

Memorie van Toelichting wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie

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.

Verschillende 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 de 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

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

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 grote 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. Ook kunnen huurders en verhuurders geholpen worden bij het indienen van een verzoekschrift. Daarnaast kunnen zij daar terecht voor algemene informatie over het huurrecht en de dienstverlening van de Huurcommissie. 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.

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 voorziet in een wijziging van een aantal onderdelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ('Uhw'), bijvoorbeeld de introductie van een nieuw 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 wetswijzigingen, 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 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 bestuursmodel van de Huurcommissie onderzocht.⁴ In 2019 is het bestuursmodel van de Huurcommissie gewijzigd. Aanvankelijk stuurde het bestuur van de Huurcommissie zowel het Zelfstandig Bestuursorgaan (hierna ZBO) Huurcommissie als het agentschap de Dienst van de Huurcommissie aan. In het nieuwe sturingsmodel stuurt het bestuur het ZBO aan, en een directeur het agentschap. Daarnaast is er een nieuwe functie geïntroduceerd in het bestuursmodel van het ZBO 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 bestuursmodel van de Huurcommissie. Beide ontwikkelingen vormden aanleiding voor de bredere evaluatie van het bestuursmodel van de Huurcommissie in 2022. De conclusie uit dit bredere onderzoek was dat het bestuursmodel 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 ZBO en het agentschap in de praktijk soms hinderlijk uit. Het rapport concludeert ook dat de Huurcommissie balans moet vinden tussen verschillende belangrijke aspecten, 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

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

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

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

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 geen twijfel bestaat, is de voorzitter van de Huurcommissie volgens de wet verplicht om uitspraak te doen in de vorm van een voorzittersuitspraak. 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 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. 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, 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 de Huurcommissie als uitvoeringsorganisatie ook. De Huurcommissie is hierom voortvarend aan de slag gegaan met het verbeteren van haar dienstverlening aan burgers en bedrijven, heeft grote stappen gezet in het verbeteren van haar toegankelijkheid met een vernieuwde website, klantportaal en klantcontactcentrum en zij is nauw samen opgetrokken met het ministerie van 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 BZK, hetgeen in 2023 is geïntensiveerd door middel van een werkgroep waarin werd bekeken hoe de tot dan toe opgehaalde knelpunten konden worden weggenomen. Waar mogelijk werden knelpunten al

⁵ Bestuursreglement Huurcommissie 2023 (Stcrt. 2023, 22071)

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

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

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 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 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 doorgemaakt.

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 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. 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 2023⁹ (en 2021¹⁰) 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 huurverhoging¹¹. 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 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

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

⁹ Wet huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen.

¹⁰ Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen.

¹¹ Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

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. Daarmee is de noodzaak van dit wetsvoorstel gegeven.

3. Hoofdlijnen van het voorstel

Het wettelijk kader voor de taakuitvoering van de Huurcommissie is voor een belangrijk deel neergelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (ook: 'Uitvoeringswet' of '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 Uitvoeringswet en de daaruit voortvloeiende Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (ook: 'Uitvoeringsregeling' of 'Urhw'). Dit wetsvoorstel bevat tot slot één wijziging die betrekking heeft op het Burgerlijk Wetboek (ook: 'BW'). Hieronder zal voor de Uitvoeringswet 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 Uitvoeringsregeling. 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 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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 servicekostenafrekening als de huurverhogingsverzoeken vindt bijvoorbeeld een piek plaats in de zomer. Ook kunnen fluctuaties plaatsvinden als gevolg van seizoenseffecten¹² of macro-economische-effecten.¹³ 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').

¹² Zoals extra gebrekenprocedures in geval van natte periodes in het jaar (die leiden tot lekkages), of vanwege hittestress in de zomer.

¹³ *Onderzoek fluctuaties instroom verzoeken Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2021.

Voor de zittingsvoorzitters in de flexibele schil gelden dezelfde wettelijke bepalingen als voor de reguliere zittingsvoorzitters. Zij worden bijvoorbeeld op dezelfde wijze en voor eenzelfde termijn benoemd als reguliere zittingsvoorzitters en moeten voldoen aan dezelfde functievereisten. De flexibele schil aan zittingsvoorzitters wordt, 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).¹⁴ Ook worden de flexibele 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.

Aan de wet wordt een nieuwe delegatiebepaling toegevoegd, om de maximale omvang van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters te kunnen bepalen 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 van de zittingscommissies 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.

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. 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. 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. Door de benoemingstermijn met slechts een jaar in te korten, hebben leden van de Raad van Advies naar verwachting nog voldoende tijd voor kennisopbouw. Daarmee is het risico op een dalend kennisniveau van de Raad van Advies in het algemeen te overzien. Dit wordt ook beaamd door de huidige leden van de Raad van Advies. 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.

¹⁴ Hiermee wordt bedoeld op het – ten behoeve van haar geschilbeslechting – formuleren van beleidsregels door de Huurcommissie, ter inkleuring van in de wet gestelde normen.

De Raad van Advies heeft op grond van artikel 3g, lid 5 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 verzwaring van de rol van de Raad van Advies.¹⁵ In de praktijk¹⁶ 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.

Met deze voorgestelde wijziging wordt het expliciete adviesrecht ten aanzien van deze twee documenten geschrapt. Het adviesrecht van de Raad van Advies ten aanzien van de overige onderwerpen blijft expliciet vastgelegd in de Uhw. 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 blijven 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 en worden in dit benoemingsproces ook gehoord door de Huurcommissie. 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 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. Een deel van de verhuurders die een zitting van de Huurcommissie hebben bijgewoond, geeft aan wel eens getwijfeld te hebben aan de onpartijdigheid van zittingsleden.¹⁷ 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 deze zittingsleden zonder last hun werk doen (te weten: deelnemen in zittingscommissies). Deze 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 Huurcommissie draagt er vanzelfsprekend zorg voor dat enkel zittingsleden worden geselecteerd die de benodigde inhoudelijke expertise kunnen leveren. Met de betrokken belangenorganisaties worden werkafspraken gemaakt om het proces rondom de benoemingen soepel te laten verlopen.

3.1.5. Wraking

Het is van groot belang dat de zittingscommissies van de Huurcommissie zonder (schijn van) belangenverstrengeling hun werk uitvoeren. 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

¹⁵ Onderdeel 5.3.2. Memorie van Toelichting Wet verdere modernisering Huurcommissie.

¹⁶ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 39.

¹⁷ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen 2022, p. 38.

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 van de Huurcommissie waren in 2022 ook onderwerp van schriftelijke vragen van het lid Nijboer (PvdA)¹⁸. Uit de evaluatie van de Uhw¹⁹ 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.

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.²⁰ 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 de uitkomst van een geschil geen twijfel bestaat, moet een kennelijke voorzittersuitspraak toegepast worden. Er vindt dan in beginsel geen zitting plaats. In dat geval behelst de wettelijke termijn slechts vier weken²¹. Partijen kunnen binnen drie weken verzet aantekenen tegen deze kennelijke 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

¹⁸ Kamerstukken II 2021/2022, nr. 1499.

¹⁹ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen 2022, p. 42.

²⁰ Met de Wet verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage.

²¹ 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.

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 vier weken. Deze extra week 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. 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.

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 over 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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. Dit terugbetalen levert voor de Huurcommissie echter grote administratieve lasten op, doorgaans tegen slechts een gering voordeel voor de verzoeker.

(€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 bedrag dat aan de verzoeker zou worden terugbetaald uit hoofde van de genoemde bepaling in de wet. Daarnaast wordt een zaak, wanneer er geen vragen of onduidelijkheden zijn, afgedaan met een (schriftelijke) voorzittersuitspraak. Er vindt in dat geval geen zitting plaats. De afgelopen jaren wordt een aanzienlijk deel van de geschillen die de Huurcommissie op jaarbasis behandelt, afgedaan met een voorzittersuitspraak.²² Tegen deze achtergrond wordt voorgesteld om artikel 7, zesde lid, onder b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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 Burgerlijk Wetboek (hierna: '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

²² 11.293 (2021), 8.900 (2022), 8.800 (2023).

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.²³ 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). Dit verslechtert ook de relatie tussen huurder en verhuurder.

Behalve dat de procedure voor onduidelijkheid zorgt, geldt dat de meerwaarde niet is gebleken. Zo kent de procedure geen sanctiemogelijkheid voor verhuurders die in het ongelijk worden gesteld. Ook voegt de procedure niets toe ten aanzien van de mogelijkheden die huurders inmiddels hebben op grond van de Wet goed verhuurderschap. In het kader van deze wet kunnen huurders sinds 1 juli 2023 terecht bij de gemeente met klachten over ongewenst verhuurgedrag. Sinds 1 januari 2024 dienen gemeenten hiertoe bovendien een gemeentelijk meldpunt te hebben ingericht. Indien de klacht over de verhuurder²⁴ gegrond blijkt, kan de gemeente hier vervolgens op handhaven. Een aparte procedure bij de Huurcommissie voor klachten over gedragingen van verhuurders wordt ook om deze reden niet langer noodzakelijk geacht. 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 als dit een betere route gezien.

Nu de klachtenprocedure bij de Huurcommissie geen aangetoonde meerwaarde heeft, maar enkel voor onduidelijkheid zorgt, wordt artikel 4, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geschrapt, waarmee deze procedure komt te vervallen. Hiervoor is het ook nodig om

²³ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 19.

²⁴ Of verhuurbemiddelaar.

artikel 19aa van deze wet, dat met dit artikel samenhangt, te schrappen en artikel 41, lid 1 Uhw te wijzigen.

Afschaffing van art. 4, lid 5 Uhw past ook bij de bredere ontwikkeling van de Huurcommissie als geschilbeslechter. De meeste geschillen die de Huurcommissie behandelt, lenen zich niet goed voor een bemiddelende rol vanuit de Huurcommissie.²⁵ Daarom is de laatste jaren juist minder gefocust op bemiddeling. Bemiddeling is arbeidsintensief, vereist specifieke competenties bij medewerkers en zorgde voor vertragingen in de procedures zonder aangetoonde meerwaarde.²⁶ 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 art. 4, lid 5 Uhw past hier niet goed bij. Huurteams bieden in hun dienstverlening doorgaans ook een vorm van bemiddeling aan.²⁷ Voor geschillen die zich voor bemiddeling lenen, kunnen Huurteams deze rol zodoende vervullen.

3.2.2.3. Vereisten verzoek huurprijsverlaging op grond van gebreken

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 huidig 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 huurder te verplichten om bij een verzoek op grond van artikel 7:257, lid 2 BW stukken aan te leveren waaruit blijkt wat de huidig 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.

3.2.2.4. 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 servicekosten²⁸, 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 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte bedoeld (vgl. artikel 14 van de Uitvoeringsregeling).

Servicekostengeschillen zorgen jaarlijks voor een flinke instroom van zaken bij de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie in haar jaarverslag over 2023 ook het signaal af gaf 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.²⁹ 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. 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

²⁵ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 24.

²⁶ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022, p. 23-24.

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

²⁸ N.B. momenteel is er een wetsvoorstel in voorbereiding waarmee het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zal komen te vervallen.

²⁹ Jaarverslag Huurcommissie 2023, p. 7.

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.

3.3. Overige wijzigingen

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is in 2019 op onderdelen gewijzigd.³⁰ De evaluatiebepaling die met deze wetswijziging gepaard ging, is abusievelijk in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zelf beland, in plaats van in de desbetreffende wijzigingswet. Dit heeft tot resultaat gehad dat er in artikel 53 thans een onbruikbare 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 onbruikbare) 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.

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 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 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte

Een aantal wijzigingen in deze wet in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zullen nader ingevuld worden in lagere regelgeving, te weten in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte ('Urhw'). Zo wordt de omvang van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters, die met dit wetsvoorstel wordt geïntroduceerd, op lager niveau gemaximeerd. Ook worden de bewijsmiddelen die mogen worden aangedragen ten behoeve van een verzoek om vrijstelling van legesbetaling uitgebreid. Daarnaast zullen in de Urhw twee eisen gesteld worden aan de procedure omtrent huurverlaging op grond van gebreken, namelijk dat een gebrekenmelding schriftelijk gedaan dient te worden en dat huurder bij de Huurcommissie stukken dient aan te leveren waaruit de huidige geldende huurprijs blijkt (zie over dat laatste reeds paragraaf 3.2.2.3). Verder zullen artikel 14 en Bijlage VII Urhw worden geschrapt (zie hierover paragraaf 3.2.2.4). Ten slotte zal het verouderde en onbruikbare artikel 12a Urhw geschrapt.

4. Verhouding tot nationale wetgeving

Het wetsvoorstel voert wijzigingen door in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) en vervolgens zal de regeling daaronder, namelijk de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, aangepast worden. Dit voorstel raakt ook aan andere wetten. Het wetsvoorstel voert namelijk één wijziging door in het BW. Een aantal andere wijzigingen in dit voorstel hangt ook samen met het Burgerlijk Wetboek, door het wijzigen van de inwerkingtreding van splitsing van all-in prijzen (art. 7:258 BW) en het uitbreiden van de delegatiegrondslag voor het stellen van regels omtrent verzoeken op grond van artikel 7:257, lid 2 BW.

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

³⁰ 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.

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.

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 zal zij worden gevraagd een uitvoeringstoets te verrichten op het onderhavige wetsvoorstel.

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. 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. Daarmee kunnen knelpunten die mogelijkerwijs voortkomen uit wijzigingen van de regelgeving geconstateerd en onderzocht worden en leiden tot eventuele aanpassingen.

10. Advies en consultatie

11. Overgangsrecht en inwerkingtreding

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdeel A, B en D

Met deze wijziging wordt invulling gegeven aan het onderscheid tussen vaste en niet vaste zittingsvoorzitters. 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')

In het zesde lid wordt een nieuwe delegatiebepaling toegevoegd, om de maximale omvang van de flexibele schil aan zittingsvoorzitters bij ministeriële regeling te kunnen bepalen.

Onderdeel C

Met deze wijziging wordt opgenomen dat zittingsleden hun functie zonder last vervullen. Zittingsleden vertegenwoordigen het perspectief van de huurder of verhuurder, maar nemen geen functie vanuit een specifieke opdracht of bindend mandaat vanuit hun achterban. Dit bevordert de onafhankelijkheid van de zittingscommissies als onderdeel van het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie, zoals beoogd met de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen.

Onderdeel E

Dit onderdeel behelst twee 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.

Daarnaast vervalt het adviesrecht ten aanzien van de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening voor de Raad van Advies. In 2019 zijn deze laatste twee toegevoegd aan de onderwerpen waarover advies uitgebracht kan worden als onderdeel van de verzwaren van de rol van de Raad van Advies.³¹ In de praktijk³² 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.

Onderdeel F en K

Met dit onderdeel vervalt de klachtenprocedure. 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 van deze procedure blijkt nu echter dat deze procedure weinig toegevoegde waarde heeft, terwijl de procedure wel voor veel onduidelijkheid zorgt bij huurders, verhuurders en de Huurcommissie zelf. Derhalve vervalt deze.

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 vervalt 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de helft van het betaalde voorschot aan leges terug te

³¹ Onderdeel 5.3.2. Memorie van Toelichting Wet verdere modernisering Huurcommissie.

³² Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 39.

betalen. Dit terugbetalen levert voor de Huurcommissie echter grote administratieve lasten op, doorgaans tegen slechts een gering voordeel voor de verzoeker (€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 bedrag dat aan de verzoeker zou worden terugbetaald uit hoofde van de genoemde bepaling in de wet.

Onderdeel I

Met dit onderdeel wordt binnen artikel 17 aansluiting gezocht met 7:258 van het BW. 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 werd 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 wijziging wordt dit gerepareerd.

Onderdeel J

Dit onderdeel bevat twee wijzigingen. Ten eerste wordt artikel 7:260 BW (geschil over 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 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.

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 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 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 L

Met dit onderdeel wordt ten eerste 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. 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.

Daarnaast is aanvulling hierop een lid 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 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. Dit is vergelijkbaar met zoals dit voor bestuursorganen is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Onderdeel M

Met deze wijziging wordt de mogelijkheid om 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.

Onderdeel N

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. Dit is vergelijkbaar met zoals dit voor bestuursorganen is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Onderdeel O

Met dit onderdeel wordt een verwijzing naar de geschrapte klachtenprocedure geëlimineerd. Gelijktijdig wordt met het schrappen van artikel 4, vijfde lid, Uhw uit de opsomming van artikel 41, lid 1 Uhw een omissie rechtgetrokken: artikel 4, derde lid, Uhw wordt 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 8 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 Burgerlijk Wetboek, 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 P

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 laatste huurverhogingsvoorstel.

Daarnaast wordt een nieuw onderdeel ingevoegd dat een delegatiegrondslag creëert om bij ministeriële regeling ter uitvoering van artikel 7:259 van het Burgerlijk Wetboek regels kunnen worden gegeven met betrekking tot de wijze waarop de verhuurder de huurder het in dat artikel genoemde overzicht dient te verstrekken.

Onderdeel Q

Dit onderdeel elimineert een aantal uitgewerkte artikelen. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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

Met dit onderdeel wordt de delegatiegrondslag die bepaald dat het specificatieformulier bij ministeriële regeling wordt vastgesteld gewijzigd. Er 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. 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.

Servicekostengeschillen zorgen jaarlijks voor een flinke instroom van zaken bij de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie in haar jaarverslag over 2023 ook het signaal af gaf 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. 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. 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, is deze wijziging noodzakelijk.

Artikel III

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

Artikel IV

Deze wet wordt aangehaald als: Wet toekomstbestendige huurcommissie

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer