

Advies en consultatie

Het wetsvoorstel 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.

1. Adviescollege Toetsing Regeldruk

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

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.

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 inwerkingtredingsdatum van 1 juli 2025 te kunnen halen, nodig is dat de opdrachtverlening uiterlijk drie maanden voor de datum van inwerkingtreding 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 toegankelijkheid, aangezien dit het gebruik van de kosteloze correctiemogelijkheid van verzet kan verminderen. Hierdoor kunnen onnodige en dure gerechtelijke procedures ontstaan, wat de effectiviteit van de Huurcommissie 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 wetswijzigingen op dit gebied.
- **Schriftelijke gebrekenmelding – gelaagdheid BW, Uhw en Urhw:** de Huurcommissie geeft aan dat de wijziging in het wetsvoorstel 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. Zeggegd 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

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.

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 voorsnag 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 voorsnag 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 opengezet voor contracten in het laagsegment. De wettekst en de toelichting zijn hierop aangepast.

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 liberaliseren. Hiermee zijn deze woningen dus gereguleerd. Ook in de rechtspraak is dit bevestigd¹:

"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."

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.

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.

¹ ECLI:NL:RBNHO:2022:10074, Rechtbank Noord-Holland, 26 oktober 2022

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 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.

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 zittingsvoorzitters 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 schil². De toelichting is hierop aangevuld.

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

² Zie hiervoor paragraaf 3.4 van deze toelichting.

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)huurprijsstoetsing 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.

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.

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 heeft³. 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.⁴ In de praktijk biedt de 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.

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

³ Art. 3a, lid 4 Uhw.

⁴ Bestuursreglement Huurcommissie, 11 oktober 2023 (*Strc.* 2023, 22071).

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.

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.

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 vervolgprocedures bij de kantonrechter worden voorkomen. Er wordt in dit kader ook gewezen op de druk op de kantonrechtspraak die ontstaat wanneer er onwerkbare 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 verzetstermijn 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.

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 Woningwaarderingstelsel (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 werklast 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 huidig geldende wetgeving is reeds een voorziening getroffen om gelijkluidende herhaalverzoeken te voorkomen. Artikel 9, lid 6 van de Uhw bepaalt immers dat een verzoeker, die na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzetschrift 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.

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 verstrekken gevolgen.

Deze verstrekken 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.⁵

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 complexhuurders 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.

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36648.

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.

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.

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.

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.

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.

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 servicekosten⁶. 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 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.

⁶ Wetsvoorstel modernisering servicekosten (Kamerstukken II 2024/25, 36648).