

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

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

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

30 januari 2018

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is om aan verhuurders ter bekostiging van de huurcommissie een verhuurderbijdrage op te leggen en een verdergaande modernisering van de huurcommissie door te voeren;

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

ARTIKEL I

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, wordt vóór onderdeel a een onderdeel ingevoegd, luidende:

ao. *bestuur*: bestuur als bedoeld in artikel 3a, tweede lid;

B

Artikel 3d wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De zittingsleden worden op voordracht van het bestuur door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. De voordracht vindt plaats na overleg tussen het bestuur en de door Onze Minister daartoe aangewezen betrokken organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders te behartigen. De zittingsleden worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en

kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingslid worden herbenoemd.

2. Het vierde lid komt te luiden:

4. Onze Minister neemt binnen zes weken nadat de voordracht is gedaan een beslissing over de benoeming.

3. Het vijfde lid vervalt onder vernummering van het zesde lid tot vijfde lid.

C

Artikel 3g wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, derde volzin, wordt «de huurgeschillenbeslechting en de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a» vervangen door: de advisering, bedoeld in het vijfde lid.

2. In het derde lid, eerste zin, vervalt: dan wel onafhankelijk zijn.

3. Het vierde lid komt te luiden:

4. De benoeming van de leden die afkomstig zijn uit de door Onze Minister aangewezen onafhankelijke organisaties of personen vindt plaats op voordracht van het bestuur en na overleg tussen het bestuur en die organisaties of personen. Onze Minister neemt binnen zes weken na het doen van de voordracht een beslissing over de benoeming.

4. In het vijfde lid, eerste volzin, wordt na «huurgeschillenbeslechting» ingevoegd «, bedoeld in artikel 4,» en wordt na «artikel 4a,» ingevoegd: alsmede over de meerjarenstrategie, de ontwerpbegroting, het conceptjaarplan, de conceptjaarrekening en het conceptjaarverslag.

5. In het zesde lid wordt «artikel 3d, zesde lid» vervangen door: artikel 3d, vijfde lid.

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «vierde lid» vervangen door: vijfde lid.

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

5. Indien de verhuurder een door de huurder bij hem schriftelijk ingediende klacht over de gedraging van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder op basis van de tussen partijen geldende huurovereenkomst aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten van de huurder niet binnen een redelijke termijn na indiening van die klacht inhoudelijk heeft behandeld dan wel indien de huurder niet instemt met de beoordeling van die klacht door de verhuurder, kan de huurder tot uiterlijk een jaar na het tijdstip waarop de gedraging van de verhuurder heeft plaatsgevonden de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen in het geschil dat voortvloeit uit die klacht. Een gedraging van een persoon die werkzaam is onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder, wordt aangemerkt als een gedraging van die verhuurder. Onder een gedraging wordt niet verstaan een gedraging ten aanzien van het toe- en afwijzen van een woonruimte, een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen.

6. De huurcommissie is niet bevoegd een uitspraak te doen indien het verzoek, bedoeld in het vijfde lid, betrekking heeft op:

a. een gedraging ten aanzien waarvan door een rechterlijke instantie

uitspraak is gedaan,

b. een gedraging ten aanzien waarvan een procedure bij een rechterlijke instantie aanhangig is.

E

In artikel 6, eerste lid, onderdeel a, wordt «het tweede en derde lid» vervangen door: het tweede, derde en vijfde lid.

F

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste volzin wordt «artikel 4, tweede of derde lid» vervangen door: artikel 4, tweede, derde of vijfde lid.

b. In de tweede volzin wordt na «een verhuurder is» toegevoegd: en het aantal malen in drie achtereenvolgende kalenderjaren dat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan op basis van een verzoek als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7: 258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is.

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

2. Het zesde lid komt te luiden:

6. Het betaalde voorschot op de vergoeding:

a. wordt aan de verzoeker terugbetaald indien tussen partijen een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7: 900 van het Burgerlijk Wetboek is gesloten;

b. wordt voor de helft aan de verzoeker terugbetaald, indien de verzoekende partij binnen drie weken na verzending van het rapport van het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28, derde lid, te kennen geeft het geschil niet voort te zetten;

c. wordt niet aan de verzoeker terugbetaald indien het verzoek na die termijn wordt ingetrokken.

3. In het achtste lid vervalt: , indien deze een natuurlijk persoon is,.

4. In het negende lid wordt «en een rechtspersoon is» vervangen door: en een verhuurder is.

G

In artikel 7a, derde lid, vervalt: die een natuurlijk persoon is.

H

Artikel 8, tweede volzin, vervalt.

I

Na hoofdstuk II wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIA

Artikel 8a

Onder de naam verhuurderbijdrage legt de huurcommissie een bijdrage op ter bestrijding van de geraamde lasten van de huurcommissie in één kalenderjaar.

Artikel 8b

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

bijdragejaar: kalenderjaar waarover de verhuurderbijdrage is verschuldigd;

huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden.

Artikel 8c

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderbijdrage de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van die wet is bekendgemaakt.

Artikel 8d

Bijdrageplichtig voor de verhuurderbijdrage is de verhuurder die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing is betrokken en die bij aanvang van dat kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 80 huurwoningen.

Artikel 8e

1. De totale opbrengst van de verhuurderbijdrage komt overeen met het geraamde bedrag op de begroting van Wonen en Rijksdienst over het bijdragejaar.

2. Om de verhuurderbijdrage te berekenen wordt het geraamde bedrag omgeslagen over de verhuurders naar rato van het aantal huurwoningen, waarbij de eerste 50 woningen niet worden meegeteld.

Artikel 8f

De verhuurderbijdrage wordt verschuldigd op uiterlijk 31 december van het bijdragejaar.

J

In artikel 9, vierde lid, wordt «artikel 7: 261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: de artikelen 7: 254, 7: 255, tweede lid, 7: 257, tweede lid, 7: 261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Ja

In hoofdstuk III wordt na paragraaf 10 een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 11. Geschillen die voortvloeien uit klachten

Artikel 19aa

Indien de huurcommissie constateert dat de klacht, bedoeld in artikel 4, vijfde lid, betrekking heeft op een gedraging van de verhuurder als bedoeld in dat artikellid waardoor de huurder is benadeeld, kan zij uitspreken dat de klacht gegrond is.

K

In hoofdstuk IIIa worden na artikel 19b twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 19c

De rijksbelastingdienst verstrekt jaarlijks aan het bestuur een overzicht van, indien sprake is van een verhuurder die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van meer dan 50 huurwoningen, de naam-, adres- en woonplaatsgegevens en de gegevens over het aantal huurwoningen van de verhuurders die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing zijn betrokken ten behoeve van de heffing en de inning van de verhuurderbijdrage. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens van de verhuurderheffing zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden alsmede de aanvullingen en correcties die uiterlijk op die datum hebben plaatsgevonden.

Artikel 19d

1. Het bestuur vraagt en gebruikt de gegevens, bedoeld in artikel 19c, uitsluitend voor het heffen en het innen van de verhuurderbijdrage.

2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat de verhuurderbijdrage onherroepelijk is geworden.

3. Het bestuur voert ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot de bijdrage.

Ka

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

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

1°. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,

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

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

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

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

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

2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

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

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

L

In artikel 28, eerste lid, wordt «artikel 4, tweede of derde lid» telkens vervangen door: artikel 4, tweede, derde of vijfde lid.

M

In artikel 39, eerste lid, wordt «vierde lid» vervangen door: vijfde lid.

Ma

Na artikel 40 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 41

1. Wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of op een verzoek van de

huurder of de verhuurder uitspraak heeft gedaan als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, eerste zin, onderscheidenlijk artikel 4a, onderdeel e, worden de huurder en de verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

N

Na artikel 53 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 53a

Onverminderd artikel 53 zendt Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst binnen vijf jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

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

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,