

Vergaderjaar 2011–2012

**32 586**

## **Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (uitbreiding geschillenbeslechting huurcommissie)**

**A**

### **GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET**

13 oktober 2011

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is dat geschillen die uit de Wet op het overleg huurders verhuurder voortvloeien, aan de huurcommissie kunnen worden voorgelegd;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

De Wet op het overleg huurders verhuurder wordt als volgt gewijzigd:

**A**

Artikel 8, eerste lid, komt te luiden:

1. Geschillen die voortvloeien uit deze wet worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de kantonrechter.

**B**

Na artikel 8 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 8a**

1. Wanneer de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, op een verzoek van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie, huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, worden partijen geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is

vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

## **ARTIKEL II**

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 3a, tweede lid, wordt na de tweede volzin een volzin ingevoegd, luidende: Voor de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 4a kunnen ook personen van buiten de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders zittingslid zijn.

B

In artikel 3b, derde lid, wordt «vereniging, vennootschap of stichting, die daarbij is betrokken.» vervangen door: vereniging, vennootschap of stichting die daarbij is betrokken, of aangesloten te zijn bij een bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

C

In artikel 3g, eerste lid, derde volzin, en vijfde lid, eerste volzin, wordt na «huurgeschillenbeslechting» ingevoegd: en de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a,.

D

In artikel 3i, eerste lid, wordt «de betrokken huurders en verhuurders» vervangen door: de betrokken huurders, verhuurders, bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder en huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van die wet.

E

In artikel 4, eerste lid, wordt «artikel 5» vervangen door: de artikelen 4a en 5.

F

Na artikel 4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 4a**

De huurcommissie doet uitspraak in geschillen over:

- a. het voeren van overleg en het verschaffen van informatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- b. het bevorderen van de werkzaamheden van een bewonerscommissie als bedoeld in die wet;
- c. het vergoeden van kosten van een huurdersorganisatie als bedoeld in die wet;
- d. overige verplichtingen die voortvloeien uit die wet.

G

In artikel 6, eerste lid, onderdeel a, wordt na «aangegeven gevallen» ingevoegd: en over geschillen als bedoeld in artikel 4a.

H

In artikel 7, eerste lid, eerste volzin, wordt «een uitspraak, met uitzondering van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, vierde lid, en 5, eerste lid» vervangen door: een uitspraak als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid.

I

Na artikel 7 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 7a**

1. Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak als bedoeld in artikel 4a, is door de verzoeker een vergoeding aan de Staat verschuldigd.

2. Het bedrag van de in het eerste lid bedoelde vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.

3. Op verzoek van een verzoeker die een natuurlijk persoon is, is de voorzitter bevoegd vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste lid. Bij ministeriële regeling wordt bepaald in welke gevallen de voorzitter van de bevoegdheid, bedoeld in de eerste volzin, gebruik kan maken. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Het vierde, vijfde en zesde lid van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.

J

In artikel 9, tweede lid, wordt na «Burgerlijk Wetboek» ingevoegd: , bij de Wet op het overleg huurders verhuurder.

K

Na artikel 19 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

*§ 10. Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder*

#### **Artikel 19a**

1. Indien de huurcommissie constateert dat sprake is van een schending door de verhuurder van een verplichting die voortvloeit uit de Wet op het overleg huurders verhuurder waardoor de verzoeker is benadeeld, kan zij bepalen dat, voor zover het geschil betrekking heeft op voorgenomen beleid van een verhuurder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.

2. Indien de huurcommissie wordt verzocht te bepalen dat een genomen besluit van een verhuurder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de huurcommissie bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd, indien:

a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van die wet, en

b. die verhuurder de beslissing tot afwijking van dat advies niet heeft onderbouwd, of hij naar het oordeel van de huurcommissie onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van dat advies had kunnen komen.

3. De huurcommissie doet in geval van een geschil over de hoogte van de vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, uitspraak over de redelijkheid van die vergoeding. De huurcommissie spreekt uit welke vergoeding zij redelijk acht.

L

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vierde lid komt te luiden:

4. Artikel 7 dan wel, voor geschillen als bedoeld in artikel 4a, artikel 7a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak op het verzet, bedoeld in het zesde en zevende lid, niet opnieuw de in artikel 7 onderscheidenlijk artikel 7a bedoelde vergoeding aan de Staat verschuldigd is.

1a. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Het bestuur zendt onverwijld een afschrift van de voorzittersuitspraak aan partijen.

2. In het zesde lid wordt «kan de huurder of de verhuurder» vervangen door: kan de huurder, verhuurder, huurdersorganisatie of bewonerscommissie.

3. Het achtste lid komt te luiden:

8. Indien geen van de in het zesde lid genoemde partijen binnen de in dat lid genoemde termijn in verzet is gegaan, is hetgeen in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek dan wel artikel 8a van de Wet op het overleg huurders verhuurder is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter.

M

Aan artikel 21 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het bestuur wijst bij bestuursreglement als bedoeld in artikel 3f ten minste drie zittingslocaties als bedoeld in artikel 3f, tweede lid, aan waar een zittingscommissie geschillen als bedoeld in artikel 4a kan behandelen.

N

Aan artikel 22 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste lid kunnen personen die niet uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders voortkomen, zittingslid zijn van een zittingscommissie die geschillen behandelt als bedoeld in artikel 4a. Artikel 3d, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

O

Artikel 28, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin wordt na «artikel 4, tweede of derde lid,» ingevoegd: of artikel 4a,.

2. In de tweede volzin wordt na «artikel 4, tweede of derde lid,» ingevoegd: artikel 4a.

P

Artikel 37 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na de eerste volzin een volzin ingevoegd, luidende: In geval van een geschil als bedoeld in artikel 4a doet de huurcommissie uitspraak binnen acht weken na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn.

2. In het eerste lid, derde volzin (nieuw), wordt:

- a. na «van de eerste» ingevoegd «en tweede», en
- b. na «in de eerste» telkens ingevoegd: , dan wel, tweede.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. Het bestuur zendt onverwijld een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie aan partijen.

Q

In artikel 39, eerste lid, wordt na «de artikelen 4, tweede tot en met vierde lid,» ingevoegd: 4a.

R

Artikel 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Dit artikel is niet van toepassing op geschillen als bedoeld in artikel 4a.

S

In artikel 46 wordt na «7, eerste lid, » ingevoegd: 7a, eerste lid,.

T

Na artikel 52 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 53**

Onze Minister zendt binnen drie jaar na inwerkingtreding van artikel 4a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a, door de huurcommissie.

### **ARTIKEL III**

Deze wet treedt in werking met ingang van een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,