

Uitvoeringsregeling benoeming leden huurcommissie

VROM

«Wet op de huurcommissies»

26 april 1996/Nr. MJZ 96020997

De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
Gelet op artikel 6, eerste en derde lid,
van de Wet op de huurcommissies;

Besluit:

§ 1. Algemeen

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:
a. *wet*: Wet op de huurcommissies;
b. *gedeputeerde staten*: gedeputeerde
staten van de provincie waarin de
standplaats van een huurcommissie is
gelegen.

§ 2. Benoeming van leden en plaats- vervangende leden

Artikel 2

Met betrekking tot de benoeming van
leden en plaatsvervangende leden van
een huurcommissie nemen gedepute-
eerde staten naast de daaraan in de
wet gestelde voorschriften tevens het
in deze regeling gestelde in acht.

Artikel 3

Tot lid of plaatsvervangend lid van een
huurcommissie kunnen slechts worden
benoemd personen die:

- voldoen aan de in artikel 7, eerste
lid, van de wet voor benoeming gestel-
de voorwaarden;
- voor benoeming zijn aanbevolen
door hetzij de Nederlandse
Woonbond, gevestigd te Amsterdam,
hetzij het Beraad Centrales van
Woningcorporaties, gevestigd te De
Bilt, of de Raad voor Onroerende
Zaken (ROZ), gevestigd te Voorburg;
- in staat zijn aan ten minste één zit-
ting per maand op een werkdag tij-
dens de reguliere kantoor tijden als lid
of plaatsvervangend lid deel te nemen;
- zich bereid hebben verklaard en in
staat worden geacht constructief,
objectief en zelfstandig bij te dragen
aan de besluitvorming binnen de huur-
commissie;

- zodanige communicatieve vaardig-
heden bezitten dat de zittingen en de
daarbij behorende beraadslagingen in
de raadkamer, waaraan zij deelnemen,
efficiënt kunnen verlopen;
- volgende kennis bezitten of zich
eigen kunnen maken van theorie en
praktijk van woningexploitatie en
theorie en praktijk van de belangen-
behartiging van huurders.

Artikel 4

Indien in een vacature van een lid of
plaatsvervangend lid van een
huurcommissie dient te worden voor-
zien en de in artikel 3, onder b,
genoemde organisaties, hoewel daar-
toe uitdrukkelijk door gedeputeerde
staten opgeroepen, binnen twee
maanden geen of geen geschikte per-
soon voor benoeming hebben aanbe-
volen, kunnen gedeputeerde staten, in
afwijking van artikel 3, aanhef en
onder b, een persoon in die vacature
benoemen, die niet aan het gestelde in
dat artikel-onderdeel voldoet.
Gedeputeerde staten kunnen in een
dergelijk geval andere organisaties die
naar hun oordeel geacht kunnen wor-
den de belangen van huurders of ver-
huurders te vertegenwoordigen, in de
gelegenheid stellen een aanbeveling te
doen.

§ 3. Overgangsbepaling

Artikel 5

Benoemingen waarvoor de aanbeve-
ling is gedaan voor het tijdstip van
inwerkingtreding van deze regeling,
geschieden met inachtneming van de
op het tijdstip van de aanbeveling gel-
dende richtlijnen.

§ 4. Slotbepalingen

Artikel 6

De circulaire van de Staatssecretaris
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening van 13 augustus 1979, no. 2
814 105, Centrale Directie van de
Volkshuisvesting, aan de Colleges van
Gedeputeerde Staten van de provincies
inzake richtlijnen samenstelling
huurcommissies (Stcrt. 1979, 158),
wordt ingetrokken.

Artikel 7

Deze regeling treedt in werking met
ingang van de tweede dag na de dag-
tekening van de Staatscourant waarin
zij wordt geplaatst.

Artikel 8

Deze regeling wordt aangehaald als:
Uitvoeringsregeling benoeming leden
huurcommissie.

Deze regeling zal met de toelichting in
de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 26 april 1996.

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

Toelichting

Inleiding

De Uitvoeringsregeling benoeming
leden huurcommissie is gebaseerd op
artikel 6, eerste en derde lid, van de
Wet op de huurcommissies (WHC).
Ingevolge het eerste lid van dat artikel
worden de leden en plaatsvervan-
gende leden van een huurcommissie
door gedeputeerde staten benoemd
en ontslagen met inachtneming van
door de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
te geven richtlijnen. Blijkens de
wetsgeschiedenis kunnen deze 'richtlij-
nen' met name voorschriften inhouden
(kamerstukken II 1976/77, 14 176, nr. 3,
p. 12). De uitvoeringsregeling bevat
nadere voorschriften of nadere regels.

Op grond van het derde lid van voor-
noemd artikel 6 stellen gedeputeerde
staten in overeenstemming met door
de Minister gegeven regelen bij iedere
benoeming organisaties, die geacht
kunnen worden het belang van huur-
ders of verhuurders te vertegenwoor-
digen, in de gelegenheid een aanbeve-
ling te doen. De uitvoeringsregeling
bevat ook deze regelen.

Tot nu toe waren deze zogenaamde
richtlijnen en deze regelen opgeno-
men in de circulaire van 13 augustus
1979, gericht aan de gedeputeerde sta-
ten van de provincies. De regelen tot
benoeming en ontslag zijn thans in

artikelvorm in de voorliggende ministeriële regeling vervat.

Na de brief van 13 augustus 1979, waarbij de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening richtlijnen terzake heeft gegeven, hebben zich grote veranderingen voorgedaan in de volkshuisvesting. In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (kamerstukken II 1988/89, 20 691, nrs. 2-3) is een perspectief geschetst van een veranderende ordening in de volkshuisvesting. Uitgangspunt hierbij is dat de zorg voor een goede huisvesting primair een zaak is van marktpartijen. Veel van de in de nota aangekondigde veranderingen hebben zich reeds voltrokken, waardoor de daarbij betrokken partijen – met name bestuurders van gemeenten en regio's alsmede verhuurders – veel zelfstandiger gaan of kunnen opereren. De daaruit voortvloeiende gewijzigde verhoudingen in de volkshuisvesting noodzaken ertoe, dat op lokaal niveau een nieuwe balans gevonden moet worden tussen bewoners (en hun organisaties) en verhuurders. Deze dient zodanig te zijn, dat zij vanuit een meer gelijkwaardige inbreng, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid, overleggen en onderhandelen. Rol en samenstelling van de huurcommissies kunnen in dat geheel niet onberoerd blijven.

Commissie Huurders-Verhuurders

Eind 1992 is de Commissie Huurders-Verhuurders ingesteld. Deze commissie moest onder meer bezien of, en in welke mate, het wenselijk is om – gezien de gewijzigde ordening in de volkshuisvesting – de rol en samenstelling van de huurcommissie te wijzigen. De commissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de Nationale Woningraad, het NCIV koepel voor woningcorporaties, de Nederlandse Woonbond en het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, heeft op 22 september 1993 haar advies uitgebracht.

Ten aanzien van de huurcommissies heeft de commissie het volgende voorgesteld:

'...

– dat leden van de huurcommissies uitsluitend worden benoemd op aanbeveling van organisaties van huurders en verhuurders;

– dat alle leden van de huurcommissie

bij koninklijk besluit worden benoemd, en

– dat de huurcommissies paritair worden samengesteld: naast een onafhankelijke voorzitter dienen evenveel huurders- als verhuurdersleden in de huurcommissie zitting te hebben; ...'

Dit advies is in hoofdlijnen onderschreven (zie brief aan de Tweede Kamer van 10 februari 1994, kamerstukken II 1993/94, 23 400 XI, nr. 42). De Tweede Kamer heeft in het debat naar aanleiding van voornoemde brief de aanbevelingen van de commissie op dit punt ondersteund.

Samenstelling van de huurcommissie

Ten aanzien van de samenstelling van de huurcommissies heeft de Commissie Huurders-Verhuurders geadviseerd de benoeming van leden van de huurcommissies uitsluitend op aanbeveling van organisaties van huurders en verhuurders mogelijk te maken.

Dit advies is aanleiding geweest om het recht tot het doen van aanbevelingen te beperken tot de instellingen die lid zijn van het Overlegorgaan Landelijke Centrales Huurders-Verhuurders. Dit betekent dat de Nederlandse Woonbond de huurdersleden aanbeveelt en dat verhuurdersleden worden aanbevolen door het Beraad Centrales van Woningcorporaties (het samenwerkingsverband van de Nationale Woningraad en het NCIV) en de ROZ.

Dat regionale en lokale huurders- en verhuurdersorganisaties dit recht wordt onthouden vindt zijn grondslag in de beleidswijziging die mede gericht is op versterking van de huurders/verhuurders-organisaties met een landelijk karakter.

Het vorenstaande betekent echter geenszins, dat lokaal of regionaal actief zijnde organisaties zijn uitgesloten van vertegenwoordiging in de huurcommissie. Het recht tot het doen van een aanbeveling is weliswaar beperkt tot de Nederlandse Woonbond, het NCIV, de NWR en de ROZ, maar andere organisaties met belangstelling en geschikte kandidaten kunnen de aanbevelende organisaties hierover benaderen. Anderzijds moeten de aanbevelende organisaties openstaan voor kandidaten uit andere dan de strikt eigen kring.

Op grond van artikel 6, derde lid, van de Wet op de huurcommissies hebben de aangewezen organisaties twee

maanden de tijd om een aanbeveling te doen. De gehele benoemingsprocedure dient binnen drie maanden daarna te zijn voltooid.

Genoemde organisaties moeten in staat worden geacht om binnen de termijn van twee maanden voldoende gekwalificeerde kandidaten aan te bevelen. Overleg dienaangaande met de betrokken organisaties heeft dit nog eens bevestigd. Mocht dit nochtans niet het geval zijn, dan zijn – terwille van de voortgang en de kwaliteit van de werkzaamheden bij de huurcommissie – kandidaten uit andere kring niet bij voorbaat uitgesloten. In ieder geval dienen gedeputeerde staten strikt de hand te houden aan de termijnen waarbinnen de benoeming van een huurcommissie-lid dient plaats te vinden. Het verdient aanbeveling de benoemingsprocedure te starten, zodra vaststaat dat een plaats in de huurcommissie vacant wordt. Bij reguliere beëindiging van de benoemings-termijn kan deze procedure derhalve reeds in een vroegtijdig stadium worden gestart.

Richtlijnen voor de benoeming van huurcommissieleden (WHC: artikel 6, eerste lid)

De aanbevelingen van de Commissie Huurders-Verhuurders ten aanzien van de rol en samenstelling van de huurcommissies zijn erop gericht de 'sector' (i.c. huurders en verhuurders) meer invloed te geven binnen de huurcommissie. Gelet op de eerder aangegeven ontwikkelingen betekent een zelfstandige(r) opstelling van huurders en verhuurders, dat zij eerst en vooral zelf verantwoordelijk zijn voor geschikte kandidaten voor de huurcommissie. Gelet op taak en functie van de huurcommissie betekent dit echter niet dat ten principale iedere kandidaat van organisaties van huurders en verhuurders bij voorbaat acceptabel is. Naast enkele in de WHC opgenomen voorschriften dienen kandidaten aan zodanige eisen te voldoen, dat de voortgang en kwaliteit van de werkzaamheden van de huurcommissie geen gevaar lopen. Verantwoordelijk zijn voor het aanbevelen van geschikte kandidaten betekent, dat de organisatie ook zelf de kandidaat aan de wettelijke voorschriften en overige eisen beoordeelt en in de aanbeveling de provincie daaromtrent informeert. Bij een op deze wijze gedane aanbeveling zou de provincie kunnen overwe-

gen af te zien van een nadere toetsing aan de eisen, die betrekking hebben op de voortgang en de kwaliteit van de werkzaamheden. Daarmee kan aan de verantwoordelijkheid van de aanbevelende organisaties verder inhoud worden gegeven. Omdat bedoelde eisen als minimumeisen zijn aan te merken, kan de provincie bij meer aanbevelingen met geschikt geachte kandidaten aanvullende eisen stellen, waarbij met name gedacht kan worden aan de kwaliteit van elk der kandidaten en aan het aantal malen, dat een kandidaat beschikbaar kan zijn voor huurcommissiezittingen. Benadrukt wordt, dat voor zover de aanbevelende instellingen geen of onvoldoende aanbevelingen doen, de mogelijkheid open blijft om in tweede instantie elders geschikte kandidaten te werven.

Herbenoeming van huurcommissiele- den

Zittende leden die goed functioneren kunnen worden herbenoemd op aanbeveling van de organisatie als bedoeld in artikel 3 van deze regeling, op wier aanbeveling het lid is benoemd. Gelet op de aanbeveling van de Commissie Huurders-Verhuurders met betrekking tot het versterken van de positie van leden-verhuurders en -huurders is het dan ook van belang, dat de aanbevelende organisatie bij het aflopen van de benoemingstermijn niet alleen beoordeelt, of het nog zittende lid voldoet aan de functie-eisen, maar ook onderzoekt of nog andere en wellicht meer geschikte kandidaten beschikbaar zijn voor de vacante functie. De huidige wettelijke regeling bevat evenwel geen specifieke bepalingen voor herbenoeming. Dit kan ertoe leiden dat herbenoeming van leden min of meer een automatisme wordt. In verband hiermede overweeg ik voor te stellen het aantal malen dat een lid herbenoemd kan worden aan een maximum te binden. Mijn gedachten gaan daarbij uit naar in beginsel een eenmalige herbenoeming voor een periode van vier jaren.

In het kader van de integrale herziening van de huur(prijs)wetgeving wordt bezien in welke zin herbenoeming nader kan worden geregeld. Bij het voornemen van de provincie om een lid te herbenoemen toetst zij of het betreffende lid nog immer voldoet aan de in de WHC en de in artikel 3, onder a en c tot en met f, van deze

regeling gestelde voorwaarden. In deze fase beziet de provincie tevens de geschiktheid van (de) eventuele andere door de organisatie aanbevolen kandidaat/kandidaten.

Pariteit van de huurcommissie

Artikel 4, eerste lid, van de WHC, geeft de minister de bevoegdheid het aantal leden van de huurcommissie te bepalen. Op grond van dit artikel bepaalt de minister per huurcommissie het aantal huurdersleden en een gelijk aantal verhuurdersleden. Op deze wijze is reeds de pariteit gewaarborgd. Tijdens het bestaan van een vacature kan tijdelijk de beoogde pariteit evenwel niet aanwezig zijn. In verband hiermede is het derhalve van belang, dat vacatures zo spoedig mogelijk worden vervuld. Het komt bij een enkele huurcommissie voor, dat de werklust zodanig is, dat de provincie invulling van bijvoorbeeld een vacature lid-huurder, na overleg met de voorzitter van de betreffende huurcommissie, overbodig acht. Een dergelijke beslissing pleegt niet genomen te worden zonder daarbij te betrekken het niet opvullen van een bestaande of te verwachten vacature van een lid-verhuurder.

In de dagelijkse praktijk van de huurgeschillenbeslechting heeft het bestaan van een vacature evenwel geen enkele inhoudelijke betekenis. Immers, de huurcommissie is ter zitting *altijd* paritair samengesteld. Daar worden per geschil de beslissingen genomen. Indien geen paritaire samenstelling mogelijk is, bijvoorbeeld door uitval (ziekte e.d.), dan wordt de behandeling van het verzoek ter zitting – met daaropvolgende besluitvorming in de raadkamer – uitgesteld.

Het voorgaande houdt in dat nadere aanwijzingen om de pariteit te waarborgen niet noodzakelijk zijn. Tot slot zij evenwel in dit verband – wellicht ten overvloede – nog opgemerkt dat bestuurs- of stafleden van een woningbouwvereniging uitsluitend als lid-verhuurder kunnen worden aanbevolen en benoemd.

Overgangsbepalingen

Voor benoeming van huurcommissiele-
den, waaronder tevens begrepen de herbenoeming, waarvoor de aanbevelingen gedaan zijn voor het tijdstip van de inwerkingtreding van deze regeling, gelden de oude richtlijnen. Dit houdt uitdrukkelijk voor op of na het

tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling gedane aanbevelingen tot herbenoeming in, dat zij in eerste instantie alleen door de in artikel 3 van deze regeling genoemde organisaties kunnen worden gedaan. Op deze wijze kan de op grond van de aanbeveling van de Commissie Huurders-Verhuurders beoogde samenstelling van de huurcommissies op relatief korte termijn worden bereikt.

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