

Regeling aanpassing nulpuntenboeken

VROM

18 november 1999/Nr. MJZ1999234785
Centrale Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Gelet op artikel 30 van de Wet op de huurcommissies;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *huurcommissie*: huurcommissie als bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies;
- b. *categorie C*: categorie C van bijlage II, onder 1, bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- c. *nulpuntenboek*: nulpuntenboek, bedoeld in artikel 6, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel 2

1. Indien in de uitspraak van een huurcommissie wordt vastgesteld dat een woonruimte een of meer ernstige gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in categorie C, vertoont, en die gebreken of tekortkomingen ten tijde van het doen van de uitspraak niet als zodanig in categorie C of in het nulpuntenboek zijn opgenomen, stelt de voorzitter van de huurcommissie die de desbetreffende uitspraak heeft gedaan, in de eerstvolgende vergadering van de gezamenlijke leden van de betrokken huurcommissie voor een besluit te nemen tot opneming van de desbetreffende gebreken of tekortkomingen als ernstige gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in categorie C, in het nulpuntenboek, waarbij per gebrek of tekortkoming de in de uitspraak redelijk geachte in rekening te brengen huurprijs als de door de huurcommissie ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs wordt aangegeven.

2. De huurcommissie neemt slechts een besluit als bedoeld in het eerste lid, indien in de vergadering, bedoeld in het eerste lid, ten minste tweederde van de leden van de huurcommissie met het voorstel tot het nemen van een zodanig besluit instemt.

3. Indien een besluit als bedoeld in het

eerste lid is genomen, vult de secretaris van de betrokken huurcommissie onverwijld het nulpuntenboek dienovereenkomstig aan.

4. Indien de voorzitter van de huurcommissie die een uitspraak als bedoeld in het eerste lid heeft gedaan, tevens voorzitter is van een of meer andere huurcommissies, kan hij het desbetreffende voorstel, in plaats van in de eerstvolgende vergadering van de betrokken huurcommissie, inbrengen in de eerstvolgende vergadering van die huurcommissie met andere huurcommissies waarvan hij voorzitter is. In die vergadering neemt iedere huurcommissie afzonderlijk een besluit over dat voorstel.

Artikel 3

1. Indien een huurcommissie een besluit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, heeft genomen, zendt zij een afschrift daarvan alsmede van de desbetreffende uitspraak naar de overige huurcommissies, uitgezonderd de huurcommissies die in de vergadering waarin het desbetreffende besluit is genomen over het aan dat besluit ten grondslag liggende voorstel hebben beslist.

2. De huurcommissie aan wie een afschrift van een besluit als bedoeld in het eerste lid is gezonden, kan een overeenkomstig besluit nemen. Artikel 2 is met betrekking tot de totstandkoming van een zodanig besluit en de aanpassing van het nulpuntenboek van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4

Deze regeling treedt in werking met ingang van 30 november 1999.

Artikel 5

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling aanpassing nulpuntenboeken.

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

's-Gravenhage, 18 november 1999.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.W. Remkes.

Toelichting

In het besluit van 6 februari 1999 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (onder meer wijziging formulering en indeling gebreken en tekortkomingen, alsmede verzwarende van de daarbij behorende sancties) en het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies (Stb. 69) is in bijlage A aangegeven wat in bijlage II, onder 1, categorie C, bij het Besluit huurprijzen woonruimte verstaan dient te worden onder 'overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf'. Ter adstructie van die omschrijving is in die bijlage een aantal voorbeelden gegeven.

Het zal ongetwijfeld voorkomen dat een huurcommissie ter zitting van mening is, dat een haar ter beoordeling voorgelegd gebrek of voorgelegde tekortkoming een gebrek of tekortkoming is, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, doch dat het desbetreffende gebrek of de desbetreffende tekortkoming niet daarin als voorbeeld wordt genoemd en ook niet voorkomt in het door de secretaris van de betrokken huurcommissie opgestelde nulpuntenboek. De huurcommissie ter zitting doet alsdan terzake uitspraak. De desbetreffende casus dient ingevolge artikel 2, eerste lid, van deze regeling voor principiële besluitvorming aan de eerstvolgende vergadering van de gezamenlijke leden van de betrokken huurcommissie te worden voorgelegd. Omdat in de praktijk huurcommissies die binnen hetzelfde ambtsgebied van een voorzitter vallen, vaak gezamenlijk vergaderen, voorziet het vierde lid van artikel 2 van deze regeling in de mogelijkheid dat een dergelijke casus wordt voorgelegd aan de eerstvolgende vergadering van die huurcommissies gezamenlijk. Ook in die situatie geldt dat iedere huurcommissie afzonderlijk terzake van die casus een besluit zal moeten nemen.

Indien in die vergadering tweederde van het totale aantal leden van de huurcommissie van oordeel is dat voldaan wordt aan de omschrijving van gebrek aan of tekortkoming ten aanzien van de woonruimte zelf als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, bij het Besluit huur-

prijzen woonruimte en de sancties die aan de desbetreffende gebreken of tekortkomingen zijn verbonden de juiste zwaarte hebben, zal het nulpuntenboek zo spoedig mogelijk dienovereenkomstig worden aangepast zodat voor huurders en verhuurders transparant blijft wat het beleid van de huurcommissie bij onderhoudsgeschillen is (artikel 2, tweede en derde lid).

Het voordeel van deze procedure is, dat dan gewaarborgd is dat binnen de huurcommissie een meer evenwichtige besluitvorming kan plaatsvinden omtrent de vraag of het desbetreffende gebrek of de desbetreffende tekortkoming voortaan voor de huurcommissie ter zitting in haar ressort inderdaad als een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, bij het Besluit huurprijzen woonruimte moet worden aangemerkt en welke sanctie daarop van toepassing is.

Indien door de huurcommissie wordt besloten het desbetreffende gebrek of de desbetreffende tekortkoming niet als een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, bij het Besluit huurprijzen woonruimte aan te merken, heeft dat uiteraard geen gevolgen voor de eerder gedane uitspraak van de huurcommissie ter zitting, die zich over het concrete geval had uitgesproken.

De betrokken huurcommissie dient de overige huurcommissies van het besluit tot uitbreiding van het nulpuntenboek met gebreken of tekortkomingen, behorende tot bijlage II, onder 1, categorie C, bij het Besluit huurprijzen woonruimte op de hoogte te stellen (artikel 3, eerste lid). Dit geldt niet voor de huurcommissies welke in de vergadering waarin het desbetreffende besluit is genomen, over het aan dat besluit ten grondslag liggende voorstel hebben beslist. De huurcommissies welke een afschrift van het besluit is toegezonden, kunnen vervolgens op hun beurt besluiten hun nulpuntenboek op overeenkomstige wijze aan te vullen (artikel 3, tweede lid).

Tot slot zij nog opgemerkt, dat huurcommissies de bevoegdheid hebben om hun beleid ten aanzien van de aanvullingen in het nulpuntenboek met 'categorie C-gebreken of tekortkomingen' als gevolg van een periodieke evaluatie van dat beleid te wijzigen en derhalve om zodanige gebreken of tekortkomingen uit het nulpuntenboek te laten verwijderen. Aanleiding hiervoor kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen in de jurisprudentie zijn.

*De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.W. Remkes.*