

Vergaderjaar 2024–2025

36 791

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Al sinds 1917 is de Huurcommissie een onafhankelijke en onpartijdige geschilbeslechter op het gebied van huur(prijzen)recht. Hoewel de Huurcommissie uitstekend in staat is gebleken de tand des tijds te doorstaan, kan wel worden geconstateerd dat er de afgelopen jaren een hoop veranderd is op het gebied van wonen en huren. Deze ontwikkelingen hebben vaak ook consequenties voor de Huurcommissie gehad. Denk hierbij aan de grote schaarste op de woningmarkt, die excessen in de hand werkt en het belang van de Huurcommissie alleen maar onderstreept. Maar ook de nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren op de Huurcommissie is afgekomen, zoals recentelijk de Wet betaalbare huur. Er wordt steeds meer van de Huurcommissie verwacht. Daarom is het van groot belang is dat de Huurcommissie optimaal haar werk kan blijven uitvoeren.

Verskillende aspecten van de werking van de Huurcommissie zijn de afgelopen jaren geëvalueerd en onderzocht, zoals het besturingsmodel van de Huurcommissie en (aspecten van) haar geschilbeslechting. Deze onderzoeken hebben geleid tot verschillende aanbevelingen om de Huurcommissie te versterken. In aanvulling hierop heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren zelf geïnventariseerd tegen welke knelpunten in wet- en regelgeving zij in haar dagelijkse praktijk aanloopt. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt opvolging gegeven aan de verschillende verbeterpunten; zowel aanbevelingen uit evaluatieonderzoeken als de eigen analyses uit de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie zelf. Hiermee wordt de dienstverlening aan huurders en verhuurders versterkt. Zo wordt gewaarborgd dat de Huurcommissie ook in de toekomst haar belangrijke maatschappelijke functie kan blijven vervullen.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

2.1. Doel van de voorgestelde wijzigingen

De aanleiding voor dit wetsvoorstel is tweeledig. Enerzijds strekt het wetsvoorstel ertoe om opvolging te geven aan de aanbevelingen die naar voren zijn gekomen in een aantal evaluatieonderzoeken waar de Huurcommissie de afgelopen jaren het onderwerp van was. Anderzijds strekt het wetsvoorstel ertoe om knelpunten in wet- en regelgeving die door de Huurcommissie worden ervaren, zoveel als mogelijk weg te nemen. Beide aanleidingen voor het maken van dit wetsvoorstel hebben tot doel om de Huurcommissie nog beter in staat te stellen haar uit de wet voortvloeiende taken doelmatig en doeltreffend uit te blijven voeren en om huurders en verhuurders daarmee nog beter van dienst te kunnen zijn. Hieronder zal op beide aanleidingen dieper in worden gegaan.

Evaluatieonderzoeken

In 2021 is door onderzoeksbureau USBO een evaluatieonderzoek verricht naar de doeltreffendheid van de procedure bij de Huurcommissie.¹ De Huurcommissie is als erkende instantie voor buitengerechtelijke geschilbeslechting (*alternative dispute resolution* of «ADR») gebonden aan de (procedure)regels uit de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten. Deze wet schrijft voor dat er elke twee jaar een evaluatie plaatsvindt van de doeltreffendheid van de procedure. Het betreffende onderzoek besloeg de periode 2017–2020 en besteedde onder andere aandacht aan de snelheid, laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de procedure. De conclusie van het onderzoek was dat de procedure van de Huurcommissie op belangrijke onderdelen nog niet voldoende doeltreffend is. Met name op het gebied van de toegankelijkheid, informatievoorziening en doorlooptijd scoorde de Huurcommissie in de onderzoeksperiode onvoldoende. Met betrekking tot de toegankelijkheid werd geconcludeerd dat de Huurcommissie onvoldoende communiceerde over de voortgang van een zaak, dat correspondentie te vaak naar het onjuiste adres werd gestuurd, en dat telefonische wachttijden lang waren. Met betrekking tot de doorlooptijd werd geconstateerd dat de wettelijke termijnen in veel gevallen niet worden gehaald. Hierbij werd wel aangetekend dat een deel van de factoren buiten de invloedssfeer van de Huurcommissie ligt. Tot slot werd met betrekking tot de informatievoorziening geconcludeerd dat partijen niet uitdrukkelijk door de Huurcommissie op de hoogte worden gebracht als alle relevante documentatie is ontvangen en als het dossier compleet is.

Sinds het uitkomen van dit evaluatieonderzoek, heeft de Huurcommissie belangrijke stappen gezet om haar toegankelijkheid, snelheid en bereikbaarheid te verbeteren. Zo is eind 2022 het klantcontactcentrum gelanceerd, waar (ver)huurders snel en laagdrempelig informatie kunnen inwinnen over de voortgang van hun zaak en waar zij geholpen kunnen worden bij het indienen van een verzoekschrift. Ook kunnen zij hier terecht voor ondersteuning bij het digitaal aanleveren van stukken, het raadplegen van de status van hun zaak, het verkrijgen van uitleg over procedurestappen, het melden van problemen met het klantportaal en het stellen van algemene vragen over bijvoorbeeld huurverhoging, servicekosten of gebrekenprocedures. Het klantcontactcentrum fungeert daarmee als laagdrempelige toegangspoort tot de Huurcommissie. Dit draagt ook bij aan de toegankelijkheid voor huurders en verhuurders met beperkte digitale vaardigheden of met een verminderd doenvermogen, omdat zij hier persoonlijk en telefonisch geholpen kunnen worden. Verder kunnen

¹ *Evaluatie procedure huurcommissie*, Utrecht: USBO advies, 2021.

zij daar terecht voor algemene informatie over het huurrecht en de dienstverlening van de Huurcommissie.

Ook heeft de Huurcommissie een vernieuwde website en klantportaal waarop in toegankelijke taal wordt gecommuniceerd. Daarbij zijn ook de digitale Huurprijscheck en Gebrekencheck gebruiksvriendelijker en visueel toegankelijker gemaakt, onder meer door vereenvoudigde navigatie, toegankelijk taalgebruik en toepassing van overzichtelijke invoervelden en automatische toelichtingen. Met deze verbeteringen kunnen huurders en verhuurders op laagdrempelige wijze zelf nagaan of hun huurprijs redelijk is, of bijvoorbeeld of sprake is van gebreken die invloed hebben op de huurprijs. Daarnaast zijn in 2023 instructievideo's ontwikkeld die eenvoudig uitleg geven over de procedures van de Huurcommissie en het invullen van verzoekformulieren. Deze zijn beschikbaar op de website en dragen bij aan de begrijpelijkheid en toegankelijkheid van het systeem. Deze tools voorzien in een belangrijke informatiebehoefte en dragen bij aan de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders.

Bovendien is de Huurcommissie aangesloten bij de Informatiepunten Digitale Overheid (IDO), waar burgers met minder digitale vaardigheden ondersteuning kunnen krijgen bij digitaal contact met de overheid, inclusief het indienen van verzoeken bij de Huurcommissie. In 2024 waren er al ruim 680 van deze IDO's verspreid over het land, wat de bereikbaarheid voor minder digitaal vaardige huurders aanzienlijk vergroot. Daarbij wordt binnen het kwaliteitsmanagementsysteem specifiek gemonitord hoe toegankelijk en begrijpelijk het proces van voorzittersuitspraken is. Door structurele meting van klanttevredenheid en analyse van klantvragen en signalen, wordt voortdurend bekeken waar verdere vereenvoudiging of ondersteuning nodig is.

Verder heeft de Huurcommissie in 2021 haar achterstanden weggewerkt en heeft zij zich in 2022 en 2023 – met resultaat – gericht op het verbeteren van haar doorlooptijden. Tot slot is eind 2022 een nieuw zaakstelsel gelanceerd, waarin voor partijen ook een persoonlijke omgeving is gebouwd, waar zij te allen tijde stukken kunnen uploaden, de voortgang van hun zaak kunnen zien en berichten vanuit de Huurcommissie kunnen ontvangen. Ook dit draagt bij aan de laagdrempelige toegang tot de geschilbeslechting door de Huurcommissie: partijen kunnen zelf de voortgang volgen en zijn niet afhankelijk van brieven of lange wachttijden aan de telefoon, wat juist voor kwetsbare huurders van belang is. Het onderhavige wetsvoorstel bevat een aantal voorstellen om de aanbevelingen van USBO – direct, dan wel indirect – nog beter gestand te kunnen doen, bijvoorbeeld met betrekking tot de termijnen voor het doen van uitspraak.

Naast de evaluatie door USBO, is in 2022 de doelmatigheid en doeltreffendheid van de Wet verdere modernisering Huurcommissie² geëvalueerd door onderzoeksbureau Companen.³ Deze wet voorzagt in een wijziging van een aantal onderdelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: «Uhw»), bijvoorbeeld de introductie van een nieuwe zaaksoort (klacht over gedraging van een verhuurder, vgl. artikel 4, vijfde lid, van de Uhw) en werkwijze (bemiddeling), nieuwe benoemingsprocedures voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies van de Huurcommissie en de introductie van een verhuurderbijdrage. In aanvulling op deze wetwijzigingen, is in het evaluatieonderzoek ook een drietal andere onderwerpen onderzocht, te weten de werkbaarheid van de maximalisering van het aantal zittingsvoorzitters dat de Huurcommissie in dienst mag hebben, de wenselijkheid van een flexibele schil van zittingsvoorzitters en de wenselijkheid van een mogelijkheid voor wraking en verschoning *tijdens* een zitting. Belangrijke conclusies uit dit onderzoek, die relevant zijn voor dit wetsvoorstel, zijn onder andere dat de nieuw

² In werking getreden op 7 augustus 2018 (Stb. 2018, 172).

³ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022.

geïntroduceerde zaaksoort «Klacht over gedraging verhuurder» weinig doeltreffend en doelmatig is gebleken, dat bemiddeling niet doelmatig is en voor geen van de zaaksoorten van de Huurcommissie goed toepasbaar is en dat de nieuwe benoemingsprocedures voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies minder doeltreffend zijn dan mogelijk. In aanvulling op de evaluatie van de Wet verdere modernisering Huurcommissie, is in 2022 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK) ook de werking van het besturingsmodel (ook wel: governance) van de Huurcommissie onderzocht.⁴ In 2019 is het besturingsmodel van de Huurcommissie gewijzigd. Aanvankelijk stuurde het bestuur van de Huurcommissie zowel het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie als het agentschap de Dienst van de Huurcommissie aan. In het nieuwe sturingsmodel stuurt het bestuur het zelfstandig bestuursorgaan aan, en een directeur het agentschap. Daarnaast is er een nieuwe functie geïntroduceerd in het besturingsmodel van het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie: een zittingsvoorzitter die ook plaatsvervangend voorzitter van het bestuur is. Deze nieuwe functie is in 2021 al eens (intern) geëvalueerd, maar in dat rapport werd geconstateerd dat er bredere vraagstukken speelden in het besturingsmodel van de Huurcommissie. Beide ontwikkelingen vormden aanleiding voor de bredere evaluatie van het besturingsmodel van de Huurcommissie in 2022. De conclusie uit dit bredere onderzoek was dat het besturingsmodel op hoofdlijnen naar behoren functioneert, maar dat deze nog wordt gehinderd door complexiteit en onduidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden. Zo zijn besluitvormingsprocessen complex en zorgen deze voor onduidelijkheid en vertraging. Ook pakt het onderscheid tussen het zelfstandig bestuursorgaan en het agentschap in de praktijk soms hinderlijk uit. Het rapport concludeert ook dat de Huurcommissie een balans moet vinden tussen verschillende belangrijke waarden, zoals kwaliteit, snelheid en procedurele rechtvaardigheid. Een deel van de aanbevelingen is van belang voor dit wetsvoorstel. Het gaat dan om het bestendigen van de huidige invulling van de rol van plaatsvervangend bestuursvoorzitter en het terugdringen van het aantal deelverantwoordelijkheden binnen de Huurcommissie. De andere aanbevelingen zijn de afgelopen periode door de Huurcommissie zelf opgepakt, onder andere door een herziening van haar Bestuursreglement.⁵ Tot slot is begin 2023 in opdracht van de Huurcommissie ook de inzet van het instrument van de kennelijke voorzittersuitspraak geëvalueerd.⁶ Sinds eind 2020 is de Huurcommissie intensiever gebruik gaan maken van voorzittersuitspraken. De voorzittersuitspraak is, naast de uitspraak door een zittingscommissie, één van de afdoeningswijzen die de Huurcommissie kan inzetten om een geschil tussen huurder en verhuurder te beslechten. Indien over de uitkomst van een geschil bij de voorzitter van de Huurcommissie geen twijfel bestaat, is de voorzitter volgens de wet verplicht om uitspraak te doen in de vorm van een voorzittersuitspraak. Er vindt dan geen zitting plaats en er wordt binnen vier weken een uitspraak gedaan. Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de voorzittersuitspraken is gewaarborgd, heeft de Huurcommissie een systeem van kwaliteitscontroles opgezet. Deze kwaliteitscontrole maakt onderdeel uit van het bredere kwaliteitsmanagementsysteem van de Huurcommissie. In 2023 is de inzet van voorzittersuitspraken geëvalueerd. Ook is het daarvoor ontwikkelde kwaliteitssysteem onderzocht. De onderzoekers concludeerden dat het vaker inzetten van voorzittersuitspraken bijdraagt aan de tijdige afhandeling van geschillen, met behoud van belangrijke randvoorwaarden als kwaliteit, rechtsbescherming, procedurele rechtvaardigheid

⁴ *Samen wonen* (Evaluatie van de governance van de Huurcommissie), Utrecht: Andersson Elffers Felix, 2022.

⁵ Bestuursreglement Huurcommissie 2023 (*Stcrt.* 2023, 22071)

⁶ *Evaluatie inzet voorzittersuitspraak*, Utrecht: Andersson Elffers Felix, 2023.

en toegankelijkheid. Daarnaast toont de Huurcommissie zich met het ingestelde kwaliteitsmanagementsysteem een lerende organisatie. Dit vertaalt zich in een hogere kwaliteit. Wel spraken de onderzoekers zorg uit over de risico's van de grootschalige toepassing van voorzittersuitspraken, specifiek voor de toegankelijkheid voor burgers met een verminderd doenvermogen, nu het mogelijk meer van burgers vraagt als de procedure enkel schriftelijk wordt gevoerd. Ook constateerden zij dat het proces waarmee besloten wordt of een zaak naar zitting gaat of met een voorzittersuitspraak wordt afgedaan, beter kan. Met dit wetsvoorstel wordt invulling gegeven aan verschillende belangrijke aanbevelingen uit dit rapport, bijvoorbeeld voor het verlengen van de termijn voor het instellen van verzet tegen een voorzittersuitspraak, met de opvolging van de andere aanbevelingen is de Huurcommissie de afgelopen tijd zelf voortvarend aan de slag gegaan.

Wegnemen door de Huurcommissie geïdentificeerde knelpunten in wet- en regelgeving

De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor uitvoeringsorganisaties. In 2020 is bijvoorbeeld het Rijksbrede programma «Werk aan Uitvoering» (WaU) van start gegaan. Dit programma begon met een probleemanalyse van wat de oorzaken zijn van de problemen waar uitvoeringsorganisaties tegenaan lopen en heeft geleid tot een gezamenlijke aanpak hiervoor, in de vorm van een zestal handelingsperspectieven. Daarnaast werd in 2020 een Tijdelijke Commissie Uitvoeringsorganisaties ingesteld, met de opdracht om te onderzoeken wanneer de uitvoering van overheidsbeleid goed gaat en wanneer het zodanig mis gaat dat burgers klem komen te zitten. Ook moest worden gekeken naar wat er moet gebeuren om uitvoerbaar beleid tot stand te brengen met oog voor de menselijke maat. De Commissie leverde in 2021 haar rapport «Klem tussen Balie en Beleid» op.⁷

De geschetste ontwikkeling en de conclusies uit de genoemde rapporten raakten bepaalde aspecten van de Huurcommissie als uitvoeringsorganisatie ook. De Huurcommissie heeft het rapport kunnen gebruiken bij het verder verbeteren van haar dienstverlening aan burgers en bedrijven en heeft grote stappen gezet in het verbeteren van haar toegankelijkheid met een vernieuwde website, klantportaal en klantcontactcentrum. Op deze platformen wordt in toegankelijke taal gecommuniceerd. Ook is de Huurcommissie nauw samen opgetrokken met het Ministerie van VRO (voorheen: BZK) bij de uitvoering van nieuwe wet- en regelgeving, voortvloeiend uit het Coalitieakkoord van het Kabinet Rutte IV, «Omzien naar elkaar, vooruitzien naar de toekomst». Daarnaast bestond er bij de Huurcommissie ook een wens om bepaalde delen van bestaande wet- en regelgeving waar zij voor de uitvoering van haar taken aan is gebonden, te herzien, om knelpunten die zij ondervond in haar uitvoering weg te nemen.

Sinds 2019 heeft de Huurcommissie bijgehouden welke knelpunten zij tegenkwam in wet- en regelgeving. Hierover vond van meet af aan al overleg plaats met het Ministerie van VRO (voorheen: BZK), dat beleidsverantwoordelijk is voor de Huurcommissie. Dit overleg is in 2023 geïntensiveerd door middel van een werkgroep waarin werd bekeken hoe de tot dan toe opgehaalde knelpunten konden worden weggenomen. Waar mogelijk werden knelpunten al meegenomen in lopende wetstrajecten, bijvoorbeeld in de inmiddels in werking getreden Wet betaalbare huur.

Eind 2023 is de balans opgemaakt van de gesprekken tussen het Ministerie van BZK en de Huurcommissie en zijn de voorbereidingen gestart

⁷ *Klem tussen balie en beleid* (Eindrapport Tijdelijke commissie Uitvoeringsorganisaties), Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2021.

voor het onderhavige wetstraject. Een aanzienlijk deel van de voorgestelde wijzigingen in dit wetsvoorstel is bedoeld om door de Huurcommissie ervaren knelpunten weg te nemen. Dit is zodoende – naast de aanbevelingen die voortkwamen uit de hiervoor beschreven onderzoeken en evaluaties – de tweede aanleiding geweest voor dit wetsvoorstel.

2.2. Noodzaak van de voorgestelde wijzigingen

De Huurcommissie is een onafhankelijke en onpartijdige geschilbeslechter, waar huurders en verhuurders op een laagdrempelige wijze hun huur(prijs)geschil kunnen laten beslechten. De Huurcommissie heeft in de uitvoering van die taak de afgelopen jaren grote ontwikkelingen doorgevoerd.

Zo is een flinke toename in de instroom van zaken zichtbaar. In de jaren tot 2020 bleef de instroom steeds onder de 10.000 zaken op jaarbasis, in de jaren erna steeg deze er steeds bovenuit. In 2022 was bijvoorbeeld sprake van een instroom van meer dan 14.000 zaken,⁸ in 2023 van meer dan 15.000.⁹ Als gevolg van nieuwe wetgeving en de grotere naamsbekendheid van de Huurcommissie zal dit aantal de komende jaren naar verwachting verder stijgen. Boven op deze hogere instroom komt nog dat sinds 2021 veel meer zaken inhoudelijk zijn behandeld. Tot en met 2021 werd circa de helft van de ingediende verzoeken niet inhoudelijk afgewikkeld. Dergelijke verzoeken werden bijvoorbeeld niet-ontvankelijk verklaard omdat er geen leges waren betaald, men een verkeerde procedure had gestart, of bepaalde relevante documentatie – ondanks herhaalde verzoeken om deze aan te leveren – niet werd overgelegd. Als gevolg van verbeterde verzoekschriftformulieren en de mogelijkheid om direct bij het starten van een procedure de leges al via internetbetaling te voldoen, kan sinds 2021 ruim 80% van de verzoekschriften inhoudelijk worden behandeld. Niet alleen heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren dus een stijging van het aantal ingediende verzoeken gezien, er is ook sprake van een grote toename in het aantal zaken waarin sprake is van een *inhoudelijke* beslechting van een geschil.

Ook heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren een zichtbare stap naar buiten gezet en staat zij in nauwer contact met haar klanten (huurders en verhuurders, maar ook gemeenten). Zo heeft de Huurcommissie in 2022 een nieuwe website en een klantcontactcentrum gelanceerd, waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor informatie en waar zij hulp kunnen krijgen bij het indienen van een verzoekschrift. De Huurcommissie staat voorts ook in nauwer contact met haar stakeholders om zo klantgericht mogelijk te kunnen optreden. Dit laat zich ook zien in de verbeterde klanttevredenheid over de afgelopen jaren.

De afgelopen jaren heeft de Huurcommissie er een aantal nieuwe taken bij gekregen. Zo kon men bij de Huurcommissie terecht over geschillen over de Huurverlaging 2023¹⁰ (en 2021¹¹) voor huurders met een lager inkomen en kunnen (ver)huurders in de vrije sector bij de Huurcommissie terecht in geval van een geschil over de jaarlijkse huurverhoging¹². De grootste taakuitbreiding voor de Huurcommissie komt echter voort uit de Wet betaalbare huur. Niet alleen is het woningwaarderingstelsel dwingend gemaakt en staat de geschilbeslechting van de Huurcommissie als gevolg van deze wet ook open voor huurders in de middenhuursector (en voor servicekosten zelfs ook voor de vrije sector), ook zal de Huurcommissie als gevolg van deze wet naar verwachting vaker door gemeenten worden gevraagd om een verklaring over de kwaliteit van de woonruimte

⁸ *Jaarverslag 2022*, Den Haag: Huurcommissie, 2023, p. 11.

⁹ *Jaarverslag 2023*, Den Haag: Huurcommissie, 2024, p. 14.

¹⁰ Wet huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen.

¹¹ Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen.

¹² Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

af te geven, die door de gemeente kan worden gebruikt in de bestuursrechtelijke handhaving van deze wet.

Om de Huurcommissie in staat te stellen deze schaa sprong, en andere toekomstige ontwikkelingen, het hoofd te bieden, en om huurders en verhuurders daarmee toegang te kunnen blijven verschaffen tot laagdrempelige geschilbeslechting, is het nodig dat de organisatie en haar processen toekomstbestendig(er) worden gemaakt. De Huurcommissie heeft hiervoor zelf in de aanloop naar de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur de organisatie al opnieuw ingericht. Er is echter ook een aanpassing van wet- en regelgeving nodig om de Huurcommissie zoals die er anno 2024 uitziet, optimaal te faciliteren in haar belangrijke taak. De (noodzaak van) individuele wijzigingen in dit voorstel worden omgeschreven in hoofdstuk 3.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

Het wettelijk kader voor de taakuitvoering van de Huurcommissie is voor een belangrijk deel neergelegd in de Uhw en daaruit voortvloeiende lagere regelgeving. Hierin is niet alleen haar inrichting geregeld, maar hierin is ook de basis gelegen voor haar geschilbeslechting. Veel van de wijzigingen die nodig zijn om opvolging te kunnen geven aan de aanbevelingen uit de verschillende evaluatieonderzoeken en om de Huurcommissie toekomstbestendig te maken, zien daarom ook op de Uhw en de daaruit voortvloeiende Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (hierna: «Urhw»). Dit wetsvoorstel bevat bovendien ook wijzigingen die betrekking hebben op het Burgerlijk Wetboek (hierna: «BW»). Hieronder zal voor de Uhw en voor het BW een toelichting worden gegeven op de voorgestelde wijzigingen. In het kader van de leesbaarheid en samenhang zal ook geschetst worden welke wijzigingen opgenomen zullen worden in de Urhw. De wijzigingen zien op de governance van de Huurcommissie (onder 3.1) en de geschilprocedures (onder 3.2) en worden hieronder toegelicht. Onder 3.3 staan de wijzigingen opgesomd die niet binnen de vorige twee onderwerpen passen. Onder 3.4 staan de wijzigingen opgesomd die in de Urhw zullen worden doorgevoerd.

3.1. Governance

De Huurcommissie heeft baat bij een herziening van een aantal bepalingen die haar governance betreft. Effectieve besturing en heldere structuren dragen bij aan de wendbaarheid en slagvaardigheid van de organisatie, waar niet alleen de organisatie zelf mee geholpen is, maar huurders en verhuurders ook.

De wijzigingen in de Uhw op het gebied van de governance van de organisatie zien onder andere op het introduceren van een flexibele schil van zittingsvoorzitters, de functie van de plaatsvervangend voorzitter van het bestuur van de Huurcommissie, de benoemingswijze van zittingsleden, de benoemingstermijn van leden van de Raad van Advies en het uitbreiden van de mogelijkheden voor het wraken van leden van de zittingscommissies.

3.1.1. Flexibele schil zittingsvoorzitters

De Huurcommissie kent zittingsvoorzitters, die de zittingscommissies (verder bestaande uit zittingsleden) leiden. Deze zittingsvoorzitters bewaken ook de kwaliteit en eenduidigheid van de uitspraken en het beleid van de Huurcommissie.

De Huurcommissie kent jaarlijks fluctuaties in de instroom aan verzoeken. Een deel van deze fluctuaties vindt plaats als gevolg van vaste, wettelijke termijnen die ieder jaar voor bepaalde periodes voor een hogere instroom aan verzoekschriften zorgen: zowel in het geval van de servicekostenafre-

kening als de huurverhogingsverzoeken vindt bijvoorbeeld een piek plaats in de zomer. Ook kunnen fluctuaties plaatsvinden als gevolg van seizoens-effecten¹³ of macro-economische-effecten.¹⁴ Om deze fluctuaties in de instroom en behandeling van geschillen tijdens een uitvoeringsjaar goed het hoofd te kunnen bieden, wordt met deze wijziging een flexibele schil aan zittingsvoorzitters toegevoegd, die bij piekbelasting inzetbaar is. Daarmee wordt de Huurcommissie flexibeler en doelmatiger in de inzet van zittingsvoorzitters en wordt de wervingspool voor nieuwe zittingsvoorzitters uitgebreid. Hiervoor is het nodig om in de Uhw een onderscheid te maken tussen de reguliere voorzitters («vaste zittingsvoorzitters») en de zittingsvoorzitters in de flexibele schil («niet-vaste zittingsvoorzitters»).

Voorgesteld wordt om voor de zittingsvoorzitters in de flexibele schil dezelfde wettelijke benoemingsvereisten te laten gelden als voor de reguliere zittingsvoorzitters. Zij worden bijvoorbeeld op dezelfde wijze en voor eenzelfde termijn benoemd als vaste zittingsvoorzitters en moeten voldoen aan dezelfde functievereisten. De flexibele schil aan zittingsvoorzitters wordt echter, aangezien zij geen onderdeel uitmaakt van de vaste kern van de Huurcommissie en slechts wordt ingezet in geval van piekinstroom, niet betrokken bij het stellen van regels (artikel 3a, lid 3 en 4 Uhw).¹⁵ Ook worden de niet-vaste zittingsvoorzitters niet gehoord bij het vaststellen van het Bestuursreglement (artikel 3f, lid 1 Uhw) of over de benoeming of herbenoeming van de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter. De compensatie van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters wordt berekend op basis van vacatiegelden, zoals nu ook al het geval is voor zittingsleden. De wet bevat daarvoor al een delegatiebepaling. Om de kwaliteit van de niet-vaste zittingsvoorzitters te borgen, gelden voor hen dezelfde kwaliteitseisen als voor vaste zittingsvoorzitters. De eenheid van uitspraken wordt bewaakt door de beleidsboeken van de Huurcommissie, waarin is vastgelegd op welke wijze verschillende soorten geschillen inhoudelijk worden getoetst. Deze beleidsboeken vormen een belangrijk instrument voor uniforme en consistente besluitvorming. Afwijking van deze beleidsregels is alleen mogelijk indien de toepassing daarvan in een concrete casus voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Een afwijking dient bovendien te worden gemeld aan het bestuur van de Huurcommissie. Daarmee wordt de transparantie bevorderd en willekeur voorkomen. Hiermee is tevens de onafhankelijke en zorgvuldige oordeelsvorming door het zbo op dossierniveau verder geborgd. De Huurcommissie heeft net als bij vaste zittingsvoorzitters de verantwoordelijkheid om op deze kwaliteit toe te zien, door middel van werving en scholing en toezicht op de uniformiteit van de toepassing van het uitvoeringsbeleid door alle zittingsvoorzitters. De ministeries van VRO en BZK blijven met de Huurcommissie in gesprek over de (kwaliteit van de) uitvoering van haar taak en de ontwikkelingen binnen het zelfstandig bestuursorgaan, onder andere middels de reguliere verantwoordingscyclus.

Vaste zittingsvoorzitters blijven in dit voorstel de norm, gelet op hun verantwoordelijkheden richting het vaststellen van regels, het Bestuursreglement en de (her)benoeming van de (plaatsvervangend) voorzitter. De niet-vaste zittingsvoorzitters uit de flexibele schil vormen hierop een aanvulling. Om deze verdeling te kunnen bewaken wordt in de Uhw tevens een nieuwe delegatiebepaling toegevoegd, waarmee de maximale

¹³ Zoals extra gebrekenprocedures in geval van natte periodes in het jaar (die leiden tot lekkages), of vanwege hittestress in de zomer.

¹⁴ *Onderzoek fluctuaties instroom verzoeken Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2021.

¹⁵ Hiermee wordt bedoeld op het – ten behoeve van haar geschilbeslechting – formuleren van beleidsregels door de Huurcommissie, ter inkleuring van in de wet gestelde normen.

omvang van de flexibele schil aan niet-vaste zittingsvoorzitters kan worden bepaald in lagere regelgeving.

3.1.2. Functie plaatsvervangend voorzitter van het bestuur

De plaatsvervangend voorzitter van het bestuur zorgt in de huidige praktijk van de Huurcommissie voor de aansturing van de zittingsvoorzitters en is tevens zelf een zittingsvoorzitter. Op deze manier kan de plaatsvervangend voorzitter de binding tussen het bestuur en de zittingsvoorzitters versterken. Om deze rolinvulling te formaliseren, wordt in de wet opgenomen dat de plaatsvervangend zittingsvoorzitter dient te voldoen aan dezelfde opleidings- en/of kenniseis als de voorzitter en zittingsvoorzitters van de Huurcommissie, die beiden (ook) een geschilbeslechtende taak hebben. De plaatsvervangend voorzitter kan hiermee als volwaardig plaatsvervanger van de voorzitter optreden. Ook wordt met dit voorstel in de wet geëxpliciteerd dat de voorzitter van de Huurcommissie zich in de uitvoering van zijn of haar taken kan laten vervangen door de plaatsvervangend voorzitter. Daarmee wordt de huidige inrichting van het besturingsmodel geformaliseerd, ook richting de toekomst.

In 2022 is het besturingsmodel van de Huurcommissie geëvalueerd. Een van de conclusies daarvan was dat de huidige besturingspraktijk bestendig dient te worden. Daar wordt met deze wijziging gehoor aan gegeven. Uiteraard blijft de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters ten opzichte van het bestuur van de Huurcommissie met dit voorstel gewaarborgd. Bijvoorbeeld als gevolg van wettelijke bepalingen die het bestuur en de zittingsvoorzitters van de Huurcommissie verbieden om bij hun beleidsvormende taak in de procesrechtelijke behandeling of inhoudelijke beoordeling van een concrete zaak te treden, of bepalingen in het Bestuursreglement van de Huurcommissie¹⁶ die als doel hebben de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters ten opzichte van het bestuur te waarborgen.

3.1.3. Raad van Advies

De Huurcommissie kent een Raad van Advies, die het bestuur van de Huurcommissie gevraagd en ongevraagd adviseert over onder meer de geschillenbeslechting en de meerjarenstrategie. De leden van de Raad van Advies worden benoemd door de Minister en zijn afkomstig uit aangewezen organisaties van huurders en verhuurders of zijn onafhankelijk leden.

De huidige benoemingstermijn van een lid van de Raad van Advies bedraagt op grond van de Uhw vier jaar. Voorgesteld wordt om deze termijn te wijzigen in drie jaar. De reden hiervoor is dat dit een vast aftredingsrooster mogelijk maakt waarin elk jaar drie leden aftreden (een onafhankelijk lid, een huurderslid en een verhuurderslid). De Huurcommissie hanteert een dergelijk aftredingsrooster om ervoor te zorgen dat de leden van de Raad van Advies niet (grotendeels) tegelijkertijd aftreden, met een groot kennislek als gevolg. Aangezien de Raad van Advies uit negen leden bestaat, waarvan drie huurdersleden, drie verhuurdersleden en drie onafhankelijke leden, bemoeilijkt een benoemingstermijn van vier jaar het hanteren van een vast aftredingsrooster. Een benoemingstermijn van drie jaar stelt de Raad van Advies in staat om te werken met een rooster van aftreden waarbij elk jaar één nieuw lid van de drie verschillende groepen (huurdersleden, verhuurdersleden en onafhankelijke leden) kan worden (her)benoemd.

Bij het inkorten van de benoemingstermijn bestaat een risico dat het kennisniveau van de Raad van Advies als geheel daalt. Immers, raadsleden hebben minder tijd om kennis op te bouwen. Om dit risico te

¹⁶ Bestuursreglement Huurcommissie, 11 oktober 2023 (Stcrt. 2023, 22071)

mitigeren, wordt de mogelijkheid toegevoegd om leden van de Raad van Advies een tweede maal te herbenoemen (waar dit op basis van huidige regelgeving slechts eenmaal kan). Dit biedt de mogelijkheid om gestuurd in te zetten op kennisbehoud binnen de Raad van Advies, ook nadat de benoemingstermijn met een jaar is ingekort tot drie jaar. De wijziging zorgt dus voor een beter werkbaar systeem, die nog steeds zorgt voor een goede balans tussen voldoende continuïteit en ervaring binnen de Raad van Advies en de aanwas van nieuwe kennis, inzichten en expertise. Een tweede wijziging betreft de verplichte advisering door de Raad van Advies over de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening van de Huurcommissie. Voorgesteld wordt om deze verplichting te schrappen. De Raad van Advies heeft op grond van artikel 3g, vijfde lid Uhw een brede bevoegdheid om het bestuur van de Huurcommissie gevraagd en ongevraagd te adviseren. De wet maakt in aanvulling daarop expliciet dat de Raad advies uitbrengt over de algemene aspecten van de geschillenbeslechting door de Huurcommissie, de meerjarenstrategie, de ontwerpbegroting, het conceptjaarplan, de conceptjaarrekening en het conceptjaarverslag. In 2019 zijn deze laatste twee toegevoegd aan de onderwerpen waarover advies uitgebracht kan worden als onderdeel van de verzwarende rol van de Raad van Advies.¹⁷ In de praktijk¹⁸ blijkt dat het adviesrecht ten aanzien van de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening geen meerwaarde heeft, gelet op de technische aard van de stukken. Deze stukken zijn vanwege die aard niet doorslaggevend voor het bepalen van de strategie van de Huurcommissie. Daarvoor zijn respectievelijk de jaarlijkse offerte en het jaarverslag meer passend. Een expliciet adviesrecht op deze stukken is dus niet onmisbaar. Tegelijkertijd zorgt het expliciete adviesrecht op de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening wel voor een extra processtap voor de Huurcommissie, die zorgt voor vertragingen en inefficiëntie.

Het adviesrecht van de Raad van Advies ten aanzien van de overige onderwerpen blijft expliciet vastgelegd in de Uhw, en wordt met dit wetsvoorstel uitgebreid door ook een adviesbevoegdheid op te nemen ten aanzien van (de gebruiksvriendelijkheid van) het specificatieformulier voor servicekosten, zie hierover nader hoofdstuk 3.2.2.5). Bovendien kan de Raad van Advies ook ongevraagd adviseren over aspecten van de ontwerpbegroting of conceptjaarrekening. De Huurcommissie blijft de conceptbegroting en de conceptjaarrekening wel ter informatie aan de Raad van Advies sturen. Daarmee kan de Raad van Advies nog steeds adviseren over deze onderwerpen als dat meerwaarde biedt.

3.1.4. Benoeming zittingsleden

In 2019 is de benoemingsprocedure van zittingsleden gewijzigd, waarbij eenieder kan solliciteren en de Huurcommissie verantwoordelijk is voor de voordracht ter benoeming door de Minister. De belangenorganisaties van huurders en verhuurders kunnen de openstaande vacatures onder de aandacht brengen bij hun eigen achterban. Alvorens de Huurcommissie tot voordracht overgaat, vindt ook nog overleg plaats tussen de Huurcommissie en belangenorganisaties van huurders en verhuurders. Doordat de zittingsleden uit de achterban van belangenorganisaties kunnen worden geworven, bestaat het risico op (schijn van) partijdigheid van deze zittingsleden. Waar zij het perspectief van huurder dan wel verhuurder vertegenwoordigen, doen zij dit echter als onafhankelijk en onpartijdig lid van de zittingscommissie. Men is dus onderdeel van de Huurcommissie en niet de vertegenwoordiger van een bepaald deel van de sector. De meerwaarde van de paritaire samenstelling van zittingscommissies bij de Huurcommissie wordt zowel door de regering, als door de Huurcom-

¹⁷ Onderdeel 5.3.2. Memorie van toelichting Wet verdere modernisering Huurcommissie.

¹⁸ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 39.

missie zelf onderschreven. Pariteit, oftewel de evenwichtige vertegenwoordiging van zowel huurders- als verhuurdersperspectieven in geschilbeslechting, draagt bij aan de legitimiteit, herkenbaarheid en het maatschappelijk draagvlak van de Huurcommissie. Zittingsleden brengen vanuit hun achtergrond aanvullende kennis, ervaringen en perspectieven in, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de inhoudelijke oordeelsvorming, met name in complexe of evident niet-kennelijke zaken. Zittingsleden kunnen in deze gevallen vanuit hun ervaring de context waarin de huurder of verhuurder zich bevindt duiden, zonder dat dit afbreuk doet aan hun onafhankelijke oordeelsvorming. De paritaire samenstelling is historisch verankerd in het karakter van de Huurcommissie als bemiddelende, laagdrempelige geschilbeslechter, die is geworteld in het maatschappelijke middenveld.

Hoewel de meerwaarde van pariteit binnen de Huurcommissie dus onweersproken is, geeft een deel van de verhuurders die een zitting van de Huurcommissie heeft bijgewoond aan wel eens getwijfeld te hebben aan de onpartijdigheid van zittingsleden.¹⁹ Met dit signaal is de Huurcommissie zelf de afgelopen tijd aan de slag gegaan door onder meer trainingen aan te bieden aan haar zittingsleden en door de Gedragscode Integriteit Rijk (waarin ook bepalingen staan opgenomen omtrent onpartijdigheid) expliciet van toepassing te verklaren op de zittingsleden. Om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de benoemde zittingsleden verder te waarborgen, is het – naast het uitbreiden van de mogelijkheden voor wraking (zie daarover 3.1.5) – voorts ook wenselijk te formaliseren dat de zittingsleden zonder last hun werk doen (te weten: deelnemen in zittingscommissies). De zittingsleden vertegenwoordigen nog steeds het perspectief van de huurder of verhuurder, maar voeren hun werk expliciet onafhankelijk van de belangenorganisaties uit. Dit bevordert de onafhankelijkheid van de zittingscommissies als onderdeel van het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie, zoals beoogd met de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen. De zittingsleden vertegenwoordigen in hun functie het perspectief van een bepaalde groep relevante *stakeholders*, maar moeten op basis van hun eigen inzicht en overtuiging een oordeel vellen. Men vervult de functie dus zonder last, hetgeen inhoudt dat men de functie zonder specifieke opdracht vanuit de achterban dient te vervullen. Het is wel goed om contact te houden met de vertegenwoordigende achterban in algemene zin om voeling te houden met het perspectief van de groep die het zittingslid vertegenwoordigt. Het houden van zogenaamde «ruggespraak» is dus geen bezwaar.

De Huurcommissie draagt er vanzelfsprekend zorg voor dat enkel zittingsleden worden voorgedragen die de benodigde inhoudelijke expertise kunnen leveren. Met de betrokken belangenorganisaties zijn werkafspraken gemaakt om het proces rondom de benoemingen soepel te laten verlopen. Met deze randvoorwaarden wordt gewaarborgd dat de paritaire samenstelling van de Huurcommissie van meerwaarde is en blijft.

3.1.5. Wraking

Het is van groot belang dat de zittingscommissies van de Huurcommissie zonder (schijn van) partijdigheid tot een oordeel komen. Partijen kunnen leden van de zittingscommissie wraken als zij van mening zijn dat het niet mogelijk is voor de commissie om een onpartijdig oordeel te vormen. Wraking is op dit moment slechts mogelijk tot het moment van aanvang van de zitting. Dit wijkt af van het beleid van de rechtspraak en andere ADR-instanties en kan een negatief effect hebben op de ervaren onafhankelijkheid of onpartijdigheid van de zittingscommissies. De wrakingsregels

¹⁹ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen 2022, p. 38.

van de Huurcommissie waren in 2022 ook onderwerp van schriftelijke vragen van het lid Nijboer (PvdA)²⁰. Uit de evaluatie van de Uhw²¹ blijkt brede steun te bestaan bij de betrokken belangenpartijen om de mogelijkheid te hebben om ook na aanvang van de zitting nog te wraken. Daarom wordt het met dit wetsvoorstel mogelijk gemaakt om ook na aanvang van de zitting te wraken. Dit wordt mogelijk gemaakt tot de zittingscommissie uitspraak heeft gedaan. Met het verruimen van de mogelijkheden voor wraking wordt de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de Huurcommissie versterkt. Partijen die op een zitting verschijnen kunnen makkelijker en laagdrempeliger opkomen tegen vermeende partijdigheid, nu een verzoek tot wraking ook mondeling kan worden ingediend tijdens de zitting. Dit verhoogt het doenvermogen en de ervaren procedurele rechtvaardigheid voor deze partijen. Tevens worden er – naar analogie van artikel 37 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering («Rv») – aanvullende voorwaarden gesteld aan het doen van een (kansrijk) wrakingsverzoek. Een en ander ter voorkoming van oneigenlijk gebruik van het instrument van wraking. Met deze randvoorwaarde wordt gewaarborgd dat de paritaire samenstelling van de Huurcommissie van meerwaarde is en blijft.

3.2. Geschilprocedures

Huurders en verhuurders zijn erbij gebaat om snel duidelijkheid te krijgen over hun geschil. De Huurcommissie werkt daarom doorlopend aan mogelijkheden om de procedures te versnellen, terwijl transparantie en andere procedurele waarborgen behouden blijven. Sinds 2021 heeft de Huurcommissie haar achterstanden teruggedrongen en krijgen huurder en verhuurder sneller hun uitspraak. Met de uitbreiding van de huurprijsbescherming in de middenhuur als gevolg van de Wet betaalbare huur, groeit de noodzaak om de Huurcommissie optimaal in staat te (blijven) stellen haar taken uit te voeren.

Het wettelijk kader voor de inrichting en werking van de Huurcommissie is voor het laatst in 2019 gewijzigd.²² De uitvoeringspraktijk heeft in de tussentijd niet stilgestaan. Het is daarom noodzakelijk om doorlopend te blijven bekijken hoe de werking van de Huurcommissie verbeterd kan worden en hoe het wettelijk kader daarvoor ondersteunend kan werken. Daarbij dienen ook nadrukkelijk de transparantie richting partijen en de procedurele rechtvaardigheid van de Huurcommissie te worden betrokken.

De verschillende evaluaties en onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit wetsvoorstel, zijn opgesomd onder 2. *Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen*. De wijzigingen die worden voorgesteld die zien op de geschilprocedures, worden hieronder nader toegelicht. Hierbij wordt onder 3.2.1 eerst ingegaan op wijzigingen die de verschillende procedures overstijgen. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal wijzigingen die specifiek op één procedure bij de Huurcommissie zien.

3.2.1. Procedure-overstijgende wijzigingen

3.2.1.1. Wettelijke termijnen

De Huurcommissie hanteert in haar procedures verschillende termijnen, die uit de wet voortvloeien. De Huurcommissie kent voor haar procedures waarbij een geschil op zitting wordt behandeld een wettelijke termijn van vier maanden waarbinnen uitspraak dient te worden gedaan. Indien over

²⁰ Aanhangsel Handelingen II 2021/2022, nr. 1499

²¹ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen 2022, p. 42.

²² Met de Wet verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage.

de uitkomst van een geschil geen twijfel bestaat, moet een voorzittersuitspraak toegepast worden. Er vindt dan in beginsel geen zitting plaats. In dat geval behelst de wettelijke termijn slechts vier weken²³. Partijen kunnen binnen drie weken verzet aantekenen tegen een voorzittersuitspraak, waarna de zaak alsnog door een commissie op zitting behandeld wordt.

Het is een groot goed dat huurder en verhuurder snel duidelijkheid hebben over de uitkomst van hun geschil. Daar staat vanzelfsprekend tegenover dat de procedure kwalitatief hoogwaardig moet zijn en ook als procedureel rechtvaardig moet worden ervaren door huurder en verhuurder. Uit de uitvoeringspraktijk blijkt echter dat de hierboven genoemde termijnen niet altijd optimaal bijdragen aan een gedegen procedure die ook rechtvaardig en werkbaar voelt voor partijen. Zo blijkt de voornoemde termijn van vier weken voor het doen van een voorzittersuitspraak – zelfs al is de uitkomst van het geschil al op voorhand duidelijk – te stringent, vergeleken met de termijn voor de commissie-uitspraak van vier maanden. De Huurcommissie moet in haar behandeling van een geschil vaak wachten op het aanleveren van stukken door betrokken partijen (huurder en verhuurder, maar soms ook door andere (overheids-)instanties. Daarnaast dient de Huurcommissie vanuit het oogpunt van procedurele rechtvaardigheid hoor- en wederhoor te plegen over het onderzoeksrapport dat ten grondslag ligt aan de voorzittersuitspraak. Huurder en verhuurder dienen in de positie gesteld te worden om hun zienswijze te geven op dit rapport en de onderliggende stukken. Daarvoor is een termijn van vier weken in totaal te kort. Met het voorstel wordt de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak verlengd tot zes weken. Deze termijn staat al meer in verhouding tot de termijn voor commissie-uitspraken, maar biedt alsnog een groot tijdsvoordeel. In de extra tijd heeft de Huurcommissie meer gelegenheid om gedegen hoor en wederhoor plegen, wat zowel de kwaliteit van de uitspraak als het draagvlak van de uitspraak onder partijen ten goede komt. Tegelijkertijd is geen sprake van noemenswaardige vertraging van de uitspraak: huurders en verhuurders worden alsnog binnen een korte termijn geholpen.

Ook de eerdergenoemde termijn van drie weken voor het aantekenen van verzet tegen de voorzittersuitspraak wordt door partijen als (te) kort ervaren. Uit gesprekken met huurders- en verhuurdersorganisaties is gebleken dat deze termijn niet altijd lang genoeg is om de voorzittersuitspraak te ontvangen en doorgronden, (extern) advies in te winnen en om zorgvuldig een verzetschrift op te stellen. Daardoor kunnen huurders en verhuurders zich genoodzaakt voelen om onder tijdsdruk verzet aan te tekenen, waar dit in de praktijk bijvoorbeeld niet nodig of wenselijk zou zijn. Daarom wordt met dit voorstel de termijn voor het aantekenen van verzet verlengd van drie naar zes weken. Deze extra tijd biedt de partij die verzet wenst in te stellen voldoende tijd om de uitspraak te doorgronden, zonder dat de wederpartij onnodig lang in onzekerheid verkeert over of er wel of geen verzet zal worden ingesteld tegen de voorzittersuitspraak. De langere verzetstermijn stelt partijen in staat om op een gedegen manier de voorzittersuitspraak te doorgronden en op basis hiervan een processtrategie te bepalen. Door de verlengde mogelijkheid om bijvoorbeeld advies in te winnen, wordt het doenvermogen van huurders en verhuurders met deze verlenging uitgebreid. Dit wordt beaamd door organisaties die huurders en verhuurders vertegenwoordigen. Met de verlenging wordt een goed evenwicht gevonden tussen de tijdigheid van de (definitieve) uitspraak en de kwaliteit en procedurele rechtvaardigheid hiervan.

²³ Gerekend vanaf het moment waarop de Huurcommissie haar voorbereidende onderzoek heeft afgerond, of – als er geen voorbereidend onderzoek hoeft te worden verricht – binnen vier weken na betaling van de leges door de indiener van het verzoek.

In aanvulling op het voorgaande voorziet dit wetsvoorstel door middel van een wijziging van artikel 20 en artikel 37 van de Uhw in een mogelijkheid voor de Huurcommissie om de termijn voor behandeling van een zaak tijdelijk op te schorten als de Huurcommissie aanvullende stukken nodig heeft om een uitspraak te doen. Dit kan het geval zijn als een van de partijen door de Huurcommissie is gevraagd om een stuk aan te leveren, maar kan ook van toepassing zijn als de Huurcommissie moet wachten op het aanleveren van een noodzakelijk stuk door een derde partij. Van dit laatste kan sprake zijn als de Huurcommissie moet wachten op (inkomens)gegevens van de Dienst Toeslagen van de Belastingdienst. Ook kan deze opschortingsmogelijkheid bijvoorbeeld ingezet worden als de Huurcommissie wacht op een uitspraak van de rechter, volgend op een uitspraak van de Huurcommissie over de servicekostenafrekening van een boekjaar binnen een wooncomplex, indien die uitspraak nodig is voor het behandelen van een servicekostengeschil binnen hetzelfde complex maar over een later boekjaar. De mogelijkheid om de termijn op te schorten geldt enkel voor het aanleveren van stukken die noodzakelijk zijn voor het doen van de gevraagde uitspraak. De Huurcommissie zal worden gevraagd periodiek te rapporteren over de wijze waarop en de situaties waarin zij gebruik heeft gemaakt van deze opschortingsmogelijkheid.

3.2.1.2. Schrappen verplichting terugbetalen legesvoorschot

Wanneer de indiener van een verzoek binnen drie weken na verzending van het rapport van onderzoek zijn of haar zaak bij de Huurcommissie intrekt, dient de Huurcommissie uit hoofde van artikel 7, zesde lid, onder b van de Uhw de helft van het betaalde voorschot aan leges terug te betalen. De gedachte hierachter was destijds dat er – omdat het in zo'n geval niet tot een zitting komt – minder werkzaamheden voor de Huurcommissie mee gemoeid zijn, en het zo aantrekkelijker wordt voor een indiener om een zaak in te trekken na het rapport van onderzoek. Het terugbetalen levert voor de Huurcommissie echter wel administratieve lasten op. Deze administratieve lasten staan niet in verhouding tot het geringe voordeel voor huurders, die de helft van het betaalde voorschot (€ 12,50) teruggeboekt krijgen als zij hun verzoek intrekken. Voor verhuurders, die een legesvoorschot van € 500,- betalen om een verzoek in te dienen, is terugbetaling van de helft van het voorschot wel een significant bedrag (namelijk € 250,- per zaak). De hoogte van dit bedrag kan ook daadwerkelijk een prikkel voor verhuurders zijn om een zaak in onderling contact met de huurder op te lossen en dus het verzoek in te trekken. Hier komt bij dat de procedures van de Huurcommissie vaak zo zijn ingericht dat de huurder de partij is die het verzoekschrift indient. In de praktijk levert de verplichting tot terugbetaling aan verhuurders dus geringe administratieve lasten voor de Huurcommissie op. Daarom wordt voorgesteld om de verplichting tot terugbetaling van het legesvoorschot te schrappen voor verzoeken die door de huurder worden ingetrokken. Voor de verzoeken van verhuurders blijft deze verplichting in stand. De Huurcommissie behaalt overigens geen voordeel aan geschillen die door verzoekers worden ingetrokken nadat het rapport van onderzoek is opgesteld, hetgeen een restitutie zou kunnen rechtvaardigen. De uitvoeringskosten voor het opstellen van een rapport van onderzoek zijn reeds hoger dan het bedrag dat aan de verzoeker zou worden terugbetaald uit hoofde van de genoemde bepaling in de wet, zeker indien de huurder de verzoeker is. Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om artikel 7, zesde lid, onder b van de Uhw uit de wet te schrappen.

3.2.2. Wijzigingen per geschilprocedure

3.2.2.1. Splitsing van de all-in prijs

Uit hoofde van artikel 7:258 van het BW kan een huurder aan zijn verhuurder een voorstel doen tot splitsing van zijn of haar all-in-prijs in een kale huurprijs en een voorschotbedrag voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Wanneer de verhuurder niet instemt met dit voorstel, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Het voorstel van de huurder vormt de basis voor de toetsing door de Huurcommissie. Artikel 7:263 van het BW geeft hierbij als hoofdregel dat, indien sprake is van een voorstel tot wijziging van de huurprijs, de (eventuele) nieuwe huurprijs tussen partijen geldt per de datum zoals die is genoemd in het voorstel. In artikel 17, tweede lid, van de Uhw wordt van deze algemene regel afgeweken voor zover het een procedure uit hoofde van artikel 7:258 van het BW betreft; deze treedt namelijk pas in werking in de maand volgende op de maand waarin het *verzoek* aan de Huurcommissie is gedaan. Dit moment is dus later dan wanneer de hoofdregel wordt gevolgd, namelijk dat de nieuwe huurprijs (in dit geval: de gesplitste huurprijs) in werking treedt op de datum zoals die is genoemd in het voorstel van de huurder. Met de voorgestelde wijziging hebben huurders niet alleen eerder duidelijkheid over hun betalingsverplichting voor respectievelijk de huurprijs en het voorschot voor servicekosten en nutsvoorzieningen, ook kunnen huurders met hun nieuwe, gesplitste huurprijs eerder een ander verzoek bij de Huurcommissie indienen waar een kale huurprijs (zoals voor de toetsing van de (aanvangs)huurprijs) of een (voorschot)bedrag voor de servicekosten voor nodig is.

Naast de mogelijkheid die de Huurcommissie heeft om een all-in-huurprijs te splitsen als gevolg van een daartoe strekkend verzoek van de huurder (aan de hand van een daartoe door de huurder aan de verhuurder gedaan voorstel), kan de Huurcommissie – in een andere grondprocedure – ook ambtshalve een all-in-prijs splitsen. Hierbij gaat 55% van de overeengekomen prijs gelden als kale huurprijs en 25% als voorschot voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Dit is nodig, aangezien er in verschillende procedures moet worden gerekend met ofwel een kale huurprijs, ofwel een apart bedrag voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Dit is het geval in de procedures omtrent toetsing van de aanvangshuurprijs (ex artikel 7:249 BW), huurverhogingen (ex artikel 7:253, 254 en 255 BW), gebreken (ex artikel 7:257, lid 2 BW), de afrekening van de servicekosten (ex artikel 7:260 BW) en de berekening van het voorschot voor nutsvoorzieningen met een individuele meter (ex artikel 7:261, lid 3 BW). Voor deze geschillenprocedures is de ingang van de splitsing van de all-in prijs van belang. Artikel 17a, tweede lid, van de Uhw bepaalt nu dat de splitsing in werking treedt met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het verzoek is ontvangen. Hierdoor is splitsen met terugwerkende kracht niet mogelijk, terwijl dat voor bepaalde geschiltypen juist wel nodig is. Dit is het geval bij de toetsing aanvangshuurprijs (artikel 7:249 BW), huurverhoging na woningverbetering (artikel 7:255 BW) en huurverlaging op grond van gebreken (artikel 7:257 BW). Om deze reden wordt voorgesteld om artikel 17a, tweede lid, te laten vervallen, opdat de ingangsdatum van de uitspraak zoals die in de Uhw per procedure is bepaald, leidend wordt voor de ingangsdatum van de splitsing.

Ook wordt voorgesteld om artikel 7:260 BW (geschil over de jaarafrekening voor servicekosten) te schrappen uit de lijst met procedures waarin de Huurcommissie ambtshalve de all-in prijs kan splitsen ex artikel 17a van de Uhw. In geval een verzoek op grond van artikel 7:260 BW wordt ingediend, waarin sprake is van een all-in prijs, moet deze gesplitst worden, waarbij de ingangsdatum van de splitsing is gelegen op de eerste

dag van de maand, volgend op de maand waarin het verzoek is ontvangen. In geval van een procedure over de jaarafrekening voor servicekosten, is dit echter ingewikkeld. De splitsing vindt namelijk pas in de toekomst plaats («met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het verzoek is ontvangen»), terwijl het geschil per definitie over een boekjaar gaat dat in het verleden ligt. Het desbetreffende boekjaar ligt dus vóór de datum van de splitsing, waardoor niet duidelijk wordt hoe hoog de servicekosten waren ten tijde van het boekjaar. De Huurcommissie kan dan ook geen oordeel vellen over de redelijkheid van de servicekosten in dat boekjaar. Het wordt niet wenselijk geacht om de wet zo te wijzigen dat splitsing met terugwerkende kracht wél mogelijk is in geschillen over de afrekening van de servicekosten, nu een verzoek betrekking kan hebben op een periode die ver in het verleden ligt. Een verhuurder dient uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar een afrekening toe te zenden aan de huurder. Uit hoofde van artikel 7:260, tweede lid, van het BW heeft de huurder vervolgens twee jaar de tijd om bij de Huurcommissie een verzoek tot toetsing van de afrekening in te dienen. Als de systematiek van de ambtshalve splitsing met terugwerkende kracht ook in servicekostengeschillen zou worden gevolgd, kan een splitsing terugwerken tot een moment dat 2,5 jaar in het verleden ligt. Een dergelijke financiële consequentie voor de verhuurder wordt geacht onbillijk te zijn.

3.2.2.2. Schrappen procedure «klacht inzake gedraging verhuurder»

Sinds 2019 kunnen huurders bij de Huurcommissie terecht voor een procedure over klachten die zij hebben over bepaalde gedragingen van hun verhuurder. De reden voor het onderbrengen van deze klachtprocedure bij de Huurcommissie was dat de enige mogelijkheid die huurders indertijd hadden om op te komen tegen het niet of niet naar tevredenheid behandelen van hun klacht door de verhuurder was om naar de rechter te stappen.

Uit een evaluatie blijkt nu echter dat deze procedure voor veel onduidelijkheid zorgt bij huurders, verhuurders en de Huurcommissie zelf.²⁴ Met name het begrip «gedraging» is voor huurders onduidelijk en levert problemen op bij de behandeling van verzoeken, omdat huurders hier andere problemen onder scharen, dan de problemen waarvoor deze specifieke klachtenprocedure bij de Huurcommissie bedoeld is. Veel verzoekschriften worden hierdoor niet-ontvankelijk verklaard (gemiddeld 74% van alle verzoeken). Uit de evaluatie van de procedure blijkt dat dikwijls klachten worden ingediend waar eigenlijk een verzoekschrift over bijvoorbeeld onderhoud of huurprijzen ingediend had moeten worden. Indien een verzoek als gevolg hiervan niet-ontvankelijk wordt verklaard, kan dit leiden tot teleurstelling en minder vertrouwen in de Huurcommissie aan de zijde van de huurder, terwijl tegelijkertijd de relatie tussen huurder en verhuurder door het instellen van de procedure kan zijn verslechterd.

Maar ook indien een klacht wel ontvankelijk blijkt te zijn, wordt de procedure als onduidelijk en verwarrend ervaren. Door het brede scala aan onderwerpen waarover klachten kunnen worden ingediend, ontbreekt een afbakening van gedragingen en is er voor de Huurcommissie bijgevolg ook geen duidelijk toetsingskader voor deze procedure. Dit is niet alleen voor partijen onduidelijk, maar ook voor de Huurcommissie. Behandeling van de geschillen is hierdoor arbeidsintensief. Dit vraagt bovendien van de Huurcommissie dat zij voor deze procedure investeert in andere competenties bij haar medewerkers dan de competenties die nodig zijn voor andere geschilsoorten, die doorgaans eenduidiger zijn en een duidelijker kader hebben.

²⁴ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 19.

Verder is het nog van belang dat de klachtenprocedure geen sanctiemogelijkheid voor verhuurders die in het ongelijk worden gesteld kent. Een klacht wordt gegrond of ongegrond verklaard, maar daar zijn geen verdere consequenties aan verbonden. Uit de evaluatie van de procedure blijkt dat de relatie tussen huurder en verhuurder zelden verbetert door het instellen van de klachtenprocedure. De meerwaarde van de procedure bij de Huurcommissie is dus niet gebleken.

Onderzocht is in hoeverre de klachtenprocedure verbeterd kan worden om deze effectiever te maken. De procedure is bedoeld als vangnet voor klachten over verhuurgedrag die niet gevangen worden door een reeds bestaande, specifieke procedure bij de Huurcommissie of onder een andere klachtmogelijkheid, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheden die de Wet goed verhuurderschap biedt. Daarom is het niet wenselijk om de procedure (te ver) in te kaderen. Dit heeft echter als gevolg dat de procedure moeilijk voorzienbaar blijft voor verhuurders, dat het moeilijk blijft een eenduidige sanctie in te stellen die naleving zou verbeteren en dat uitvoering van de procedure door de Huurcommissie intensief en ondoelmatig blijft. Gezien het geringe voordeel en de substantiële nadelen die de procedure biedt, wordt voorgesteld deze te schrappen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het schrappen van de onderhavige klachtenprocedure niets afdoet aan de aanwijzing van de Huurcommissie als erkende instantie voor Alternative Dispute Resolution (ADR) conform de Europese richtlijn betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen.²⁵ Dit betekent dat de Huurcommissie blijft voldoen aan de (kwaliteits)eisen die uit deze Richtlijn voortvloeien. Volgens deze Richtlijn moeten instellingen die alternatieve geschillenbeslechting aanbieden, voldoen aan bepaalde vereisten om erkend te worden als ADR-instelling. Er kan aan alternatieve geschilbeslechting worden gedaan door middel van een geschilprocedure of een klachtprocedure (vaak één van deze twee, waarbij deze termen ook vaak door elkaar worden gebruikt). Bij de Huurcommissie kan men momenteel zowel 1) een verzoekschriftprocedure starten op basis van specifieke wetsartikelen en daarnaast 2) een generieke klacht indienen over een gedraging van de verhuurder. Met het schrappen van de klachtprocedure blijft de Huurcommissie haar aanwijzing als erkende ADR-instantie behouden, omdat de primaire en meest gebruikte route van de geschilbeslechting (de verzoekschriftprocedure) blijft bestaan. Daarmee wordt ook meer in lijn gehandeld met andere ADR-instanties die meestal ook «slechts» één route kennen. Ook bijvoorbeeld de Geschilleninstantie Pensioenfondsen kent alleen een geschillenprocedure en geen aparte klachtregeling. Bij de Geschillencommissie, het Kifid en SKGZ is een klacht ook het verzoek (ondergebracht in een enkele procedure) en kent men doorgaans geen apart onderscheid tussen een verzoek en een klacht. Afschaffing van art. 4, lid 5 Uhw past ook bij de bredere ontwikkeling van de Huurcommissie als geschilbeslechter. Die ontwikkeling ziet erop dat de Huurcommissie zich minder richt op bemiddeling tussen partijen en juist meer op duidelijke geschilbeslechting. De meeste geschillen die de Huurcommissie behandelt, lenen zich niet goed voor een bemiddelende rol vanuit de Huurcommissie.²⁶ De klachtenprocedure over gedragingen van een verhuurder is er onder andere op gericht om te zorgen voor een herstel van de verhouding tussen huurder en verhuurder, waarbij de Huurcommissie in die relatie kan bemiddelen. Een dergelijke zaaksoort richt zich doorgaans meer op bemiddeling dan geschillen over, bijvoorbeeld, de hoogte van de huurprijs of huurprijsverhoging. Bemiddeling is arbeidsintensief, vereist specifieke competenties bij medewerkers en

²⁵ Richtlijn 2013/11/EU van het Europees parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 2006/2004 en Richtlijn 2009/22/EG (richtlijn ADR consumenten).

²⁶ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 24.

zorgde voor vertragingen in de procedures zonder aangetoonde meerwaarde.²⁷ Daarom is de afgelopen jaren ingezet op het snel en transparant behandelen van verzoekschriften en het doen van kwalitatieve, duidelijke uitspraken. Daarmee kunnen huurders en verhuurders snel en goed geholpen worden. De klachtenprocedure op grond van art. 4, lid 5 Uhw past niet goed in deze ontwikkeling.

Het schrappen van de procedure zorgt voor uitvoerbaar en duidelijk beleid, neemt teleurstelling en verslechterde verhoudingen tussen huurders en verhuurders weg en vermindert uitvoeringskosten. Daarnaast heeft het schrappen van de procedure slechts een klein effect op de rechtsbescherming van huurders. Dit is zo omdat de procedure ten eerste vaak niet effectief is, maar ten tweede ook omdat huurders vaak bij andere instanties terecht kunnen met een klacht over gedrag van hun verhuurder. Zo kunnen huurders nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures over specifieke problemen, zoals bijvoorbeeld (het niet verhelpen van) gebreken. Daarnaast hebben (private) huurders als gevolg van de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 ook mogelijkheden gekregen om melding te doen van ongewenst verhuurgedrag bij hun gemeente. Sinds 1 januari 2024 dienen gemeenten hiertoe een gemeentelijk meldpunt te hebben ingericht. Indien de klacht over de verhuurder²⁸ gegrond blijkt, kan de gemeente hier vervolgens op handhaven. Alvorens – in geval van een geconstateerde overtreding – door de gemeente tot handhaving wordt overgegaan, vindt vaak eerst nog een gesprek met de verhuurder plaats. Wanneer dit niet het gewenste effect heeft, zal veelal een officiële waarschuwing worden afgegeven, waarmee de verhuurder in de gelegenheid wordt gesteld zijn gedrag te wijzigen. Indien ook dat niet tot een gedragsverandering leidt, kan een last onder dwangsom en vervolgens een bestuurlijke boete worden opgelegd. In uiterste gevallen kunnen gemeenten het beheer van een woning overnemen. Voor het tegengaan van ongewenst verhuurgedrag en herstel van de relatie tussen huurder en verhuurder wordt dit als een betere route gezien.

Voor huurders van woningcorporaties geldt dat handhaving van de Wet goed verhuurderschap niet bij de gemeente is belegd, maar bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw houdt toezicht op woningcorporaties in Nederland, maar behandelt zelf geen geschillen tussen huurders en woningcorporaties. De regering onderzoekt daarom in overleg met belangenorganisaties hoe ook aan deze huurders een laagdrempelige en effectieve vorm van geschilbeslechting kan worden geboden in geval van klachten over gedragingen van de verhuurder. Corporatiehuurders kunnen hun klachten overigens ook nu al aanhangig maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. Huurteams bieden in hun dienstverlening doorgaans ook een vorm van bemiddeling aan.²⁹ Voor geschillen die zich voor bemiddeling lenen, kunnen huurteams deze rol zodoende vervullen. Daarnaast biedt ook de Nationale ombudsman of de Geschillencommissie Algemeen, ondergebracht bij de Geschillencommissie voor Consumentenzaken, een mogelijkheid om een klacht aanhangig te maken.

Om de procedure af te schaffen wordt voorgesteld artikel 4, vijfde lid, van de Uhw te schrappen. Hiervoor is het ook nodig om artikel 19aa van deze wet, dat met dit artikel samenhangt, te schrappen en artikel 41, lid 1 Uhw te wijzigen.

²⁷ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 23–24.

²⁸ Of verhuurbemiddelaar.

²⁹ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 24.

3.2.2.3. Uniformering rechtsbescherming huurverhogingen

Er bestaan voor huurverhogingen in het laagsegment en huurverhogingen in het midden- en hoogsegment verschillende regels. Ook kunnen huurverhogingen in alle segmenten worden doorgevoerd middels een beding in een overeenkomst of in het laagsegment ook op basis van een huurverhogingsvoorstel dat de verhuurder aan de huurder doet. De regels per segment en per huurverhogingsmethode sluiten in de huidige regelgeving niet in alle gevallen goed op elkaar aan:

- In het laagsegment zijn zowel huurverhogingen op grond van een beding als huurverhogingen op grond van een voorstel mogelijk. Voor de huurverhogingen op grond van een beding geldt dat in het laagsegment geen toegang tot de Huurcommissie bestaat.
- In algemene zin geldt dat bedingen nietig zijn voor het gedeelte dat de maximale huurverhoging overschrijdt. Voor het middensegment en de vrije sector is aanvullende rechtsbescherming geboden door ook nog toegang tot de Huurcommissie te verschaffen. Deze toegang is echter niet geboden voor bedingen in het laagsegment.
- Aangezien een huurverhoging op basis van een beding, voor een contract in het laagsegment, niet bij de Huurcommissie getoetst kan worden, ontstaat ook een specifieke leemte met betrekking tot contracten die uit het hoog- of middensegment terugvallen naar het laagsegment. Deze contracten bevatten doorgaans een beding waarmee een huurverhoging kan worden doorgevoerd. Als een dergelijk contract terugvalt naar het laagsegment, wordt toegang voor de toetsing van huurverhogingen bij de Huurcommissie op dit moment uitgesloten. De Huurcommissie maakt ook melding van deze leemte in haar uitvoeringstoets over dit wetsvoorstel.
- Voor huurverhogingen op grond van een voorstel (in het laagsegment) geldt dat geen huurverhoging mogelijk is zolang sprake is van een gebrek in de huurwoning waarvoor de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk heeft verlaagd. Deze regel geldt echter niet voor middenhuurwoningen (die met de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 toegang tot de Huurcommissie hebben gekregen voor gebrekenprocedures). Ook geldt de regel niet voor huurcontracten in het laagsegment voor zover sprake is van een huurverhoging middels een beding.

Deze verschillen tussen procedures kunnen leiden tot verwarring en zorgen voor bepaalde leemtes in de rechtsbescherming rondom huurverhogingen. Dat wordt met deze wetswijziging rechtgetrokken. Concreet betekent dit dat de volgende wijzigingen in de wet worden voorgesteld:

1. Ook huurverhogingen op grond van een beding in een contract in het laagsegment kunnen voortaan door de huurder aan de Huurcommissie worden voorgelegd.
2. Huurverhogingen op grond van een beding (in het laag- of middensegment) kunnen niet meer worden doorgevoerd indien sprake is van een door de Huurcommissie geconstateerd gebrek in de woning dat tot tijdelijke huurverlaging heeft geleid. Hiertoe wordt een vijfde lid toegevoegd aan artikel 7:248 BW. Aangezien vrijesectorhuurwoningen geen toegang tot de Huurcommissie kennen voor het toetsen van gebreken, geldt deze regel niet voor dit segment.

Voor huurders en verhuurders betekent dit een uniformering van toetsingsmogelijkheden. Door deze versimpeling en verduidelijking van wetgeving wordt bijgedragen aan een beter voorspelbaar en begrijpelijk procesverloop voor huurders en verhuurders. Het is namelijk duidelijker wanneer en hoe partijen bezwaar kunnen maken en het draagt ook bij aan een snellere en uniformere afhandeling van geschillen. Daardoor kan ook de voorlichting op dit onderwerp versimpeld worden, met een verhoogd

doenvermogen voor huurders en verhuurders als gevolg. Hiermee wordt de Huurcommissie laagdrempeliger en toegankelijker.

3.2.2.4. Vereisten verzoek huurprijsverlaging op grond van gebreken

In geval van een procedure tot huurverlaging op grond van gebreken is het een vereiste dat eerst een gebrekenmelding aan de verhuurder moet zijn gedaan. Een gebrekenmelding is nu echter vormvrij en kan dus ook mondeling zijn gedaan. In de praktijk maakt dit het lastig voor de Huurcommissie om vast te stellen wat er gemeld is en op welke datum. Hierdoor kan het ook voorkomen dat een huurder niet-ontvankelijk wordt verklaard door de Huurcommissie omdat de gebreken niet goed gemeld zijn (of niet bewezen kan worden dat deze wel goed gemeld zijn). Artikel 7:207, eerste lid, van het BW eist namelijk dat de huurder de verhuurder behoorlijk van het gebrek kennis heeft gegeven of dat het gebrek verhuurder reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan. Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om – specifiek ten behoeve van de procedure bij de Huurcommissie – in artikel 7:257 BW de eis te stellen dat een gebrekenmelding schriftelijk wordt gedaan. Zo is voor alle partijen duidelijk welke gebreken er wanneer zijn gemeld, hetgeen de rechtszekerheid bevordert en voorkomt dat huurders onnodig niet-ontvankelijk worden verklaard in hun verzoek omdat niet kan worden vastgesteld dat de gebreken (deugdelijk) zijn gemeld. Om partijen te faciliteren bij het melden van gebreken, zal de Huurcommissie een modelgebrekenmelding ter beschikking stellen.

Een tweede wijziging ten aanzien van de gebrekenprocedure is de volgende. In geval van een procedure tot huurverlaging op grond van gebreken, kan de Huurcommissie een (tijdelijke) huurverlaging uitspreken indien sprake is van een gebrek aan de woonruimte. Daarvoor is noodzakelijk dat de Huurcommissie inzicht heeft in de huidige geldende huurprijs voor die woonruimte. Immers, anders kan de huur niet met een percentage verlaagd worden en kan de Huurcommissie geen nieuwe huurprijs uitspreken. Het is daarom wenselijk om de huurder te verplichten om bij een verzoek op grond van artikel 7:257, lid 2 BW stukken aan te leveren waaruit blijkt wat de huidige geldende huurprijs is. Dit kan bijvoorbeeld door het indienen van de huurovereenkomst of het laatste huurverhogingsvoorstel, maar bijvoorbeeld ook door het aanleveren van bankafschriften. Om deze stukken verplicht te stellen voor de procedure bij de Huurcommissie, dient de delegatiegrondslag in artikel 47, sub b, uitgebreid te worden. Door de voorgestelde uitbreiding kunnen per ministeriële regeling (in de Urhw) regels gesteld worden omtrent de stukken die huurder moet aanleveren bij het starten van deze procedure.

3.2.2.5. Specificatieformulier servicekosten

Artikel 7:260 BW maakt het mogelijk om een geschil over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten³⁰, aan de Huurcommissie voor te leggen. Wanneer de Huurcommissie wordt gevraagd op basis van artikel 7:260 BW uitspraak te doen over de betalingsverplichting van de huurder, bepaalt het derde lid van dit artikel dat de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op moet nemen in een hiertoe bij ministeriële regeling vastgesteld formulier. Hiermee wordt het formulier in bijlage VII van de Urhw bedoeld (vgl. artikel 14 Urhw).

Servicekostengeschillen zorgen jaarlijks voor een flinke instroom van zaken bij de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie in haar

³⁰ N.B. momenteel is er een wetsvoorstel in voorbereiding waarmee het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zal komen te vervallen.

jaarverslag over 2023 ook het signaal afgaf dat de administratieve complexiteit van servicekosten toeneemt. Voor een correcte afrekening en controle daarop is veelal inzicht nodig in tientallen facturen. Huurders en verhuurders ervaren dit geregeld als ingewikkeld.³¹ Het gebruiksvriendelijker maken van het formulier waarin verhuurders de betalingsverplichting van hun huurder moeten opnemen, kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de ervaren complexiteit waardoor de Huurcommissie toegankelijker wordt. De Huurcommissie verkent momenteel, in overleg met haar klanten, hoe de gebruiksvriendelijkheid van het formulier kan worden verbeterd. Om de Huurcommissie naar de toekomst toe de ruimte te bieden om – zonder wijziging van een ministeriële regeling – het hierboven genoemde formulier te kunnen verbeteren, wordt voorgesteld om artikel 7:260, derde lid, BW in die zin te wijzigen dat het formulier niet langer bij ministeriële regeling wordt vastgesteld, maar dat verhuurders de betalingsverplichting van hun huurder met betrekking tot de servicekosten moeten opnemen in een hiertoe door de Huurcommissie beschikbaar gesteld formulier. De Raad van Advies van de Huurcommissie, waarin belangenorganisaties van huurders en verhuurders vertegenwoordigd zijn, kan hierover een advies uitbrengen aan het bestuur van de Huurcommissie. Door belangenorganisaties op deze manier te betrekken bij de totstandkoming van het formulier, wordt gewaarborgd dat dit zo efficiënt en gebruiksvriendelijk mogelijk is voor de gebruikers hiervan.

3.3. Overige wijzigingen

De Uhw is in 2019 op onderdelen gewijzigd.³² De evaluatiebepaling die met deze wetswijziging gepaard ging, is abusievelijk in de Uhw zelf opgenomen, in plaats van in de desbetreffende wijzigingswet. Dit heeft tot resultaat gehad dat er in artikel 53 thans een uitgewerkte evaluatiebepaling in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte staat. Met dit wetsvoorstel wordt deze evaluatiebepaling uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verwijderd. Ditzelfde geldt voor een andere verouderde (en daarom uitgewerkte) evaluatiebepaling in de wet: artikel 53a. Het wetsvoorstel schrapt ook artikelen 54 en 55 Uhw, die zien op de inwerkingtreding van eerdere wetswijzigingen en die sindsdien verouderd en feitelijk uitgewerkt zijn. De doeltreffendheid en doelmatigheid van het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie wordt uit hoofde van artikel 39 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen vijfjaarlijks geëvalueerd. Ook wordt de doeltreffendheid en doelmatigheid van het agentschap Dienst van de Huurcommissie vijfjaarlijks geëvalueerd uit hoofde van artikel 7 van de Regeling agentschappen. Daarnaast is de Huurcommissie op basis van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting aangewezen als instantie tot buitengerechtelijke geschillenbeslechting. Daardoor gelden ook de evaluatiebepalingen uit die wet voor de Huurcommissie³³. Tenslotte zal voor dit wetsvoorstel een invoeringstoets worden uitgevoerd, om en nabij een jaar na inwerkingtreding van de wet. Deze toets zal specifiek ingaan op de uitvoerbaarheid van de regeling voor de Huurcommissie, maar ook letten op (eventueel onbedoelde) effecten daarvan op doelgroepen, namelijk huurders en verhuurders. Gelet op het bovenstaande is een aanvullende evaluatiebepaling niet nodig.

Ook wordt voorgesteld om artikel 4, derde lid, van de Uhw toe te voegen aan de opsomming in artikel 41 Uhw. Daarmee wordt een kennelijke

³¹ Jaarverslag Huurcommissie 2023, p. 7.

³² Wet van 6 juni 2018 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage.

³³ Artikel 18 en 20 van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting.

omissie hersteld. Wanneer de Huurcommissie in een eerdere procedure de huurprijs heeft verlaagd in verband met gebreken aan het gehuurde, kan de Huurcommissie uit hoofde van artikel 4, derde lid, van de Uhw ook uitspraak doen over het al dan niet verholpen zijn van die gebreken. De rechtsmiddelenclausule uit artikel 41 is momenteel echter niet van toepassing op artikel 4, derde lid, van de Uhw terwijl dit wel wenselijk wordt geacht. Het moet immers duidelijk zijn voor partijen wat de status is van de uitspraak van de Huurcommissie in de procedure uit hoofde van artikel 4, derde lid, van de Uhw. Ook is het van belang dat duidelijk is welke rechtsmiddelen nog open staan tegen de uitspraak van de Huurcommissie. Om geen grote verschillen te laten bestaan tussen de (rechtsmiddelen die openstaan tegen de) verschillende procedures bij de Huurcommissie, wordt aangesloten bij de systematiek zoals die reeds in artikel 41 Uhw is opgenomen.

3.4. Wijzigingen Urhw

Een aantal voorgestelde wijzigingen in de Uhw zullen nader ingevuld worden in lagere regelgeving, te weten in de Urhw. Zo wordt de omvang van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters, die met dit wetsvoorstel wordt geïntroduceerd, op lager niveau gemaximeerd en worden verwijzingen naar verouderde rechtspositieregelingen geactualiseerd. Ook worden de bewijsmiddelen die mogen worden aangedragen ten behoeve van een verzoek om vrijstelling van legesbetaling uitgebreid. Daarnaast zal in de Urhw nader invulling worden gegeven aan de stukken die een huurder bij de Huurcommissie dient aan te leveren om aan te tonen wat de huidige geldende huurprijs is (zie hierover reeds paragraaf 3.2.2.4). Verder zullen artikel 14 en Bijlage VII Urhw worden geschrapt (zie hierover paragraaf 3.2.2.5), en zal in Bijlage VIII de verwijzing naar de gemiddelde prijzen voor gas, water en elektriciteit volgens het CBS worden vervangen voor een verwijzing naar de gemiddelde prijzen volgens het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Ten slotte zal het verouderde en onbruikbare artikel 12a Urhw geschrapt.

4. *Verhouding tot nationale wetgeving*

Het onderhavige wetsvoorstel voert wijzigingen door in het BW en in de Uhw. Nadien zal de regeling onder de Uhw, de Urhw, nog op onderdelen worden aangepast.

5. *Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)*

Het wetsvoorstel heeft verschillende gevolgen voor de taakuitvoering door de Huurcommissie. De wijzigingen in de governance en het besturingsmodel van de Huurcommissie zorgen voor een verbeterde wendbaarheid van de organisatie en versterken het vertrouwen van partijen in de onpartijdigheid van haar geschilbeslechting. De wijzigingen verbeteren daarnaast de efficiëntie van de organisatie, doordat slecht functionerende procedures worden geschrapt of verbeterd. Daarmee wordt ingezet op een doeltreffende en doelmatige Huurcommissie die efficiënt en professioneel huurders en verhuurders helpt. Voor huurders en verhuurders betekent het wetsvoorstel een verbetering van verschillende aspecten in de omgang met de Huurcommissie. Als gevolg van het schriftelijkheidsvereiste van de gebrekenmelding kunnen verzoeken bijvoorbeeld sneller in behandeling worden genomen en wordt onduidelijkheid weggenomen. Partijen krijgen ook meer mogelijkheden om op te komen tegen (een schijn van) partijdigheid bij een zittingscommissie door uitbreiding van de mogelijkheden voor wraking. Ook krijgen partijen bij de Huurcommissie meer tijd om verzet aan te tekenen tegen voorzittersuitspraken, zodat een zorgvuldigere voorbereiding mogelijk is.

Als gevolg van het verlengen van de termijn voor een voorzittersuitspraak, wordt de Huurcommissie beter in staat gesteld om tot een zorgvuldige uitspraak te komen die door partijen als procedureel rechtvaardig wordt ervaren. Ook hier zijn huurders en verhuurders uiteindelijk bij gebaat. Tot slot wordt het voor minder draagkrachtige huurders als gevolg van dit wetsvoorstel makkelijker om bewijsmiddelen aan te leveren waarmee zij kunnen aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden voor vrijstelling van leges.

De bovenstaande wijzigingen zorgen voor meer begrijpelijke en voorzienbare procedures. De communicatie van de Huurcommissie op deze onderwerpen kan als een gevolg daarvan versimpeld worden, zodat deze tevens begrijpelijker is. Dit zorgt voor een verbetering van het doenvermogen van huurders en verhuurders als zij te maken krijgen met een procedure bij de Huurcommissie.

De Huurcommissie heeft in haar uitvoeringstoets de gevolgen van dit wetsvoorstel voor huurders en verhuurders betrokken. Haar inschatting is daarbij dat dit wetsvoorstel de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders vergroot, zolang partijen deugdelijk en tijdig door de Huurcommissie worden geïnformeerd over de veranderingen die als gevolg van dit wetsvoorstel zullen plaatsvinden.

6. Uitvoering

Het wetsvoorstel is erop gericht om door de Huurcommissie ervaren knelpunten in wet- en regelgeving weg te nemen, om zo de dienstverlening aan huurders en verhuurders te verbeteren. De uitvoering van dit wetsvoorstel is zodoende belegd bij de Huurcommissie. Voor de Huurcommissie zijn er naar verwachting geen negatieve uitvoeringsaspecten verbonden aan dit wetsvoorstel, nu dit er juist op is gericht om de uitvoering van haar wettelijke taken te vereenvoudigen. In de aanloop naar dit wetsvoorstel heeft veelvuldig overleg met de Huurcommissie plaatsgevonden over de inhoud hiervan. Ook heeft zij een uitvoeringstoets gedaan, waarin geconcludeerd wordt dat de wijzigingen uitvoerbaar zijn. Op enkele punten heeft de Huurcommissie voorstellen tot verbetering gedaan. De uitvoeringstoets en de appreciatie daarvan staat omschreven in hoofdstuk 10.3.

7. Toezicht en handhaving

Het wetsvoorstel wijzigt het uitvoeringskader van de Huurcommissie, en raakt zodoende niet aan toezicht en handhaving. Het wetsvoorstel voorziet hier dan ook niet in.

8. Financiële gevolgen

Het wetsvoorstel heeft geen financiële gevolgen.

9. Evaluatie

Gezien de geringe omvang van de voorgestelde wijzigingen, wordt geen aparte evaluatiebepaling in dit wetsvoorstel opgenomen. De Huurcommissie rapporteert viermaandelijks en jaarlijks over haar taakuitvoering aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast kennen zowel het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie als het agentschap Dienst van de Huurcommissie een vijfjaarlijkse evaluatieplicht op het gebied van doelmatigheid en doeltreffendheid. Ook zal grofweg een jaar na invoering van de wet een invoeringstoets worden opgesteld, waarin de gevolgen voor de uitvoering en de doelgroep van de regeling duidelijk worden. De invoeringstoets zal zien op de uitvoerbaarheid van de wijzigingen voor de Huurcommissie en de effecten

daarvan op de doelgroepen van de Huurcommissie, huurders en verhuurders. De Huurcommissie brengt daar ten eerste zelf een invoeringstoets over uit, waarbij signalen van klanten maar ook uit de eigen organisatie zullen worden gedeeld. Het verschilt per wijziging uit het voorstel hoe dit eruit zal komen te zien, immers hebben bepaalde wijzigingen enkel een (direct) gevolg voor de organisatie, terwijl andere wijzigingen meer impact hebben op huurders en verhuurders. Eventueel geconstateerde knelpunten die mogelijk voortkomen uit de doorgevoerde wijzigingen kunnen hiermee geconstateerd en onderzocht worden. Dit kan eventueel leiden tot toekomstige aanpassingen.

10. Advies en consultatie

Het wetvoorstel is van 3 september 2024 tot en met 16 oktober openbaar geconsulteerd via internet. In totaal zijn er 8 consultatiereacties binnengekomen. Naast de openbare internetconsultatie zijn ook het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en de Raad van de Rechtspraak om advies gevraagd. Daarnaast heeft de Huurcommissie een uitvoeringstoets uitgevoerd. Alle voornoemde reacties en de verwerking hiervan worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht.

10.1. Adviescollege Toetsing Regeldruk

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft op 11 september 2024 haar reactie uitgebracht op het voorliggende wetvoorstel. Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het wetsvoorstel niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het voorstel geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

10.2. Raad voor de Rechtspraak

De Raad voor de Rechtspraak heeft op 24 oktober 2024 te kennen gegeven dat het wetsvoorstel geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. De Raad heeft geconstateerd dat het wetsvoorstel veel procedurele punten bevat, alsook punten die zorgen voor meer stroomlijning. De Raad concludeerde dat deze punten naar alle waarschijnlijkheid zullen leiden tot minder werkdruk voor de Huurcommissie. De Raad voorziet verder geen significante werklastgevolgen als gevolg van het wetsvoorstel.

10.3. Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in haar uitvoeringstoets advies en aanbevelingen gegeven over de juridische, technische en praktische uitvoerbaarheid van het Wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie en heeft hierin tevens inzicht verschaft in de te verwachten (financiële) effecten op de bedrijfsvoering.

De Huurcommissie concludeert dat de wet per 1 juli 2025 uitvoerbaar is.

- De Huurcommissie verwelkomt het wetsvoorstel van harte, omdat zij hierdoor beter in staat wordt gesteld om haar taken effectief en doelmatig uit te voeren. De wijzigingen verbeteren de slagvaardigheid van de Huurcommissie, wat naar verwachting zal leiden tot een efficiëntere, transparantere en rechtvaardigere werking. Deze wijzigingen zullen ten goede komen van zowel huurders als verhuurders, doordat procedures verbeterd worden en maatregelen worden voorgesteld die het vertrouwen in de onpartijdigheid en deskundigheid van de Huurcommissie vergroten.
- Het wetsvoorstel ziet op reeds bestaande taken voor een reeds bestaande doelgroep, waarbij de inhoudelijke toetsingscriteria voor de

procedures ongewijzigd blijven. Het behelst in essentie een verbetering van het wettelijke kader waarbinnen de Huurcommissie werkt.

- De invoering van deze wet zal naar verwachting niet leiden tot een (significante) toename van het aantal geschillen.
- De Huurcommissie schat in dat dit wetsvoorstel de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders vergroot, zolang partijen deugdelijk en tijdig door de Huurcommissie worden geïnformeerd over de veranderingen die als gevolg van dit wetsvoorstel zullen plaatsvinden.
- De Huurcommissie tekent wel aan dat het, om de beoogde inwerking-tredingsdatum van 1 juli 2025 te kunnen halen, nodig is dat de opdrachtverlening uiterlijk drie maanden voor de datum van inwerking-treding plaatsvindt. Zo heeft de Huurcommissie voldoende tijd om zich op de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel voor te bereiden. De Huurcommissie geeft daarbij aan zelf zorg te (kunnen) dragen voor de implementatie van dit wetsvoorstel via interne werkgroepen, zonder dat hier extra fte's aan personeel voor moeten worden aangesteld. De kosten voor de Huurcommissie om zich op dit wetsvoorstel voor te bereiden zijn zeer gering. Ook zijn er geen structurele uitvoeringskosten voorzien, nu er geen (significante) stijging van het aantal zaken wordt verwacht.
- De Huurcommissie wenst tevens dat de opdrachtverlening plaatsvindt na afronding van de parlementaire behandeling in de Tweede Kamer. Ook verzoekt de Huurcommissie de wet via een koninklijk besluit in werking te laten treden. Dit biedt flexibiliteit om de implementatietermijn te wijzigen, indien nodig.

In aanvulling op de beoordeling van het wetsvoorstel zoals dat aan de Huurcommissie is voorgelegd, heeft de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets ook gewezen op enkele onderwerpen die thans niet zijn opgenomen in het wetsvoorstel, maar die zij (nogmaals) onder de aandacht wil brengen bij de wetgever. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- **Gevolgen beantwoording prejudiciële vragen Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2024:53):** De Hoge Raad heeft prejudiciële vragen beantwoord over twee aspecten die (verzet)procedures bij de Huurcommissie raken. In de beslissing is geoordeeld dat de Huurcommissie nieuwe feiten en omstandigheden die partijen voor het eerst tijdens hun verzet aandragen, moet meenemen in de nieuwe beoordeling en dat partijen de mogelijkheid hebben om zich direct tot de kantonrechter te wenden nadat zij van de Huurcommissie een voorzittersuitspraak hebben ontvangen, zonder dat zij verplicht zijn om eerst in verzet te gaan bij de Huurcommissie. De Huurcommissie constateert dat directe toegang tot de kantonrechter zonder verzet bij de Huurcommissie vragen kan oproepen over rechtsgang en toeganke-lijkheid, aangezien dit het gebruik van de kosteloze correctiemogelijk-heid van verzet kan verminderen. Hierdoor kunnen onnodige en dure gerechtelijke procedures ontstaan, wat de effectiviteit van de Huur-commissie als geschilbeslechter aantast. Anderzijds constateert zij dat directe toegang tot de kantonrechter na een voorzittersuitspraak de autonomie van partijen kan vergroten en stelt dit hen in staat om zaken waarin sprake is van meer geschilpunten, bijvoorbeeld ook over huurachterstanden en onrechtmatige daden – geschillen waar de Huurcommissie geen uitspraak over kan doen – door één instantie te laten behandelen. De Huurcommissie pleit – tegen deze achtergrond – in haar uitvoeringstoets voor onderzoek naar mogelijke wetswijzigin-gen op dit gebied.
- **Schriftelijke gebrekenmelding – gelaagdheid BW, Uhw en Urhw:** de Huurcommissie geeft aan dat de wijziging in het wetsvoor-stel die een schriftelijke melding van gebreken eist van huurders, vragen oproept. In de eerste plaats wijst zij op het belang om te

toetsen of dit voorstel in lijn is met het BW en de Uhw, waarin geen *schriftelijke* melding wordt geëist, waarbij zij aantekent dat de voorgestelde aanscherping haars inziens wel in lijn lijkt te zijn met de ruimte die de wet hier biedt. Zij acht het in elk geval wel raadzaam om een en ander nader toe te lichten in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel. Verder adviseert de Huurcommissie om goed te kijken naar of dit voorstel ook in lijn is met artikel 16, tweede lid, van de Uhw, en om dit artikellid mogelijk te evalueren.

- **Aanvullende waarborgen voor wraking, naar analogie van artikel 36 Rv e.v.:** de Huurcommissie constateert dat het mogelijk maken van wraking tot het moment van verzending van de uitspraak kan leiden tot meer wrakingsverzoeken en mogelijke vertraging in de besluitvorming. Zij wijst daarbij op het risico dat het instrument van wraking vaker op oneigenlijke gronden zal worden ingezet. Om die reden acht ze het raadzaam om de wenselijkheid van een verdere formalisering van de wrakingsprocedure te onderzoeken. Zij doet hiertoe het voorstel om voorwaarden uit artikel 37 Rechtsvordering (hierna: Rv) ook in de Uhw op te nemen. Dit is het artikel waarin voorwaarden worden gesteld aan wrakingsverzoeken jegens rechters.
- **Bezoldiging en vergoedingen (plv.) voorzitter, zittingsvoorzitters, zittingsleden en leden van de Raad van Advies:** de Uhw en Urhw bevatten bepalingen over de bezoldiging en vergoedingen van de (plaatsvervangend) voorzitter, zittingsvoorzitters, zittingsleden en de Raad van Advies van de Huurcommissie. In deze bepalingen wordt echter nog verwezen naar rechtspositieregelingen voor rijksambtenaren die inmiddels niet meer gelden. De betreffende bepalingen in de Uhw en Urhw moeten daarom technisch worden aangepast. Ook treedt de Huurcommissie graag in overleg met de wetgever over een herziening van het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissie 2010.
- **Integrale evaluatie van het wettelijk kader met betrekking tot de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex artikel 7:261 BW):** in de uitvoeringstoets die de Huurcommissie heeft opgesteld voor de Wet modernisering servicekosten heeft zij het belang van een zorgvuldige invulling van de procedures ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex artikel 7:261 BW) reeds benadrukt. Zij constateert dat de invoering van de Wet modernisering servicekosten deze procedure belangrijker zal maken. De Huurcommissie signaleert daarbij drie mogelijke verbeterpunten voor deze procedure:
 1. De Huurcommissie raadt aan de verwijzing in artikel 19, derde lid, naar de consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen te vervangen voor een verwijzing naar een recentere index, nu deze eerste index niet langer gepubliceerd wordt.
 2. Bij het beoordelen van het voorschotbedrag moet de verhuurder een jaarafrekening geven die niet ouder is dan drie jaar. Als deze gegevens niet beschikbaar zijn, c.q. niet worden verstrekt, wordt gebruik gemaakt van de wettelijk vastgestelde verbruiksnormen en de gemiddelde prijzen die het Nibud jaarlijks vaststelt. De Huurcommissie acht het raadzaam om de wettelijke verbruiksnormen te evalueren om er zeker van te kunnen zijn dat deze geen onredelijke resultaten opleveren, mede gezien de recente stijging van de energieprijzen.
 3. Tot slot vraagt de Huurcommissie aandacht voor de beperkingen in huidige wetgeving ten aanzien van het toestaan van verhogingen van het voorschotbedrag. De Huurcommissie kan de voorschotbedragen nu enkel aanpassen door middel van een inflatiecorrectie. Echter kunnen er situaties voorkomen waarin het verhogen van de servicekosten (en daarmee het voorschotbedrag) rechtvaardig is, mogelijk zelfs boven het inflatiepercentage. Zogezegd is de bevoegdheid van de Huurcommissie hiertoe

echter maar beperkt. Met als gevolg dat huurders aan het einde van het jaar met onverwachts hoge nabetalingen kunnen worden geconfronteerd en mogelijk met ongewenste procedures. De Huurcommissie verzoekt de wetgever daarom om onderzoek te verrichten naar gepaste wijzigingen die de Huurcommissie meer beleidsruimte geven om in uitzonderlijke gevallen verhogingen die een algemeen inflatiepercentage overschrijden, maar die redelijk en noodzakelijk zijn om huurders te beschermen tegen aanzienlijke nabetalingen, als gerechtvaardigd te beschouwen.

- **Aanpassing Urhw i.v.m. gebruik NIBUD-normen:** wanneer een verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van het specificatieformulier, zoals bedoeld in artikel 7:260, derde lid, BW, of wanneer hij dit formulier niet volledig heeft ingevuld, stelt de Huurcommissie de servicekosten vast op een in de Urhw bepaald bedrag, of – als de zaak of dienst door de verhuurder niet is geleverd – op € 0. In de Urhw wordt voor het bedoelde bedrag echter ook verwezen naar de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het CBS, die per jaar verschillen. De Huurcommissie wijst er echter op dat deze prijzen niet meer door het CBS worden gepubliceerd. Zij verzoekt de wetgever om dit te repareren.

Tot slot wijst de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets nog op een viertal nieuwe punten, die zij nog niet eerder kenbaar heeft gemaakt in de voorbereiding van dit wetsvoorstel.

- **Huurverhoging en gebreken in de middensector:** In de Wet betaalbare huur is ervoor gekozen om de nieuwe middenhuursector te laten aansluiten bij het huurprijsverhogingssysteem zoals dat thans geldt in de vrije sector. Een middenhuurder kan echter (anders dan een huurder in de vrije sector) ook een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie starten. In de sociale sector heeft dit tot gevolg dat, zodra de huurprijs is verlaagd vanwege gebreken, de huurprijs niet eerder mag worden verhoogd dan nadat de gebreken zijn verholpen. De Huurcommissie constateert in haar uitvoeringstoets dat, ondanks de omstandigheid dat een middenhuurder ook een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie kan starten, er voor middenhuurders geen regeling in de wet is opgenomen dat de huurprijs niet mag worden verhoogd zolang de gebreken niet zijn verholpen. Dit maakt dat, wanneer een middenhuurder zijn huurverhoging wil laten toetsen bij de Huurcommissie, momenteel voor de Huurcommissie onduidelijk is welke huurprijs zij bij die toetsing moet aanhouden; de eigenlijke huurprijs, de tijdelijk verlaagde huurprijs, of beide huurprijzen. Ook is het onduidelijk wat de huurprijs moet zijn nadat de verhuurder de onderhoudsgebreken heeft verholpen.
- **Geen toegang tot de Huurcommissie bij overgang vrije sector (oud) naar sociale sector (nieuw):** voor de midden- en vrije sector is een huurverhogingsbeding in het huurcontract nodig om een huurprijsverhoging te bewerkstelligen. Huurcontracten in deze segmenten zullen dus een huurprijsverhogingsbeding moeten bevatten. Een huurcontract in de vrije sector (afgesloten voor 1 juli 2024) kan één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, op 1 juli 2025, van segment wijzigen, als de woning qua kwaliteitspunten eigenlijk in de sociale sector valt en de huurder op basis hiervan de huurprijs laat wijzigen. Daarna is sprake van een woning in de sociale sector, waarbij het huurcontract nog steeds een huurverhogingsbeding bevat. Deze categorie huurders heeft vervolgens geen toegang meer tot de Huurcommissie voor het toetsen van de redelijkheid van een huurprijsverhoging. Dit wordt in artikel 7:248, eerste lid, BW namelijk uitgesloten. De samenhang van artikel 7:248, eerste lid, 7:248, derde lid en 7:248, vierde lid van het BW, maakt dat huurders van woningen in de sociale sector geen keuzevrijheid hebben tussen de toepassing van

een huurverhogingsbeding en de reguliere wettelijke huurprijsverhoging: het huurverhogingsbeding sluit uit dat de verhuurder een huurverhogingsvoorstel kan doen. Daaruit volgt ook dat de extra huurverhoging op grond van inkomen niet kan worden voorgesteld indien er een huurverhogingsbeding in het huurcontract is opgenomen.

- **Leemte in de wet: huursegment onduidelijk indien aanvangshuurprijs ontbreekt en het puntenaantal boven de middenhuurgrens ligt:** om vast te stellen of sprake is van een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs moet ex artikel 7:247 BW worden gekeken naar de aanvangshuurprijs. Als sprake is van een all-in prijs, waarbij de termijn voor het indienen van een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs (artikel 7:249 BW) is verlopen, dan is het niet meer mogelijk om de aanvangshuurprijs vast te stellen. Splitsing via artikel 7:258 BW werkt immers niet met terugwerkende kracht. In dat geval is een aanvangshuurprijs blijvend afwezig. Als een woning geen aanvangshuurprijs heeft, en de woning qua punten boven de vrijesectorgrens ligt, is niet duidelijk in welke sector deze woning thuishoort. Immers, deze voldoet qua aanvangshuurprijs en kwaliteitspunten niet aan de definitie voor een middenhuurwoning. Deze woning voldoet qua aanvangshuurprijs echter ook niet aan de definitie voor de vrije sector. Qua punten voldoet de woning er weliswaar aan, maar de vraag of de woning in de vrije sector valt, is afhankelijk van de aanvangshuurprijs, tenzij de huurprijs later is verlaagd. De Huurcommissie constateert dat hier mogelijk een leemte in de wet zit.
- **Pariteit:** de Huurcommissie geeft aan in gesprek te zijn met haar stakeholders over de invulling van pariteit binnen haar organisatie. Aan dit principe wordt in de wet invulling gegeven in de artikelen 3a, tweede lid, 3d, tweede lid en 22, eerste lid, van de Uhw. In de gesprekken die de Huurcommissie voert, wordt ook gekeken naar de wijze waarop dit in de wet tot uiting wordt gebracht en of de huidige wijze mogelijk aanpassing behoeft, zodanig dat de bewoordingen in de wettekst aansluiten bij de bedoeling van de wetgever en geen of minder ruimte laten voor interpretatieverschillen. De Huurcommissie treedt graag in overleg met de wetgever om te bezien of de wetgeving rondom pariteit kan worden verbeterd.

Appreciatie uitvoeringstoets Huurcommissie

10.3.1. Termijn implementatie en inwerkingtreding

De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan dat opdrachtverlening voor de uitvoering van dit wetsvoorstel uiterlijk drie maanden voor inwerkingtreding dient te geschieden. Ook geeft zij aan dat zij graag ziet dat inwerkingtreding van het wetsvoorstel bij koninklijk besluit geschiedt, opdat er enige flexibiliteit mogelijk is in de datum van inwerkingtreding, mocht dit nodig zijn.

De regering acht het altijd van groot belang dat de uitvoering voldoende tijd krijgt om zich op een wijziging in wet- en regelgeving voor te bereiden. De minimale invoeringstermijn van twee maanden dient hiertoe. In dit geval zal gehoor worden gegeven aan de wens van de Huurcommissie om met een termijn van drie maanden voldoende voorbereidingstijd voor dit wetsvoorstel te hebben. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal tevens per koninklijk besluit geschieden. Bij de vaststelling hiervan zal ook rekening gehouden worden met de vaste verandermomenten. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn hierop aangepast.

10.3.2. Gevolgen prejudiciële beslissing Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2024:53)

De Huurcommissie weegt in haar uitvoeringstoets de voor- en nadelen van directe toegang tot de procedure bij de kantonrechter na een voorzittersuitspraak bij de Huurcommissie tegen elkaar af en pleit voor een onderzoek naar mogelijke wetswijzigingen op dit gebied. De regering ziet vooralsnog geen aanleiding om de wet op dit punt aan te passen. In de huidige situatie kan een partij na een voorzittersuitspraak van de Huurcommissie meteen een procedure bij de kantonrechter starten, zonder dat deze partij eerst nog in verzet moet bij de Huurcommissie. Dit past goed in het civielrechtelijke systeem waarin partijautonomie een belangrijke waarde is. Zoals de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets terecht ook opmerkt, is het bij de kantonrechter bovendien mogelijk om geschilpunten te laten beoordelen waar de Huurcommissie zelf geen uitspraak over kan doen, bijvoorbeeld onrechtmatige daden of huurachterstanden. Partijen kunnen zaken waarin (ook) sprake is van dit soort geschilpunten zodoende bij één instantie laten behandelen. Tot slot schetst de Huurcommissie het risico dat directe toegang tot de kantonrechter de effectiviteit van de Huurcommissie kan aantasten, nu dit het gebruik van de kosteloze correctiemogelijkheid van verzet kan verminderen. Er zijn volgens de regering vooralsnog geen aanwijzingen die tot de conclusie nopen dat partijen op grote schaal geen gebruik meer (willen) maken van de mogelijkheid om kosteloos bij de Huurcommissie in verzet te gaan na een voorzittersuitspraak. Bovendien zou het verplichten van verzet alvorens naar de kantonrechter kan worden gegaan een inperking zijn van de procesvrijheid van partijen.

10.3.3. Schriftelijke gebrekenmelding

De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan dat de introductie van de mogelijkheid om – ten behoeve van een procedure bij de Huurcommissie – de eis te kunnen stellen dat een gebrekenmelding van een huurder aan zijn/haar verhuurder schriftelijk moet zijn gedaan, vragen oproept. Hoewel zij aangeeft dat de aanscherping zoals die werd voorgesteld haars inziens in lijn lijkt te zijn met de ruimte die de wet biedt, verzoekt zij de regering de samenhang van dit voorstel met de bepalingen in het BW en de Uhw – die thans geen schriftelijke gebrekenmelding vereisen – nogmaals te bezien, dan wel om de memorie van toelichting op dit punt aan te vullen. Hoewel het oorspronkelijke voorstel in lijn was met het BW en de Uhw, acht de regering het onwenselijk dat de hier gekozen systematiek vragen oproept. Daarom is de bepaling die het voor een procedure bij de Huurcommissie verplicht dat gebreken schriftelijk zijn gemeld, verplaatst naar artikel 7:257 van het BW. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn hierop aangepast.

Naar aanleiding van de opmerking van de Huurcommissie is eveneens gekeken naar de samenhang van deze wijziging en artikel 16, tweede lid, van de Uhw. Hierin is geen aanleiding gevonden het voorstel aan te passen. De in dit artikellid genoemde verplichting voor de Huurcommissie om niet-gemelde gebreken die van zodanige aard of samenhang zijn dat ze zonder gebrekenmelding aan de verhuurder bekend hadden moeten zijn, mee te nemen in haar oordeel, wijzigt niet als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel.

10.3.4. Aanvullende waarborgen voor wraking

Met dit wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor wraking bij de Huurcommissie uitgebreid. De Huurcommissie wijst in haar uitvoeringstoets op het risico dat deze uitbreiding kan leiden tot meer oneigenlijk gebruik van het instrument van wraking, wanneer deze niet met

voldoende waarborgen omkleed is. Zij stelt voor om – naar analogie van artikel 37 Rv – aanvullende voorwaarden voor het doen van een kansrijk wrakingsverzoek op te nemen in de wet of in het wrakingsbeleid van de Huurcommissie. Hoewel het uitbreiden van de mogelijkheden voor wraken in positieve zin bijdraagt aan de procedurele rechtvaardigheid van een procedure bij de Huurcommissie, is de regering met de Huurcommissie van mening dat het onwenselijk is als dit op oneigenlijke gronden gebeurt. Om die reden worden – ter voorkoming van oneigenlijk gebruik van het instrument van wraking – aanvullende voorwaarden gesteld aan een wrakingsverzoek, in lijn met artikel 37 Rv. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn hierop aangepast.

10.3.5. Bezoldiging en vergoedingen (plv.) voorzitter, zittingsvoorzitters, zittingsleden en leden van de Raad van Advies

De Huurcommissie vraagt aandacht voor verwijzingen naar verouderde rechtspositieregelingen in de Urhw en geeft tevens aan graag in overleg te treden met de wetgever over een herziening van het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissie 2010. De technische wijzigingen waar de Huurcommissie naar verwijst, zullen worden meegenomen in de wijziging van de Urhw. Ook zal in overleg met de Huurcommissie getreden worden over een herziening van het Rechtspositiebesluit.

10.3.6. Voorstellen t.a.v. de voorschotprocedure (ex art. 7:261 BW)

De Huurcommissie doet in haar uitvoeringstoets drie aanbevelingen ter verbetering van de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag. Deze punten zijn door de Huurcommissie reeds naar voren gebracht in het kader van de totstandkoming van het wetsvoorstel modernisering servicekosten. Het eerste en het derde door de Huurcommissie gesignaleerde verbeterpunt heeft reeds opvolging gekregen in het voornoemde wetstraject. Het onderhavige wetsvoorstel en de toelichting daarbij hoeven zodoende niet aangepast te worden naar aanleiding van deze aanbevelingen. De Huurcommissie beveelt bovendien aan om de wettelijke gebruiksnormen te evalueren. De regering zal – parallel aan dit wetsvoorstel – in overleg treden met de Huurcommissie over de redelijkheid van de gebruiksnormen.

10.3.7. Aanpassing Urhw i.v.m. gebruik NIBUD-normen

De Huurcommissie wijst er in haar uitvoeringstoets terecht op dat de gemiddelde prijzen voor water al sinds enige tijd niet meer worden gepubliceerd door het CBS, terwijl voor de berekening van de gemiddelde prijs in de Urhw nog wel naar het CBS wordt verwezen. De Urhw zal op dit punt worden aangepast, waarbij zal worden verwezen naar de gemiddelde prijzen die jaarlijks door het Nibud worden gepubliceerd. Het CBS publiceert de gemiddelde prijzen voor gas en elektra overigens nog wel. Om echter een centrale vindplaats te creëren voor de gemiddelde prijzen, zal ook voor de gemiddelde prijzen voor gas en elektra in het vervolg worden verwezen naar de cijfers zoals die door het Nibud worden gepubliceerd.

10.3.8. Huurverhoging en gebreken in de middenhuursector

De Huurcommissie constateert in haar uitvoeringstoets dat, ondanks de omstandigheid dat een middenhuurder ook een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie kan starten, er voor middenhuurders geen regeling in de wet is opgenomen dat de huurprijs niet mag worden verhoogd zolang de gebreken niet zijn verholpen. Ook wijst de Huurcommissie erop dat de

voorrangsregel uit artikel 30, tweede lid, van de Uhw niet van toepassing is op huurprijsverhogingen in de middensector indien een gebrekenprocedure aanhangig is gemaakt, terwijl dit wel het geval is in de sociale sector. De Huurcommissie wijst hier terecht op een tweetal omissies in de Uhw, welke in het onderhavige wetsvoorstel wordt hersteld. De wettekst en de toelichting zijn hierop aangepast.

10.3.9. Geen toegang tot de Huurcommissie bij overgang vrije sector (oud) naar sociale sector (nieuw)

In haar uitvoeringstoets wijst de Huurcommissie erop dat het voor de midden- en vrije sector nodig is om een huurverhogingsbeding in het huurcontract te hebben om een huurprijsverhoging te kunnen bewerkstelligen. Een huurcontract in de vrije sector, afgesloten voor 1 juli 2024, kan echter één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2025, van segment wijzigen als de woning qua kwaliteitspunten eigenlijk in de sociale sector valt en de huurder op basis hiervan de huurprijs laat wijzigen. Daarna is sprake van een woning in de sociale sector, waarbij het huurcontract nog steeds een huurverhogingsbeding bevat. Deze categorie huurders heeft vervolgens geen toegang meer tot de Huurcommissie voor het toetsen van de redelijkheid van een huurprijsverhoging. Dit wordt in artikel 7:248, eerste lid, van het BW namelijk uitgesloten. Deze problematiek is echter breder dan enkel het overgangsrecht van de Wet betaalbare huur: voor alle huurders in het laagsegment met een beding in de overeenkomst geldt dat toetsing van een huurverhoging door de Huurcommissie is uitgesloten. De regering acht dat er geen dragende reden bestaat voor dit onderscheid in rechtsbescherming. Daarom wordt een gang naar de Huurcommissie voor toetsing van huurprijsverhogingen op basis van een beding in de overeenkomst ook opgezet voor contracten in het laagsegment. De wettekst en de toelichting zijn hierop aangepast.

10.3.10. Huursegment onduidelijk als aanvangshuurprijs ontbreekt en het puntenaantal boven de middenhuurgrens ligt

In haar uitvoeringstoets wijst de Huurcommissie op een mogelijke leemte in het Burgerlijk Wetboek. Om vast te stellen of een huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs heeft, moet worden gekeken naar de aanvangshuurprijs. Wanneer sprake is van een all-in prijs, waarbij de termijn voor indienen van een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs verlopen is, is het niet meer mogelijk om de aanvangshuurprijs vast te stellen. Het splitsen van de huurprijs ex artikel 7:258 BW gebeurt immers niet met terugwerkende kracht. Een aanvangshuurprijs is in dat geval blijvend afwezig. De Huurcommissie wijst erop dat enkele rechters hebben geoordeeld dat in dit geval naar de letter van de wet geen sprake kan zijn van een geliberaliseerde huurovereenkomst, waardoor de hoofdregel van volledige huurprijsbescherming geldt. Dit heeft tot gevolg dat het thans voor de Huurcommissie onduidelijk is tot welke sector een woning behoort die geen aanvangshuurprijs heeft, en qua punten boven de vrijesectorgrens ligt.

De wettelijke definitie voor het bepalen van segmenten wordt bepaald door artikel 7:247. Daarbij is het uitgangspunt dat woningen gereguleerd zijn, waarbij er in 1994 voor is gekozen om in de gevallen waarin er sprake is van een aanvangshuurprijs boven de toen geïntroduceerde liberalisatiegrens, deze woningen in het vrije segment vallen. Als er, zoals de Huurcommissie opmerkt, geen aanvangshuurprijs is, ligt deze dus ook per definitie niet boven de liberalisatiegrens. Iets dat niet bestaat, kan niet boven een grens liggen. Dat betekent dat deze woningen dus geen gebruik maken van de geformuleerde bepalingen om te kunnen liberali-

seren. Hiermee zijn deze woningen dus gereguleerd. Ook in de rechtspraak is dit bevestigd³⁴:

«Uitgangspunt van de wet is huurprijsbescherming voor de huurder en dus het niet-geliberaliseerd zijn van woonruimte. De uitzondering hierop is de geliberaliseerde woonruimte. Omdat het gaat om een uitzondering, is daarvan alleen sprake als zonder twijfel wordt voldaan aan de vereisten die gelden voor die uitzondering. In artikel 7:247 BW is het geliberaliseerd zijn van een huurwoning nadrukkelijk gekoppeld aan de aanvangshuurprijs. Daarvan is bij een all-in huurprijs geen sprake omdat niet vastgesteld kan worden welk deel van die prijs moet worden aangemerkt als de kale huurprijs (zijnde de aanvangshuurprijs). Een aanvangsprijs kan niet door (analogische) toepassing van artikel 7:258 BW worden gevonden: de splitsing conform dit artikel heeft immers geen terugwerkende kracht, maar kan niet eerder ingaan dan twee maanden na een voorstel tot splitsing. Dat betekent dat wanneer partijen een all-in huurprijs zijn overeengekomen, conform de hoofdregel hoe dan ook sprake is van niet-geliberaliseerde woonruimte. Daarop is artikel 7:258 BW niet van toepassing. Het komt de kantonrechter ook niet logisch voor om eerst op basis van artikel 7:258 BW de all-in huurprijs te splitsen om dan, als sprake zou zijn van een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens, tot de conclusie te komen dat artikel 7:258 BW niet van toepassing is.»

10.3.11. Pariteit

De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan graag in overleg te treden met de wetgever om te bezien of de wetgeving rondom pariteit kan worden verbeterd. Dit onderwerp zal niet worden meegenomen in het onderhavige wetstraject, maar de regering treedt hierover graag in overleg met de Huurcommissie om te bezien welke verbeteringen er nodig c.q. wenselijk zijn.

10.4. Consultatiereacties

De reacties die in de openbare internetconsultatie zijn ontvangen, zijn hieronder per deelonderwerp gebundeld, samengevat en van een appreciatie voorzien. Daar waar dit tot wijzigingen in het voorstel of in de toelichting daarop heeft geleid, is dit in het bijzonder aangegeven.

10.4.1. Schrappen procedure «klacht inzake gedraging verhuurder»

Reactie(s)

Een drietal reacties, waaronder die van Aedes en de Woonbond, gaat in op het voorstel om de procedure «klacht inzake gedraging verhuurder» te schrappen. In de reacties worden verschillende punten aangedragen. Zo stelt Aedes dat de Wet goed verhuurderschap niet rechtstreeks van toepassing is op woningcorporaties. Huurders van woningcorporaties kunnen dus niet bij de gemeente aankloppen indien zij een klacht hebben. Ook wordt genoemd dat onduidelijk zou zijn of de belangen van alle partijen gewaarborgd blijven. Aedes dringt daarom aan om overleg tussen Aedes, Woonbond en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, om te zien hoe de klachten van corporatiehuurders zonder de Huurcommissie op een verantwoorde wijze kunnen worden behandeld.

De Woonbond noemt in dit kader dat huurders van private verhuurders – in tegenstelling tot huurders bij woningcorporaties – veelal geen mogelijkheid hebben om een klachtenprocedure bij de verhuurder te

³⁴ ECLI:NL:RBNHO:2022:10074, Rechtbank Noord-Holland, 26 oktober 2022

doorlopen. Daarnaast betoogt zij dat de Wet goed verhuurderschap het vooral mogelijk maakt om te sanctioneren bij ernstig fout verhuurgedrag, maar dat er ook voor ander slecht verhuurgedrag een loket dient te blijven bestaan waar huurders gehoord kunnen worden. Een alternatief is om de huidige procedure van sancties te voorzien.

In een ontvangen reactie worden enkele vragen gesteld over de werking van toezicht door gemeenten op basis van de Wet goed verhuurderschap. Zo wordt gevraagd of deze procedure is geëvalueerd, ook in relatie tot mogelijke capaciteits- en budgetproblemen bij gemeenten. Tevens wordt gesuggereerd dat de communicatie van de Huurcommissie met betrekking tot de procedure »klacht inzake gedraging verhuurder« verbeterd kan worden om zo onterecht ingediende procedures te voorkomen. Ook wordt aangedragen dat bij wijze van sanctionering een huurverlaging kan worden uitgesproken of dat een gemeente kan handhaven indien een verhuurder niet meewerkt.

Appreciatie

De ontvangen reacties uiten zorgen over het voorstel om de procedure »klachten inzake gedragingen verhuurder« te schrappen. Zowel Aedes als de Woonbond wijzen erop dat de Wet goed verhuurderschap niet rechtstreeks geldt voor woningcorporaties, waardoor corporatiehuurders geen klacht kunnen indienen bij de gemeente. In plaats daarvan loopt het toezicht op de Wet goed verhuurderschap (op dit onderwerp) via de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast wordt betoogd dat de Wet goed verhuurderschap het vooral mogelijk maakt om te sanctioneren bij (ernstig) fout verhuurgedrag, maar dat het belangrijk is om een loket te behouden waarbij huurders gehoord kunnen worden, ook als geen sprake is van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap. De toelichting is op deze punten aangescherpt, waarbij is ingegaan op de verschillen tussen de gemeentelijke handhaving en de procedure bij de Huurcommissie, alsmede de verschillen tussen private en corporatiehuurders. Aedes dringt tevens aan op overleg tussen Aedes, de Woonbond en het Ministerie van VRO. Dit overleg is inmiddels gestart. In dit kader wordt onderzocht hoe een laagdrempelig en – bovenal – effectief alternatief kan worden vormgegeven voor de klachtenbehandeling door de Huurcommissie.

Met betrekking tot de gestelde vragen over de werking van het toezicht door gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap wordt het volgende opgemerkt. De Wet goed verhuurderschap is recent in werking getreden, per 1 juli 2023. Daarom is de werking van de wet nog niet geëvalueerd. Dit zal per 1 juli 2026 wel het geval zijn. In het kader van de Wet goed verhuurderschap én de Wet betaalbare huur (die een uitbreiding vormt op de Wet goed verhuurderschap) zijn de benodigde capaciteit en de daaraan verbonden kosten voor gemeenten in beeld gebracht. Voor meer toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar de memories van toelichting bij beide wetsvoorstellen.

10.4.2. Flexibele schil zittingsvoorzitters

Reactie(s)

De Woonbond geeft aan in het voorstel te missen hoe de kwaliteit van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters wordt gewaarborgd. Daarvoor pleit de Woonbond om deze schil niet te groot te laten zijn en hieraan een maximum te verbinden.

De Nederlandse Orde van Advocaten (hierna: NOvA) uit zorgen over de uniformiteit van uitspraken indien een flexibele schil aan zittingsvoorzitters wordt doorgevoerd, indien deze zittingsvoorzitters niet deelnemen aan het overleg over de inhoud van beleidsboeken. Deze zittingsvoor-

zitters moeten dan beleid uitvoeren waar ze geen invloed op hebben gehad, wat het draagvlak voor het beleid kan verminderen.

Appreciatie

Het is van groot belang dat de kwaliteit van de zittingsvoorzitters gewaarborgd blijft. De introductie van een flexibele schil aan zittingsvoorzitters wijzigt dit niet. Het blijft de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Huurcommissie om de kwaliteit van zittingsvoorzitters te waarborgen, door middel van werving en scholing. Hetzelfde geldt voor de uniformiteit van (de toepassing van) het uitvoeringsbeleid. Ook indien de flexibele schil aan zittingsvoorzitters niet mag stemmen over het beleid, kan zij hier wel doorlopend over in gesprek met de andere zittingsvoorzitters. Indien wordt afgeweken van beleid is het tevens vereist dat dit gemotiveerd gebeurt, hetgeen ook kan leiden tot intervisie. Er zijn dus ook buiten de formele beleidsvergadering om legio kanalen om goed overleg te voeren over het uitvoeringsbeleid. De uniformiteit van de uitspraken is tevens geborgd door de eis om slecht gemotiveerd af te wijken van het beleid. Om bovenstaande risico's verder te minimaliseren wordt – zoals ook door de Woonbond gesuggereerd wordt – reeds de mogelijkheid in de wet opgenomen om in lagere regelgeving een maximum te stellen aan de omvang van de flexibele schil³⁵. De toelichting is hierop aangevuld.

10.4.3. Specificatieformulier servicekosten

Reactie(s)

De NOvA oppert in zijn consultatiereactie om het specificatieformulier voor de servicekosten niet door het bestuur van de Huurcommissie vast te laten stellen, maar om dit – zoals nu reeds het geval is – middels een ministeriële regeling te doen, zodat de inhoud van dit formulier in enige mate gefixeerd is.

IVBN ondersteunt daarentegen het voorstel om de Huurcommissie het specificatieformulier voor servicekosten te laten vaststellen, zodat zij hierin flexibel is en een formulier kan creëren dat minder tijd vergt om in te vullen en begrijpelijker is. IVBN pleit ervoor dat brancheorganisaties voor huurders en verhuurders betrokken worden door de Huurcommissie in de inrichting van het formulier, om te waarborgen dat dit efficiënt is voor partijen.

Appreciatie

De suggestie van de NOvA om voor het vaststellen van het specificatieformulier vast te houden aan de huidige systematiek, waarin het formulier middels een ministeriële regeling wordt vastgesteld, wordt niet gevolgd. Deze systematiek biedt niet de gewenste flexibiliteit om het formulier zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken. Door de Huurcommissie de bevoegdheid te geven zelf het specificatieformulier vast te stellen, wordt zoals IVBN ook onderschrijft ingezet op efficiëntie en begrijpelijkheid. Gelet op het te dienen doel, het voorzien in een begrijpelijk formulier voor huurders en verhuurders, kan het voorstel van IVBN om brancheorganisaties te betrekken bij de vormgeving van het formulier wel op steun rekenen. De regering geeft hier gehoor aan door de Raad van Advies van de Huurcommissie over (de gebruiksvriendelijkheid van) het formulier te laten adviseren. Dit voorstel is dus overgenomen en in het wetsvoorstel en de bijbehorende toelichting verwerkt. Uiteraard dient het bestuur van de Huurcommissie wel inzicht te verschaffen in wanneer welke wijzi-

³⁵ Zie hiervoor paragraaf 3.4 van deze toelichting.

gingen in het specificatieformulier worden doorgevoerd en dient men hierover op transparante wijze te communiceren.

10.4.4. Leges Huurcommissie

Reactie(s)

IVBN betoogt dat de toegankelijkheid van de Huurcommissie ongelijk is tussen huurders en verhuurders, nu zij een legesvoorschot van € 25,- respectievelijk € 500,- betalen om een procedure van de Huurcommissie te starten. Daarom pleit IVBN ervoor om in ieder geval jaarlijks verhuurders te enquêteren over de vraag of deze drempel hen belemmert om naar de Huurcommissie te stappen.

Ook geeft IVBN aan dat de legessystematiek zal moeten worden herzien indien private verhuurders – met de invoering van een huurregister – weer gaan meebetalen aan de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie.

Appreciatie

Het klopt dat verhuurders een hoger legesvoorschot betalen dan huurders bij het indienen van een verzoekschrift bij de Huurcommissie. Dit kan een drempel oproepen voor verhuurders om naar de Huurcommissie te stappen. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat een partij het voorschot terugkrijgt indien hij of zij in het gelijk wordt gesteld door de Huurcommissie. De Huurcommissie kent niet veel geschilprocedures die door een verhuurder gestart kunnen worden. De meest voorkomende geschilsoorten, zoals de jaarlijkse huurverhoging, (aanvangs)huurprijs-toetsing en gebreken kunnen immers enkel door de huurder worden gestart. Geschillen met betrekking tot servicekosten kunnen door beide partijen gestart worden, al is het in de praktijk ook doorgaans de huurder die een verzoekschrift indient. Het punt van drempelwerking is dus in mindere mate van belang voor verhuurders dan voor huurders. Tegelijkertijd is de hoogte van de verhuurdersleges wel van belang om onnodige geschillen te voorkomen: de leges worden enkel betaald door de partij die in het ongelijk wordt gesteld. Door een financiële prikkel in te stellen worden verhuurders gestimuleerd om zich aan geldende regelgeving te houden en dus geschillen te voorkomen. Evenwel kan het zo zijn dat verhuurders een drempel ervaren. Gezien de aanvullende lasten die dit met zich meebrengt is het echter niet wenselijk om hier jaarlijks verhuurders over te enquêteren. Het staat de verhuursector vanzelfsprekend vrij om deze enquêtering zelf vorm te geven.

De legessystematiek zoals die is gewijzigd door de Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving is verbonden aan de met die wet ingevoerde grondslag voor de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie. Op basis van die grondslag betalen momenteel enkel woningcorporaties mee aan de bijdrage. Private verhuurders worden hiervan uitgezonderd, omdat voor deze verhuurders geen actuele bezitsinformatie beschikbaar is en deze verhuurders dus niet verplicht kunnen worden bij te dragen. Met invoering van een huurregister zou wel zicht ontstaan op de actuele bezitsinformatie van deze verhuurders, waardoor elke verhuurder kan bijdragen aan de verhuurderbijdrage van de Huurcommissie. Met een wijziging van de grondslag voor de verhuurderbijdrage na invoering van een huurregister is het tevens logisch om te bezien in hoeverre het wenselijk is om de legessystematiek te wijzigen. In dit kader kan ook gekeken worden naar in hoeverre de hoogte van de verhuurdersleges door verhuurders als drempel wordt ervaren voor het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie. De suggestie van IVBN op dit punt kan dus gevolgd worden.

10.4.5. Schrappen verplichting terugbetalen legesvoorschot

Reactie(s)

Een tweetal reacties, van Aedes en IVBN, gaat in op het voorstel om de verplichting te schrappen dat de helft van het legesvoorschot wordt terugbetaald indien het verzoek wordt ingetrokken. Deze partijen reiken aan dat het logisch is de administratieve lasten van het terugbetalen af te wegen tegen de baten. Bij huurders, die € 25,- betalen als voorschot, is het terugbetalen van de helft hiervan eerder onredelijk bezwarend voor de Huurcommissie, dan bij verhuurders die een voorschot van € 500,- betalen. Deze partijen adviseren daarom dat de verplichting tot terugbetaling enkel wordt geschrapt voor huurders die een verzoek intrekken.

Appreciatie

Het klopt dat het voorschot dat verhuurders betalen hoger is dan het voorschot voor huurders. Daar waar het terugbetalen van de helft van het legesvoorschot voor huurders al snel onredelijke lasten veroorzaakt voor de Huurcommissie, is dit voor verhuurders een ander geval. Een bedrag van € 250,- is immers materieel en het terugbetalen daarvan kan ook daadwerkelijk als prikkel dienen voor verhuurders om een geschil onderling op te lossen en daarom in te trekken. Daarom wordt het voorstel van Aedes en IVBN, om het terugbetalen van de helft van het legesvoorschot in stand te laten voor verhuurders, overgenomen. Dit is in het wetsvoorstel en de bijbehorende toelichting verwerkt.

10.4.6. Functie plaatsvervangend voorzitter van het bestuur

Reactie(s)

Aedes benoemt in haar reactie dat het van belang is om de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters ten opzichte van het bestuur te waarborgen. Dit zou in het gedrang kunnen komen nu geformaliseerd wordt dat één van de zittingsvoorzitters tevens plaatsvervangend bestuursvoorzitter (en dus deel van het bestuur van de Huurcommissie) is.

Appreciatie

Het klopt dat het van groot belang is om de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters ten opzichte van het bestuur te waarborgen. Dit is tevens in de wet verankerd. Zo is reeds bepaald dat het bestuur en de zittingsvoorzitters bij hun beleidsvormende taak niet in de procesrechtelijke behandeling of inhoudelijke behandeling van een concrete zaak mogen treden. Ook schrijft de wet reeds voor dat, indien er een meningsverschil tussen bestuur en zittingsvoorzitters bestaat, het bestuur de doorslaggevende stem heeft³⁶. De verhouding tussen het bestuur en de zittingsvoorzitters is dus reeds duidelijk. Indien er een meningsverschil tussen de zittingsvoorzitters zelf bestaat, wordt onderling bij meerderheid van stemmen bepaald. Bij zittingsvoorzitters onderling zijn de verhoudingen dus ook duidelijk. Ook telt elke stem van een zittingsvoorzitter in de beleidsvergadering even zwaar, ongeacht of die zittingsvoorzitter tevens lid van het bestuur is als plaatsvervangend bestuursvoorzitter. De rol en positionering van de zittingsvoorzitters blijkt dus duidelijk uit de wet. De Huurcommissie heeft daarnaast ook in haar Bestuursreglement bepalingen opgenomen die de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters ten opzichte van het bestuur waarborgen.³⁷ In de praktijk biedt de

³⁶ Art. 3a, lid 4 Uhw.

³⁷ Bestuursreglement Huurcommissie, 11 oktober 2023 (Stcrt. 2023, 22071).

combinatie van een zittingsvoorzitter die tevens plaatsvervangend bestuursvoorzitter is voordelen voor de samenwerking tussen beide instituten. Daarmee wordt – met respect voor ieders positie en rol – gewaarborgd dat de Huurcommissie als geheel achter het uit te voeren beleid staat. Het door Aedes geschetste risico wordt dus niet herkend.

10.4.7. Benoeming zittingsleden

Reactie(s)

De Woonbond merkt op dat de toelichting over de wijziging met betrekking tot de functie-uitvoering door zittingsleden beperkt is. Ook meent zij dat er geen sprake is van uitvoering van die functie »met last» indien er overleg is (zoals de wet voorschrijft) tussen belangenorganisaties en de Huurcommissie in voorbereiding op de benoeming van een zittingslid. Daarnaast meent de Woonbond dat de toelichting te weinig de grote meerwaarde van de paritaire samenstelling van de Huurcommissie benadrukt. Het hebben van een achtergrond uit de huurders- of verhuurderswereld betekent immers niet dat een zittingslid zijn functie met last vervult of vooringenomen is.

Appreciatie

Het kabinet hecht er waarde aan om nader toe te lichten wat de toevoeging »zonder last» inhoudt. Hieruit komt namelijk geenszins naar voren dat er geen overleg zou mogen zijn tussen de zittingsleden en de belangenorganisaties uit wier kring zij zijn voorgedragen, of tussen die belangenorganisaties en de Huurcommissies. »Zonder last» houdt enkel in dat de zittingsleden vrij zijn in de invulling van hun taak en hierop niet aangesproken kunnen worden door die dragende belangenorganisaties. Dit zou anders zijn indien ook »ruggespraak» verboden was. Het wetsvoorstel doet dit echter niet. Het kabinet erkent de grote meerwaarde die pariteit heeft voor de werking en het draagvlak van de Huurcommissie. Dit is de reden dat de pariteit met het voorliggende wetsvoorstel bestendigd is. Het hebben van een achtergrond uit de huurders- of verhuurderswereld betekent uitdrukkelijk niet dat een zittingslid vooringenomen is of de functie met last vervult. Het hebben van die achtergrond en kennis is immers het primaire doel van de paritaire samenstelling. De toelichting is hierop aangevuld.

10.4.8. Raad van Advies

Reactie(s)

De Woonbond stelt voor om de leden van de Raad van Advies niet maximaal tweemaal voor drie jaar te benoemen, maar maximaal driemaal voor drie jaar. Daarmee wordt voorkomen dat leden tegelijkertijd aftreden, maar wordt ook voorkomen dat de Raad van Advies haar collectief geheugen en kennis verliest door te snel aftreden.

Appreciatie

Het kabinet erkent dat het denkbaar is dat een gat ontstaat in het collectief geheugen en de kennis van de Raad van Advies indien leden voor maximaal 6 jaar benoemd kunnen worden. Het voorstel van de Woonbond versterkt het in consultatie gebrachte voorstel van het kabinet, waardoor het aftredingsrooster mogelijk blijkt maar de opgedane kennis en ervaring langer binnen de Raad van Advies voorhanden blijft. Daarom is de mogelijkheid om voor een derde keer een lid van de Raad van

Advies te benoemen in het wetsvoorstel en de bijbehorende toelichting verwerkt.

10.4.9. Wettelijke termijnen

Reactie(s)

De NOvA stelt in zijn consultatiereactie – onder verwijzing naar de procesreglementen van de kantonrechter en de bestuursrechter – voor om alle wettelijke termijnen die door de Huurcommissie worden gehanteerd te vervangen door één uniforme reactietermijn van vier weken, met een eenmalige uitstelmogelijkheid van nog eens twee weken. Aangegeven wordt dat advocaten en verhuurders gewend zijn te werken in een systeem waarin redelijke termijnen worden gesteld en waarin uitstel mogelijk is, waardoor afwezigheid wegens bijvoorbeeld (kort) vakantie- of ziekteverlof niet tot problemen voor de betrokkene leidt. De NOvA veronderstelt dat een verliezende partij zijn/haar verlies makkelijker kan aanvaarden als hij of zij zich procedureel rechtvaardig bejegend voelt en dat hiermee vervolgpcedures bij de kantonrechter worden voorkomen. Er wordt in dit kader ook gewezen op de druk op de kantonrechtspraak die ontstaat wanneer er onwerkbaar procestermijnen worden gehanteerd. Zo stelt de NOvA dat een in het ongelijk gestelde partij pas bij de kantonrechter voor het eerst een inhoudelijk verweer naar voren zou kunnen brengen. Bij het door hem gedane voorstel constateert de NOvA wel dat het hiervoor eveneens nodig is om ook de termijn waarbinnen de Huurcommissie uitspraak dient te doen, te verlengen. De NOvA geeft de Huurcommissie in zijn reactie tot slot nog in overweging om de duur van zittingen te verlengen en partijen de mogelijkheid te geven verhinderdata op te geven voor een zitting.

De Woonbond stelt voor om de termijn voor het indienen van verzet tegen een voorzittersuitspraak verder te verlengen. Daar waar het voorstel uitgaat van een verlenging van 3 naar 4 weken, pleit de Woonbond voor een verdere verlenging van de termijn met 4 weken, daar waar dit door partijen wordt aangevraagd. Daarmee wordt een pauzeknop voor het indienen van verzet ingesteld. Dit geeft meer tijd om in de verzetsprocedure nieuwe feiten en omstandigheden aan te dragen. Ook sluit het aan op de termijnen zoals door de Kantonrechter worden gehanteerd. Daarnaast noemt de Woonbond dat het voor huurders mogelijk zou moeten zijn om mondeling een verzet toe te lichten.

Appreciatie

Hoewel het voorstel van de NOvA in lijn is met de termijnen die door de kantonrechter en bestuursrechter worden gehanteerd, is dit voor de Huurcommissie geen werkbaar voorstel gebleken. Onderscheidend aan de procedure bij de Huurcommissie is juist de snelheid, hetgeen ook een aspect van een kwalitatief hoogwaardige procedure is. Het is voor partijen wenselijk om snel duidelijkheid te hebben over hun geschil (en dus: hun huursituatie), om zo ook eventuele verdere escalatie van het conflict tussen huurder en verhuurder te voorkomen. Het verlengen van *alle* door de Huurcommissie gehanteerde termijnen, is met dit uitgangspunt slecht te rijmen.

Hoewel de regering het van belang acht dat partijen voldoende gelegenheid krijgen om hun verzetsprocedure voor te bereiden, kan niet worden meegegaan met het voorstel van de Woonbond of de NOvA om een verlengingsmogelijkheid in te stellen voor het indienen van verzet, nu dit tot een onnodige toename in administratieve lasten voor de Huurcommissie zou leiden. Daarvoor in de plaats zal de oorspronkelijke verzets-termijn van drie weken in dit wetsvoorstel niet worden verlengd naar vier weken, maar naar zes weken. Op deze manier wordt – zonder dat dit tot

extra administratieve lasten voor de Huurcommissie leidt – toch meer ruimte geboden voor het indienen van een verzetschrift. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn hierop aangepast.

De regering is uiteraard met de NOvA van mening dat procedurele rechtvaardigheid voor een geschilbeslechter als de Huurcommissie van groot belang is. Ook nu onderneemt de Huurcommissie echter al een hoop om de procedurele rechtvaardigheid van haar procedures continu te versterken. De verlenging van de verzetstermijn, alsmede de introductie van een pauzeknop, die met dit wetsvoorstel worden voorgesteld, werken hiervoor ondersteunend. Het beeld dat door de NOvA wordt neergezet, dat partijen de Huurcommissie thans niet procedureel rechtvaardig zouden vinden, herkent de regering dan ook niet.

Met betrekking tot de twee aanvullende punten die de NOvA in zijn reactie aandraagt, over het verlengen van de duur van een zitting en het introduceren van de mogelijkheid om verhinderdata op te geven, merkt de regering op dat het hier uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie betreft, en dat deze punten zodoende geen wijzigingen in het onderhavige wetsvoorstel noodzaken. Het Ministerie van VRO is doorlopend in gesprek met de Huurcommissie om te waarborgen dat het uitvoeringsbeleid werkbaar is en leidt tot laagdrempelige en effectieve procedures.

10.4.10. Voorkomen weinig kansrijke verzoeken

Reactie(s)

IVBN benoemt dat zij vanuit haar leden hoort dat zij veel verzoeken tot verlaging van de huurprijs ontvangen, ook daar waar die weinig kansrijk zijn, als de huurwoningen geliberaliseerd zijn als gevolg van een hoge kwaliteit en dus een hoog puntenaantal op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). IVBN pleit daarom voor nog gerichtere voorlichting op de website van de Huurcommissie, over wanneer een verzoek tot huurverlaging kansrijk is. Dit voorkomt tijd en kosten aan de zijde van de Huurcommissie en voorkomt bovendien teleurstelling bij de huurder. Tevens pleit IVBN ervoor om de leges te verhogen voor huurders die jaarlijks hetzelfde verzoek indienen terwijl bekend is dat hiervoor geen grond bestaat.

Appreciatie

De suggestie van IVBN om door betere communicatie onnodige geschillen te voorkomen is waardevol, voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie. Naast het feit dat het voorkomen van weinig kansrijke verzoeken kan zorgen voor het beperken van de teleurstellingen bij huurders, kan dit uiteraard ook de werklust voor de verhuurders en Huurcommissie verminderen. De Huurcommissie werkt doorlopend aan haar informatievoorziening richting huurders en verhuurders. IVBN pleit ervoor om leges te verhogen voor huurders die jaarlijks hetzelfde verzoek indienen terwijl bekend is dat hiervoor geen grond bestaat. Op grond van de huidige geldende wetgeving is reeds een voorziening getroffen om gelijklopende herhaalverzoeken te voorkomen. Artikel 9, lid 6 van de Uhw bepaalt immers dat een verzoeker, die na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzekschrift met dezelfde grondslag wil indienen ten aanzien van dezelfde huurovereenkomst, nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden dient te vermelden. Als die er niet zijn, is het verzoek niet-ontvankelijk. Daarmee is de situatie zoals die door IVBN wordt genoemd, reeds van een oplossing voorzien.

10.4.11. Splitsing all-in prijzen

Reactie(s)

De Woonbond stelt voor om ook bij een toetsingsprocedure van de jaarlijkse servicekostenafrekening een ambtshalve splitsing van een all-in prijs toe te passen. All-in prijzen moeten immers ontmoedigd worden en de verhuurder had moeten weten dat de kosten gesplitst hadden moeten worden. Daarom is ambtshalve splitsing met terugwerkende kracht niet onbillijk voor de verhuurder, terwijl het buiten toepassing verklaren daarvan dit wel zou zijn voor huurders met een all-in prijs die hun servicekosten willen laten toetsen.

De Woonbond stelt voor om ook voor overige servicekosten de procedure tot toetsing van het voorschotbedrag open te stellen. Zo hoeft een huurder niet te wachten tot de jaarlijkse afrekening van de servicekosten, maar kan die een probleem al eerder aankaarten.

Appreciatie

De Woonbond geeft aan dat het vragen van all-in prijzen ontmoedigd dient te worden, om ervoor te zorgen dat zowel de huurprijs als de servicekosten duidelijk zijn voor huurder en verhuurder. Het aanvechten van een all-in prijs kan middels de procedure die daarvoor in het leven is geroepen, opgenomen in artikel 7:248 BW. Daarnaast is in bepaalde gevallen de mogelijkheid van ambtshalve toetsing in het kader van een andere procedure toegevoegd aan de wet. Dit is echter, zoals toegelicht in deze memorie van toelichting, niet altijd wenselijk gezien de verstrekende gevolgen.

Deze verstrekende gevolgen bestaan eruit dat een verhuurder uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar een afrekening dient toe te zenden aan de huurder. De huurder heeft vervolgens twee jaar de tijd om bij de Huurcommissie een verzoek tot toetsing van de afrekening in te dienen. Indien een all-in prijs met terugwerkende kracht over een periode van 2,5 jaar wordt gesplitst, waarbij een korting van 20% op de huidige gevraagde all-in prijs wordt toegepast, zal dat naar verwachting dusdanig grote gevolgen voor de verhuurder hebben, dat dit onbillijk wordt geacht. Voor deze uitzonderlijke situatie is daarom gekozen om ambtshalve splitsing van de all-in prijs uit te sluiten. Een huurder kan vanzelfsprekend wel de procedure tot splitsing van de all-in prijs starten om uitsluitel te krijgen over de hoogte van de huurprijs en servicekosten. Het toepassen van all-in prijzen wordt nog steeds ontmoedigd, doordat de eerdergenoemde korting van 20% in alle overige gevallen nog steeds wordt toegepast.

Door ambtshalve splitsing van all-in prijzen uit te sluiten binnen procedures voor het toetsen van de jaarlijkse servicekostenafrekening, wordt tevens de huidige uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie gecodificeerd. Daarmee is dus materieel geen verslechtering van de positie van huurders voorzien met de wetswijziging. Wel wordt voorkomen dat huurders na het doorlopen van een procedure tot toetsing van de servicekostenafrekening nul op rekest krijgen aangezien niet met terugwerkende kracht kan worden vastgesteld wat de hoogte is van de huurprijs of servicekosten. Hiermee wordt dus teleurstelling bij huurders voorkomen, met inbegrip van de bijkomende legeskostenveroordeling. Met betrekking tot het tweede punt van de Woonbond, over het openstellen van de procedure tot toetsing van het voorschotbedrag voor overige servicekosten, kan benoemd worden dat dit reeds voorzien is in het wetsvoorstel modernisering servicekosten.³⁸

³⁸ Kamerstukken II 2024/25, 36 648.

10.4.12. Collectieve verzoeken servicekosten

Reactie(s)

De Woonbond en Stichting!WOON stellen voor om collectieve geschillen met betrekking tot servicekosten makkelijker mogelijk te maken. Zo stelt Stichting!WOON nader voor om een vertegenwoordiging van complex-huurders in de zin van de Wet overleg huurders verhuurder de servicekostenafrekening te laten beoordelen en indien nodig de afrekening aan de Huurcommissie voor te laten leggen. De uitspraak van de Huurcommissie zou dan voor alle huurders van het complex moeten gelden.

Stichting!WOON betoogt tevens dat de Huurcommissie zich te formalistisch opstelt door complexhuurders niet-ontvankelijk te verklaren, indien zij geen formeel bezwaar tegen de servicekostenafrekening hebben gemaakt bij de verhuurder. Na het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie moet immers als duidelijk zijn dat er sprake is van een geschil, zodat de Huurcommissie uitspraak kan doen. Indien één huurder van een complex bezwaar maakt, dan zou moeten gelden dat tegen elke identieke afrekening binnen het complex bezwaar is aangetekend.

Door de NOvA wordt voorts nog aandacht gevraagd voor het feit dat het thans niet goed mogelijk zou zijn om in een enkele zaak gemachtigd te worden door de betrokken partij vanwege eHerkenning. Zij stelt daarop voor om het (weer) mogelijk te maken om in het digitale portaal van de Huurcommissie aanvullende informatie in te dienen met enkel een zaaknummer. Op deze manier kan de betrokken partij het zaaknummer aan zijn gemachtigde doorgeven. Die gemachtigde kan op basis daarvan met de aan de gemachtigde verbonden eHerkenning (of DigiD in geval van natuurlijke personen als gemachtigde) zich in de procedure stellen en stukken indienen. Het is nu enkel mogelijk om nieuwe procedures te beginnen voor gemachtigden, maar niet om in bestaande procedures te mengen.

Appreciatie

De regering is met de Woonbond en Stichting!WOON van mening dat de drempel voor het indienen van een collectief verzoek bij de Huurcommissie moet worden verlaagd. Dit punt is daarom reeds meegenomen in het Wetsvoorstel modernisering servicekosten, dat op 4 november 2024 bij de Tweede Kamer is ingediend voor behandeling. Het onderhavige wetsvoorstel zal op dit punt daarom ook niet worden aangepast.

Er kan daarnaast niet worden meegegaan met het voorstel van Stichting!WOON om een uitspraak over een zaak in een wooncomplex voor alle huurders van dat complex te doen gelden. Een uitspraak van de Huurcommissie heeft de vorm van een juridische fictie, hetgeen inhoudt dat deze wordt geacht te zijn overeengekomen tussen partijen. De uitspraak treedt op het punt waar de Huurcommissie om een uitspraak is verzocht in de plaats van de huurovereenkomst tussen partijen. Wanneer een huurder zelf niet is betrokken in een procedure bij de Huurcommissie, kan een uitspraak van de Huurcommissie in een geschil tussen zijn/haar verhuurder en een andere huurder in een vergelijkbare situatie, dus niet zomaar op hem/haar van toepassing worden verklaard. Ditzelfde geldt mutatis mutandis ook voor het voorstel dat door Stichting!WOON wordt gedaan om een bezwaar van één huurder tegen de servicekostenafrekening te laten gelden als een bezwaar tegen elke identieke afrekening binnen hetzelfde wooncomplex.

Het voorstel van de NOvA met betrekking tot het machtigingsproces bij de Huurcommissie zal worden meegenomen in het reguliere contact met de Huurcommissie. Aangezien deze kwestie de bedrijfsvoering van de Huurcommissie betreft, heeft dit voor het onderhavige wetsvoorstel verder geen consequenties.

10.4.13. Publicatie beleidsregels

Reactie(s)

De NOvA vraagt in zijn consultatiereactie aandacht voor het feit dat de (nieuwe) Beleidsboeken van de Huurcommissie en haar Huurprijscheck enkel *webbased* zijn, hetgeen niet in overeenstemming zou zijn met artikel 5, sub e, van de Bekendmakingswet, alsook met het Bestuursreglement van de Huurcommissie. Hij stelt dat een meer gefixeerde publicatie van Beleidsboeken ervoor zorgt dat versiebeheer controleerbaar is. De NOvA geeft de regering tegen deze achtergrond dan ook in overweging om de Huurcommissie aan de voor haar geldende publicatievoorschriften te houden, hetgeen dan tot gevolg zou hebben dat Beleidsboeken, het Gebrekenboek en de broncode van de Huurprijscheck zouden moeten worden gepubliceerd in een uitgave en dat deze niet enkel *webbased* zouden kunnen zijn. Ook wijst de NOvA op het feit dat de Huurcommissie thans niet de terminologie «Gebrekenboek» meer hanteert, maar «Beleidsboek gebreken», hetgeen zou miskennen dat «gebrekenboek» de in artikel 6, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte («Bhw») voorgeschreven terminologie is.

Appreciatie

De regering onderschrijft het belang van het transparant en op een goed toegankelijke wijze beschikbaar stellen van overheidsinformatie, waaronder begrepen ook de bronnen waar de NOvA in zijn consultatiereactie naar verwijst. De regering zal hierover – alsmede over de te hanteren terminologie voor het gebrekenboek – met de Huurcommissie in overleg treden. Overigens wordt in de reactie van de NOvA miskend dat de Beleidsboeken van de Huurcommissie momenteel ook al een vorm van versiebeheer kennen, en dat op de website van de Huurcommissie staat aangegeven van wanneer tot wanneer een bepaalde versie geldend is of was.

10.4.14. Huurcommissie Bonaire

Reactie(s)

Een reactie stelt dat de Huurcommissie ook een rol moet krijgen op Bonaire, om inwoners eenzelfde niveau van bescherming te bieden. De wet dient hierop aangevuld te worden.

Appreciatie

Het werkveld van de Huurcommissie is beperkt tot het Europese deel van Nederland. De taken van de Huurcommissie zijn opgesomd in het BW en de Uhw, die met het voorliggende voorstel gewijzigd worden. Bonaire kent een eigen Huurcommissie, wier taken zijn opgesomd in de Wet maatregelen huurmarkt Caribisch Nederland. Inwoners van Bonaire zijn dus wel degelijk beschermd, echter op basis van een andere wet en Huurcommissie.

10.4.15. Ex-nunc toetsing verzet

Reactie(s)

De Woonbond stelt dat de uitspraak van de Hoge Raad omtrent ex nunc-toetsing in verzet, waardoor ook in een verzetsprocedure nieuwe feiten en omstandigheden kunnen worden aangedragen, gecodificeerd dient te worden in de Uhw.

Appreciatie

Op basis van de huidige rechtspraak is hetgeen de Woonbond vraagt reeds mogelijk. De Huurcommissie heeft naar aanleiding van de genoemde prejudiciële beslissing van de Hoge Raad dan ook haar uitvoeringsbeleid aangepast, waardoor in een verzetsprocedure nieuwe feiten en omstandigheden kunnen worden aangedragen. Codificatie van de prejudiciële beslissing is dan ook niet noodzakelijk.

10.4.16. Wijziging taakuitvoering zittingsleden

Reactie(s)

De NOvA stelt voor om het zijn van zittingslid bij de Huurcommissie een volwaardige functie te maken. Het zijn van zittingslid is nu een nevenfunctie, waarvoor een vergoeding per zitting wordt toegekend. De NOvA meent in dit kader dat de rol van een zittingslid binnen een zittingscommissie marginaler is dan die van een zittingsvoorzitter; hij stelt dat zittingsleden na de zitting vrijwel nooit meer bij de totstandkoming en daadwerkelijke formulering van uitspraken betrokken zijn en dat lang niet elk zittingslid even inhoudelijk vaardig is om in de juridische en/of technische kwesties te treden die moeten worden beslecht. De NOvA twijfelt daarom of zittingsleden altijd een volwaardige gesprekspartner op de inhoud van de zaak kunnen zijn voor de zittingsvoorzitter die voltijd werkt. Mogelijk zou een voltijdfunctie voor zittingsleden ook een efficiëntieslag teweeg kunnen brengen, doordat zittingsleden meer ervaring opdoen.

Appreciatie

De Huurcommissie is een paritair samengestelde organisatie, waar zittingsleden «uit de kring van huurders en verhuurders» werkzaam zijn. Zij brengen een unieke praktijkkennis met zich mee, die relevant is voor de beslechting van geschillen. Juist het feit dat het zijn van zittingslid een nevenfunctie is, stelt de zittingsleden in staat om hun werk als zittingslid naast hun reguliere werkzaamheden te (blijven) doen, waarmee zij hun praktijkkennis- en ervaring op peil houden. De regering gaat om deze reden dan ook niet mee in het voorstel van de NOvA om het zijn van zittingslid een voltijdsfunctie te maken. Het beeld dat door de NOvA wordt geschetst van zittingsleden die inhoudelijk niet kundig genoeg zouden zijn om in de technische en/of juridische kwesties te treden die moeten worden beslecht, wordt door de regering overigens niet herkend.

10.4.17. Aanhouden procedures zolang wetgeving is aangekondigd

Reactie(s)

IVBN verzoekt in haar reactie tot het (zo veel mogelijk) aanhouden van Huurcommissieprocedures tot naderende verduidelijkingswetgeving in de Tweede Kamer en Eerste Kamer ligt ter behandeling of is aangekondigd, verwijzend naar het wetgevingstraject rondom de procedures voor servicekosten³⁹. Een wijziging in het aanbieden van servicekosten (als gevolg van een Huurcommissieprocedure) geldt voor de duur van de huurovereenkomst, terwijl uit een (later) wetgevingstraject kan voortkomen dat een bepaald type servicekosten wel in rekening kan worden gebracht. Het zou daarom wenselijk zijn om Huurcommissieprocedures

³⁹ Wetsvoorstel modernisering servicekosten (Kamerstukken II 2024/25, 36 648).

aan te houden zolang nog onduidelijkheid bestaat omtrent aankomende wetgeving.

Appreciatie

De Huurcommissie is gehouden om procedures zo veel als mogelijk binnen de wettelijke termijnen af te ronden. Daarbij toetst zij verzoekschriften aan de hand van de daarvoor geldende wetgeving. Het zou niet te doen zijn om procedures aan te houden, zeker gezien de tijd die benodigd is om te komen van de aankondiging van mogelijke wetgeving tot aan de inwerkingtreding daarvan. Doorgaans wordt ook overgangsrecht toegepast om gewijzigde wetgeving pas van toepassing te verklaren op nieuwe gevallen. Overigens biedt de wet, zoals de reactie ook zelf opnoemt, reeds de mogelijkheid om ook bij een lopend contract het servicekostenpakket te wijzigen. Het voorstel dat uit de reactie naar voren komt is daarom niet wenselijk.

11. Overgangsrecht en inwerkingtreding

De wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdeel A en D

Met deze wijziging wordt invulling gegeven aan het onderscheid tussen vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters. De eis dat er minimaal vier zittingsvoorzitters zijn, wordt zo gewijzigd dat er minimaal vier vaste zittingsvoorzitters zijn. Met de wijziging in het derde lid van artikel 3a wordt bepaald dat de niet-vaste zittingsvoorzitters niet deelnemen aan de beleidsvormende taak.

In het zesde lid van artikel 3a Uhw wordt een nieuwe delegatiebepaling toegevoegd, om de maximale omvang van de flexibele schil aan niet-vaste zittingsvoorzitters bij ministeriële regeling te kunnen bepalen. Door artikel 3f, eerste lid te wijzigen wordt bepaald dat enkel de vaste zittingsvoorzitters gehoord dienen te worden in het kader van de vaststelling van het bestuursreglement.

Onderdeel B

Met deze wijziging wordt geregeld dat niet-vaste zittingsvoorzitters niet gehoord hoeven te worden over de (her)benoeming van de (plaatsvervangend) voorzitter. Daarnaast wordt bepaald dat de benoemingseisen die gelden voor de voorzitter ook gelden voor de plaatsvervangend voorzitter.

Onderdeel C

Met deze wijziging wordt geregeld dat zittingsleden hun functie zonder last vervullen. Zittingsleden vertegenwoordigen het perspectief van de huurder of verhuurder, maar vullen hun functie niet in vanuit een specifieke opdracht of bindend mandaat vanuit hun achterban. Dit bevordert de onafhankelijkheid van de zittingscommissies als onderdeel van het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie.

Onderdeel E

Dit onderdeel behelst drie wijzigingen. Ten eerste wordt met deze wijziging de huidige benoemingstermijn van een lid van de Raad van Advies van vier jaar teruggebracht tot drie jaar. Om ervoor te zorgen dat de leden van de Raad van Advies niet (grotendeels) tegelijkertijd aftreden, met een groot kennislek als gevolg, hanteert de Huurcommissie een aftredingsrooster. Aangezien de Raad van Advies uit negen leden bestaat, waarvan drie huurdersleden, drie verhuurdersleden en drie onafhankelijke leden, is een benoemingstermijn van drie jaar aan te bevelen. Een benoemingstermijn van drie jaar stelt de Huurcommissie in staat om te werken met een rooster van aftreden waarbij elk jaar één nieuw lid van de drie verschillende groepen (huurdersleden, verhuurdersleden en onafhankelijke leden) kan worden (her)benoemd. Om een kennisverlies binnen de Raad van Advies als gevolg van het inkorten van de benoemingstermijn te voorkomen, wordt daarnaast opgenomen dat leden van de Raad van Advies een tweede keer kunnen worden herbenoemd. Daarmee komt de maximale benoemingstermijn van een lid met drie termijnen neer op een periode van in totaal negen jaar. Daarnaast vervalt het specifieke adviesrecht ten aanzien van de ontwerp-begroting en de conceptjaarrekening voor de Raad van Advies. De algemene adviserende taak van de Raad van Advies blijft bestaan⁴⁰. Tot slot wordt bepaald dat de Raad van Advies adviesrecht krijgt ten aanzien van het door de Huurcommissie vast te stellen formulier voor het bepalen van de servicekosten. In onderdeel D in artikel II is bepaald dat het specificatieformulier niet langer per ministeriële regeling wordt vastgesteld, maar door de Huurcommissie zelf. Met de wijziging in dit onderdeel wordt het adviesrecht ten aanzien van dit vast te stellen formulier verankerd.

Onderdeel F & L

Met dit onderdeel vervalt de klachtenprocedure over gedragingen van een verhuurder, opgenomen in artikel 4, lid 5 Uhw. In verband met het afschaffen van deze procedure, vervalt ook artikel 19aa Uhw, dat de procedure voor de behandeling van een dergelijke klacht door de Huurcommissie regelt.

Onderdeel G

Met deze wijziging wordt geëxpliciteerd dat de voorzitter van de Huurcommissie zich in de uitvoering van zijn of haar taken kan laten vervangen door de plaatsvervangend voorzitter.

Onderdeel H

Met dit onderdeel wijzigt artikel 7, zesde lid, onderdeel b. Wanneer de indiener van een verzoek binnen drie weken na verzending van het rapport van onderzoek zijn of haar zaak bij de Huurcommissie intrekt, dient de Huurcommissie uit hoofde van artikel 7, zesde lid, onder b van de Uhw de helft van het betaalde voorschot aan leges terug te betalen. Dit terugbetalen levert voor de Huurcommissie echter grote administratieve lasten op, doorgaans tegen slechts een gering voordeel voor de verzoeker als dat een huurder betreft (€ 12,50). Het is bovendien ook niet zo dat de Huurcommissie enig voordeel behaalt aan geschillen die door verzoekers worden ingetrokken nadat het rapport van onderzoek is opgesteld, hetgeen een restitutie zou kunnen rechtvaardigen. De uitvoeringskosten voor het opstellen van een rapport van onderzoek zijn reeds hoger dan het

⁴⁰ Art. 3g, lid 5 Uhw.

bedrag dat aan de verzoeker zou worden terugbetaald uit hoofde van de genoemde bepaling in de wet, indien het een huurder betreft. Voor verhuurders blijft deze terugbetaling wel bestaan omdat het bedrag voor verhuurders vele malen hoger is en de helft van deze kosten op € 250 uitkomen.

Onderdeel I

In artikel II, onderdelen A en B, wordt geregeld dat huurders in het laagsegment een huurverhoging op grond van een beding aan de Huurcommissie kunnen voorleggen. In dit onderdeel wordt bepaald hoe de Huurcommissie dergelijke verzoeken dient te toetsen.

Onderdeel J

Met onderdeel C in artikel II wordt artikel 7:257 BW gewijzigd waarmee wordt vastgelegd dat de kennisgeving van een gebrek aan de verhuurder schriftelijk dient te geschieden. Dit is omdat anders een bewijsvacuüm kan ontstaan van het bestaan van een dergelijke kennisgeving.

Onderdeel K

Met dit onderdeel wordt binnen artikel 17 aansluiting gezocht met artikel 7:258 BW. Uit hoofde van artikel 7:258 BW kan een huurder aan zijn verhuurder een voorstel doen tot splitsing van zijn of haar all-in-prijs in een kale huurprijs en een voorschotbedrag voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Wanneer de verhuurder niet instemt met dit voorstel, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Het voorstel van de huurder vormt de basis voor de toetsing door de Huurcommissie. Artikel 7:263 BW geeft hierbij als hoofdregel dat, indien sprake is van een voorstel tot wijziging van de huurprijs, de (eventuele) nieuwe huurprijs tussen partijen geldt per de datum zoals die is genoemd in het voorstel. In artikel 17, tweede lid Uhw werd van deze algemene regel afgeweken voor zover het een procedure uit hoofde van artikel 7:258 BW betreft; deze treedt namelijk pas in werking in de maand volgende op de maand waarin het verzoek aan de Huurcommissie is gedaan. Dit moment is dus later dan wanneer de hoofdregel wordt gevolgd, namelijk dat de nieuwe huurprijs (in dit geval: de gesplitste huurprijs) in werking treedt op de datum zoals die is genoemd in het voorstel van de huurder. Met de wijziging wordt dit gerepareerd.

Onderdeel L

Dit onderdeel bevat drie wijzigingen. Ten eerste wordt artikel 7:260 BW (een verzoekschrift tot toetsing van de jaarafrekening voor servicekosten) geschrapt uit de lijst met procedures waarin de Huurcommissie ambtshalve de all-in prijs kan splitsen, ex artikel 17a van de Uhw. In een procedure op grond van artikel 7:260 BW kan dus geen uitspraak gedaan worden indien sprake is van een all-in prijs. Immers; er kan in dit geval geen oordeel worden geveld over de redelijkheid van de servicekosten. In een dergelijk geval kan de all-in prijs wel gesplitst worden middels een verzoekschrift daartoe, op basis van artikel 7:258 BW.

Ten tweede wordt bepaald dat in het kader van een verzoekschrift tot huurverlaging naar aanleiding van gebreken, op basis van artikel 7:257 BW, een geconstateerde all-in prijs enkel ambtshalve gesplitst wordt door de Huurcommissie als sprake is van een gebrek dat ook daadwerkelijk leidt tot huurverlaging. Immers; anders is het vaststellen van een kale huurprijs door middel van ambtshalve splitsing niet noodzakelijk voor de

behandeling van het geschil. Een huurder kan de all-in prijs altijd laten splitsen door middel van een verzoekschrift op grond van artikel 7:258 BW.

Daarnaast vervalt artikel 17a, tweede lid, van de Uhw. Dit lid bepaalde dat de splitsing in werking trad met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het verzoek is ontvangen. Hierdoor is splitsen met terugwerkende kracht niet mogelijk, terwijl dat voor bepaalde geschiltypen juist wel nodig is. Dit is het geval bij de toetsing aanvangs-huurprijs (artikel 7:249 BW), huurverhoging na woningverbetering (artikel 7:255 BW) en huurverlaging op grond van gebreken (artikel 7:257 BW). Om deze reden vervalt artikel 17a, tweede lid, opdat de ingangsdatum van de uitspraak zoals die in de Uhw per procedure is bepaald, leidend wordt voor de ingangsdatum van de splitsing.

Onderdeel N

Met dit onderdeel worden drie wijzigingen doorgevoerd.

Ten eerste wordt de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak van vier weken verlengd tot zes weken. De termijn van vier weken is te kort vergeleken met de termijn voor de commissie-uitspraak van vier maanden.

Ten tweede wordt een onderdeel aan het eerste lid van artikel 20 Uhw toegevoegd, dat de mogelijkheid biedt de behandeling van een zaak tijdelijk op te schorten als de Huurcommissie aanvullende stukken nodig heeft om een uitspraak te doen. Dit kan het geval zijn als één van de partijen door de Huurcommissie is gevraagd om een stuk aan te leveren, maar kan ook van toepassing zijn als de Huurcommissie moet wachten op het aanleveren van een noodzakelijk stuk door een derde partij.

Ten derde wordt de termijn waarbinnen een partij verzet kan aantekenen tegen een voorzittersuitspraak verlengd, van drie weken tot zes weken. Dit geeft partijen voldoende tijd om de voorzittersuitspraak tot zich te nemen en indien nodig advies hierover in te winnen alvorens een verzetschrift op te (laten) stellen.

Onderdeel O

De Uhw bepaalt dat indien een partij meerdere verzoeken met betrekking tot dezelfde woonruimte indient bij de Huurcommissie, deze verzoeken gevoegd worden behandeld. Daarnaast is in het tweede lid bepaald dat een verzoek op grond van artikel 7:257 BW (een verzoek tot huurverlaging in verband met gebreken) vóór een eventueel verzoek op grond van artikel 7:253 BW (toetsing huurverhoging op basis van een voorstel) wordt behandeld. Deze bepaling is zodat de regel, dat een huurverhoging geen doorgang mag vinden zolang sprake is van een door de Huurcommissie geconstateerd gebrek, kan worden toegepast. Er moet dus eerst uitsluitel komen over het eventuele bestaan van het gebrek, alvorens wordt gekeken naar de redelijkheid van de huurverhoging. Artikel II, onderdeel A verklaart de regel, dat een huurverhoging geen doorgang mag vinden zolang sprake is van een door de Huurcommissie geconstateerd gebrek, tevens van toepassing wordt op huurverhogingen naar aanleiding van een beding, in het laag-, midden- én hoogsegment. Het is daarom wenselijk om ook voor verzoeken omtrent deze huurverhogingen te bepalen dat bij een eventueel gelijktijdig verzoek de gebrekenprocedure o.g.v. artikel 7:257 voorrang krijgt. Daarom is in artikel 30, tweede lid, Uhw artikel 7:248, lid 4 BW toegevoegd aan de voorrangsregel.

Opgemerkt wordt dat een procedure op grond van artikel 7:248, vierde lid, BW ook mogelijk is voor woningen in het hoogsegment, maar de procedure van artikel 7:257 (huurverlaging in verband met gebreken) niet.

Onderdeel P

Met deze wijziging wordt de mogelijkheid voor partijen om een lid uit een zittingscommissie te wraken uitgebreid. Wraking was slechts mogelijk tot het moment van aanvang van de zitting. Dit wijkt af van het beleid van de rechtspraak en andere ADR-instanties en kan een negatief effect hebben op de ervaren onafhankelijkheid of onpartijdigheid van de zittingscommissies. Met de wijziging kan ook na aanvang van de zitting worden gewraakt. Dit wordt mogelijk gemaakt tot de zittingscommissie uitspraak heeft gedaan. Met het verruimen van de mogelijkheden voor wraking wordt de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de Huurcommissie versterkt.

Om te voorkomen dat deze procedure te gemakkelijk wordt gebruikt, worden tevens enkele voorwaarden aan het gebruik daarvan gesteld in de nieuwe leden vier tot en met zeven. Deze voorwaarden komen inhoudelijk overeen overeen met die van artikel 37 Rechtsvordering.

Onderdeel Q

Deze wijziging biedt de mogelijkheid de behandeling van een zaak tijdelijk op te schorten als de Huurcommissie aanvullende stukken nodig heeft om een uitspraak te doen. Dit kan het geval zijn als een van de partijen door de Huurcommissie is gevraagd om een stuk aan te leveren, maar kan ook van toepassing zijn als de Huurcommissie moet wachten op het aanleveren van een noodzakelijk stuk door een derde partij. Deze wijziging van artikel 37 Uhw betreft het opschorten van de termijn voor een commissieuitspraak, waar de wijziging van artikel 20 Uhw, gevangen in onderdeel N van deze wet, ziet op de termijn voor voorzittersuitspraken.

Onderdeel R

Met dit onderdeel wordt een verwijzing naar de geschrapte klachtenprocedure (artikel 4, lid 5 Uhw) geëlimineerd.

Gelijktijdig wordt het artikel 4, derde lid, Uhw aan de opsomming toegevoegd. Artikel 7:262 BW bepaalt voor uitspraken van de Huurcommissie dat sprake is van een wettelijke fictie van overeenstemming tussen huurder en verhuurder en dat huurder en verhuurder binnen acht weken na afschrift van die uitspraak naar de rechter kunnen stappen. Het is wenselijk om dezelfde bepalingen van toepassing te verklaren voor procedures die niet uit het BW, maar uit de Uhw voortvloeien. Dat is in artikel 41, eerste lid, Uhw gedaan. De procedure uit artikel 4, derde lid, Uhw ontbrak echter in deze opsomming. Dit wordt met deze wijziging hersteld.

Onderdeel S

Met de wijziging van artikel 47, onderdeel b, kunnen voortaan bij ministeriële regeling regels gesteld worden over de stukken die huurder dient aan te leveren bij het indienen van een verzoek op grond van artikel 7:257 BW, de zogenaamde gebrekenprocedure. Voor het berekenen van de nieuwe huurprijs, naar aanleiding van een verlaging als gevolg van de constatering van gebreken, is namelijk duidelijkheid nodig over de huidige geldende huurprijs. Bij ministeriële regeling wordt verplicht gesteld dat huurder stukken indient waaruit blijkt wat de huidige geldende huurprijs is, zoals bijvoorbeeld het huurcontract of het laatste huurverhogingsvoorstel. Daarnaast wordt een nieuw onderdeel ingevoegd dat een delegatiegrondslag creëert om bij ministeriële regeling ter uitvoering van artikel 7:259 BW regels te kunnen stellen met betrekking tot de wijze waarop de verhuurder de huurder het in dat artikel genoemde overzicht dient te verstrekken.

Onderdeel T

Dit onderdeel schrapt een aantal uitgewerkte artikelen. De Uhw bevat twee evaluatiebepalingen die afkomstig zijn uit eerdere wijzigingswetten. Nu de evaluatieperiode is verstreken en deze bepalingen geen nut meer dienen, worden die geschrapt. Hetzelfde geldt ook voor artikelen 54 en 55 Uhw, die zien op de inwerkingtreding van eerdere wetswijzigingen en sindsdien zijn uitgewerkt.

Artikel II

Onderdeel A en B

Dit artikel regelt een tweetal zaken met betrekking tot huurverhogingsprocedures:

Toegang Huurcommissie bij bedingen in het sociale segment

Artikel 7:248 BW wordt gewijzigd, door in het vierde lid van dat artikel een verwijzing naar het eerste lid van dat artikel op te nemen. Het vierde lid bepaalt dat een huurder de Huurcommissie kan verzoeken uitspraak te doen over een huurverhoging op grond van een beding in de huurovereenkomst. Daarbij wordt verwezen naar een beding zoals bedoeld in het derde lid: een beding voor een huurverhoging in het midden- of hoogsegment. Echter kan op basis van het eerste lid van artikel 7:248 BW ook in het laagsegment de huur worden verhoogd op basis van een beding. De rechtsgang die voor huurverhogingen op grond van een beding in het midden- of hoogsegment is geboden, waarbij de Huurcommissie de verhoging kan toetsen, staat niet open met betrekking tot huurverhogingen op basis van een beding in het laagsegment. Dat wordt met deze wijziging hersteld.

Geen huurverhoging bij gebrek

Artikel 7:250, tweede lid, BW bepaalt dat er geen huurverhoging kan worden doorgevoerd zolang de Huurcommissie een huurverlaging heeft toegepast voor een geconstateerd gebrek. Deze regel was daarmee enkel ondergebracht in de voorstelprocedure in het laagsegment.

Deze regel was nog niet van toepassing op huurverhogingen in het laagsegment op basis van een beding, als bedoeld in artikel 7:248, eerste lid, BW. Daar komt bij dat sinds de Wet betaalbare huur ook middeldure huurwoningruimten behoren tot het gereguleerde huursegment, waarmee ook de gebrekenprocedure, als bedoeld in artikel 7:257 BW, van toepassing wordt op middeldure huurwoningruimten. Ook voor deze middeldure huurwoningruimten gold nog niet de regel dat een huurverhoging niet kan worden doorgevoerd indien sprake is van een door de Huurcommissie geconstateerd gebrek.

Met deze wijziging wordt het niet kunnen toepassen van huurverhogingen in geval van gebreken van toepassing op alle huurverhogingen binnen het gereguleerd segment, ongeacht of sprake is van een voorstel of een beding en ongeacht of sprake is van een contract in het laag- of middensegment. Deze wijziging wordt doorgevoerd door in artikel 7:248 BW een vijfde lid toe te voegen, dat verwijst naar zowel alle huurverhogingen in het laagsegment als huurverhogingen op basis van een beding in het middensegment. Dit nieuwe vijfde lid geldt niet voor het hoogsegment op grond van het feit dat dit lid niet wordt toegevoegd aan de opsomming van artikelen die voor het hoogsegment gelden binnen artikel 7:247 BW. Aangezien er voor contracten in het hoogsegment geen mogelijkheid bestaat om een procedure tot huurverlaging op grond van gebreken te

starten bij de Huurcommissie, geldt deze regel niet voor huurverhogingen in dat segment.

Met deze wijziging kan tevens het tweede lid van artikel 7:250 BW, dat deze regel specifiek voor huurverhogingen op basis van een voorstel in het laagsegment stelt, komen te vervallen nu dit is ondergebracht in artikel 7:248 BW.

Onderdeel C

Met deze wijziging wordt vastgelegd dat de kennisgeving van een gebrek aan de verhuurder schriftelijk dient te geschieden. Dit is omdat anders een bewijsvacuüm kan ontstaan van het bestaan van een dergelijke kennisgeving. Het schriftelijkheidsvereiste dat in het artikel wordt opgenomen heeft directe doorwerking in de procedure van de Huurcommissie. Een verzoekschrift kan enkel in behandeling worden genomen indien de melding schriftelijk is gedaan. In het geval dit niet is gebeurd, is het verzoek niet-ontvankelijk.

Onderdeel D

Met dit onderdeel wordt de delegatiegrondslag die is opgenomen in het derde lid van artikel 7:260 BW, gewijzigd. Artikel 7:260 BW maakt het mogelijk om een geschil over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten aan de Huurcommissie voor te leggen. Wanneer de Huurcommissie wordt gevraagd op basis van artikel 7:260 BW uitspraak te doen over de betalingsverplichting van de huurder, bepaalt het derde lid van dit artikel dat de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op moet nemen in een hiertoe bij ministeriële regeling vastgesteld formulier. Met de wijziging wordt bepaald dat verhuurders de betalingsverplichting van hun huurder met betrekking tot de servicekosten moeten opnemen in een hiertoe door de Huurcommissie beschikbaar gesteld formulier.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer