artikel 25 alleen voor een aansluitend tijdvak van vier jaar worden herbenoemd. Dit laat de mogelijkheid onverlet om de betrokken personen als lid van een andere huurcommissie te benoemen.

Gedeputeerde staten hebben geen bevoegdheid meer ten aanzien van het benoemen, schorsen en ontslaan van de leden en de plaatsvervangende leden van de huurcommissie. Deze bevoegdheid wordt in artikel 24, eerste lid, toegekend aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Deze wijziging is een gevolg van de in het wetsvoorstel-onderhoud voorgestelde overheveling van het toezicht op de huurcommissie van gedeputeerde staten naar de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Ingevolge het derde lid van artikel 24 wijst de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting de organisaties aan die met het oog op de benoeming van de leden en plaatsvervangende leden van de huurcommissies geacht kunnen worden de belangen van de huurders of die van de verhuurders te behartigen. Afhankelijk van de te vervullen vacature, worden de ingevolge artikel 24, derde lid, aangewezen huurders- of verhuurdersorganisaties in de gelegenheid gesteld een aanbeveling voor benoeming te doen. Thans is in de op artikel 6 van de Wet op de huurcommissies gebaseerde Uitvoeringsregeling benoeming leden huurcommissie (Stcrt. 1996, 88) geregeld welke organisaties een aanbeveling voor een benoeming kunnen doen. Dit zijn wat betreft de huurdersorganisaties de Nederlandse Woonbond, en wat betreft de verhuurdersorganisaties het Beraad Centrales van Woningcorporaties en de Raad voor Onroerende Zaken. Het ligt in de bedoeling de hiervoor genoemde organisaties in ieder geval ingevolge het derde lid van artikel 24 aan te wijzen.

Het ligt in de bedoeling de positie van huurders- en verhuurdersorganisaties bij de benoeming van leden en plaatsvervangende leden in de praktijk in die zin te versterken dat de organisaties bij het doen van een aanbeveling niet uitsluitend de «representativiteit» van de huurders- of

verhuurderssector in beschouwing nemen, maar tevens rekening houden met de deskundigheid van de betrokken kandidaat. Dit neemt niet weg dat het eindoordeel of de betrokken kandidaat geschikt is voor de functie van lid van de huurcommissie bij de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer blijft liggen. Hij draagt immers de verantwoordelijkheid voor de samenstelling van de huurcommissie.

Artikel 25

In tegenstelling tot artikel 7 van de Wet op de huurcommissies zijn geen leeftijdsgrenzen meer opgenomen om de functie van lid of plaatsvervangend lid van een huurcommissie te bekleden. Tevens is het woonachtig moeten zijn in een der gemeenten in het ressort van de huurcommissie geen voorwaarde meer voor benoeming van een lid of plaatsvervangend lid van de betrokken huurcommissie.

Wat betreft de leeftijdsgrens van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter is in het eerste lid van artikel 25 aangesloten bij de voor de betrokken voorzitter geldende pensioengerechtigde leeftijd. Het ligt in de bedoeling dat de Algemene burgerlijke pensioenwet en de Wet kaderregeling VUT overheidspersoneel van toepassing blijven op de voorzitters en plaatsvervangende voorzitters van de huurcommissies.

Voorts zijn de criteria voor benoeming en ontslag van de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en de leden en plaatsvervangende leden ten opzichte van bedoelde criteria in de Wet op de huurcommissies algemener geformuleerd. De in het tweede lid van dit artikel genoemde criteria gelden eveneens in geval van schorsing. Tevens is in voornoemd artikellid voorzien in de mogelijkheid om op eigen verzoek te worden ontslagen.

Of een functionaris als hiervoor bedoeld, wordt geschorst of ontslagen, zal afhangen van de aard en de duur van de omstandigheden. Hierbij kan gedacht worden aan langdurige ziekte. Bij de toepassing van het criterium «andere zwaarwegende gronden» kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de situaties die thans bedoeld zijn in het derde lid van artikel 7 van de Wet op de huurcommissies zoals een veroordeling tot gevangenisstraf of hechtenis wegens misdrijf, of bij gebleken voortdurende achteloosheid in de waarneming van hun ambt, maar ook bijvoorbeeld aan het geval dat de voorzitter of plaatsvervangend voorzitter een functie aanvaardt die zijn onpartijdige positie ernstig in gevaar brengt. Bij een ingrijpende maatregel als schorsing of ontslag zal de keuze van de maatregel op basis van evenredigheid van de ernst van de omstandigheid worden bepaald.

Artikel 26

In de praktijk wordt de functie van secretaris uitgeoefend door een ambtenaar van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Ook de medewerkers van het secretariaat, die onder leiding staan van de secretaris, zijn ambtenaar in dienst van voornoemd ministerie dan wel op andere titel te werkgesteld bij dat ministerie. Het onderhavige wetsvoorstel zal hierin geen verandering te weeg brengen. In hun hoedanigheid als rijksambtenaar, zijnde tewerkgesteld bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, kunnen de secretaris en de medewerkers van het secretariaat eveneens werkzaamheden verrichten onder verantwoordelijkheid van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, indien hierdoor de werkzaamheden welke ten behoeve van de taakuitoefening door de huurcommissie worden verricht, niet inhoudelijk worden beïnvloed.

De ongewenste situatie dient immers te worden voorkomen dat de minister op deze wijze inhoudelijk invloed kan uitoefenen op taakuitoefening door de huurcommissie. Een verstrengeling van de

verantwoordelijkheden van de minister met die van de huurcommissie zou de zelfstandige positie van de huurcommissie kunnen uithollen. Derhalve wordt in het derde lid van artikel 26 geregeld dat de secretaris en de medewerkers van het secretariaat voor de uitoefening van hun taak ten behoeve van de huurcommissie uitsluitend verantwoording verschuldigd zijn aan die commissie.

In lijn met het bovenstaande wordt in het onderhavige artikel niet meer geregeld dat de minister ter zake van de inhoudelijke taakvervulling van de secretaris aanwijzingen kan geven.

De minister zal ingevolge het wetsvoorstel evenwel zijn verantwoordelijkheid houden voor de instandhouding en inrichting van een adequaat ondersteunend apparaat en de bekostiging daarvan (apparaatzorg). Dit betekent overigens niet dat een secretaris niet meer dan één huurcommissie kan ondersteunen en derhalve voor meerdere huurcommissies werkzaam kan zijn.

Artikel 27

Het eerste lid van dit artikel is gelijk aan artikel 10, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies. In dat artikel is de bevoegdheid toegekend bij algemene maatregel van bestuur regels met betrekking tot de bezoldiging van, onderscheidenlijk de vergoedingen voor, de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter te geven. De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de huurcommissie zijn ambtenaar in de zin van de Ambtenarenwet. Omdat de voorzitter in de Wet op de huurcommissies op verscheidene punten een positie heeft gekregen, die het moeilijk maakt de gebruikelijke ambtelijke rechtspositieregelingen, zoals het Algemeen Rijksambtenarenreglement (ARAR) van toepassing te verklaren, zijn de regels inzake de rechtspositie van voorzitters en plaatsvervangende voorzitters vastgelegd in het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies. In dat besluit zijn eveneens de in het eerste lid van artikel 10 van voornoemde wet bedoelde regels inzake bezoldiging en vergoedingen opgenomen.

In afwijking van artikel 10, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies is de bevoegdheid tot het vaststellen van regels voor vergoedingen voor de leden en de plaatsvervangende leden in het tweede lid van dit artikel gedelegeerd aan Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat dergelijke regels in verband met ontwikkelingen in lonen en prijzen met spoed moeten kunnen worden gewijzigd.

Artikel 28

Deze materie is thans geregeld in artikel 17 van de Wet op de huurcommissies.

De in het zesde 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 voorbereidend onderzoek opgemaakt rapport aan partijen wordt toegezonden. Uitsluitend voorzover in dit rapport wordt verwezen naar andere stukken, zoals overgelegde brieven van partijen, uitspraken van vorige jaren met betrekking 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.

De secretaris dient ingevolge het zesde lid partijen ten minste twee weken voor de behandeling van het verzoek partijen van het tijdstip van de zitting kennis te geven. In artikel 17 van de Wet op de huurcommissies is die termijn nog bepaald op ten minste acht dagen voor de zitting.

Artikel 29

Dit artikel komt overeen met artikel 17a van de Wet op de huurcommissies. Het biedt de mogelijkheid om zaken door de voorzitter te laten voegen, waardoor de huurcommissie ze kan afdoen alsof het een en dezelfde zaak betreft. Van deze mogelijkheid kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt als het gaat om de behandeling van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende bezwaarschriften van bewoners van een wooncomplex.

Artikel 30

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het geval er te zelfder tijd een zogenaamde «huurverhogingsprocedure» en een «onderhoudsprocedure» bij de huurcommissie lopen. In dat geval dient de huurcommissie en in voorkomend geval de voorzitter van de huurcommissie eerst de «onderhoudsprocedure» af te doen alvorens aangaande de «huurverhogingsprocedure» te beslissen. Deze regel lijdt slechts uitzondering indien de in het voorstel tot huurverhoging opgenomen ingangsdatum is gelegen vóór de datum waarop de onderhoudsprocedure aanhangig is gemaakt. Aldus wordt bereikt dat in dergelijke gevallen eerst over de gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte wordt beslist. Leidt dat niet tot een verlaging van de in rekening te brengen huurprijs, dan kan daarna worden beslist over het voorstel tot huurverhoging. Leidt dat wel tot een dergelijke verlaging van de in rekening te brengen huurprijs, dan kan ingevolge artikel 7:250 van het Burgerlijk Wetboek de geldende huurprijs niet worden verhoogd. Deze regeling is ook al voorgesteld in het wetsvoorstel-onderhoud (artikel 17b van de Wet op de huurcommissies).

Artikelen 31 tot en met 34

De materie in deze artikelen, behoudens die in artikel 34, eerste lid, eerste volzin, is thans geregeld in de artikelen 14 tot en met 19 van de Wet op de huurcommissies. Voorzover nodig wordt bij de afzonderlijke artikelen nog een toelichting gegeven.

Artikel 33

In de eerste volzin van dit artikel is een andere terminologie gebruikt dan in de eerste volzin van artikel 11 van de Wet op de huurcommissies («vestigingsplaats» in plaats van «standplaats»). Voor de motivering van deze wijziging zij verwezen naar de toelichting op artikel 21. In de tweede volzin van artikel 11 van de Wet op de huurcommissies is geregeld dat de voorzitter kan bepalen dat de zitting van de huurcommissie in een andere gemeente wordt gehouden. Onder de werking van dat artikel is gebleken dat onduidelijk is of de betrokken andere gemeente in hetzelfde ressort moet zijn gelegen. Voorts is gebleken dat in enkele ressorten doorgaans een gering aantal verzoeken bij de huurcommissie wordt ingediend, en als gevolg daarvan om doelmatigheidsredenen slechts enkele zittingen per jaar worden gehouden.

In dit artikel wordt op de eerste plaats geregeld dat de zitting in een andere gemeente in het ressort van de huurcommissie kan worden gehouden. Ten einde zowel een snellere afhandeling van ingediende verzoeken als een meer efficiënte werkwijze van de huurcommissie te bevorderen, voorziet dit artikel eveneens in de mogelijkheid dat een zitting van de huurcommissie wordt gehouden in een gemeente van een aangrenzend ressort mits de huurcommissie in het aangrenzende ressort door dezelfde persoon wordt voorgezeten.

Artikel 34

In het eerste lid van dit artikel is geregeld dat de huurcommissie zitting houdt met de voorzitter en met één lid afkomstig uit de huurderskringen en één lid afkomstig uit de verhuurderskringen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de huurcommissie tijdens een zitting naast een onafhankelijk voorzitter altijd paritair zal zijn samengesteld uit een lid afkomstig uit de kring van huurders en een lid afkomstig uit de kring van verhuurders. In dit opzicht wijkt dit artikel af van artikel 12, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies.

Artikel 36

Dit artikel is gelijk aan artikel 21 van de Wet op de huurcommissies.

Artikel 37

De huurcommissie is ingevolge het eerste lid verplicht in beginsel uitspraak te doen binnen vier maanden na het tijdstip waarop de termijn verstreken is waarbinnen de aan de Staat verschuldigde vergoeding had moeten zijn voldaan, dan wel indien beide partijen tijdig die vergoeding hebben betaald, binnen vier maanden na het tijdstip van betaling van de laatste aan de Staat verschuldigde vergoeding. Indien die termijn niet kan worden gehaald, kan de huurcommissie binnen een door haar aan te geven langere termijn uitspraak doen, mits zij dat aan partijen tijdig – binnen de termijn van vier maanden, bedoeld in het eerste lid – schriftelijk en met redenen omkleed heeft laten weten. Deze aanscherping van de behandelingstermijn is gezien de te verwachten verdere spreiding over het jaar van verzoeken aan de huurcommissie naar de mening van de ondergetekenden alleszins redelijk te achten.

De in het vijfde lid opgenomen verplichting voor de huurcommissie om partijen te wijzen op de mogelijkheid het geschil aan de kantonrechter voor te leggen, is thans opgenomen in een aantal artikelen van de Huurprijzenwet woonruimte, waaronder artikel 25, vierde lid.

Artikel 38

Dit artikel is gelijk aan de eerste volzin van artikel 9, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies. Het eerste lid van artikel 9, onderscheidenlijk de tweede volzin van artikel 9, tweede lid, van die wet is niet opgenomen omdat artikel 2:5, onderscheidenlijk artikel 2:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht daarin reeds voorziet.

Artikel 39

De uitspraak over de redelijkheid van een betalingsverplichting van een huurder van woonruimte heeft uiteraard in meer ingewikkelde gevallen weinig betekenis, indien de boekhouding van de verhuurder niet is opengelegd. Hoewel thans in de praktijk over de medewerking van de verhuurders aan het onderzoek in het algemeen geen klachten bestaan, dient voor de gevallen waarin deze medewerking uitblijft ter wille van de mogelijkheid voor de huurcommissies hun taak op verantwoorde wijze uit te oefenen, teruggegrepen te kunnen worden op een wettelijke plicht tot het verlenen van inzage. Het derde lid verklaart het niet voldoen aan deze verplichting tot strafbaar feit in de zin van overtreding.

Artikel 40

Dit artikel is gelijk aan artikel 28 van de Wet op de huurcommissies. De personen van wie de voorzitter en leden van de huurcommissie zich

kunnen laten vergezellen bij het betreden van woon- en bedrijfsruimte, zullen in de regel de secretaris zijn en bouwtechnische medewerkers van het secretariaat.

Artikel 41

De regels betreffende het jaarplan komen in de plaats van de regels in artikel 12, tweede tot en met vijfde lid, van de Wet op de huurcommissies, die betrekking hebben op een door de huurcommissie op te stellen rooster van werkzaamheden. In tegenstelling tot het rooster van werkzaamheden, behoeft het jaarplan niet de goedkeuring van de minister.

Onder de werking van die wet is gebleken dat aan de regels die in artikel 12 van bedoelde wet gesteld worden met betrekking tot het rooster van werkzaamheden niet volledig kan worden voldaan. Met die regels is met name beoogd ter zitting te bewerkstelligen dat er een evenwicht bestaat tussen leden uit huurderskringen en leden uit verhuurderskringen. Dit evenwicht wordt ingevolge artikel 34, eerste lid, bereikt. Verwezen zij naar de toelichting op dat artikel.

Aangezien de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zorgt draagt voor de ondersteuning van de huurcommissie, is het van belang dat het jaarplan een schatting geeft van het aantal zittingen dat een huurcommissie voornemens is in het komende kalenderjaar te houden. In het tweede lid van dit artikel wordt hierin voorzien. Ten aanzien van de beoordeling van een aantal verzoeken als bedoeld in artikel 9 wordt ingevolge dit wetsvoorstel aan de huurcommissies enige beleidsruimte gelaten. In het jaarplan wordt tevens inzicht geboden in het voorgenomen beleid van de huurcommissies ten aanzien van de invulling van beleidsruimte met betrekking tot de beoordeling van ingevolge het tweede lid van artikel 41 aangewezen categorieën verzoeken. Het voorgenomen beleid dient betrekking te hebben op de periode 1 juli tot 1 juli teneinde aan te sluiten op de periode waarvoor krachtens artikel 10 regels voor de waardering van de kwaliteit van woonruimte en het maximale huurverhogingspercentage worden vastgesteld of gewijzigd. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid voor huurders en verhuurders en de uniformiteit van de uitspraken gediend. Het ligt in de bedoeling ingevolge voornoemd artikellid in ieder geval aan te wijzen verzoeken als bedoeld in artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek en verzoeken als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek.

Het jaarplan wordt toegezonden aan de minister en ligt voor een ieder ter inzage bij het secretariaat van de huurcommissie.

Artikel 42

Dit artikel komt in grote lijnen overeen met artikel 22 van de Wet op de huurcommissies. De regelmaat waarmee aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een opgave van de zaken van de huurcommissies dient te worden verstrekt is ingevolge dit artikel ten minste eenmaal per vier maanden. In artikel 22 van de Wet op de huurcommissies is dit eenmaal in de drie maanden. Aan een dergelijke frequentie is minder behoefte gebleken. In afwijking van het huidige recht dient niet de secretaris maar de huurcommissie deze informatie te verstrekken.

Artikel 43

Regels ten aanzien van een door de huurcommissie uit te brengen jaarverslag zijn thans vastgelegd in artikel 24 van de Wet op de huurcommissies. In het onderhavige artikel is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bepaling die met betrekking tot de jaarlijkse verslaglegging door

zelfstandige bestuursorganen is opgenomen in de aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen. In het jaarverslag zal tevens gerapporteerd moeten worden over de uitvoering van het vastgestelde beleid waaraan de in het jaarplan genoemde beleidsvoornemens ten grondslag hebben gelegen en wel ten aanzien van toepassing van de toetsingscriteria bij de beoordeling van de ingevolge artikel 41 aangewezen categorieën verzoeken.

Artikelen 44 en 45

In artikel 25 van de Wet op de huurcommissies is thans het inlichtingenrecht en de bevoegdheid om aanwijzingen te geven aan de huurcommissies geregeld. In het wetsvoorstel-onderhoud is in verband met de daarin voorgestelde overheveling van het toezicht op de huurcommissie van gedeputeerde staten naar de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer reeds voorgesteld dat artikel aan te passen. Het inlichtingenrecht is thans geregeld in het tweede lid van artikel 25. In artikel 44 wordt hiervan in zoverre afgeweken dat wat betreft de formulering aansluiting is gezocht bij de bepaling betreffende het verstrekken van inlichtingen in de aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen.

In artikel 45 wordt in tegenstelling tot artikel 25, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies, zoals dat komt te luiden ingevolge het wetsvoorstel-onderhoud, uitdrukkelijk geregeld dat de bevoegdheid van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om aanwijzingen aan de huurcommissies te geven, zich beperkt tot de bevoegdheid tot het geven van algemene aanwijzingen aan de huurcommissies die bovendien ingevolge het tweede lid van artikel 45 worden gepubliceerd in de Staatscourant.

Artikel 46

Op grond van artikel 15, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte is er parlementaire betrokkenheid bij de algemene maatregel van bestuur ingevolge dat artikel. Ook in het wetsvoorstel is deze vorm van gecontroleerde delegatie zoveel mogelijk op overeenkomstige wijze opgenomen.

Artikel 47

In dit artikel is een aantal delegatiebepalingen opgenomen. Het eerste lid, onderdeel a, heeft betrekking op de vaststelling door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de voorwaarden waaraan een verzoek aan de huurcommissie dient te voldoen en welke gegevens daarbij dienen te worden verstrekt of overgelegd. Het eerste lid, onderdeel b, betreft de ministeriële regeling waarin is aangegeven in welke gevallen de voorzitter van de huurcommissie vrijstelling kan verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding bij een verzoek aan de huurcommissie (zie de toelichting op artikel 7).

In het tweede lid, onderdeel a, wordt aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de bevoegdheid verleend een percentage vast te stellen. Indien een voorstel tot huurverhoging wordt gedaan met een percentage dat boven dit percentage ligt, dan dient de verhuurder ingevolge artikel 7:252, tweede lid, onderdeel f, van het Burgerlijk Wetboek in het voorstel aan te geven de wijze waarop de voorgestelde nieuwe huurprijs is berekend. In het tweede lid, onderdelen b tot en met d, wordt aan voornoemde minister de bevoegdheid verleend regels te stellen met betrekking tot te gebruiken formulieren en modellen voor voorstellen tot huurverhoging en tot huurverlaging, voor onderdelen van de nieuwe rappelprocedure en voor de aanzegging bij gebreken. Op

deze wijze kan worden bewerkstelligd dat er niet of nauwelijks misverstand kan bestaan over het al dan niet nageleefd zijn van procedurele voorschriften in het kader van voorstellen tot huurprijsverhoging boven een aangegeven percentage of tot huurprijsverlaging, onderdelen van de rappelprocedure en van de aanzegging van gebreken in de aanloop naar een onderhoudsprocedure. Daardoor kan ook worden bereikt dat huurcommissies efficiënt de aan hen voorgelegde zaken kunnen behandelen.

In het tweede lid, onderdeel e, is de tekst van het huidige artikel 30 van de Wet op de huurcommissies opgenomen.

Artikel 48

Dit artikel voorziet in een verplichting voor de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om éénmaal in de vier jaar een evaluatie naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de huurcommissies uit te voeren. Gezien de aanwijzingen voor zelfstandige bestuursorganen dient een dergelijke bepaling te worden opgenomen. Voor het opstellen van de evaluatie zal met name gebruik worden gemaakt van de verslagen die de huurcommissies ingevolge artikel 43 jaarlijks opstellen.

Artikel 50

Dit artikel is gelijk aan het huidige artikel 37 van de Huurprijzenwet woonruimte. In het Burgerlijk Wetboek is in artikel 7:265 een soortgelijke bepaling opgenomen. Verschil is dat in een aantal bepalingen in het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk is aangegeven dat daarvan mag worden afgeweken. In het onderhavige wetsvoorstel is dat niet het geval.

Artikel 51

In artikel 38a van de Huurprijzenwet woonruimte is deze bepaling thans opgenomen.

Artikel 52

Deze bepaling is thans opgenomen in artikel 38b van de Huurprijzenwet woonruimte.

Artikel 53

In het tweede lid van dit artikel is geregeld dat de voorzitter en de leden van de huurcommissies op het tijdstip van inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel opgenomen regeling in dezelfde hoedanigheid werkzaam blijven tot en met het einde van het tijdvak waarvoor ze zijn benoemd. Zij kunnen binnen dat tijdvak slechts worden ontslagen op grond van de regels hieromtrent in het huidige recht. Na afloop van het tijdvak van benoeming zijn ze ingevolge dit wetsvoorstel nog slechts voor een aansluitend tijdvak eenmaal herbenoembaar.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager