

Vergaderjaar 2008–2009

**31 903**

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

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **ALGEMEEN DEEL**

##### **1. Inleiding en aanleiding vorming één Huurcommissie**

Een belangrijk onderdeel van het huurbeleid is het bevorderen van huisvesting met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. Uitgangspunt hierbij is dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van deze goede verhouding. Er zijn echter altijd gevallen waarin tussen partijen een geschil ontstaat over de redelijkheid van de huurprijs in relatie tot de geboden kwaliteit. Sinds 1 juli 1979 worden de huurprijzen van woonruimte in ons land beheerst door de Huurprijzenwet woonruimte (hierna: Hpw). Op die datum trad ook de Wet op de huurcommissies (hierna: Whc) in werking, waarin de samenstelling, de taak en de werkwijze van de Huurcommissies werd geregeld. De wettelijke grondslag van de huidige Huurcommissies is per 1 augustus 2003 neergelegd in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en de daarop gebaseerde Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Zij vervangen sindsdien de dienaangaande bepalingen uit de Hpw en de Whc.

Het werkterrein van de Huurcommissies wordt voornamelijk gevormd door huurprijzaangelegenheden betreffende de woonruimte. De Huurcommissies doen uitspraken over geschillen tussen huurders en verhuurders omtrent de redelijkheid van huurprijzen van woonruimte en van in rekening gebrachte servicekosten. Deze geschillen zouden anders direct bij de rechtbank, sector kantonrechter, terecht komen.

De Huurcommissies bieden een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting waarbij de verhouding tussen de huurder en de verhuurder zo min mogelijk wordt gejuridiseerd. De Huurcommissies dragen op deze manier bij aan de verlichting van de werklast van de rechter. Tot de taken van de Huurcommissies behoort tevens het verstrekken van verklaringen omtrent de redelijkheid van de huurprijs aan de Belastingdienst/Toeslagen in verband met de uitvoering van de Wet op de huurtoeslag. Het verstrekken van deze verklaringen is een bevoegdheid van de voorzitters van de Huurcommissies.

In verband met het belang van onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechting, zijn de Huurcommissies op afstand geplaatst van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: het Ministerie van VROM). Dit wil zeggen dat de Huurcommissies hun taak onafhankelijk van de invloed van politieke organen kunnen uitvoeren. Momenteel zijn er 59 Huurcommissies, die zelfstandige bestuursorganen zijn. De Huurcommissies bestaan uit een voorzitter en leden. Voorzitters worden benoemd door de Kroon, leden door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Minister van VROM) (inmiddels: de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (hierna: de Minister voor WWI)), op voordracht van huurders- en verhuurdersorganisaties, te weten de Nederlandse Woonbond, Aedes vereniging van woningcorporaties, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland, en de Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed. Ondersteuning is ondergebracht bij het Ministerie van VROM en vindt vanaf 2001 plaats in de vorm van één centraal secretariaat. Het secretariaat biedt administratieve, logistieke en inhoudelijke ondersteuning en verricht aan de huurgeschillenbeslechting verwante taken, zoals het voeren van de procesadministratie, het geven van voorlichting en het uitvoeren van onderzoeken in de woning.

Met dit wetsvoorstel worden de thans 59 afzonderlijke Huurcommissies ondergebracht in één zelfstandig bestuursorgaan (hierna: ZBO). De Tweede Kamer der Staten-Generaal is over het voornemen om de 59 afzonderlijke Huurcommissies in een ZBO onder te brengen reeds geïnformeerd met de brieven van 24 juni 2005, 3 november 2005, 19 oktober 2006 en 19 december 2007 (respectievelijk Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 77, Kamerstukken II 2005/06, 27 926, nr. 79, Kamerstukken II 2006/07, 27 926, nr. 110 en Kamerstukken II 2007/08, 27 926, nr. 123) en laatstelijk met de brief van 29 januari 2008 (Kamerstukken II 2007/08, 25 268, nr. 54).

### *1.1 Aanleiding vorming één Huurcommissie*

Een eerste aanleiding tot de vorming van één Huurcommissie is erin gelegen dat de in de wet beschreven inrichting van de Huurcommissie, die nog is gebaseerd op de Whc daterend uit 1979, en de feitelijke situatie niet met elkaar in overeenstemming zijn. Vanwege de in de loop der jaren afgenomen instroom van zaken (in 2006 circa 18 000 zaken, in 2007 circa 12 000 zaken en in 2008 circa 11 000 zaken), zijn er vanaf 2002 voor de 59 Huurcommissies slechts 7 (sinds half 2008: 6) voorzitters werkzaam. Deze voorzitters worden structureel benoemd voor meerdere Huurcommissies. Een tweede maatregel in dit kader is, na overleg met de voordragende instanties, de beleidslijn om Huurcommissieleden altijd te benoemen als lid van meerdere Huurcommissies om hen zodoende eenvoudiger de nodige professionaliteit te laten verwerven. Daarbij is ervoor gekozen om die Huurcommissies in dit verband als één te beschouwen waar de werkgebieden overeenkomen met de werkgebieden van de rechtbanken: de 19 arrondissementen, zoals genoemd in de Wet op de Rechterlijke Organisatie.

Op dit moment zijn er circa 100 Huurcommissieleden op oproepbasis werkzaam voor de verschillende Huurcommissies.

Met deze maatregelen worden nog steeds formeel 59 Huurcommissies in stand gehouden. Feitelijk telt Nederland echter evenveel Huurcommissies als arrondissementsrechtbanken, 19 in getal.

Een andere overweging is voorts, dat er voor de medewerkers van het sinds 2001 gecentraliseerde secretariaat dat onderdeel uitmaakt van het Ministerie van VROM, sprake is van een hybride situatie. In de dagelijkse praktijk worden zij zowel door de Minister voor WWI als door de verschillende (voorzitters van de) Huurcommissies aangestuurd. Onduidelijke

gezagsverhoudingen, diffuse verantwoordelijkheidsverdeling en sturing langs meerdere lijnen, heeft ook gevolgen voor het toezicht vanuit het departement. In de praktijk kan moeizaam invulling worden gegeven aan de ministeriële verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en kwantiteit van de huurgeschillenbeslechting en de ingezette middelen. Bovendien ontbreekt aan de huidige manier van samenwerken van de 59 zelfstandige bestuursorganen en het gezamenlijke secretariaat, een heldere governance-structuur waardoor bijvoorbeeld het vaststellen van één landelijk uitvoeringsbeleid niet is gewaarborgd.

Daarbij heeft de Nationale Ombudsman naar aanleiding van zijn onderzoek naar het functioneren van de Huurcommissies in de periode juli 2002 tot juli 2003 zes aanbevelingen gedaan. Eén van deze aanbevelingen betreft de behandeling van zaken binnen de wettelijke termijn van maximaal 4 maanden. De Nationale Ombudsman hanteert een strikte interpretatie van de wettelijke termijn. Hij doet de aanbeveling alle zaken binnen maximaal 4 maanden af te doen. Voor 2006 en 2007 heeft de toenmalige Minister van VROM als doelstelling geformuleerd dat 80% van de huurgeschillen wordt afgehandeld binnen 6 maanden en 80% van de servicekostengeschillen binnen 7 maanden. Deze doelstellingen heeft de Minister voor WWI voor het jaar 2008 gehandhaafd. Voor de huurverhogingszaken is deze norm in 2006 ruim gehaald. Ruim 96% van de huurverhogingszaken werd binnen de norm afgehandeld. In 2007 werd ruim 86% binnen deze norm afgehandeld. Voor de overige soorten verzoeken is in 2006 de norm niet gehaald en ligt het percentage op ruim 69%. Ook bij de behandeling van servicekostengeschillen is het percentage in 2006 blijven steken op 69%. In 2007 is dit respectievelijk ruim 78% en 81% geworden. Voor 2008 is 95% van de huurverhogingszaken binnen de norm afgehandeld. Voor de servicekostenzaken was dat 89% en voor de overige soorten verzoeken 93%.

Hoewel de afhandeltermijnen zijn verbeterd ten opzichte van de door de Nationale Ombudsman onderzochte periode en ook ten opzichte van de prestaties voorafgaand aan de samenvoeging van de ondersteunende secretariaten in 2001, is de afstand tot de wettelijke termijn van 4 maanden nog aanzienlijk. Met de Nationale Ombudsman is het kabinet van mening dat het goed is te streven naar een kortere behandelduur van geschillen. Daarbij is het echter van belang zich te realiseren dat de diverse wettelijke eisen die aan de werkwijze van de Huurcommissies worden gesteld mede een oorzaak zijn van het niet realiseren van de thans geldende wettelijke termijnen. Daarbij kan gedacht worden aan het thans geldende vereiste dat na onderzoek in de woning altijd een hoorzitting plaatsvindt, of dat zittingen van de Huurcommissie altijd dienen plaats te vinden in het arrondissement waarin de woning zich bevindt. Verwacht wordt dat door het onderbrengen van de 59 Huurcommissies in één ZBO Huurcommissie, er een organisatiestructuur ontstaat waarin de sturing op doorlooptijden gericht en effectiever kan plaatsvinden waardoor de afhandeltermijnen verder kunnen worden teruggebracht.

De conclusie is dan ook dat er thans sprake is van een ongewenste situatie, niet alleen uit het oogpunt van het kabinetsbeleid<sup>1</sup> dat is gericht op een heldere verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen minister en ZBO maar ook voor de burger aan wie de Huurcommissies ten dienste staan.

Met dit wetsvoorstel wordt het ontstaan van één samenhangende organisatie beoogd waarbij de onafhankelijkheid, onpartijdigheid en laagdrempeligheid van de huurgeschillenbeslechting blijft gewaarborgd. Een organisatie die op een slagvaardige wijze de inrichting van haar dienst-

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2004/05, 25 268, nr. 20 («kabinetsstandpunt over het rapport «een herkenbare staat: investeren in de overheid»»).

verlening aan huurders en verhuurders kan vormgeven en die op een efficiënte manier en binnen de wettelijke termijnen huurgeschillen behandelt.

Een helder sturingsmodel met daarbij behorende taken en verantwoordelijkheden, draagt bij aan het ontstaan van zo'n organisatie. Dit wetsvoorstel regelt bovendien een grotere betrokkenheid, zowel bestuurlijk als financieel, van huurders en verhuurders bij de Huurcommissie. Uiteraard voorziet dit wetsvoorstel daarnaast in een goede regeling van de ministeriële verantwoordelijkheid, een heldere financiële controle en een grotere transparantie ten aanzien van de prestaties van de Huurcommissie.

Parallel aan de voorbereiding van dit wetsvoorstel zijn middelen ter beschikking gesteld ten behoeve van de realisatie van een gefaseerde modernisering en kwaliteitsverbetering van de (ondersteunende) organisatie van de Huurcommissie. Bijvoorbeeld door het slimmer plannen van tijd en plaats van zittingen en het stroomlijnen van het proces door deze niet in afzonderlijke stappen, maar als keten te plannen. Ook een betere ondersteuning vanuit de automatisering draagt bij aan de beoogde verbeteringen. De modernisering komt stapsgewijs tot stand zodat het risico dat huurders en verhuurders hiervan bij de zaakafwikkeling nadeel ondervinden, hetgeen bij omvangrijke ICT-operaties niet denkbeeldig is, tot een minimum beperkt wordt.

### *1.2 Afweging voor de te kiezen vorm van geschillenbeslechting*

De keuze voor één ZBO is gemaakt onder de afweging van enkele andere mogelijkheden.

Zoals de brief van 24 juni 2005 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal vermeldt (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 77), is voorafgaand aan de keuze overleg gevoerd met organisaties van huurders en verhuurders (verenigd in het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders, hierna: het LOHV) en met de voorzitters van de Huurcommissies (hierna: OVH). Uit dit overleg kwam een eenstemmig beeld naar voren over de uitgangspunten waaraan de geschillenbeslechting moet voldoen:

1. er moet sprake zijn van onafhankelijke huurgeschillenbeslechting
2. de huurgeschillenbeslechting moet laagdrempelig zijn
3. er moet een betrokkenheid zijn van organisaties van huurders en verhuurders.

In voormelde brief is voorts beschreven waarom aanhoudende overheidsbetrokkenheid bij de huurgeschillenbeslechting op zijn plaats is, mede in relatie tot de rol van de overheid bij de huurprijsregelgeving. Dit laat echter onverlet dat in het voorliggende wetsvoorstel is gekozen voor een grotere betrokkenheid van huurders en verhuurders, zowel bestuurlijk als financieel, bij de Huurcommissie.

Een decentrale uitvoering ligt uit het oogpunt van een eenduidige afdoening van huurgeschillen niet voor de hand. Er ligt hier dus een taak voor de centrale overheid.

Het waarborgen van onafhankelijkheid bij het doen van uitspraken in geval van huurgeschillen, dat wil zeggen los van politieke besluitvorming, is een belangrijk criterium bij de keuze van de vorm van de huurgeschillenbeslechting. Ingevolge artikel 3 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen (hierna: Kaderwet ZBO), alsmede op grond van de aanwijzingen voor de regelgeving (hierna: AWR) is dit één van de instellingsmotieven om tot een ZBO te komen. Het vorige kabinet heeft in zijn standpunt over het rapport «Een herkenbare staat: investeren in de overheid»<sup>1</sup> aangegeven dat het bij dit motief moet gaan om rijkstaken die onafhankelijk van politieke organen uitgevoerd dienen te worden. Bij het doen van uitspraken in geval van huurgeschillen moet de mogelijkheid

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2004/05, 25 268, nr. 20.

van politieke beïnvloeding worden uitgesloten zodat dit binnen de restrictieve interpretatie van het kabinet valt.

Verder is het voor de effectiviteit van het functioneren van de huurgeschillenbeslechting van groot belang dat alle betrokken belanghebbenden bij deze taak worden betrokken en daarin participeren. Ook dit element is ingevolge artikel 3 van de Kaderwet ZBO alsmede de AWR één van de motieven om tot instelling van een ZBO te komen.

De onderbrenging van de huurgeschillenbeslechting in één ZBO biedt daarbij de mogelijkheid om dit meteen conform de Kaderwet ZBO in te richten en zodoende te voorkomen dat op een later moment de thans 59 afzonderlijke zelfstandige bestuursorganen «kaderwetconform» moeten worden ingericht.

## **2. Relatie met de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen**

De Huurcommissie zal als ZBO onderdeel gaan uitmaken van de rechtspersoon Staat. De desbetreffende artikelen van de Kaderwet ZBO zijn derhalve van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat een aantal artikelen uit de Uhw kan komen te vervallen of dient te worden aangepast. Bij een aantal voorgestelde artikelen van de Uhw is ervoor gekozen om (vergelijkbare of aangepaste) artikelen of onderdelen daarvan uit de Kaderwet ZBO over te nemen. Dit komt de leesbaarheid van de wettekst ten goede. In het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting worden de wijzigingen ter zake nader toegelicht.

Als voorbeeld kan worden genoemd dat door het volgen van de Kaderwet ZBO, met het onderhavige wetsvoorstel, de benoeming van de voorzitters van de Huurcommissies door de Kroon komt te vervallen. In dit wetsvoorstel benoemt en ontslaat de Minister voor WWI de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters en de zittingsleden uit de kring van huurders- en verhuurdersorganisaties van de Huurcommissie zodat deze ten volle invulling kan geven aan de ministeriële verantwoordelijkheid waar dit het functioneren van de Huurcommissie betreft.

De Minister voor WWI kan de uitspraken, de adviezen en de verklaringen van de (voorzitter van de) Huurcommissie niet vernietigen. Vernietiging van deze besluiten door de Minister is vanwege het waarborgen van de onafhankelijkheid van de oordeelsvorming van de Huurcommissie immers niet gewenst. Het van toepassing verklaren van de Kaderwet ZBO brengt dan ook geen wijziging in het onafhankelijk functioneren van de Huurcommissie bij het doen van uitspraken met zich mee.

## **3. De Huurcommissies in één ZBO**

### *3.1 De vormgeving van de Huurcommissies in één ZBO op hoofdlijnen*

De organisatiestructuur beoogt een heldere scheiding aan te brengen tussen de verantwoordelijkheden van het ZBO en de Minister voor WWI.

De Huurcommissie bestaat uit: een bestuur, zittingsvoorzitters en zittingsleden. Als onderdeel van de Huurcommissie worden zittingscommissies ingesteld, bestaande uit één zittingsvoorzitter, één huurderslid en één verhuurderslid die de feitelijke behandeling van het geschil verzorgen. De betrokkenheid van leken, die net zoals nu worden voorgedragen door organisaties van huurders en verhuurders, bij de beoordeling van de bij de Huurcommissie aangebrachte geschillen, blijft dus gehandhaafd.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Zij dragen als bestuur op collegiale basis de gezamenlijke integrale verantwoordelijkheid voor de kwaliteit, de kwantiteit en de in te zetten middelen voor de uitvoering van de wettelijke taken door de Huurcom-

missie. Het bestuur voert tevens de algemene leiding over de administratieve ondersteuning. Er wordt een Raad van Advies ingesteld die het bestuur gevraagd en ongevraagd advies kan geven over het uitvoeringsbeleid en de algemene aspecten van de taakuitoefening door het ZBO.

De Huurcommissie heeft geen eigen rechtspersoonlijkheid maar maakt onderdeel uit van de rechtspersoon Staat der Nederlanden. De noodzaak om eigen rechtspersoonlijkheid toe te kennen ontbreekt, omdat de taken van de Huurcommissie zelden of nooit leiden tot beslissingen met grote vermogensrechtelijke gevolgen en deze taken evenmin leiden tot de behoefte tot vermogensopbouw voor bijvoorbeeld omvangrijke investeringen. Dit heeft tot gevolg dat het personeel dat werkzaam is bij de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie, als ambtenaar in Rijksdienst blijft bij het Ministerie van VROM en door de Minister voor WWI ter beschikking wordt gesteld aan de Huurcommissie.

### *3.1.1. Samenstelling en benoeming van de Huurcommissie*

De Huurcommissie zal bestaan uit een bestuur en daarnaast minimaal 4 tot maximaal 7 zittingsvoorzitters. Daarnaast bestaat de Huurcommissie uit zittingsleden. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.

De Minister voor WWI benoemt de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor een periode van 6 jaar. Bij de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter is gekozen voor een langere benoemingstermijn (dan bij de zittingsvoorzitters en de zittingsleden). Dit komt de continuïteit binnen de Huurcommissie ten goede. De Minister voor WWI zal bij de benoeming specifieke kwaliteitseisen hanteren op juridisch terrein voor de voorzitter en de zittingsvoorzitters, en specifieke kwaliteitseisen op het terrein van management en bedrijfsvoering voor de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Herbenoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter kan terstond plaatsvinden voor een periode van 6 jaar, en is afhankelijk van het functioneren van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. De zittingsvoorzitters worden gehoord over de (her)benoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. De Raad van Advies zal over de (her) benoeming en het ontslag van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter, behoudens het ontslag vanwege het bereiken van de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd, worden gehoord.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter hebben een volwaardige (deeltijd)functie bij de Huurcommissie. Hun bezoldiging en vergoedingen worden vastgesteld bij ministeriële regeling. Hun rechtspositie wordt vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur.

De zittingsvoorzitters en de zittingsleden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming kan maximaal 2 maal plaatsvinden voor een zelfde periode. Of er wordt herbenoemd is afhankelijk van de wijze van functioneren in de voorafgaande periode alsmede van de werklast en daarmee samenhangend de benodigde capaciteit. Het bestuur van de Huurcommissie adviseert de Minister voor WWI over een (her)benoeming.

In principe zal het aantal zittingsvoorzitters en zittingsleden «meebewegen» met de omvang van de werklast. De flexibiliteit wordt nog verder vergroot door het handhaven van de huidige spreiding in de benoemingsperiodes van de verschillende zittingsvoorzitters en zittingsleden. Hierdoor zal bij een afname van de werklast de capaciteit snel op het gewenste niveau kunnen worden gebracht.

De zittingsvoorzitters hebben een volwaardige (deeltijd)functie bij de Huurcommissie. Hun bezoldiging en vergoedingen worden vastgesteld bij

ministeriële regeling. Hun rechtspositie wordt vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur.

De zittingsleden hebben, net als nu, geen volwaardige (deeltijd)functie bij de Huurcommissie. Zij ontvangen daarom vacatiegelden voor hun werkzaamheden voor de Huurcommissie. Dit wordt in een ministeriële regeling uitgewerkt.

### *3.1.2. Samenstelling en benoeming van de Raad van Advies*

De Raad van Advies bestaat uit negen leden waaronder een aantal huurdersleden en een aantal verhuurdersleden. Het aantal huurdersleden is daarbij gelijk aan het aantal verhuurdersleden.

Deze leden worden door de Minister voor WWI benoemd op voordracht van de landelijke en representatieve organisaties die de belangen van huurders en verhuurders vertegenwoordigen. Daarnaast zal de Minister voor WWI een of meerdere onafhankelijke leden benoemen.

De leden hebben een deskundigheid die relevant is in het kader van de huurgeschillenbeslechting en kunnen niet tevens lid van de Huurcommissie of van een zittingscommissie zijn.

Een lid van de Raad van Advies kan maximaal twee maal voor de periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Advies.

### *3.1.3. Samenstelling en benoeming van de zittingscommissies*

De Huurcommissie zal zitting houden met zogenoemde zittingscommissies. Deze zittingscommissies zijn evenals bij de huidige Huurcommissies het geval is, paritair samengesteld. Overeenkomstig de samenstelling van de huidige Huurcommissies, wordt voor de leden van de zittingscommissies een voordracht gedaan door de organisaties van huurders en verhuurders. De zittingscommissies kunnen niet gezien worden als een aparte entiteit binnen de Huurcommissie. Zij hebben geen aparte status, anders dan dat de Huurcommissie in deze vorm feitelijk zitting houdt. Het bestuur vormt voor de behandeling van zaken ter zitting bij bestuursreglement zittingscommissies. In dat bestuursreglement worden de zittingslocaties vastgesteld. Van belang daarbij is dat er met dit wetsvoorstel één Huurcommissie voor heel Nederland wordt ingesteld en dat het beginsel wordt verlaten dat de Huurcommissie in elke van de thans 59 vestigingsplaatsen zitting houdt. Er zullen dan ook geen 59 afzonderlijke zittingscommissies noodzakelijk zijn. De zittingsvoorzitters en zittingsleden zijn landelijk inzetbaar en zullen bovendien vaker worden opgeroepen dan in de huidige situatie waardoor er minder zittingsleden benoemd behoeven te worden dan het huidige aantal van circa 100. Het frequenter inzetten van de bij de huurgeschillenbeslechting betrokken leken komt de professionalisering van deze groep ten goede, omdat zij op deze manier de gewenste mate van kennis en ervaring kunnen opdoen.

### *3.1.4. De administratieve ondersteuning*

De administratieve ondersteuning is vergelijkbaar met het secretariaat in de huidige vorm op grond van artikel 26, tweede lid, van de Uhw. De administratieve ondersteuning wordt aangestuurd door het bestuur en uitgebreid voor een beperkt aantal aanvullende taken, zoals de ondersteuning van de Raad van Advies. Voorts kan een aantal taken ter ondersteuning van de Huurcommissie die in de huidige situatie door VROM-brede bedrijfsvoeringsdirecties worden uitgevoerd, straks worden uitgevoerd door de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie. Hierbij valt te denken aan taken op het gebied van de financiële administratie, de automatisering, personeelszaken en de huisvesting.

### *3.2 Taken en bevoegdheden van de diverse onderdelen van de Huurcommissie*

Nadat in paragraaf 3.1 de organisatorische aspecten van de verschillende Huurcommissie-onderdelen zijn toegelicht, worden in de onderstaande paragrafen de taken en bevoegdheden van de diverse organen van het nieuw in te stellen ZBO Huurcommissie toegelicht.

#### *3.2.1. Taken en bevoegdheden van de Huurcommissie*

De Huurcommissie heeft tot taak het doen van uitspraken over voorgelegde geschillen, zoals dat nu is vastgelegd in artikel 4 van de Uhw en het doen van uitspraken en het geven van adviezen, zoals vastgelegd in artikel 5 Uhw. Het doen van uitspraken geschiedt in de zittingscommissies namens de Huurcommissie (zie ook paragraaf 3.1.3).

#### *3.2.2. Taken en bevoegdheden van het bestuur van de Huurcommissie*

Het bestuur is, zoals hiervoor reeds gemeld, binnen de Huurcommissie integraal eindverantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de geschillenbeslechting en de bijbehorende middelen en heeft de daarvoor benodigde taken en bevoegdheden. Het bestuur geeft namens de Huurcommissie zowel leiding aan de administratieve ondersteuning als aan de Huurcommissie en ziet toe op de ontwikkeling en het goed functioneren van de zittingsvoorzitters en de zittingsleden, onder andere door het voeren van functioneringsgesprekken met hen alsmede door het adviseren van de Minister voor WWI omtrent benoeming en een eventuele herbenoeming. Het bestuur wordt hiermee in staat gesteld te sturen op de kwantiteit en de financiële efficiëntie van de Huurcommissie. Het kan taken toebedelen aan andere functionaliteiten binnen de Huurcommissie, toezien op de uitvoering en sturen op resultaten.

Het bestuur kan niet ingrijpen in individuele beslissingen van de zittingscommissies en kan ook niet eigenstandig de interpretatie van wettelijke regels vastleggen.

Het bestuur stelt een bestuursreglement vast waarin de hoofdlijnen van de organisatie en de werkwijze worden vastgesteld. Het bestuur heeft voorts tot taak gegevens aan de Minister voor WWI te verstrekken die nodig zijn in het kader van het te voeren volkshuisvestingsbeleid. Tot slot richt het bestuur een openbaar register in met uitspraken en draagt het zorg voor de voorlichting aan huurders en verhuurders over de werkzaamheden van de Huurcommissie.

Het bestuur stelt, samen met de zittingsvoorzitters, regels vast waarin wordt bepaald op welke wijze zij uitvoering geven aan de taken van de Huurcommissie en waarmee de kwaliteit en eenheid van uitspraken wordt bevorderd. In het bestuursreglement zal worden opgenomen hoe vaak het bestuur en de zittingsvoorzitters bij elkaar komen voor deze taakuitoefening. De voorbereiding van de vergaderingen, het doen van voorstellen voor de agenda en het voorzitterschap ligt in handen van het bestuur. Het bestuur heeft een beslissende stem aangaande het uitvoeringsbeleid.

De zittingsleden zullen geïnformeerd en betrokken worden bij de beleidsontwikkeling door middel van bijeenkomsten die twee keer per jaar worden gehouden. Nadere regeling hiervan vindt plaats in het bestuursreglement.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Zij zullen afspraken maken over de interne taakverdeling. Aangezien aan de voorzitter juridische kennis eisen worden gesteld, ligt het voor de hand dat deze zich voornamelijk bezighoudt met de juridische aspecten van het leiding geven aan de Huurcommissie en de administratieve ondersteu-



ning. De plaatsvervangend voorzitter zal zich met name bezighouden met de bedrijfsvoeringsaspecten van de Huurcommissie. Aangezien zij gezamenlijk als bestuur verantwoordelijk zijn voor het reilen en zeilen van de Huurcommissie en de aansturing van de administratieve ondersteuning ligt het voorts voor de hand dat zij elkaar kunnen vervangen. Dit heeft als voordeel dat sprake is van continuïteit aangaande de dagelijkse leiding en de te verrichten werkzaamheden van de Huurcommissie. Dat bij het eventueel vervangen rekening wordt gehouden met hun onderscheiden «specialismen» is evident. Zo zal de plaatsvervangend voorzitter zich bijvoorbeeld niet bezighouden met het afdoen van puur juridische aangelegenheden.

### *3.2.3. Taken en bevoegdheden van de voorzitter van de Huurcommissie*

De voorzitter heeft een aantal wettelijke taken, overeenkomstig de taken van de voorzitters op grond van de huidige Uhw. De voorzitter zal bij de uitoefening van deze taken niet optreden als lid van het bestuur maar als «geschillenbeslechter».

Zoals hiervoor reeds vermeld, ten aanzien van deze taken kan en zal de plaatsvervangend voorzitter niet als plaatsvervanger van de voorzitter optreden.

Het betreft de volgende taken:

- het doen van voorzittersuitspraken (zie het voorgestelde artikel 6, eerste lid, onderdeel a, juncto artikel 20 van de Uhw);
- het afgeven van verklaringen aan de Belastingdienst/Toeslagen over de redelijkheid van de huurprijs (zie het voorgestelde artikel 6, eerste lid, onderdeel b, van de Uhw);
- het op verzoek verlenen van vrijstelling voor betaling van de aan de Staat verschuldigde vergoeding (zie het voorgestelde artikel 7, achtste lid, van de Uhw).

Bij de voorzittersuitspraken, zoals die in de voorgestelde artikelen 6, eerste lid, onderdeel a, en 20 van de Uhw zijn genoemd, gaat het om beslissingen in zaken die eenvoudig afgedaan kunnen worden zoals kennelijk niet-ontvankelijke verzoeken en kennelijk niet-redelijke voorstellen tot huurprijswijziging.

Bij deze taken ligt het voor de hand dat deze werkzaamheden ook door (eveneens juridisch geschoolde) zittingsvoorzitters kunnen worden uitgevoerd.

### *3.2.4. Taken en bevoegdheden van de Raad van Advies*

De Raad van Advies geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur van de Huurcommissie over de algemene aspecten van huurgeschillenbeslechting. Daarbij kan gedacht worden aan adviezen over het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie en de werkwijze van de Huurcommissie. De advisering kan ook de bedrijfsvoering betreffen. De Raad van Advies heeft géén adviestaak bij de procesmatige behandeling en/of de inhoudelijke beoordeling van (en de beslissing in) een concreet huurprijsgeschil, dit om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de geschillenbeslechting te waarborgen.

De Raad van Advies komt in ieder geval tweemaal per jaar bijeen.

Met de Raad van Advies wordt invulling gegeven aan artikel 19, tweede lid, van de Kaderwet ZBO dat regelt dat een ZBO voorzieningen treft waardoor personen en instellingen die met het ZBO in aanraking komen in de gelegenheid zijn om voorstellen tot verbetering van werkwijzen en procedures te doen.

De Raad van Advies vormt in dit verband een belangrijk platform voor overleg tussen de Huurcommissie en de partijen die de «klanten» (huur-

ders en verhuurders) van de Huurcommissie vertegenwoordigen. Het is daarbij wel van belang te beseffen, dat de Raad van Advies op geen enkele wijze afbreuk doet aan de eigen verantwoordelijkheid van de Huurcommissie.

Het bestuur draagt zorg voor de administratieve ondersteuning van de Raad van Advies.

De ondersteuning en de werkwijze van de Raad van Advies, de wijze waarop de consultatie door de Raad van Advies plaatsvindt, alsmede de wijze waarop het bestuur met het advies van de Raad van Advies omgaat, worden door het bestuur bij bestuursreglement vastgelegd. In het bestuursreglement kan tevens worden vastgelegd over welke onderwerpen de Raad van Advies in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen.

### *3.2.5. Taken en bevoegdheden van de zittingscommissies*

Zoals hiervoor al aangegeven zal de Huurcommissie zitting houden met zogenoemde zittingscommissies.

De bepalingen van de Uhw omtrent de werkwijze ter zitting zullen gaan gelden voor de zittingscommissies. Daarmee zijn verschillende procedurele waarborgen vastgelegd die een goed verloop van de zitting mogelijk maken. Voorbeeld daarvan is de bepaling omtrent de wraking, bedoeld in artikel 31, eerste lid, van de Uhw. Een ander voorbeeld is dat de Huurcommissie met een zittingscommissie, net als in de huidige situatie, zitting houdt met een zittingsvoorzitter en twee zittingsleden, waarvan een lid afkomstig is uit de kring van huurders en een lid uit de kring van verhuurders.

De zittingscommissies houden zitting en beraadslagen. De Huurcommissie doet formeel uitspraak.

Het wordt noodzakelijk geacht de bevoegdheid tot het doen van uitspraken bij de Huurcommissie neer te leggen. Zoals eerder aangegeven kan daarmee goed invulling worden gegeven aan de uniformiteit en kwaliteit van uitspraken. Het mandateren van deze taak aan zittingscommissies wordt niet wenselijk geacht, omdat dit onvoldoende duidelijkheid schept. Deze «gemandateerde» zittingscommissies zouden dan namelijk beschouwd kunnen worden als afzonderlijke zelfstandige bestuursorganen.

Tot slot wordt nog eens benadrukt dat uitspraken van de zittingscommissies en dus formeel gedaan door de Huurcommissie definitief zijn. De uitspraken in individuele geschillen kunnen niet door de Minister voor WWI, de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de Huurcommissie of de administratieve ondersteuning worden gewijzigd. Voor de huurders en verhuurders die een geschil voorleggen aan de Huurcommissie leidt dit dus niet tot onduidelijkheid. Partijen kunnen zich uiteraard wel tot de rechter wenden na een uitspraak van de Huurcommissie indien zij het niet eens zijn met deze uitspraak, net als dat thans het geval is.

### *3.2.6. Taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning*

De taken van de administratieve ondersteuning komen grotendeels overeen met de taken van het huidige secretariaat van de Huurcommissie.

De keuze om geen rechtspersoonlijkheid toe te kennen leidt ertoe, dat het personeel in dienst blijft als ambtenaar in Rijksdienst bij het Ministerie van VROM. Voor de taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning gelden de bestaande kaders van de Rijksdienst. Het personeel van de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie zal uitsluitend een gezagsverhouding hebben met het bestuur van de Huurcommissie. Deze personen kunnen voor hun werkzaamheden ten behoeve van

het ZBO alleen door het bestuur ter verantwoording worden geroepen, niet door de Minister.

### *3.3 Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de Huurcommissie*

Beleidsregels in de zin van artikel 1:4, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) zijn niet alleen algemene regels die betrekking hebben op de (discretionaire) afweging van belangen, maar kunnen ook «de vaststelling van feiten en uitleg van wettelijke voorschriften» betreffen. Zelfstandige bestuursorganen kunnen derhalve (uitvoerings) beleid ontwikkelen ter normering van de uitoefening van gebonden bevoegdheden. Zij kunnen bijvoorbeeld via deze beleidsregels wettelijke normen uitleggen en verder invullen.

Het gaat hierbij dus niet om een invulling van de werkwijze die tot gevolg heeft, dat er nieuwe materiële toetsingscriteria ontstaan die vallen buiten de kaders die al genoemd zijn in het BW, de Uhw en het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw). Wel gaat het om een uitleg van wettelijke regels, bijvoorbeeld indien uit uitspraken op individuele geschillen blijkt dat deze regels onduidelijk zijn of kennelijk onbedoeld ongewenste effecten veroorzaken. Hierbij kan rekening worden gehouden met uitspraken van rechters.

Het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissies wordt vastgelegd in zogenoemde beleidsboeken. Een voorbeeld hiervan vormt de exacte vaststelling van de omstandigheden en de definitie van gebreken die kunnen leiden tot een tijdelijke huurprijsverlaging. Dit uitvoeringsbeleid dient ter nadere invulling van de regelingen, bedoeld in artikel 16 van de Uhw en artikel 6 van het Bhw.

In de voorgestelde nieuwe situatie blijven de mogelijkheden tot het vaststellen van uitvoeringsbeleid ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd. Nieuw is dat er slechts één landelijke Huurcommissie is die, na zorgvuldige afweging, komt tot een eenduidige interpretatie en uitleg van de wettelijke voorschriften. Het vaststellen van beleidsregels (uitvoeringsbeleid) door één landelijke Huurcommissie zal bijdragen aan de uniformiteit van uitspraken in identieke situaties en komt ook de transparantie van de huurgeschillenbeslechting ten goede.

Het vaststellen van beleidsregels komt in handen te liggen van het bestuur en de zittingsvoorzitters.

De Raad van Advies adviseert over de beleidsinvulling en het uitvaardigen van deze beleidsregels.

Waar het gaat om de werkwijze van de Huurcommissie heeft de Huurcommissie in de huidige situatie een aanmerkelijk beperkte beleidsvrijheid. De Uhw bepaalt op strikte wijze de werkwijze van de Huurcommissie. Het onderhavige wetsvoorstel legt de verantwoordelijkheid voor de werkwijze eenduidig bij het bestuur van de Huurcommissie.

Voorts geeft het wetsvoorstel daardoor een grotere vrijheid waar het de exacte werkwijze van de Huurcommissie betreft.

Kenmerk van deze voorgestelde wijzigingen is dat de werkwijze van de Huurcommissie in essentie ongewijzigd blijft. Zo vindt er in beginsel net als nu een onderzoek en een zitting in de regio plaats. Wel bieden de wijzigingen het bestuur meer vrijheid om een doelmatige invulling te geven aan de geschillenbeslechting met grotere mogelijkheden om de geschillen binnen de gewenste termijnen af te doen. Met deze wijzigingen wordt dan ook tegemoetgekomen aan de eerdergenoemde aanbeveling van de Nationale Ombudsman.

Een eerste verruiming die dit wetsvoorstel hiervoor met zich meebrengt, is die waarin niet meer de Minister voor WWI maar het bestuur bepaalt aan welke vorm een verzoekschrift aan de Huurcommissie dient te

voldoen. Daarmee krijgt de Huurcommissie de mogelijkheid om de eisen aan verzoekschriften zodanig in te richten dat deze zo veel mogelijk bijdragen aan een snelle afdoening van het verzoek.

Een tweede verruiming is het loslaten van het uitgangspunt dat de Huurcommissie in beginsel in elke van de thans 59 vestigingsplaatsen zitting houdt. Dit uitgangspunt is thans neergelegd in artikel 33 van de Uhw in samenhang met artikel 21 van die wet. De voorzitters van de Huurcommissies hebben op grond van het thans vigerende artikel 33 van de Uhw wel een beperkte mogelijkheid om hiervan af te wijken door te bepalen dat de Huurcommissie zitting houdt in een aangrenzend ressort.

Het onderhavige wetsvoorstel brengt met zich mee, dat de Huurcommissie in beginsel zitting houdt (op een of meerdere zittingslocaties) in het arrondissement waarin de woonruimte is gelegen. Het bestuur kan echter bepalen dat de Huurcommissie zitting houdt in een ander arrondissement, indien daartoe aanleiding is. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen efficiëntie en laagdrempeligheid/ klantvriendelijkheid. Hiermee wordt voorzien in de huidige situatie dat er wel een zitting op een bepaalde locatie voorhanden is om een zaak binnen de gewenste termijn af te handelen, maar dat de wettelijke bepaling het niet mogelijk maakt die zaak op die zitting te behandelen, zelfs als de belangen van de huurder en verhuurder daarmee zijn gediend. De hele organisatie van zittingen brengt namelijk met zich mee, dat de diverse zittingsdata en -locaties ruim van tevoren moeten worden vastgelegd. Het kan daardoor gebeuren, met name in arrondissementen met een geringe werklast, dat de Huurcommissie de behandeling van een specifiek geschil niet kan afronden doordat er voor dat geschil geen zitting meer in dat arrondissement beschikbaar is, terwijl wel een andere zittingslocatie buiten dat arrondissement beschikbaar is die voor partijen even goed als adequaat kan worden aangemerkt. Daarbij spelen elementen als de reisafstand en -duur van de partijen, de zittingsvoorzitters en de zittingsleden een rol. Ook wordt daarbij gelet op de hiervoor omschreven efficiëntie, op de continuïteit en op een aantal interne praktische zaken, zoals een evenredige werkverdeling over de zittingsvoorzitters en de zittingsleden. Het loslaten van het beginsel om in elke van de thans 59 vestigingsplaatsen zitting te houden, biedt voorts belangrijke mogelijkheden om de gemiddelde behandelingsduur van een geschil terug te brengen.

Een derde verruiming is dat de Uhw thans dwingend voorschrijft, dat een verzoek aan de Huurcommissie ofwel wordt afgedaan door de voorzitter van een Huurcommissie (artikel 20 en volgende van de Uhw), binnen uiterlijk 4 weken na het verstrijken van de legestermijn, ofwel door een Huurcommissie na behandeling ter zitting (artikel 28 van de Uhw).

In de praktijk komt het echter voor, dat na een onderzoek ter plaatse in een woning, alsnog blijkt dat het verzoek had kunnen worden afgedaan door de voorzitter. Een Huurcommissie heeft thans echter niet de vrijheid om dan alsnog te beslissen tot afdoening door de voorzitter. Afdoening door de voorzitter, zonder een zitting door de Huurcommissie, kan echter doorgaans binnen een veel kortere termijn plaatsvinden.

De voorzitter van de Huurcommissie zal dan ook in dit wetsvoorstel de ruimte worden geboden om indien daartoe aanleiding bestaat een verzoek (alsnog) binnen vier weken na de datum van het onderzoek in de woning, zonder een zitting van de Huurcommissie, af te handelen. Voor de zaken die het betreft kan hierdoor de behandeltermijn aanzienlijk worden verkort.

De Minister voor WWI zal bij de beoordeling van het functioneren van de Huurcommissie uitdrukkelijk toetsen of de Huurcommissie met haar werkwijze invulling geeft aan een laagdrempelige en in de regio bereikbare geschillenbeslechting, en of de Huurcommissie met haar beleid ter zake daaraan geen afbreuk doet. De instrumenten waarmee de Minister voor WWI tot deze beoordeling komt, worden beschreven in paragraaf 4.

#### **4. Verantwoording en toezicht**

Aangezien met dit wetsvoorstel wordt gekozen voor een ZBO zonder eigen rechtspersoonlijkheid, maakt de begroting en financiële jaarverantwoording integraal onderdeel uit van de begroting en het financiële jaarverslag van Wonen, Wijken en Integratie. Uitgangspunt is dat de Huurcommissie optimaal in staat is te sturen op het doelmatig opereren. De Huurcommissie zal daarom een baten-lastenadministratie gaan voeren. Daarmee heeft het bestuur een instrument om doelgericht te kunnen sturen op kosten, die uiteindelijk zichtbaar worden in de kostprijs. Inzicht in de kostprijzen in combinatie met prestatie-afspraken die zullen worden gemaakt tussen het bestuur en het Ministerie van VROM, stellen bovendien de Minister voor WWI in staat om effectief te sturen op de Huurcommissie.

Vanwege de keuze voor een afwijkend financieel beheer (ten opzichte van de overige organisaties van de rijksoverheid), is goedkeuring aan de Minister van Financiën gevraagd. Het verzoek is door de Minister van Financiën in behandeling genomen. De Minister van Financiën zal de Tweede Kamer, conform de daarvoor geldende instellingsprocedure, informeren over de voortgang van de inrichting van de baten-lastenadministratie en over het moment waarop de Huurcommissie zal overgaan op het voeren van een baten-lastenadministratie.

Omdat de Huurcommissie onderdeel is van de Staat der Nederlanden, is wat betreft het financieel beheer de Comptabiliteitswet 2001 van toepassing.

Waar reeds in de Kaderwet ZBO een regeling ten aanzien van verantwoording of toezicht is opgenomen, is in dit wetsvoorstel geen specifieke bepaling opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bevoegdheden van de Minister voor WWI inzake het inwinnen van inlichtingen, het geven van beleidsregels, en de bevoegdheden bij ernstige taakverwaarlozing. In het uiterste geval kan de Minister voor WWI overgaan tot schorsing of ontslag van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters of de zittingsleden van de Huurcommissie.

Van belang is dat de Kaderwet ZBO de Minister voor WWI de bevoegdheid biedt om een besluit van een ZBO te vernietigen, indien dit een besluit is in de zin van de Awb. Echter, om zeker te stellen dat de Minister voor WWI de uitspraken en de adviezen van de (voorzitter van de) Huurcommissie in individuele geschillen niet vernietigt, is deze vernietigingsbevoegdheid uitdrukkelijk uitgezonderd. Dit is in lijn met de gewenste onpartijdige geschillenbeslechting op afstand van het Ministerie van VROM.

Ten slotte is van belang dat de Huurcommissie in het onderhavige wetsvoorstel, zoals hiervoor aangegeven, een ZBO wordt zonder rechtspersoonlijkheid. Het ZBO wordt grotendeels gefinancierd door het Ministerie van VROM. Nadere regels over de beslissingen met financiële consequenties zullen worden vastgelegd in een mandaatregeling. Voorts zullen sturingsafspraken worden gemaakt tussen de Minister voor WWI en het bestuur, waarin nadere spelregels rondom de begrotings- en verantwoordingscyclus worden vastgelegd, passend binnen de reeds geldende wettelijke kaders.

#### **5. Financieel-technische aspecten**

Op dit moment vindt de financiering van de Huurcommissie vrijwel volledig plaats door het Ministerie van VROM.

De indiener van een verzoek bij de Huurcommissie is in de huidige situatie weliswaar voor het merendeel van de verzoeken een vergoeding aan de

Staat verschuldigd, maar dit levert per saldo geen bijdrage aan de financiering van de Huurcommissies. Op dit moment bedraagt het vergoedingentarief € 11. Aan een verzoeker wordt dit bedrag weer terugbetaald als hij in het gelijk wordt gesteld. De uitvoeringskosten van dit legessysteem zijn thans beduidend hoger dan de opbrengsten. Deze vergoedingenheffing beoogt louter een drempel te vormen tegen het lichtvaardig indienen van verzoeken. De hoogte van deze vergoeding wordt thans vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur, te weten het Bhw.

De Minister voor WWI blijft in de voorgestelde nieuwe situatie voor het grootste deel verantwoordelijk voor de financiering van de Huurcommissie. Beoogd wordt echter dat feitelijk een hogere bijdrage voor deze financiering wordt geleverd door die huurders en verhuurders die zijn betrokken bij een geschil.

Gekozen is voor een vergoedingensystematiek waarbij het principe van de verliezer betaalt in acht wordt genomen. Met de voorgestelde systematiek wordt een gedeelte van de kosten van de huurgeschillenbeslechting gelegd bij die huurders en verhuurders die direct van de huurgeschillenbeslechting gebruik maken, hetgeen niet meer dan redelijk is. Hiermee wordt benadrukt dat partijen (de huurders en de verhuurders die zijn betrokken bij een geschil dat is voorgelegd aan de Huurcommissie) een grote eigen verantwoordelijkheid hebben bij het voorkomen en oplossen van conflicten waardoor het te rechtvaardigen is dat deze partijen meebetalen aan de kosten van de geschilbehandeling.

De vergoedingenheffing vormt daarnaast, net als nu, een drempel tegen het te lichtvaardig indienen van verzoeken.

Ook andere financieringsvarianten zijn onderzocht. De eerste variant betreft de lumpsum financiering door de organisaties die deel uitmaken van het LOHV. Nadeel van deze financieringsvorm is echter dat deze geen prikkel in zich heeft om partijen te stimuleren tot het voorkomen respectievelijk zelf oplossen van geschillen, én dat «de goeden betalen voor de slechten». Ook is een systeem van generieke heffing onderzocht (betaling van een bedrag bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten e.d.) dat, gecombineerd met het vergoedingensysteem, voor een grotere bijdrage zou kunnen zorgen (uitsluitend een generieke heffing is niet gewenst omdat er dan geen rem op het aantal zaken zit). Een generieke heffing heeft echter grote nadelen: de uitvoerbaarheid is moeilijk te realiseren en «de goeden betalen voor de slechten».

Het principe van de verliezer betaalt, de voorgestelde systematiek, leidt er in de eerste plaats toe, dat de huurder of de verhuurder die om een geschilbehandeling verzoekt, bij zijn verzoek een bedrag betaalt dat meer (dan de huidige € 11) in verhouding staat tot de kosten van de geschilbeslechting. Daarbij zal een differentiatie worden toegepast tussen enerzijds natuurlijke personen en anderzijds rechtspersonen.

De indiener van een verzoek betaalt een bedrag van € 25 indien het een natuurlijke persoon is en € 450 indien het een rechtspersoon is. Minvermogene natuurlijke personen kunnen net als in de huidige situatie een beroep doen op vrijstelling van de vergoeding.

Ter vermijding van het ongewenste effect dat huurders en verhuurders direct naar de arrondissementsrechtbank, sector kantonrechter, gaan, liggen de voorgestelde tarieven van de Huurcommissie onder de kosten verbonden aan een procedure bij de rechter. Het uitgangspunt, dat conflicten eerst buitenrechtelijk moeten worden opgelost, wordt hiermee in stand gehouden.

In de tweede plaats leidt het principe van de verliezer betaalt ertoe dat de verliezende partij in een geschil, een vergoeding van € 25 is verschuldigd indien hij een natuurlijke persoon is, en € 450 indien hij een rechtspersoon is. Indien de verzoeker de zaak verliest zal verdere financiële afwikkeling achterwege blijven. Indien de uitspraak gunstig uitvalt voor de verzoeker krijgt hij de als voorschot betaalde vergoeding terug. Uit de huidige praktijk blijkt dat in ongeveer 60% van de gevallen de verhuurder de verliezende partij is.

Ook is het mogelijk dat de Huurcommissie oordeelt dat beide partijen voor de helft gelijk hebben en dus ook voor de helft de vergoeding zijn verschuldigd. In dat geval krijgt de verzoeker de helft van het betaalde bedrag retour. De partij die niet de verzoeker is, is € 12,50 (de helft van € 25) verschuldigd indien hij een natuurlijke persoon is en € 225 (de helft van € 450) indien hij een rechtspersoon is. De hoogte van de vergoedingen zal in een algemene maatregel van bestuur worden vastgelegd waarbij de zogenoemde voorhangprocedure van toepassing zal zijn. Hierdoor is de mogelijkheid tot parlementaire betrokkenheid bij wijzigingen van die algemene maatregel van bestuur, als ook thans het geval is, gegarandeerd.

## **6. Financiële effecten**

### *6.1. Ontwikkeling takenpakket Huurcommissie*

Van belang is dat dit wetsvoorstel niet leidt tot substantiële wijzigingen in het takenpakket dat thans is opgedragen aan de 59 afzonderlijke Huurcommissies en het afzonderlijke secretariaat. Hieraan zijn dan ook geen financiële effecten verbonden. Daarbij is van belang, dat het in de verwachting ligt dat er vanaf het jaar 2007 sprake zal zijn van een stabilisatie van het aantal te behandelen zaken. Sinds einde jaren negentig is sprake van een sterke afname van het aantal zaken bij de Huurcommissies. Deze afname hing naar alle waarschijnlijkheid vooral samen met de forse daling van het aantal hoge huurprijsstijgingen, de daling van het gemiddelde huurstijgingspercentage tot op of vlak boven het inflatieniveau en de sterke verbetering van de onderhoudssituatie in met name de particuliere huursector. In de komende jaren worden dergelijke veranderingen noch andere fundamentele verschuivingen verwacht. Van belang hierbij is dat het kabinet heeft ingezet op een beleid waarbij de maximale stijging van de huren wordt gekoppeld aan de inflatie.

Het aantal te behandelen geschillen zal dan ook per saldo ongeveer gelijk blijven aan het aantal geschillen in 2007. Een lichte verdergaande daling van het aantal zaken (bijvoorbeeld door voortgaande verbetering van de woningvoorraad in combinatie met inflatievolgend huurbeleid) kan weer teniet worden gedaan door een mogelijk licht opwaarts effect als gevolg van een toenemende mondigheid van huurders en een tendens om sneller derden in te schakelen bij geschillen. Op grond van het voorgaande wordt een totale structurele werklast verwacht die zal uitkomen op circa 14 000 zaken per jaar.

Of de wijzigingen in de vergoedingensystematiek, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 5, nog van invloed zijn op de werklast, zal moeten blijken.

### *6.2. Financiële effecten verbonden aan de organisatie van de huurgeschillenbeslechting*

Dit wetsvoorstel introduceert een bestuur dat verantwoordelijk is voor de algehele aansturing. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Deze functies komen (gedeeltelijk) in de plaats van de huidige functie van secretaris van de Huurcommissie, die komt te vervallen. De financiële effecten zijn derhalve beperkt. Voorts leidt het wetsvoorstel in afwijking van de huidige organisatie tot het instellen van

een Raad van Advies. Uit de aard van de taken van deze Raad vloeit voort dat deze beperkt bijeen zal komen, zodat hieraan beperkte financiële effecten verbonden zijn.

De zittingscommissies nemen de rol over van de huidige Huurcommissies waar het gaat om het beslechten van de individuele geschillen. Hiermee zijn de zittingscommissies vergelijkbaar met de huidige Huurcommissies. De bezoldiging en de vergoedingen van de zittingsvoorzitters worden vastgesteld bij ministeriële regeling die zoveel mogelijk aansluit bij het huidige Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies. De zittingsleden genieten, net als nu de leden van de huidige Huurcommissies, een vergoeding op basis van een door de Minister voor WWI vastgestelde vacatiegeldregeling.

Aangezien de instelling van zittingscommissies geen wijziging aanbrengt in de wijze waarop de huidige Huurcommissies zitting houden, zullen hierdoor geen financiële effecten optreden waar het de kosten per zitting betreft.

Er kan naar verwachting met dit wetsvoorstel wel worden volstaan met minder zittingsleden dan de huidige aantallen. Eventuele kosten verbonden aan de leden van de zittingscommissies voor zaken als scholing zullen hierdoor in geringe mate afnemen.

De administratieve ondersteuning van de Huurcommissie zal, anders dan nu het geval is, worden belast met de administratieve ondersteuning van de Raad van Advies en een aantal aanvullende taken die voorheen bij VROM-brede bedrijfsvoeringsdirecties waren ondergebracht. Dit betreft taken op het gebied van financiële administratie, automatisering, personeelszaken en huisvesting. Deze aanvullende taken leiden tot een beperkt aantal extra personeelsleden bij de administratieve ondersteuning terwijl deze bij bedoelde bedrijfsvoeringsdirecties zullen leiden tot een vermindering, hetgeen in de praktijk budgettair neutraal uitwerkt.

Door investeringen in automatisering en efficiëntiemaatregelen, kan vanaf 2009 geleidelijk met een kleinere organisatie worden gewerkt.

### *6.3. Financiële effecten werkwijze Huurcommissie*

Zoals in paragraaf 3.3 al is aangegeven zal door dit wetsvoorstel de mogelijkheid ontstaan om het aantal zittingslocaties (op dit moment 59) in aantal terug te brengen waardoor grotere efficiëntie kan worden bereikt bij het plannen van zittingen.

Voorts wordt het met dit wetsvoorstel mogelijk gemaakt dat de voorzitter uitspraak doet direct volgend op een onderzoek. In hoeveel en welke gevallen dit kan worden toegepast zal nog nader worden uitgewerkt in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie.

### *6.4. Totale financiële effecten*

De huidige financiering komt volledig ten laste van het Ministerie van VROM. De kosten voor de huurgeschillenbeslechting door de Huurcommissie bedroegen in 2007 € 15,8 mln.

De verwachting is dat de wijzigingen in het sturingsmodel en investeringen in automatisering en efficiëntiemaatregelen zullen leiden tot een verlaging van de kosten die gemoeid zijn met de geschillenbeslechting. De geraamde besparing bedraagt € 2 miljoen op het apparaat en € 2 miljoen door de ontvangsten van vergoedingen. De geraamde besparing werd voorzien en vanaf 2008 is de budgetverlaging voor de huurgeschillenbeslechting reeds verwerkt in de departementale begroting.



## **7. Effecten administratieve lasten huurders en verhuurders**

Het wetsvoorstel is uitsluitend gericht op het instituut Huurcommissie. De administratieve lasten voor huurders en verhuurders zijn hiervan in principe niet afhankelijk. Om deze reden heeft het Adviescollege Administratieve Lasten aangegeven dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van een advies.

### **Artikelsgewijs**

#### *Artikel I, onderdeel A*

Het voorgestelde artikel 1, eerste lid, van de Uhw bevat de definities. Nieuw ten opzichte van artikel 1, eerste lid, van de huidige Uhw is de definitie van zittingscommissie.

#### *Artikel I, onderdelen B en N*

Met de voorgestelde opschriften van de hoofdstukken II en V wordt de opzet van de Uhw aangaande de ZBO Huurcommissie gewijzigd. In hoofdstuk II wordt de instelling, de inrichting, de samenstelling en de taken van de Huurcommissie (als ZBO) behandeld. In hoofdstuk V wordt de werkwijze van de Huurcommissie beschreven. De toetsingscriteria en uitspraken van de Huurcommissie alsmede de voorzittersuitspraken zijn onveranderd in de hoofdstukken III en IV opgenomen.

#### *Artikel I, onderdelen C (deels) en D*

In de voorgestelde opschriften van de paragrafen 1 en 2 van hoofdstuk II is vervolgens een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de instelling, de inrichting en de samenstelling van de huurcommissie (paragraaf 1) en anderzijds de taken van de Huurcommissie (paragraaf 2) (thans: paragraaf 1). De voorgestelde paragraaf 3 behandelt de aan de Staat verschuldigde vergoeding (thans: paragraaf 2).

#### *Artikelen I, onderdelen C (deels), R, onder 3 en 7 (deels), en Y, onder 5 (deels), II, onderdeel A, III en IV*

In de voorgestelde artikelen 3a tot en met 3i van de Uhw wordt de instelling, de inrichting en de samenstelling van de Huurcommissie geregeld. Als gevolg hiervan wordt in het vervolg «de Huurcommissie» meerdere malen vervangen door «het bestuur». Deze wijzigingsvoorstellen zullen niet telkenmale apart worden toegelicht, maar kunnen worden gezien als een direct gevolg van het voorgestelde sturingsmodel en de bijbehorende werkwijze. Handelingen waarvan het praktisch niet wenselijk wordt geacht deze door de gehele Huurcommissie, bedoeld in het voorgestelde artikel 3a, eerste lid, van de Uhw, te laten verrichten, worden door het bestuur namens die Huurcommissie verricht. Daarnaast is het bestuur belast met bestuurlijke taken en het vaststellen van de werkwijze. Ook worden taken, die thans nog bij de secretaris liggen, krachtens het wetsvoorstel door het bestuur uitgevoerd. Het is een kwestie van interne organisatie wie binnen de (administratieve ondersteuning van de) Huurcommissie bijvoorbeeld een schriftelijk rapport maakt van het voorbereidend onderzoek, wie de stukken ter inzage legt en wie partijen kennis geeft van de gegevens omtrent de zitting. Al deze voorgestelde wijzigingen zullen hierna als redactionele wijziging worden afgedaan.

De voorgestelde artikelen 3a tot en met 3e, 3h, 21 en 22 van de Uhw vervangen in meer of mindere mate de thans nog geldende artikelen 21

tot en met 27 van de Uhw. Op enkele plaatsen worden de huidige artikel-(led)en van de Uhw overgenomen, dan wel redactioneel aangepast aan de voorgestelde nieuwe situatie.

Hierna wordt ter verduidelijking een transponeringstabel opgenomen betreffende deze reeks van artikelen.

Huidige artikel Uhw	Voorgestelde artikel Uhw
21	3a, eerste lid, en 21
22	3a, tweede lid, en 22
23	3b, eerste, tweede en derde lid
24	3d, eerste tot en met vijfde lid
25	3e
26	3c en 3h
27	3b, vierde lid, en 3d, zesde lid

Het voorgestelde artikel 3a, eerste lid, van de Uhw regelt de instelling van de Huurcommissie. De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan in de zin van de Kaderwet ZBO en bezit geen rechtspersoonlijkheid. Hieronder wordt bij de daarvoor in aanmerking komende artikelen nader ingegaan op de gevolgen van de Kaderwet ZBO voor de in die artikelen geregelde onderwerpen.

Het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, van de Uhw regelt dat de Huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal 4 en maximaal 7 zittingsvoorzitters. Daarnaast bestaat de Huurcommissie uit zittingsleden uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders. Voorts bestaat het bestuur uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.

In het voorgestelde artikel 3a, derde lid, van de Uhw is bepaald dat het bestuur en de zittingsvoorzitters tot taak hebben om binnen de Huurcommissie de eenheid en kwaliteit van de uitspraken, adviezen en verklaringen te bevorderen. Daartoe kunnen zij regels stellen. Het zich mengen in individuele huurgeschillen van de Huurcommissie en de voorzitter (als geschillenbeslechter) is niet aan de orde. Dit wordt tot uiting gebracht met de voorgestelde derde volzin van voormeld artikellid.

Daarbij is in het voorgestelde artikel 3a, vierde lid, van de Uhw bepaald dat indien het bestuur en de kring van zittingsvoorzitters inzake het stellen van regels van mening verschillen, het bestuur beslist. Binnen het bestuur beslist de voorzitter. Binnen de kring van zittingsvoorzitters wordt beslist bij meerderheid van stemmen. Indien de stemmen binnen de geleding van zittingsvoorzitters staken, wordt de beslissing aan het bestuur overgelaten.

Tot slot wordt met het voorgestelde artikel 3a, vijfde lid, van de Uhw bepaald dat het bestuur desgevraagd aan de Minister voor WWI bepaalde inlichtingen verstrekt. Daarbij is aangesloten bij artikel 20 van de Kaderwet ZBO. Deze (soortgelijke) taak, die thans nog bij de Huurcommissie is belegd, is opgenomen in het huidige artikel 5, vierde lid, van de Uhw.

De voorgestelde wijzigingen in artikel 7:238 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 72 van de Huisvestingswet en artikel 1, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag lopen hierbij mee (de voorgestelde artikelen II, onderdeel A, III en IV van het wetsvoorstel).

In het voorgestelde artikel 3b, eerste lid, van de Uhw is bepaald dat de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters door de Minister voor WWI worden benoemd, geschorst en ontslagen. Dit is een wijziging ten opzichte van de huidige situatie waarbij de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter(s) door de Kroon worden benoemd. Het bestuur adviseert de Minister voor WWI aangaande de (her)benoeming van zittingsvoorzitters. De zittingsvoorzitters worden gehoord over de

(her)benoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Voorts is bepaald dat de Raad van Advies wordt gehoord over (her)benoemingen en ontslag van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter, behoudens het ontslag vanwege het bereiken van de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd. De Raad van Advies wordt niet gehoord over een eventuele schorsing van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Dit zou het in voorkomende gevallen snel kunnen optreden door de Minister voor WWI kunnen belemmeren (zie hiertoe het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting bij het voorgestelde artikel 3g van de Uhw).

In de laatste twee voorgestelde volzinnen van voormeld artikellid is de (her)benoemingsprocedure van de zittingsvoorzitters opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting kan worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder 3.1.1. Het voorgestelde artikel 3b, tweede lid, van de Uhw stelt aan de voorzitter en de zittingsvoorzitters van de Huurcommissie de eis dat deze op grond van een academische opleiding het recht hebben verkregen om de titel meester te voeren, dan wel dat deze blijk hebben gegeven op andere wijze de benodigde kennis te hebben verworven en is daarmee een letterlijke weergave van het thans nog geldende artikel 23, tweede lid, van de Uhw. De voorzitter en de zittingsvoorzitters hebben op grond van het voorgestelde artikel 22 van de Uhw de leiding over de zitting. In dat kader wordt het noodzakelijk geacht dat zij over de benodigde juridische kennis beschikken. Daarnaast is deze kennis bij de voorzitter onontbeerlijk bij het opstellen van beleidsregels over de uitvoering van de (geschillenbeslechtende) taken van de Huurcommissie. Dat de voorzitter naast voormelde kennis ook kennis dient te dragen van managementtaken, is evident. Hij geeft (samen met de plaatsvervangend voorzitter) als zijnde het bestuur op grond van het voorgestelde artikel 3c van de Uhw immers leiding aan de werkzaamheden van de Huurcommissie en de administratieve ondersteuning.

Het voorgestelde artikel 3b, derde lid, van de Uhw is een letterlijke weergave van het thans geldende artikel 23, derde lid, van de Uhw, zij het dat deze eis gaat gelden voor de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters. Daarbij wordt nog verwezen naar artikel 13, eerste lid, van de Kaderwet ZBO.

Het voorgestelde artikel 3b, vierde lid, van de Uhw bepaalt dat de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters een bezoldiging, een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen genieten volgens bij ministeriële regeling te bepalen regels. Hun rechtspositie wordt (ongewijzigd) bij algemene maatregel van bestuur geregeld. In het voorgestelde artikel 3c is bepaald dat het bestuur de eindverantwoordelijkheid draagt voor zowel de werkzaamheden van de Huurcommissie als de administratieve ondersteuning.

In het voorgestelde artikel 3d van de Uhw zijn vergelijkbare bepalingen als in het voorgestelde artikel 3b van de Uhw opgenomen voor zittingsleden. In het voorgestelde artikel 3d, eerste lid, van de Uhw wordt ingegaan op de benoeming, de schorsing en het ontslag van de zittingsleden. Daarbij is wel nog een rol voor het bestuur weggelegd. Het bestuur zal ten aanzien van de benoeming en herbenoeming worden gehoord. Voorts worden aan de deskundigheid minder hoge eisen gesteld (het voorgestelde artikel 3d, tweede lid, van de Uhw). Voorts is het voorgestelde artikel 3d, derde, vierde en vijfde lid, van de Uhw een letterlijke weergave van het thans geldende artikel 24, derde, vierde en vijfde lid, van de Uhw. De wijze van vaststellen van de vergoedingen is geregeld in het voorgestelde artikel 3d, zesde lid, van de Uhw. Dit komt overeen met het huidige artikel 27, tweede lid, van de Uhw.

Tot slot is wat betreft de rechtspositie van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters in het voorgestelde artikel 3e van

de Uhw nog een bepaling opgenomen over het ontslag. Deze bepaling komt overeen met het huidige artikel 25 van de Uhw. Voorts is ten aanzien van de schorsing en het ontslag aansluiting gezocht bij artikel 12 van de Kaderwet ZBO.

Het voorgestelde artikel 3f, eerste lid, van de Uhw bepaalt dat het bestuur (en niet het zelfstandig bestuursorgaan, bedoeld in artikel 11, eerste lid, van de Kaderwet ZBO) een bestuursreglement vaststelt, gehoord de zittingsvoorzitters. Dit bestuursreglement behoeft de goedkeuring van de Minister voor WWI. Artikel 11, tweede lid, van de Kaderwet ZBO wordt daarbij van overeenkomstige toepassing verklaard. In het bestuursreglement worden de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de Huurcommissie vastgelegd (het voorgestelde artikel 3f, tweede lid, van de Uhw). Daarmee wordt gedoeld op de taken, de bevoegdheden en de verantwoordelijkheden van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingscommissies en de administratieve ondersteuning. Daarbij kan worden gedacht aan het bij afwezigheid of ontstentenis van een zittingsvoorzitter of zittingslid aanwijzen van een andere zittingsvoorzitter onderscheidenlijk ander zittingslid. Nu in het bestuursreglement eveneens nadere regels ten aanzien van het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28 van de Uhw, kunnen worden opgenomen, kan artikel 28, derde lid, van de Uhw komen te vervallen (onderdeel R, onder 3). De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 28, zesde lid, onder a en b (nieuw), en 34, zevende lid, van de Uhw lopen hierbij mee (onderdelen R, onder 7 (deels), en Y, onder 5 (deels)).

Voorts worden in het bestuursreglement de zittingslocaties vastgesteld. Het ligt voor de hand dat daarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met een geografische spreiding teneinde een brede toegankelijkheid en laagdrempeligheid te garanderen (het voorgestelde artikel 3f, tweede lid, van de Uhw).

Het voorgestelde artikel 3g van de Uhw regelt de samenstelling en de taken van de Raad van Advies. Uit het voorgestelde artikel 3g, eerste lid, van de Uhw volgt dat in ieder geval in de Raad van Advies organisaties van huurders en verhuurders en andere onafhankelijke organisaties of personen zullen zijn vertegenwoordigd, die een deskundigheid hebben die relevant is in het kader van de huurgeschillenbeslechting. Wat betreft de benoemingsprocedure is aangesloten bij de procedure die geldt voor de benoeming van zittingsleden (het voorgestelde artikel 3g, derde en vierde lid, van de Uhw).

In het voorgestelde artikel 3g, vijfde lid, van de Uhw is onder meer bepaald dat de Raad van Advies het bestuur adviseert over algemene aspecten van de huurgeschillenbeslechting. Het bestuur zal regelmatig overleg met de Raad van Advies voeren over onder andere het door de Huurcommissie te voeren beleid met betrekking tot de huurgeschillenbeslechting. Dit impliceert dat de Raad van Advies steeds op een zodanige manier en op zodanige tijdstippen moet worden geïnformeerd en gehoord, dat een reële beïnvloeding van de besluitvorming en de werkwijze van de Huurcommissie mogelijk is. Voor een nadere toelichting op het takenpakket en de bevoegdheden van de Raad van Advies kan nog worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting, onder paragraaf 3.1.2 en 3.2.4. In het bestuursreglement, bedoeld in het voorgestelde artikel 3f, eerste lid, van de Uhw, worden nadere regels gesteld omtrent de uitoefening van de taken en de bevoegdheden van de Raad van Advies en de wijze waarop het bestuur met de Raad overleg voert.

Ten aanzien van de vergoedingen wordt het voorgestelde artikel 3d, zesde lid, van de Uhw van overeenkomstige toepassing verklaard (het voorgestelde artikel 3g, zesde lid, van de Uhw). Dit houdt in dat een vergoeding

voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen bij ministeriële regeling worden vastgesteld. Ten aanzien van deze vergoedingen voor de leden van de Raad van Advies wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit vergoedingen adviescolleges en commissies.

In het voorgestelde artikel 3h van de Uhw wordt bepaald dat de Minister voor WWI voorziet in de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie (inclusief de zittingscommissies). De Minister voor WWI heeft hierin derhalve een faciliterende taak. Overeenkomstig artikel 16 van de Kaderwet ZBO, zijn de ambtenaren voor hun werkzaamheden in het kader van de genoemde administratieve ondersteuning uitsluitend verantwoordelijk verschuldigd aan de Huurcommissie.

In vergelijking tot artikel 42, tweede lid, van de huidige Uhw wordt in het voorgestelde artikel 3i, eerste lid, van de Uhw «de secretaris» vervangen door «het bestuur». De toedeling van taken aan het ondersteunend apparaat, waarin door de Minister voor WWI zal worden voorzien, is een kwestie van interne organisatie binnen de Huurcommissie. In het voorgestelde artikel 3i, tweede lid, van de Uhw wordt bepaald dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gegeven omtrent de inrichting van het register.

Het voorgestelde artikel 3j, eerste lid, van de Uhw bevat een afwijking van artikel 22, eerste lid, van de Kaderwet ZBO. Om een onpartijdige geschillenbeslechting op afstand van de Minister voor WWI te waarborgen, strekt de bevoegdheid van de minister tot de vernietiging van besluiten zich niet uit tot uitspraken, adviezen en verklaringen van de Huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter. Dit artikel waarborgt dat partijen die een uitspraak, een advies of een verklaring van de (voorzitter van de) Huurcommissie hebben ontvangen niet geconfronteerd kunnen worden met een vernietiging door de Minister voor WWI. Deze borging wordt nog eens versterkt door het voorgestelde artikel 3j, tweede lid (het voorgestelde artikel I, onderdeel C (deels)).

*Artikel I, onderdelen E, F, G (deels), I, K, L (deels), M, onder 1 (deels), 2, 3, 4, 5 en 6, R, onder 1, 2 (deels), 4, 5 (deels), 6 en 7 (deels), S, T, Y, onder 4 (deels), CC, onder 3 en 4, en EE, onder 1 (deels) en 2*

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 4, vierde lid, 5, derde lid, derde volzin, 6, eerste lid, aanhef, 10, tweede lid, 11, eerste lid, tweede volzin (deels), 20, eerste lid, aanhef (deels), derde en vijfde tot en met achtste lid, 28, eerste lid, tweede lid (deels), derde lid, vierde lid (deels), vijfde lid (deels) en zesde lid (deels), 29, 30, eerste lid, 34, zesde lid (deels), 37, derde en vijfde lid, en 39, eerste (deels) en tweede lid, en het voorgestelde vervallen van artikel 5, vierde lid, van de Uhw zijn redactioneel van aard.

De voorgestelde wijziging in artikel 8 van de Uhw is wetstechnisch van aard en is het gevolg van het voorgestelde vervallen van artikel 5, vierde lid, van de Uhw.

*Artikel I, onderdelen G (deels), L (deels) en EE, onder 1 (deels)*

In het voorgestelde artikel 6, tweede lid, van de Uhw is bepaald dat de voorzitter bij de uitoefening van de taken, genoemd in dat artikel, zich kan laten vervangen door een zittingsvoorzitter. Afgezien van het feit dat het niet nodig is dat de voorzitter al deze taken in persoon verricht, dat zou praktisch ook niet haalbaar zijn, wordt hiermee ook de continuïteit van het «afdoen van zaken» gewaarborgd.

De voorgestelde wijzigingen in artikel 11, eerste lid, tweede volzin, van de

Uhw en het voorgestelde artikel 39, eerste lid (deels), van de Uhw lopen hierbij deels mee (onderdelen L (deels) en EE, onder 1 (deels)).

*Artikel I, onderdelen H, M, onder 1 (deels), CC, onder 1 en II (deels)*

Met de voorgestelde wijzigingen in artikel 7 van de Uhw wordt een nieuwe methode van «legesheffing» geïntroduceerd. In de voorgestelde situatie dient weliswaar, evenals thans het geval is, de verzoeker een voorschot betreffende de aan de Staat verschuldigde vergoeding te voldoen, doch is een verschil beoogd wat betreft de hoogte hiervan en het feit dat bij de verliezende niet-verzoekende partij de vergoeding wordt ingevorderd. Voorgesteld wordt, in te vullen bij algemene maatregel van bestuur, om rechtspersonen € 450 per verzoek en natuurlijke personen € 25 per verzoek te laten voldoen. In dit kader kunnen zich de volgende casusposities voordoen.

- a. Indien de verzoeker een rechtspersoon is en wint, krijgt deze het bedrag van € 450 door de Huurcommissie terugbetaald. De Huurcommissie zal dan bij de niet-verzoekende partij € 25 invorderen, indien deze een natuurlijke persoon is en € 450 indien deze een rechtspersoon is.
- b. Indien de verzoeker een natuurlijke persoon is en wint, krijgt deze het bedrag van € 25 door de Huurcommissie terugbetaald. De Huurcommissie zal dan bij de niet-verzoekende partij € 25 invorderen, indien deze een natuurlijke persoon is en € 450 indien deze een rechtspersoon is.
- c. Indien de verzoeker een rechtspersoon is en verliest, is deze de als voorschot betaalde € 450 verschuldigd. De Huurcommissie behoeft dan geen actie meer te ondernemen.
- d. Indien de verzoeker een natuurlijke persoon is en verliest, is deze de als voorschot betaalde € 25 verschuldigd. De Huurcommissie behoeft dan evenmin actie te ondernemen.

Het kan voorkomen dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het (on)gelijk worden gesteld. In dat geval krijgt de verzoeker, indien deze een rechtspersoon is, € 225 terug; bij de niet-verzoekende partij als natuurlijke persoon onderscheidenlijk rechtspersoon wordt vervolgens door de Huurcommissie € 12,50 onderscheidenlijk € 225 ingevorderd.

Indien de verzoeker een natuurlijke persoon is, krijgt deze € 12,50 terug en dient de niet-verzoekende partij, indien deze een natuurlijke persoon is, € 12,50, en indien deze een rechtspersoon is, € 225 aan de Huurcommissie te voldoen. Het bovenstaande wordt tot uiting gebracht in het voorgestelde artikel 7, eerste tot en met derde lid, van de Uhw.

De wijzigingen in het voorgestelde artikel 7, vierde en vijfde lid, van de Uhw zijn redactioneel respectievelijk wetstechnisch van aard.

Indien de verzoekende partij (deels) in het gelijk wordt gesteld, wordt op grond van het voorgestelde artikel 7, derde lid, onderdeel a, onder 2°, of onderdeel b, onder 2°, van de Uhw een bedrag bij de partij die niet de verzoeker is, ingevorderd (het voorgestelde artikel 7, zevende lid, eerste volzin, van de Uhw).

Een uitspraak van de (voorzitter van de) Huurcommissie aangaande de verschuldigde vergoeding kan worden gezien als een besluit in de zin van de Awb (zie hiertoe HR 9 juni 2006, nr. 42 219, BNB 2006, 286). Voor de bepalingen over de invordering, de aanmaning en het dwangbevel betreffende dit bedrag kan worden verwezen naar titel 4.4. van de Awb (Kamerstukken I 2006/07, 29 702, nr. A). Artikel 4.4.4.2.2. van de Awb bepaalt dat de bevoegdheid tot uitvaardiging van een dwangbevel slechts bestaat indien zij bij de wet is toegekend. Het voorgestelde artikel 7, zevende lid, tweede volzin, van de Uhw voorziet hierin.

Het voorgestelde artikel 7, achtste lid, eerste en tweede volzin, van de Uhw behelst wijzigingen van redactionele respectievelijk wetstechnische aard. Voorts is in het voorgestelde artikel 7, achtste lid, eerste volzin, van de Uhw bepaald dat het verzoek om vrijstelling alleen kan worden gedaan door een verzoeker of een partij die niet de verzoeker is als zijnde een natuurlijk persoon. De grondslag voor het mogen indienen van een dergelijk verzoek bij natuurlijke personen is gelegen in de lagere inkomenspositie. Dit zal zich bij rechtspersonen niet in die zin voordoen dat de noodzaak tot een vrijstelling aanwezig is. In het voorgestelde artikel 7, achtste lid, derde volzin, van de Uhw wordt de bepaling overgenomen die thans in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de Uhw is opgenomen. In het voorgestelde artikel 7, achtste lid, vierde volzin, van de Uhw wordt (het voorgestelde) artikel 6, tweede lid, van de Uhw van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit betekent dat ook een zittingsvoorzitter eventuele verzoeken om vrijstelling mag beoordelen. Voor de redenen die hieraan ten grondslag liggen, wordt verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting bij artikel I, onderdelen G (deels), L (deels) en EE, onder 1 (deels) (het voorgestelde artikel I, onderdeel H).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 20, eerste lid, aanhef (deels), 37, eerste lid, en 46 (deels) van de Uhw lopen hierbij mee (het voorgestelde artikel I, onderdelen M, onder 1 (deels), CC, onder 1, en II (deels)).

*Artikel I, onderdeel J*

Het voorgestelde artikel 9, tweede lid, van de Uhw is inhoudelijk gelijk aan het huidige artikel 9, tweede lid, van de Uhw. De wijziging hangt samen met het gegeven dat er in dit wetsvoorstel sprake is van één Huurcommissie in plaats van één Huurcommissie per ressort, zoals nu geregeld in de Uhw.

*Artikel I, onderdeel M, onder 1 (deels)*

Met de voorgestelde wijziging in artikel 20, eerste lid, aanhef (deels), van de Uhw wordt mogelijk gemaakt dat de voorzitter na het voorbereidend onderzoek uitspraak doet. Dit wordt vanuit de uitvoeringspraktijk wenselijk geacht.

*Artikel I, onderdelen O, Q, V en BB*

Voorgesteld wordt om de opzet van hoofdstuk V te wijzigen. Zo wordt voorgesteld in hoofdstuk V. Werkwijze van de Huurcommissie de volgende paragrafen op te nemen. Paragraaf 1 behelst de algemene bepalingen (over de zittingscommissies), paragraaf 2 behelst de voorbereiding van de zitting, paragraaf 3 behelst de zitting en paragraaf 4 behelst tot slot de uitspraak en de verdere bepalingen aangaande de zittingscommissies. Hiermee wordt duidelijker gemaakt dat de Huurcommissie de geschillen afdoet met behulp van zittingscommissies.

*Artikel I, onderdelen P, R, onder 2 (deels) en 5 (deels), U, W, X, Y, onder 1, 2, 3, 4 (deels) en 5 (deels), Z, CC, onder 2, en FF*

De zittingscommissies worden verder uitgeschreven in de voorgestelde artikelen 21 en 22 van de Uhw. In het voorgestelde artikel 21, eerste lid, van de Uhw wordt bepaald dat het bestuur voor de behandeling van zaken ter zitting bij bestuursreglement zittingscommissies vormt. Hiermee wordt nog eens expliciet tot uitdrukking gebracht dat de zittingscommissie geen zelfstandige status heeft. Het voorgestelde artikel 21, tweede lid, van de Uhw bevat een wijziging van artikel 21 van de Uhw, in

samenhang met het vervallen van artikel 33 van de Uhw. Het voorgestelde artikel 21, tweede lid, van de Uhw schrijft voor dat zittingscommissies zitting houden in het rechtsgebied van elk arrondissement waarbinnen de woonruimte van de huurder is gelegen. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de laagdrempeligheid en bereikbaarheid in de regio. Het bestuur kan hier overigens van afwijken. Het past bij de zelfstandige positie van het bestuur dat dit zelf bepaalt in welke plaats binnen het rechtsgebied van elk arrondissement zitting zal worden gehouden, zij het dat daarbij aspecten als laagdrempeligheid en efficiëntie in ogenschouw zullen worden genomen. Voorts is het evident dat het arrondissement waarbinnen de zittingslocatie is gelegen, zich binnen een redelijke afstand van de woning waarop het geschil betrekking heeft, bevindt. Door deze regeling wordt een doelmatige invulling aan de geschillenbeslechting gegeven, waarbij het aspect van een geografische spreiding teneinde een brede toegankelijkheid en laagdrempeligheid te garanderen, zoals eerder vermeld, wordt meegewogen. (het voorgestelde artikel I, onderdelen P (deels), en X).

Het voorgestelde artikel 22 van de Uhw bepaalt dat een zittingscommissie bestaat uit een zittingsvoorzitter en twee zittingsleden, waarvan één lid afkomstig is uit de kring van huurders en één lid uit de kring van verhuurders. Hiermee is de paritaire samenstelling van de zittingscommissie wettelijk vastgelegd. Het tweede lid maakt het mogelijk dat de voorzitter kan optreden als zittingsvoorzitter. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld voor kunnen doen bij een geschil dat richtinggevend is voor de uitspraken van de Huurcommissie (het voorgestelde artikel I, onderdeel P (deels)).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 28, tweede lid (deels) en vijfde lid (deels), 31, 32, eerste en tweede lid, 34, eerste, tweede, derde, vijfde, zesde lid (deels) en zevende lid (deels), 35, 37, tweede lid, tweede volzin, en 40 van de Uhw (het voorgestelde artikel I, onderdelen R, onder 2 (deels) en 5 (deels), U, W, Y, onder 1, 2, 3, 4 (deels) en 5 (deels), Z, CC, onder 2, en FF) lopen hierbij mee.

Dat op grond van het voorgestelde artikel 28, tweede lid, tweede volzin, van de Uhw de zittingsvoorzitter het voorbereidend onderzoek (mede) kan instellen, is gelegen in het feit dat de noodzaak hiertoe zich tijdens een zitting kan voordoen. Het is dan niet praktisch indien de zittingsvoorzitter hiervoor het bestuur moet inschakelen.

#### *Artikel I, onderdeel AA*

In het voorgestelde artikel 36 van de Uhw is de term secretaris vervangen door de term ambtenaar van de administratieve ondersteuning. Dit hangt samen met het gegeven dat de administratieve ondersteuning in dit wetsvoorstel door de Minister voor WWI ter beschikking wordt gesteld aan de Huurcommissie.

#### *Artikel I, onderdeel DD*

Het voorgestelde artikel 38 van de Uhw komt overeen met het huidige artikel 38 van de Uhw, zij het dat het artikel is uitgebreid met de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters. Daarnaast komt de secretaris als functie niet meer terug. Voorgesteld wordt dan ook om in plaats hiervan de ambtenaren van de administratieve ondersteuning te noemen.

Dat deze ambtenaren niet-uitspraakgerelateerde informatie in het kader van voorlichting aan partijen mogen verstrekken, is overigens evident. Daarom is in het voorgestelde artikel 38 van de Uhw opgenomen dat het



zich inlaten met partijen «slechts» verboden is indien dit de onpartijdigheid in gevaar brengt.

#### *Artikel I, onderdelen GG en HH*

De thans geldende artikelen 41 tot en met 45 van de Uhw komen te vervallen (het voorgestelde artikel I, onderdeel HH). Soortgelijke artikelen zijn opgenomen in de Kaderwet ZBO.

Het voorgestelde vervallen van het opschrift van paragraaf 3 van hoofdstuk V loopt hierbij mee (het voorgestelde artikel I, onderdeel GG).

#### *Artikelen I, onderdelen II (deels) en JJ (deels), en II, onderdeel B*

Het voorgestelde artikel 46 van de Uhw regelt de parlementaire betrokkenheid bij de algemene maatregelen van bestuur die krachtens de Uhw kunnen worden vastgesteld. De in aanwijzing 37 van de AWR opgenomen modelbepaling is gebruikt.

Dientengevolge ontbreekt de noodzaak tot het opnemen van een bepaling krachtens artikel 53d van de Uhw (het voorgestelde artikel I, onderdeel II (deels) en JJ (deels)).

Het thans geldende artikel 47, eerste lid, onderdelen a en c, van de Uhw komt om uitvoeringstechnische redenen niet meer terug.

Het thans geldende artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de Uhw is verplaatst naar het voorgestelde artikel 7, achtste lid, derde volzin, van de Uhw.

Het thans geldende artikel 47, tweede lid, onderdelen a en b, van de Uhw komt terug in het voorgestelde artikel 47 van de Uhw, met dien verstande dat een redactionele wijziging is doorgevoerd. Het thans geldende artikel 47, tweede lid, onderdeel c, van de Uhw komt te vervallen. Deze bepaling is in strijd met de uitgangspunten bij het vormen van een ZBO (het voorgestelde artikel I, onderdeel II (deels)).

De voorgestelde wijziging van artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek loopt hierbij mee. Weliswaar dient bij een voorstel tot huurprijsverlaging nog een zogenoemde «puntentelling» te worden bijgevoegd, maar daartoe wordt geen bij ministeriële regeling vastgesteld formulier voorgeschreven (het voorgestelde artikel II, onderdeel B).

#### *Artikel I, onderdeel JJ (deels)*

Het huidige artikel 48 van de Uhw voorziet in de verplichting voor de minister om éénmaal per vier jaar een evaluatie naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de Huurcommissies uit te voeren. Dit artikel vervalt, omdat artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet ZBO een vergelijkbare bepaling bevat.

Het voorgestelde vervallen van de artikelen 53, 53a, 53b en 53c van de Uhw is wetstechnisch van aard.

#### *Artikel V*

Dit voorgestelde artikel regelt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een Huurcommissie of de voorzitter van een Huurcommissie aanhangige verzoeken met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht worden behandeld door de Huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter, bedoeld in dit wetsvoorstel.

#### *Artikel VI*

Het voorgestelde artikel VI, eerste lid, van deze wet regelt dat de huidige

voorzitters van de Huurcommissies vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel werkzaam zijn in de kwaliteit van zittingsvoorzitters tot het einde van het tijdvak waarvoor ze zijn benoemd op grond van de Uhw. Daarbij is voorts bepaald dat het maximaal voor twee aansluitende tijdvakken herbenoemen, bedoeld in het voorgestelde artikel 3b, eerste lid, vierde volzin, van de Uhw, voor hen uit coulance-overwegingen niet geldt. In het voorgestelde artikel VI, tweede lid, van deze wet is vervolgens bepaald dat voormeld eerste lid niet van toepassing is, indien een voorzitter op grond van de Uhw tot voorzitter, plaatsvervangend voorzitter of zittingslid op grond van het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, van de Uhw is benoemd. Het kan immers zo zijn dat de Minister voor WWI de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter per de datum van inwerkingtreding van deze wet benoemt uit de huidige kring van voorzitters.

#### *Artikel VII*

Het voorgestelde artikel VII, eerste lid, van deze wet regelt dat de huidige leden van de Huurcommissies vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel werkzaam zijn in de kwaliteit van zittingsleden tot het einde van het tijdvak waarvoor ze zijn benoemd op grond van de Uhw. In het voorgestelde artikel VII, tweede lid, van deze wet is vervolgens bepaald dat voormeld eerste lid niet van toepassing is, indien een lid op grond van de Uhw wordt benoemd tot voorzitter, plaatsvervangend voorzitter of zittingsvoorzitter op grond van het voorgestelde artikel 3a, tweede lid, van de Uhw. Het kan immers zo zijn dat de Minister voor WWI de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitter per de datum van inwerkingtreding van deze wet benoemt uit de huidige kring van leden.

#### *Artikel VIII*

In het voorgestelde artikel VIII van dit wetsvoorstel is bepaald dat de artikelen 3b, eerste lid, derde en vijfde volzin, 3d, eerste lid, derde volzin, en 3g, vijfde lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die luidt na de inwerkingtreding van deze wet, niet van toepassing zijn voor het voor de eerste maal benoemen van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters, onderscheidenlijk de zittingsleden. Immers, het is niet mogelijk taken bij personen en organen te leggen die vóór de inwerkingtreding van deze wet nog niet in functie zijn. Dat de Minister voor WWI bij de benoeming van «nieuwe» functies zoveel mogelijk de vóór de inwerkingtreding van deze wet functionerende zittingsvoorzitters hoort, is evident.

#### *Artikel IX*

In artikel 43 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen is bepaald dat drie jaar na de inwerkingtreding van die wet (in casu 1 februari 2010) in artikel 18, eerste lid, van die wet «1 juli» wordt vervangen door «15 maart». Echter, gelet op het feit dat de huurcommissie, bedoeld in het voorgestelde artikel 3a, eerste lid, van de Uhw, in praktische zin nog niet in staat zal zijn het jaarverslag voor 15 maart 2010 op te stellen, is ervoor gekozen om de termijn te verlengen tot 1 juli 2010. Daarbij ligt het voor de hand dat de huidige huurcommissies de benodigde gegevens aanleveren over het tijdvak tot de inwerkingtreding van deze wet. Voorts zullen de huidige huurcommissies op grond van artikel 18 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen het jaarverslag over het kalenderjaar 2008 uitbrengen vóór 1 juli 2009.

*Artikel X*

In het voorgestelde artikel X van deze wet is bepaald dat deze wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Gestreefd wordt naar een inwerkingtreding per 1 januari 2010.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. E. van der Laan