

Vergaderjaar 2012–2013

33 698

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In het huurbeleid is het uitgangspunt dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van huisvesting met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. De huurprijsregelgeving en de geschillenbeslechting rond huurprijzen moet hieraan ondersteunend zijn. Zo biedt de huurcommissie een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting waarbij vertegenwoordigers van huurders en verhuurders een rol spelen. De geschillenbeslechting moet partijen ondersteunen en heeft mede als doel de verhouding tussen partijen zo min mogelijk te juridiseren. De huidige regelgeving en de daarbij aansluitende geschilbeslechting echter lijken in een aantal gevallen de verhoudingen tussen huurders en verhuurders eerder op scherp te zetten dan te verbeteren. De grote mate van detailering leidt tot conflicten over betrekkelijk geringe bedragen. Inzet van mensen en middelen is daardoor minder effectief en dreigt eerder tot versterking dan tot daadwerkelijk oplossen van conflicten te leiden. De afgelopen decennia is bij huurders en verhuurders de kennis en expertise over huurprijsregelgeving en rechten en plichten van huurders en verhuurders toegenomen, mede dankzij de actieve rol van hun overkoepelende organisaties. De huurders hebben zich beter georganiseerd en dankzij de Wet op het overleg huurders verhuurder is de participatie en betrokkenheid van huurdersorganisaties aanzienlijk verbeterd en geprofessionaliseerd. De geschetste ontwikkeling wordt ondersteund door het feit dat het aantal geschillen dat aan de huurcommissie wordt voorgelegd sterk is teruggelopen.

Gezien het streven naar een goedkoper, flexibeler en efficiënter werkende overheid en een meer efficiënte en doeltreffende ondersteuning van huurders en verhuurders wordt een aantal samenhangende maatregelen voorgesteld, op basis van signalen uit de uitvoeringspraktijk, om te komen tot transparantere en eenvoudiger procedures binnen de huurprijsregel-

geving. Dit leidt tegelijkertijd tot een efficiëntere uitvoering van de beslechting van geschillen over de huurprijs.

De in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen betreffen de vereenvoudiging van:

- de legesregeling bij de huurcommissie
- de huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen
- de beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie
- de beoordeling van onderhoudsgebreken door de huurcommissie
- de zogenaamde rappelprocedure inzake de huurverhoging.

Over deze maatregelen is overleg gevoerd met de koepelorganisaties van huurders en verhuurders: Nederlandse Woonbond, IVBN, Vastgoed Belang en Aedes. Daarnaast is overleg gevoerd met een aantal individuele verhuurders.

Op de resultaten van dit overleg wordt bij de desbetreffende maatregelen nader ingegaan.

2. Het vereenvoudigen van de legesregeling bij de huurcommissie

2.1 Achtergrond

Voor een procedure bij de huurcommissie is een vergoeding aan de Staat, leges geheten, verschuldigd. De legesregeling leidt in de praktijk tot een aantal complicaties inzake:

- de tariefsystematiek
- de bezwaar- en beroepsafhandeling in het geval van een legesveroordeling.

2.2 De tariefsystematiek

Sinds 1 april 2010 geldt voor de hoogte van de leges die is verschuldigd voor een procedure bij de huurcommissie een differentiatie tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Voor een natuurlijke persoon geldt een legestartief van € 25 en voor een rechtspersoon geldt een legestartief van € 450. Deze leges is verschuldigd door de in het ongelijk gestelde partij. Indien beide partijen in ongeveer gelijke mate in het gelijk worden gesteld, zijn beiden de helft verschuldigd van het voor hen geldende legestartief.

Een huurder van woonruimte betrokken bij een procedure bij de huurcommissie is altijd een natuurlijk persoon. De verhuurder kan een rechtspersoon of een natuurlijke persoon zijn.

Het huidige onderscheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon brengt met zich mee dat de huurcommissie bij het merendeel van de zaken (circa 5000 per jaar) nagaat of de verhuurder een natuurlijke persoon dan wel een rechtspersoon is. Dit gebeurt onder meer door raadpleging van het kadaster voordat de ontvangstbevestiging wordt verzonden. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld of de huurcommissie de verhuurder als natuurlijke persoon of rechtspersoon ziet. Daarbij wordt gevraagd het aan de huurcommissie te melden als deze aanmerking niet juist is. Vooral in de gevallen dat verhuurderstaken worden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning is vervolgens vaak een uitgebreider onderzoek nodig omdat niet direct duidelijk is wie de eigenaar is. In de praktijk blijkt dat als een verzoek wordt gedaan om voor het lage legestartief in aanmerking te komen, vaak problemen ontstaan met de aangeleverde bewijsstukken (ondoorzichtige beheersconstructies, opvragen nadere stukken) wat leidt tot veel administratief werk bij de huurcommissie en daarmee samenhangend tot langere doorlooptijden in de geschilbeslechting. Deze werkwijze is vrij

arbeidsintensief en een dergelijke last voor de huurcommissie was bij de totstandkoming van de wetswijziging van 1 april 2010, waarbij het onderscheid in de legesregeling tussen een natuurlijk persoon en een rechtspersoon werd geïntroduceerd, niet voorzien. De verwachting was destijds dat maar een klein deel van de verhuurders (minder dan 10%) in de procedure een natuurlijk persoon zou zijn. Dit percentage verhuurders van het totaal aantal geschillen blijkt sindsdien veel hoger te liggen (inmiddels rond de 35%) en stijgt nog steeds.

2.3 De voorgestelde wijziging inzake de tariefsystematiek

Voorgesteld wordt om de legesheffing te vereenvoudigen door de hoogte van de leges te laten bepalen door het gegeven of de partij die vergoeding is verschuldigd huurder (leges € 25) dan wel verhuurder (leges € 450) is, ongeacht of deze een rechtspersoon of natuurlijk persoon is.

Slechts voor kleine verhuurders die een natuurlijk persoon zijn, zal sprake zijn van een stijging van het legestartief, uiteraard alleen voor zover zij in een procedure de (gedeeltelijk) in het ongelijk gestelde partij zijn. Dit betreft jaarlijks circa 3.000 verhuurders. De maatregel zal er echter toe bijdragen dat deze verhuurders een sterkere stimulans krijgen om de regels met betrekking tot de verhuur van woonruimte goed na te leven en een geschil met de huurder zonder tussenkomst van de huurcommissie op te lossen. Ook andere maatregelen in dit wetsvoorstel vormen een belangrijke stimulans voor partijen om zelf te komen tot een oplossing van hun geschil. Dit speelt met name bij geschillen over de onderhoudstoestand of over een all-in prijs. Ook kleine verhuurders zullen hierdoor minder genoodzaakt zijn om een geschil door de huurcommissie te laten beoordelen.

Overigens treft de voorgestelde wijziging in de tariefstelling de groep van kleine verhuurders die hun te koop staande woningen met een leegstandvergunning verhuren niet. Bij gebruik van een dergelijke vergunning blijven, op grond van de onlangs gewijzigde Leegstandwet (Stb. 2013, 264), bij verhuur van een woning de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek inzake de huurprijsbescherming buiten toepassing en kunnen geschillen niet aan de huurcommissie worden voorgelegd.

Vastgoed Belang heeft in het overleg over de voorgestelde maatregelen aangegeven, dat kleine verhuurders met geringe inkomsten aanmerkelijk kunnen worden getroffen door de gewijzigde legestartifiering. Hierin is al voorzien door de regeling die het de huurcommissie toestaat legesvrijstelling te verlenen. Een beroep op de vrijstellingsregeling is mogelijk als de verhuurder aantoont dat zijn inkomen onder het minimuminkomenpunt voor de berekening van huurtoeslag ligt, of als hij algemene bijstand ontvangt.

2.4 De bezwaar- en beroepsafhandeling in het geval van een legesveroordeling

Bij de huidige legesregeling is voor de betrokken partijen vaak niet helder welke rechtsgang gevolgd moet worden indien men het oneens is met de uiteindelijke legesveroordeling.

Een uitspraak van de (voorzitter van de) huurcommissie aangaande de verschuldigde legesvergoeding is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) (zie impliciet HR 9 juni 2006, LJN AV0434, BNB 2006, 286). Derhalve zijn ten aanzien van de legesveroordeling door de huurcommissie de bepalingen uit de Awb inzake bezwaar en beroep van toepassing. Indien partijen het niet mee eens zijn met de legesveroordeling kunnen zij een bestuursrechtelijke procedure starten. Deze procedure bestaat uit bezwaar bij de huurcommissie, beroep bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor kan het voorkomen dat partijen tegen één

uitspraak bij twee rechters moeten ageren. Zo kan een huurder of verhuurder een civielrechtelijke procedure starten naar aanleiding van de uitspraak van de huurcommissie inzake een huurprijs of servicekosten, terwijl voor de legesveroordeling in diezelfde uitspraak partijen een bestuursrechtelijke procedure dienen te starten. De gescheiden rechtsgangen leveren inefficiëntie op voor zowel huurders en verhuurders als voor de huurcommissie. Huurders en verhuurders ervaren de gescheiden rechtsgangen als onduidelijk en verwarrend. Onduidelijkheid bestaat zeker als achteraf blijkt dat men de verkeerde rechtsgang heeft gekozen. Partijen kunnen ten onrechte de indruk krijgen dat met een Awb-procedure inhoudelijke wijzigingen bewerkstelligd kunnen worden. Voorts kunnen noch in de bezwaarfase, noch bij de bestuursrechter wijzigingen in de legesveroordeling van de huurcommissie worden aangebracht. Dat komt omdat de legesveroordeling berekend is aan de hand van de mate van gelijk/ongelijk over de inhoud van het geschil welke in de bezwaarfase niet meer ter beoordeling van het bestuursorgaan ligt. Zoals eerder opgemerkt kunnen partijen immers voor de inhoud alleen bij de kantonrechter terecht. De legesbedragen vormen tevens geen aanleiding tot een beslissing op bezwaar die een wijziging in een legesveroordeling van de huurcommissie betreft. De legesbedragen (€ 25 dan wel € 450) zijn vastgesteld in artikel 4 van de het Besluit huurprijzen woonruimte. De gescheiden rechtsgangen zijn ook voor de huurcommissie inefficiënt. De huurcommissie is primair ingericht op werkprocessen die gericht zijn op het doen van uitspraken en niet op het nemen van Awb-besluiten. Door de onduidelijkheid en verwarring onder huurders en verhuurders, krijgt de huurcommissie veel vragen over de gescheiden rechtsgangen. Dit leidt tot extra werkzaamheden voor de huurcommissie en daarmee tot een langere duur van de behandeling van het geschil door de huurcommissie. Het ageren bij twee rechters tegen twee uitspraken brengt de nodige extra werkzaamheden en lasten met zich mee. Gegeven het laagdrempelige karakter van de procedures bij de huurcommissie past een dergelijke complexe rechtsgang ook niet bij deze procedure.

2.5 De voorgestelde wijziging inzake de bezwaar- en beroepsafhandeling

Het wetsvoorstel voorziet er in artikel III in dat een (afzonderlijke) rechtsgang op grond van de Awb ten aanzien van de legesveroordeling wordt uitgesloten. Ten gevolge hiervan kunnen partijen zich ten aanzien van de legesveroordeling van de huurcommissie wenden tot de kantonrechter. Daarbij kunnen zij ervoor kiezen dit te doen in combinatie met een gerechtelijke procedure inzake de uitspraak van de huurcommissie over de huurprijs of de servicekosten.

Overigens laat deze wijziging onverlet, dat een partij zich in geval van evidente fouten of kennelijke vergissingen bij de legesveroordeling kan wenden tot de huurcommissie voor een aanpassing daarvan.

3. De huurprijsregeling indien een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen

3.1 Achtergrond

In de praktijk komt het regelmatig voor, dat een verhuurder met zijn huurder een zogenaamde all-in prijs overeenkomt. In plaats van een afzonderlijke (kale) huurprijs met daarnaast een voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten voor bijkomende diensten en/of leveringen, is er dan één totaalbedrag afgesproken. De all-in prijs zorgt ervoor dat er geen huurprijs is die kan worden getoetst aan de wettelijke voorschriften. Ook is er bij een all-in prijs geen voorschotbedrag voor bijkomende diensten of leveringen en kan er geen jaarlijkse afrekening plaatsvinden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

Het feit dat de wettelijke regelingen inzake de huurprijzen en de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten niet van toepassing zijn, is ongewenst omdat dit kan leiden tot geschillen tussen een huurder en verhuurder inzake een aanpassing van de betalingsverplichting voor de huurwoning. Daarnaast is het ongewenst dat een verhuurder een all-in prijs kan benutten om een groot aantal wettelijke voorschriften inzake de huurprijs niet van toepassing te laten zijn.

Vanwege deze aspecten is wettelijk voorzien in een procedure op grond van artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek (verder: BW). Op grond van deze bepaling kan de huurder zich bij een all-in prijs wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie doet vervolgens uitspraak op grond van artikel 17 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (verder: Uhw). Daarbij wordt de kale huurprijs bepaald op 55% van de voor de woning geldende maximale huurprijsgrens. Het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten wordt vastgesteld op 25% van die huurprijs. Deze regelgeving leidt tot een preventieve werking gericht op het tegengaan van all-in prijzen.

De huidige regeling leidt in de praktijk tot het knelpunt dat partijen in het geval van een geschil over een all-in prijs altijd eerst duidelijkheid moeten krijgen over de woningkwaliteit, uitgedrukt in punten, om de maximale huurprijsgrens te kunnen vaststellen. Dit belemmert hun mogelijkheden om zelf tot een oplossing van dit geschil te komen. Ook zijn partijen zich er soms niet van bewust dat er een all-in prijs is afgesproken en komt dit pas naar voren als een van beide partijen zich voor een andere procedure tot de huurcommissie wendt, bijvoorbeeld voor een onderhoudsprocedure. In dat geval kan de huurcommissie in de aanhangig gemaakte procedure pas een uitspraak doen, nadat er eerst een all-in procedure aanhangig is gemaakt. Deze gang van zaken is onnodig omslachtig en tijdrovend.

3.2 De voorgestelde wijziging

De voorgestelde wijziging gaat onverkort uit van de ongewenstheid van all-in prijzen zoals hiervoor aangegeven. De voorgestelde wijziging voorziet er in dat de maximale huurprijs buiten beschouwing blijft bij een toetsing van de all-in prijs. Voorts voorziet de voorgestelde wijziging erin, dat de overeengekomen all-in prijs kan worden gesplitst na een voorstel daartoe van de huurder. Een verhuurder kan vervolgens met zijn huurder op basis van dat voorstel een splitsing van de all-in prijs overeenkomen in een kale huurprijs en een voorschot voor de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. Pas indien deze partijen geen splitsing kunnen overeenkomen, kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden. De huurcommissie zal in dat geval het voorstel als redelijk beschouwen voorzover dit voorstel niet leidt tot een lagere huurprijs dan 55% van de all-in prijs, en het voorgestelde voorschot op de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten niet lager dan 25% van de all-in prijs.

In het geval er een all-in prijs blijkt te zijn overeengekomen gedurende een bij de huurcommissie aanhangige, andere procedure (bijvoorbeeld inzake een huurprijswijziging of servicekosten) zal de huurcommissie in die procedure de huurprijs ambtshalve vaststellen op 55% van de all-in prijs, en het voorschot op de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten op 25% van de all-in prijs. Een dergelijke procedure kan ook dienen bij een verschil van mening over het al dan niet overeengekomen zijn van een all-in prijs. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als niet duidelijk is of in de woning aanwezige stoffering en inboedel onderdeel uitmaken van de leveringen en diensten vanwege de verhuurder of omdat onduidelijk is of de verhuurder deze stoffering en inboedel om niet ter beschikking heeft gesteld.

Vastgoed Belang heeft in het overleg over de voorgestelde maatregelen aangegeven, te hechten aan een mogelijkheid voor verhuurders om een abusievelijk overeengekomen all-in prijs te kunnen corrigeren. Allereerst wordt opgemerkt dat de verhuurder met de huidige en voorgestelde regelgeving altijd de mogelijkheid heeft om met zijn huurder te komen tot een wijziging van de huurovereenkomst. Voorts wordt opgemerkt dat zoals hiervoor reeds is vermeld, dat uitgangspunt in de huidige regelgeving is dat all-in prijzen ongewenst zijn. Ook in de voorgestelde wijziging wordt hiervan uitgegaan. De voorgestelde wijziging zorgt er slechts voor dat dit uitgangspunt eenvoudiger wordt uitgewerkt. Wel komt de voorgestelde wijziging tegemoet aan de wens van Vastgoed Belang, doordat een huurder bij een geschil eerst zelf met een voorstel komt om de hoogte van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten vast te stellen. Dit maakt het de verhuurder mogelijk een correctie van een all-in prijs voor te stellen in reactie op het voorstel van de huurder tot splitsing.

4. De beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie

4.1 Achtergrond

De huidige huurprijsregelgeving voorziet erin, dat een verhuurder een voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten in rekening brengt en vervolgens elk jaar tot een afrekening komt aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Huurder of verhuurder kunnen de huurcommissie om een uitspraak daarover vragen inzake de jaarlijkse afrekening van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten of over het in rekening gebrachte maandelijkse voorschot voor deze kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. Over verschillende aspecten van de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten kunnen geschillen ontstaan: over de versleuteling van de daadwerkelijke kosten over de verschillende bewoners (bijvoorbeeld bij een collectieve verwarmingsinstallatie), over de redelijkheid van de kosten (bijvoorbeeld bij een verouderde verwarmingsinstallatie met een erg hoog verbruik), maar ook over de omvang of wenselijkheid van de geleverde dienst (bijvoorbeeld over het takenpakket van een huismeester). Bij een geschil over deze servicekosten komt het veelvuldig voor, dat een verhuurder slechts met grote moeite de benodigde informatie ter bepaling van de servicekosten verstrekt; soms in de vorm van een losse verzameling rekeningen. Dit maakt dat huurder en verhuurder het onderling moeilijk eens kunnen worden, waardoor tussenkomst van de huurcommissie nodig is.

Daar waar de huurcommissie wordt verzocht om een uitspraak, blijkt in de praktijk dat partijen vaak nog op een laat moment (aanvullend) bewijsmateriaal inbrengen. De huurcommissie moet hierdoor vaak onevenredig veel moeite doen om de werkelijke kosten of een redelijke schatting daarvan te achterhalen. De huurcommissie heeft hierin willen voorzien door haar uitvoeringsbeleid inzake de servicekosten vast te leggen in een beleidsnotitie. Gegeven de wettelijke bepalingen kan deze notitie echter niet voorzien in regels van de huurcommissie omtrent de wijze waarop de verhuurder gegevens verstrekt over de servicekosten. Het gevolg hiervan is een geschilbehandeling die erg gecompliceerd en zeer tijdrovend is. Hierbij gaat het jaarlijks om circa 3.300 verzoeken met betrekking tot de afrekening van de servicekosten.

Voorts is het voor huurders gecompliceerd om een verzoek in te dienen bij de huurcommissie doordat hierbij wettelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen een geschil over het voorschot voor de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten en een geschil over de afrekening daarvan. Daarbij blijkt de behoefte aan een uitspraak van de huurcommissie over het voorschot over de servicekosten uitsluitend aanwezig te

zijn in het geval van kosten voor de nutsvoorzieningen (gas, water of licht) waarbij de specifieke woning beschikt over individuele bemetering. In algemene zin mogelijk maken, dat partijen zich tot de huurcommissie wenden voor een uitspraak over het voorschot van de servicekosten is dus onnodig en tegelijkertijd voor partijen verwarrend. Jaarlijks gaat het hierbij om circa 700 verzoeken.

Een ander aspect van de huidige geschilbeslechting rond servicekosten is, dat de huurcommissie regelmatig om een oordeel wordt gevraagd over kleinere leveringen of diensten, waarmee een gering bedrag aan kosten is gemoeid. Hierbij valt te denken aan de kosten voor vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimten. De huurcommissie doet hierdoor in veel gevallen een uitspraak die uiteindelijk de betalingsverplichting van de huurder met maar een paar euro's per jaar wijzigt. Het financieel belang van het geschil staat dan niet meer in redelijke verhouding tot de kosten van de procedure bij huurcommissie. Daarbij draagt ook in dit opzicht deze procedure er niet aan bij, dat huurders en verhuurders gezamenlijk een oplossing zoeken voor hun geschil.

Uit het overleg met de koepelorganisaties van huurders en verhuurders bleek, dat zij eraan hechten dat huurders en verhuurders de vrijheid behouden om, gelet op de specifieke omstandigheden, de inhoud van bijkomende diensten of leveringen overeen te komen. Zij gaven aan het als reëel te beschouwen dat een verhuurder een goede administratie voert inzake deze bijkomende diensten of leveringen en de daaruit voortvloeiende servicekosten.

Voorts gaven deze organisaties aan dat de huidige beleidsnotitie van de huurcommissie inzake de servicekosten met name van belang is voor de vraag of bepaalde posten als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. Daarbij bleek de Woonbond voor huurders wel meer duidelijkheid te wensen over de redelijkheid van de bedragen. De Woonbond heeft daarom een eigen beleidsnotitie uitgebracht met normbedragen en een normsystematiek. Ten aanzien van geschillen over slechts geringe bedragen aan servicekosten gaf de Woonbond aan, huurders regelmatig in overweging te geven zich daarvoor niet tot de huurcommissie te wenden.

4.2 De voorgestelde wijzigingen

De betreffende wijzigingen beogen te komen tot een meer heldere en efficiëntere afhandeling van geschillen over de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten, rekening houdend met hetgeen door de koepelorganisaties ter zake is ingebracht.

Essentie van deze wijziging is een verduidelijking van de servicekostenprocedure.

Allereerst gaat het hier om verduidelijking van het overzicht dat de verhuurder dient te verstrekken aan de huurder inzake de in rekening gebrachte kosten voor de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Bij ministeriële regeling zal een formulier worden vastgesteld ten behoeve van dit overzicht. De huurcommissie zal hierbij ook een duidelijke termijn kunnen hanteren voor het inbrengen van dit overzicht en eventueel bewijsmateriaal of onderbouwing van de standpunten van partijen bij de huurcommissie. Het is aan de verhuurder om aan de hand van een bij dit formulier horende bijlage aan te tonen of hij kosten voor bepaalde onderdelen van de servicekosten heeft gemaakt en zo ja tot welk bedrag. Conform de huidige regeling dient de verhuurder vervolgens de huurder desgevraagd inzage te geven in de aan het overzicht en de bijlage ten grondslag liggende boeken, en andere bescheiden of afschriften daarvan.

In de kern verandert dit wetsvoorstel niets aan de verplichtingen die de verhuurder op dit punt heeft. Dit wetsvoorstel leidt uitsluitend tot een

invulling van de verantwoordelijkheid van de verhuurder inzake de afrekening en verantwoording richting de huurder. Wanneer de verhuurder de servicekosten niet onderbouwt volgens het bij ministeriële regeling voor te schrijven overzicht, zal de huurcommissie een bedrag vaststellen voor de betreffende post dat overeenkomt met de kosten die daarvoor als minimaal redelijk te achten zijn. Deze bedragen zullen eveneens bij ministeriële regeling worden vastgesteld.

Voorts betreft de verduidelijking de introductie van drempelbedragen zodat wordt benadrukt dat de huurcommissie niet de geëigende instantie is voor geschillen met een meer principieel dan reëel financieel karakter. Hierbij wordt uitgegaan van een servicekostenbedrag van € 3 per maand. Een geschil bij de huurcommissie inzake het voorschot voor de servicekosten is dus uitsluitend mogelijk indien dit voorschot meer dan € 3 per maand bedraagt. Een geschil bij de huurcommissie inzake de jaarafrekening van de servicekosten is dus uitsluitend mogelijk indien dit betrekking heeft op een bedrag van € 36 of meer. Het is geenszins de bedoeling deze drempelbedragen jaarlijks te indexeren. Wel zal worden bezien of de prijsontwikkeling van de servicekosten dient te leiden tot een aanpassing van de drempelbedragen die reëel is gezien de aard van deze drempelbedragen.

Samengevat betekent dit voor de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten:

Betreft	Te verstrekken overzicht	Vaststelling kosten door de huurcommissie
Kosten voor nutsvoorzieningen (energie of water voor de woning aan de hand van de aanwezige individuele bemetering)	Overzicht op basis van de meterstanden	Feitelijke kosten
Servicekosten	Conform formulier vastgesteld bij ministeriële regeling	Berekeningsmethodiek op basis van het formulier of bij het ontbreken daarvan aan de hand van normbedragen.

5. De beoordeling van onderhoudsgebreken door de huurcommissie

5.1 Achtergrond

Kern van de zogenaamde onderhoudsprocedure bij de huurcommissie is dat de huurcommissie de huurprijs kan verlagen zolang de woning onderhoudsgebreken vertoont. Hierbij is de mate van verlaging afhankelijk van de ernst van de gebreken. Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte geeft voor de aanduiding van deze ernst een indeling in categorie A, B en C. Daarbij gaat de huidige onderhoudsprocedure voor de huurprijsverlaging uit van de maximale huurprijsgrens. Dit laatste maakt dat deze maximale huurprijsgrens automatisch onderdeel van de geschilprocedure wordt, terwijl huurders en verhuurders feitelijk slechts een oordeel vragen over de aanwezigheid en ernst van de onderhoudsgebreken. Hierdoor kan het geschil tussen huurder en verhuurder worden vergroot hetgeen niet nodig is en ongewenst.

5.2 De voorgestelde wijziging

Het voorstel voorziet in een vereenvoudiging door de huurprijsverlaging bij onderhoudsgebreken te relateren aan de feitelijk overeengekomen huurprijs, in plaats van aan de maximale huurprijsgrens.

Het is daarbij overigens niet de bedoeling om te komen tot een verzwaring of verlichting van de huurprijsgevolgen die de huurcommissie kan verbinden aan de aanwezigheid van onderhoudsgebreken. Om deze reden wordt in het voorstel rekening gehouden met het feit, dat de overeengekomen huurprijs van woningen gemiddeld genomen lager ligt dan de maximale huurprijsgrens. Zoals blijkt uit Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 194), bedraagt de overeengekomen huurprijs gemiddeld € 482 per maand, terwijl de gemiddelde maximale huurprijsgrens € 694 per maand bedraagt.

Dit voorstel zal tevens leiden tot een aanpassing van artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte waarin de huurprijzen zullen worden opgenomen die door de huurcommissie als ten laagste in rekening te brengen redelijk worden geacht:

- Bij een gebrek uit categorie A: 20% van de overeengekomen huurprijs
- Bij een gebrek uit categorie B: 30% van de overeengekomen huurprijs
- Bij een gebrek uit categorie C: 40% van de overeengekomen huurprijs

6. De rappelprocedure inzake de huurverhoging

6.1 Achtergrond

Met de tweede fase van de Integrale herziening van de huurregelgeving bij de totstandkoming van de Invoeringswet huurprijzen woonruimte is voorzien in een rappelprocedure inzake de jaarlijkse huurverhoging waarin de huurder de voorgestelde huurprijs niet betaalt en huurder evenmin een bezwaarschrift heeft ingediend.

Deze procedure houdt in, dat de verhuurder die een huurcommissieprocedure wil starten, daaraan voorafgaande binnen een termijn van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bij wijze van herinnering de huurder een aangetekende brief dient te sturen met insluiting van het reeds eerder gedane voorstel. De verhuurder kan er ook voor kiezen de huurder het voorstel direct in eerste aanleg bij aangetekende verzending toe te zenden. Indien in beide gevallen van aangetekende verzending de huurder niet met een bezwaarschrift reageert en evenmin de voorgestelde huurprijs betaalt, zal de voorzitter desgevraagd uitspraak doen dat de voorgestelde huurprijs (in beginsel) redelijk is.

In de praktijk blijkt in deze procedure dat het merendeel van de huurders geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen de aan de orde zijnde huurverhoging. Veelal blijkt dat huurders verzuimd hebben rekening te houden met de huurverhoging bij de maandelijkse betaling van de huur.

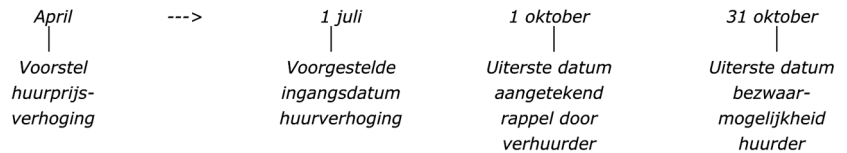
De procedure leidt echter wel tot een groot aantal administratieve handelingen voor verhuurders en tot aangetekende brieven voor huurders. Eén element daarbij is, dat de jaarlijkse huurverhoging in het merendeel van de gevallen plaatsvindt per 1 juli, waardoor de aangetekende brieven veelal uiterlijk medio augustus dienen te zijn verzonden. Daarmee dwingt de huidige procedure verhuurders en huurders tot veel handelingen in de vakantieperiode.

6.2 De voorgestelde wijziging

Voorstel is om de termijn van de rappelprocedure te verlengen van zes weken naar drie maanden. De verhuurder krijgt hierdoor de mogelijkheid de huurder eerst niet-aangetekend enkele malen te herinneren aan het

huurverhogingsvoorstel en te wijzen op de bezwaarmogelijkheid. Als de huurder dan nog niet betaalt, heeft de verhuurder drie maanden de tijd om de huurder bij aangetekend schrijven opnieuw van het voorstel in kennis te stellen. Daarna heeft de huurder, overeenkomstig met de huidige rappelprocedure, de mogelijkheid om alsnog een bezwaar in te dienen bij de huurcommissie. Gelet op de langere termijn voor de verhuurder wordt ook de termijn voor de huurder verlengd en wel van drie naar vier maanden ná de voorgestelde datum van huurprijswijziging.

In het geval van een per 1 juli voorgestelde huurverhoging betekent deze nieuwe procedure:



7. Uitvoering

7.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders

In algemene zin leidt dit wetsvoorstel voor huurders en verhuurders op hoofdlijnen niet tot inhoudelijke wijzigingen. Wel zorgt dit wetsvoorstel tot een aanmerkelijk eenvoudiger en transparantere huurprijsregeling. Deze vereenvoudiging versterkt de mogelijkheden voor partijen om zelf te zorgen voor een voor hen bevredigende invulling van hun onderlinge huurrelatie. Tevens versterkt dit hun mogelijkheden om zelf tot een goede invulling te komen ten aanzien van hun huurprijsgeschillen.

Dit wetsvoorstel leidt hierdoor ook tot lagere administratieve lasten.

7.2 Gevolgen voor de huurcommissie

Dit wetsvoorstel leidt tot een belangrijke vereenvoudiging in de afhandeling van huurgeschillen door de huurcommissie. Dit draagt bij aan een snellere en efficiëntere afhandeling waar ook marktpartijen voordeel van hebben.

Zo zal de huurcommissie bij een geschil inzake de servicekosten op eenvoudiger wijze tot een uitspraak kunnen komen. Daar waar een verhuurder nalaat tijdig en de juiste informatie te verstrekken, zal de huurcommissie uitspraak kunnen doen zonder verder inhoudelijk onderzoek naar de gemaakte kosten. Bij een geschil in het kader van een lekkend dak zal de huurcommissie niet meer de maximale huurprijsgrens hoeven te bepalen; dus ook niet het daarvoor noodzakelijke puntenaantal op grond van het woningwaarderingstelsel.

De transparantere en eenvoudiger huurprijsregelgeving bevordert ook dat huurders en verhuurders zelf kunnen komen tot een oplossing van een huurprijsgeschil zonder tussenkomst van de huurcommissie. Zo zorgt het vereenvoudigen van deze huurprijsregeling inzake all-in prijzen ervoor, dat partijen in essentie de huurcommissie niet meer zullen hoeven in te schakelen. Jaarlijks betreft dit circa 300 geschillen en een redelijke verwachting is dat dit aantal in elk geval zal halveren. Het vereenvoudigen van de servicekosten zal naar verwachting leiden tot circa 1.000 geschillen inzake de servicekosten. Thans bedraagt dit gemiddeld 4.000 per jaar. Ten slotte zal de transparantere en eenvoudiger huurprijsregelgeving de mogelijkheden vergroten van de huurcommissie om huurders en verhuurders concreter te informeren over de voor hen geldende wederzijdse verplichtingen.

8. Vermindering regeldruk en effecten voor de rijksbegroting

8.1 Vermindering regeldruk

De wijzigingen in dit voorstel leiden tot een verduidelijking van de rechtsverhouding tussen huurders en verhuurders en tot een vereenvoudiging van de geschillenbeslechting door de huurcommissie. Dit voorstel draagt dan ook bij aan een vermindering van de geschillen tussen huurders en verhuurders hetgeen leidt tot een structurele vermindering van de nalevingskosten die daaraan zijn verbonden. Deze structurele vermindering bedraagt circa € 2,35 miljoen per jaar. Voor huurders van woonruimte houden de maatregelen tevens een vermindering van de administratieve lasten in van circa 5.433 uur per jaar. Een effect van de maatregelen is verder dat de procedures voor de geschillenafhandeling klantvriendelijker worden ingericht.

De volgende elementen uit het wetsvoorstel hebben effecten voor de vermindering van regeldruk:

- Vereenvoudiging procedure servicekosten:
 - invoering drempelbedrag,
 - afrekening servicekosten door middel van een voorgeschreven overzicht
 - vereenvoudiging toets voorschot servicekosten
- vereenvoudiging all in toets huurwoningen:
 - van rechtswege vaststellen van enerzijds een huurprijs en anderzijds een voorschot kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten
- vereenvoudiging legesregeling
 - vereenvoudiging legestarifiering door het hanteren van het onderscheid huurder/verhuurder (resp. € 25 en € 450)
 - stroomlijnen Awb-procedure inzake legesveroordeling
- wijziging rappelprocedure ter vermindering aangetekend rappel
 - verlenging termijn waarbinnen de verhuurder aangetekend moet rappelleren.

8.2 Effecten voor de rijksbegroting

Dit wetsvoorstel leidt naar verwachting tot lagere uitvoeringskosten bij de huurcommissie en daarmee tot een geringer beslag op de rijksbegroting. De omvang daarvan bedraagt structureel circa € 1,9 miljoen. Een bedrag van € 1,0 miljoen is al verwerkt in de rijksbegroting.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I, onderdeel A

Als gevolg van de voorgestelde systematiek ten aanzien van de servicekostengeschieden worden de bepalingen in Boek 7 van het BW met betrekking tot de servicekosten gewijzigd. Het gaat om de artikelen 7:237 (definitiebepaling voor kosten voor de nutsvoorzieningen en servicekosten) 7:259 tot en met 7:261 BW. Het vigerende artikel 7:259 BW regelt de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten, artikel 7:260 BW regelt de servicekostenprocedure bij de huurcommissie en artikel 7:261 BW gaat over het voorschotbedrag van de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten. De wijzigingen hangen nauw met elkaar samen en zien op de voorgestelde categorisering en de daaraan verbonden normering van de servicekosten.

In artikel 7:237 wordt de definitiebepaling van servicekosten gewijzigd.

Onder servicekosten in het huidige stelsel wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Deze definitie blijft materieel ongewijzigd. Het begrip «servicekosten» wordt met de voorgestelde wijziging in artikel 7:237, lid 3, BW alleen in de volgende categorieën verdeeld:

- kosten voor nutsvoorzieningen, de vergoeding voor de in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.
- servicekosten, de vergoeding voor de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten. Dit zijn de in het Besluit servicekosten aangewezen zaken en diensten. Het bepaalde met betrekking tot de servicekosten in genoemd besluit blijft onverkort gelden.

Artikel I, onderdeel B

De voorgestelde wijziging in artikel 7:253 BW wordt toegelicht in paragraaf 6.2 van het algemeen deel van deze toelichting.

Artikel I, onderdeel C

De voorgestelde wijziging in artikel 7:258 BW houdt in dat de huurder in het geval er sprake is van een huurovereenkomst waarin alleen de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, eerst een voorstel tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten aan de verhuurder moet richten. Pas nadat de verhuurder niet met dit voorstel heeft ingestemd, kan de huurder een verzoek aan de huurcommissie richten om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. De verhuurder kan de huurder indien deze een voorstel tot splitsing van de prijs heeft gedaan, een nader voorstel tot vaststelling van de huurprijs doen, maar heeft geen mogelijkheid zoals de huurder om een verzoek tot splitsing bij de huurcommissie te doen.

De mogelijkheid van de verhuurder om een verzoek tot vaststelling van de huurprijs te doen indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uhw geldende maximale huurprijs, vervalt.

Artikel I, onderdeel D

De voorgestelde wijziging in artikel 7:259, lid 1, BW houdt in dat de betalingsverplichting voor de servicekosten op een andere wijze wordt geregeld. Het huidige wettelijke uitgangspunt dat de betalingsverplichting van de huurder in eerste instantie bestaat uit hetgeen partijen daaromtrent zijn overeengekomen, en pas bij gebreke van overeenstemming het in overeenstemming met de wettelijke voorschriften geldende bedrag dan wel een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten, blijft gehandhaafd voor de kosten voor nutsvoorzieningen (gas, water en licht op een individuele meter). De verhuurder kan aan de huurder ten hoogste de vergoedingen in rekening brengen die ingevolge wettelijke voorschriften kunnen worden berekend. De term «wettelijke voorschriften» duidt op bepalingen ingevolge de Prijzenwet. Indien krachtens die wet maximumprijzen worden gehanteerd, kan de huurcommissie de kosten voor nutsvoorzieningen niet hoger stellen dan de prijzen die voortvloeien uit die voorschriften.

De servicekosten worden bij gebreke van overeenstemming vastgesteld aan de hand van de bedragen die bij ministeriële regeling zijn vastgesteld.

Artikel I, onderdeel E

In het aan artikel 7:260 BW toegevoegde nieuwe derde lid wordt bepaald dat bij een verzoek aan de huurcommissie om uitspraak te doen over de betalingsverplichting met betrekking tot servicekosten gebruik moet worden gemaakt van een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier. Dit formulier draagt bij aan een verduidelijking van het overzicht van kosten die geen betrekking hebben op gas, water of elektra waarvan het gebruik aan de hand van individuele bemetering kan worden vastgesteld, door de verhuurder in rekening kunnen worden gebracht.

Artikel I, onderdeel F

De voorgestelde wijziging in artikel 7:261 BW heeft tot gevolg dat deze bepaling over de voorschotten voortaan slechts ziet op de kosten voor nutsvoorzieningen.

Artikel II, onderdelen A, G en J

De voorgestelde wijzigingen zijn redactioneel van aard en hangen samen met de voorgestelde wijziging in artikel 7:237, derde lid, BW.

Artikel II, onderdeel B

De wijziging in artikel 4, tweede lid, onderdelen f en h, van de Uhw betreft de taken van de huurcommissie. De huurcommissie doet nog steeds met betrekking tot de kosten voor de nutsvoorzieningen uitspraak over de betalingsverplichting en over het voorschotbedrag. Anders is het met betrekking tot de servicekosten waarbij de commissie alleen nog uitspraak doet over de betalingsverplichting.

De voorgestelde wijziging in artikel 4, tweede lid, onderdeel g, van de Uhw is redactioneel van aard en hangt samen met de voorgestelde wijziging in artikel 7:237, derde lid, BW.

Artikel II, onderdelen C en D

Met de voorgestelde wijzigingen in artikel 7, eerste en negende lid, en artikel 8 van de Uhw wordt voor de hoogte van het verschuldigde bedrag aan leges bepalend of de partij die deze vergoeding verschuldigd is een huurder of verhuurder is en niet meer of deze een natuurlijke persoon of rechtspersoon is. De hoogte van de leges is vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte en bedraagt momenteel voor een natuurlijke persoon € 25 en voor een rechtspersoon € 450.

Artikel II, onderdeel E

In het voorgestelde derde lid van artikel 9 van de Uhw wordt een drempelbedrag ten aanzien van de verzoeken met betrekking tot de betalingsverlichtingen van de kosten voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten ingevoerd. Zie voor een toelichting paragraaf 4.2 van het algemeen deel van deze toelichting.

Artikel II, onderdeel F

In artikel 16 Uhw wordt de procedure met betrekking tot gebreken ten aanzien van de woonruimte aangepast. Het onderzoek wordt door het voorstel zoveel mogelijk beperkt tot de kern van het probleem, namelijk

het gebrek in onderhoud dat aan de orde is. De vereenvoudiging van de procedure ziet op het vervangen van de berekeningswijze voor de in rekening te brengen huurprijs aan de hand van de maximale huurprijs door de geldende huurprijs. Hiervoor is het eveneens noodzakelijk om artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte aan te passen. Omdat de opstelling en verzending van de puntentelling aan partijen achterwege kunnen blijven, houdt deze vereenvoudiging van de procedure tevens een verlichting van de administratieve lasten voor de huurcommissie in. In het huidige vierde lid is een regeling opgenomen voor de gevallen, waarin sprake is van een zodanig laag overeengekomen huurprijs dat er door de huurcommissie in verhouding met de gebreken niet een in rekening te brengen huurprijs kan worden uitgesproken. Gezien de nieuw voorgestelde berekeningswijze voor de in rekening te brengen huurprijs aan de hand van de geldende prijs, die zal worden gerealiseerd in artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan het vierde lid komen te vervallen.

Artikel II, onderdeel H

In artikel 17 Uhw wordt bepaald dat in geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 BW de huurcommissie oordeelt dat de voorgestelde huurprijs redelijk is als deze niet lager is dan 55% van de overeengekomen prijs. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurprijs niet redelijk is, stelt zij deze vast op 55% van de overeengekomen prijs en, voor zover nodig, het voorgestelde voorschot voor de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten op 25% van de overeengekomen prijs. De eis om eerst de maximale huurprijs te bepalen aan de hand van de in punten uitgedrukte woningkwaliteit, zal vervallen.

Artikel II, onderdeel I

In het nieuwe artikel 17a van de Uhw wordt geregeld dat in het geval gedurende een bij de huurcommissie aanhangige procedure blijkt dat een all-in-prijs is overeengekomen, de huurcommissie ambtshalve de huurprijs kan vaststellen op 55% van de overeengekomen prijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten op 25% van de prijs. Vervolgens doet de huurcommissie een uitspraak uitgaande van de ambtshalve vastgestelde huurprijs en het voorschot. In het tweede lid is bepaald dat artikel 11, tweede lid, artikel 13, vierde lid en artikel 17 derde lid, van de Uhw van overeenkomstige toepassing is. Dit houdt in dat de huurcommissie de redelijkheid van de huurprijs toetst aan de krachtens artikel 10, eerste lid gegeven regels (regels voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, de redelijkheid van de huurprijs en de wijziging daarvan) en dat bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening ten voordele van het woongerief heeft aangebracht, buiten beschouwing worden gelaten. Tot slot komt de door de huurcommissie uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten in de plaats van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

Artikel II, onderdeel K

Deze wijziging van artikel 18 geeft een regeling voor het geval dat voor de toetsing van de betalingsverplichting van de servicekosten geen gebruik is gemaakt van het formulier, bedoeld in artikel 7:260, derde lid, BW dan wel indien dat formulier onvolledig is ingevuld. In dat geval stelt de huurcommissie de servicekosten vast op een bij ministeriële regeling vastgesteld bedrag of indien de zaak of dienst niet door de verhuurder is geleverd op

€ 0. In het geval het formulier wel volledig is, toetst de huurcommissie de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid. Voor de kosten voor nutsvoorzieningen wijzigt niets. Deze worden altijd getoetst aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

Artikel III

Met de voorgestelde wijziging in artikel 1 van bijlage 2 van de Awb worden de uitspraken van de (voorzitter van de) huurcommissie ten aanzien van de legesveroordeling of -vrijstelling, uitgesloten van beroep op grond van de Awb. Derhalve zijn de bepalingen uit de Awb inzake beroep niet van toepassing op de uitspraken van de (voorzitter van de) huurcommissie inzake de legesveroordeling of -vrijstelling waarvoor de grondslag wordt gegeven in artikel 7, tweede, derde, vijfde, achtste en negende lid, en artikel 7a, derde lid, van de Uhw. Op grond van artikel 7, tweede lid, van de Uhw doet de (voorzitter van de) huurcommissie uitspraak over welke partij de leges verschuldigd is. Het derde lid van genoemd artikel biedt de grondslag voor de huurcommissie om te oordelen dat de verzoeker de geheel of voor het grootste deel in het gelijk gestelde partij is of dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld. Het vijfde lid voorziet in de bevoegdheid tot niet-ontvankelijk verklaring in het geval niet wordt voldaan aan de termijn van betaling van het voorschot. In artikel 7, achtste lid, wordt evenals in artikel 7a, derde lid, van de Uhw voorzien in de bevoegdheid om vrijstelling van de leges te verlenen. In artikel 7, negende lid van de Uhw is bepaald dat de huurcommissie kan afwijken van de ingevolge het eerste en het tweede lid van artikel 7 van de Uhw op te leggen vergoeding indien dit tot onbillijkheid van overwegende aard zal leiden. Gelet op artikel 7:1 van de Awb komt de mogelijkheid voor het maken van bezwaar bij de huurcommissie eveneens te vervallen. Partijen kunnen voor de uitspraak met betrekking tot de legesveroordeling of -vrijstelling voortaan een procedure bij de kantonrechter starten. Zij kunnen ervoor kiezen dit te doen in combinatie met een gerechtelijke procedure inzake de uitspraak van de huurcommissie over de huurprijs of de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten.

Artikel IV

In dit artikel wordt het overgangsrecht bepaald.

De overgangsregeling in het tweede lid ziet op geschillen over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. Voor de gevallen waarin de verhuurder voor de inwerkingtreding van deze wet binnen de in artikel 7:259, tweede lid, BW gestelde termijn van zes maanden een verkenoverzicht aan de huurder heeft verstrekt, is het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht van toepassing. Dit is noodzakelijk omdat het verzoek met betrekking tot de betalingsverplichting nog kan worden gedaan tot uiterlijk vierentwintig maanden nadat de in artikel 7:259, tweede lid, BW genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.

De overgangsregeling in het derde lid ziet op geschillen die op de dag van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel aanhangig zijn over uitspraken van de huurcommissie die gedaan zijn op grond van de artikelen 7 en 7a van de Uhw. Op deze geschillen zal de Awb van toepassing zijn. Het betreft hier zowel de geschillen in bezwaar als in beroep.

Over uitspraken die door de (voorzitter van de) huurcommissie zijn gedaan voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel, maar waar nog geen bezwaar tegen is ingediend op het moment van inwerkingtreding,

kan binnen de daarvoor geldende termijn en met inachtneming van de daarvoor geldende voorwaarden, in beroep worden gegaan bij de kantonrechter.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok