

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurdersbijdrage

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins 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 om aan verhuurders ter bekostiging van de huurcommissie een verhuurdersbijdrage op te leggen en een verdergaande modernisering van de huurcommissie door te voeren;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3d wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
 1. De zittingsleden worden op voordracht van het bestuur door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. De benoeming vindt plaats na overleg tussen het bestuur en de door Onze Minister daartoe aangewezen betrokken organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders te behartigen. De zittingsleden worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingslid worden herbenoemd.
2. Het vierde lid komt te luiden:
 4. Onze Minister neemt binnen zes weken na het in het eerste lid genoemde overleg een beslissing over de benoeming.
3. Het vijfde lid vervalt onder vernummering van het zesde lid tot vijfde lid.

B

Artikel 3g wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, derde volzin, wordt 'de huurgeschillenbeslechting en de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a' vervangen door: de advisering, bedoeld in het vijfde lid.
2. In het tweede lid, eerste volzin, wordt na 'ontslagen' toegevoegd: , waarbij de benoeming van de leden die afkomstig zijn uit de door Onze Minister aangewezen onafhankelijke organisaties of personen op voordracht van het bestuur plaatsvindt.
3. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:
 - a. In de eerste volzin vervalt: dan wel onafhankelijk zijn.
 - b. Er wordt een volzin toegevoegd, luidende: Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in de eerste volzin bedoelde termijn een beslissing over de benoeming.
4. Het vierde lid komt te luiden:
 4. De benoeming van de leden die afkomstig zijn uit de door Onze Minister aangewezen onafhankelijke organisaties of personen vindt plaats na overleg tussen het bestuur en die organisaties of personen. Onze Minister neemt binnen zes weken na het in de eerste volzin bedoelde overleg een beslissing over de benoeming.
5. In het vijfde lid, eerste volzin, wordt na 'huurgeschillenbeslechting' ingevoegd ', bedoeld in artikel 4,' en wordt na 'artikel 4a,' ingevoegd: alsmede over de meerjarenstrategie, de ontwerpbegroting, het conceptjaarplan, de conceptjaarrekening en het conceptjaarverslag.
6. In het zesde lid wordt 'artikel 3d, zesde lid' vervangen door: artikel 3d, vijfde lid.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'vierde lid' vervangen door: vijfde lid.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 5. De huurcommissie doet uitspraak in geschillen die voortvloeien uit klachten van de huurder over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald in welke gevallen een geschil als bedoeld in de eerste volzin niet in behandeling wordt genomen.

D

In artikel 6, eerste lid, onderdeel a, wordt 'het tweede en derde lid' vervangen door: het tweede, derde en vijfde lid.

E

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:
 - a. In de eerste volzin wordt 'artikel 4, tweede of derde lid' vervangen door: artikel 4, tweede, derde of vijfde lid.
 - b. In de tweede volzin wordt na 'een verhuurder is' toegevoegd: en het aantal malen in een kalenderjaar dat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan op basis van een verzoek als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7: 258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is.
 - c. De derde volzin vervalt.
2. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Het betaalde voorschot op de vergoeding:
 - a. wordt aan de verzoeker terugbetaald indien tussen partijen een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7: 900 van het Burgerlijk Wetboek is gesloten;
 - b. wordt voor de helft aan de verzoeker terugbetaald, indien de verzoekende partij binnen drie weken na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28, derde lid, te kennen geeft het geschil niet voort te zetten;
 - c. wordt niet aan de verzoeker terugbetaald indien het verzoek na die termijn wordt ingetrokken.
3. In het achtste lid vervalt: , indien deze een natuurlijk persoon is,.
4. In het negende lid wordt 'en een rechtspersoon is' vervangen door: en een verhuurder is.

F

In artikel 7a, derde lid, vervalt: die een natuurlijk persoon is.

G

Artikel 8, tweede volzin, vervalt.

H

Na hoofdstuk II wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk IIa

Artikel 8a

Onder de naam verhuurdersbijdrage legt de huurcommissie een bijdrage op ter bestrijding van de geraamde lasten van de huurcommissie in één kalenderjaar.

Artikel 8b

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. *bijdragejaar*: kalenderjaar waarover de verhuurderbijdrage is verschuldigd;

- b. *groep*: de combinatie van rechtspersonen in het geval een rechtspersoon meer dan 50% onmiddellijk of middellijk deelname heeft:
 - 1°. aan de leiding van een van die combinatie deel uitmakende andere rechtspersoon;
 - 2°. aan het toezicht op die andere rechtspersoon, of
 - 3°. in het kapitaal van die andere rechtspersoon;
- c. *huurwoning*: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden.

Artikel 8c

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurdersbijdrage de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van die wet is bekendgemaakt.

Artikel 8d

Bijdrageplichtig voor de verhuurdersbijdrage is de verhuurder die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing is betrokken.

Artikel 8e

De verhuurdersbijdrage wordt geheven naar het belastbare bedrag.

Artikel 8f

Het belastbare bedrag is de uitkomst van de formule:

$$(H : R^*) \times R$$

in welke formule voorstelt:

H: het geraamde bedrag op de begroting van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst over het bijdragejaar;

R*: het aantal huurwoningen van de verhuurders die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing zijn betrokken, verminderd met 25 huurwoningen vermenigvuldigd met het aantal hiervoor bedoelde verhuurders;

R: het aantal huurwoningen van de onder R* bedoelde verhuurder, verminderd met 25 huurwoningen.

Artikel 8g

De verhuurdersbijdrage wordt verschuldigd op uiterlijk 31 december van het bijdragejaar.

Artikel 8h

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde in dit hoofdstuk zijn belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaren.

I

In artikel 9, vierde lid, wordt 'artikel 7: 261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek' vervangen door: de artikelen 7: 254, 7: 255, tweede lid, 7: 257, tweede lid, 7: 261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

J

In hoofdstuk IIIa worden na artikel 19b twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 19c

De rijksbelastingdienst verstrekt jaarlijks aan het bestuur een overzicht van het aantal huurwoningen van de verhuurders die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing zijn betrokken ten behoeve van de heffing en de inning van de bijdrage en de gegevens van die verhuurders. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens van de verhuurderheffing zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden alsmede de aanvullingen en correcties die uiterlijk op die datum hebben plaatsgevonden.

Artikel 19d

1. Het bestuur vraagt en gebruikt de gegevens, bedoeld in artikel 19c, uitsluitend voor het heffen en het innen van de bijdrage, bedoeld in artikel 8a.
2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat de bijdrage onherroepelijk is geworden.
3. Het bestuur voert ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot de bijdrage.

4. Een ieder die kennis neemt van de gegevens, bedoeld in het eerste lid, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift hem tot mededeling verplicht of uit zijn taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

K

In artikel 28, eerste lid, wordt 'artikel 4, tweede of derde lid' telkens vervangen door: artikel 4, tweede, derde of vijfde lid.

L

In artikel 39, eerste lid, wordt 'vierde lid' vervangen door: vijfde lid.

ARTIKEL II

Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst zendt binnen vijf jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL III

Deze wet treedt in werking op 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 die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

MEMORIE VAN TOELICHTING

Algemeen

1. Inleiding

In deze kabinetsperiode hebben hervormingen op de woningmarkt centraal gestaan. Ook in de huursector zijn vele wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn tijdelijke huurcontracten mogelijk gemaakt, zijn huurstijgingen gematigd, wordt passend toegewezen en is het woningwaarderingstelsel (WWS) aangepast. Al deze maatregelen beogen een beter functionerende woningmarkt, met minder verstoring van de woonkeuze, betere doorstroming en betere mogelijkheden om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Tegelijkertijd betekent dit ook dat de huursector in transitie is. Hier zullen alle partijen in de huursector, in meer of mindere mate, iets van merken. In een dergelijke fase staat het belang van goede en laagdrempelige geschillenbeslechting buiten kijf. Voor huurders, omdat zij een drempel kunnen ervaren om de gang naar de rechter te maken, en omdat het voor hen soms lastig kan zijn regels en rechten goed te kennen. Maar ook verhuurders hebben er baat bij als de regels juist worden toegepast, omdat dit bijdraagt aan het vertrouwen van huurders en de aantrekkelijkheid van de sector. In de huursector is de Huurcommissie de wettelijk bevoegde geschillenbeslechter als geschillen gaan over onder meer de huurprijs en de hoogte van servicekosten. Jaarlijks worden er zo'n 11.000 verzoeken ingediend en beslecht. De Huurcommissie heeft zich hiermee gepositioneerd als een herkenbaar loket, dat goed vindbaar is voor huurders en verhuurders.

Het functioneren van de Huurcommissie wordt doorlopend gemonitord door het bestuur van de Huurcommissie, door belangenorganisaties van huurders en verhuurders via de Raad van Advies van de Huurcommissie, en door het Ministerie. Ook is het agentschap Dienst Huurcommissie (DHC) doorgelicht.¹ De resultaten van die doorlichting zijn op 2 september 2015 aan beide kamers verzonden.² Het Zelfstandig Bestuursorgaan Huurcommissie wordt in het najaar van dit jaar geëvalueerd. Een verslag hiervan zal aan beide Kamers worden verzonden, een en ander conform artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet ZBO. Dit wetsvoorstel bevat de nadere invulling van de geschetste oplossingsrichtingen. Allereerst wordt voorgesteld om de positie van de Huurcommissie verder te verstevigen door de taken van de Huurcommissie uit te breiden. Dit wordt toegelicht in paragraaf 2. Daarnaast is de Huurcommissie op een aantal aspecten toe aan modernisering en meer harmonisering met andere geschillenbeslechters. Dit ziet op de wijze van bekostiging, de werkwijze en de governance. Deze onderwerpen worden achtereenvolgens besproken in paragraaf 3, 4 en 5. De toelichting vervolgt met de financiële gevolgen, de Privacy Impact Assessment (PIA), administratieve lasten en de consultatie in achtereenvolgens de paragrafen 6, 7, 8 en 9.

2. Uitbreiding taken

2.1 Inleiding

In Nederland kennen we een lange traditie van buitengerechtelijke geschillenbeslechting met een hoog niveau van professionaliteit en kwaliteit.³ De geschillenbeslechting is vaak per branche georganiseerd. Zo is het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) de geschillenbeslechter in de financiële sector, de Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ) die op het gebied van zorgverzekeringen en zijn onder de Stichting Geschillencommissie (SGC) meerdere geschillencommissies georganiseerd die ieder een branche vertegenwoordigen. Deze geschillenbeslechtende instanties zijn door een besluit van de verantwoordelijke minister aangewezen als instantie tot buitengerechtelijke geschillenbeslechting op hun werkterreinen. Dat vloeit voort uit artikel 16 van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten (Implementatiewet). Het voornemen bestaat om de Huurcommissie ook aan te wijzen als buitengerechtelijke geschillenbeslechting zoals bedoeld in de Implementatiewet.

² Zie daartoe ook *Kamerstukken II 2014/15*, 34 120, nr. 5.

³ Zie daartoe ook *Kamerstukken II 2013/14*, 33 982, nr. 3, p. 2 (MvT).

Daarmee wordt een betekenisvolle stap gezet in de richting van het hebben van één herkenbaar en deskundig loket voor geschillen over huuraangelegenheden.

Het werkterrein van de Huurcommissie wordt gevormd door het gereguleerde deel van de huursector. Als huurders en verhuurders in conflict raken over onder meer de hoogte van huurprijzen of de servicekosten en er onderling niet uitkomen, doet de Huurcommissie op verzoek uitspraak in deze geschillen. Sinds 2012 beslecht de Huurcommissie ook geschillen in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en met ingang van 2013 de geschillen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het verbreden van het takenpakket van de Huurcommissie naar andere voorkomende consumentengeschillen tussen huurder en verhuurder, past binnen de algemene praktijk waarin geschillenbeslechting branchebreed is ingericht.

2.2 Uitbreiding taken Huurcommissie

Voorgesteld wordt nu om aan de onderwerpen die aan de Huurcommissie kunnen worden voorgelegd, toe te voegen de geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door de verhuurders geleverde producten en verrichte diensten. Op dit moment hebben huurders wanneer de klacht niet, of niet naar tevredenheid wordt behandeld, alleen de mogelijkheid om rechtstreeks naar de rechter te stappen.

De taakuitbreiding geldt voor zowel private verhuurders als woningcorporaties. Geschillenbeslechting is echter beperkt tot de gevallen waarin tussen de huurder en verhuurder een gereguleerd huurcontract bestaat. Wanneer een huurder met een klacht een geliberaliseerd huurcontract heeft, kan de Huurcommissie indien beide partijen daarom vragen wel een advies uitbrengen zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Hiermee wordt de voor de Huurcommissie gebruikelijke afbakening gehandhaafd.

Wanneer de verhuurder tevens een woningcorporatie is, worden klachten op dit moment vaak afgehandeld door een *in house* of regionaal georganiseerde klachtencommissie van de woningcorporatie.⁴ Naar aanleiding van de herziening van de Woningwet heeft de regering uitgesproken dat de klachtenbehandeling van woningcorporaties aan de Implementatiewet moet voldoen.⁵ Aan dit oordeel wordt met deze wetswijziging invulling gegeven. Er is met Aedes en de Woonbond overleg gevoerd over de invulling. Eén variant die op draagvlak kan rekenen is de instandhouding van de huidige *in house* klachtenbehandeling, met de mogelijkheid om geschillen bij een centrale geschillenbeslechter aanhangig te kunnen maken. Het idee is dat eerst de klachtenprocedure bij de woningcorporatie wordt doorlopen. Als de interne klachtenbehandeling bij de woningcorporatie niet heeft geleid tot een bevredigende oplossing, kunnen huurder en verhuurder voortaan terecht bij een geschillenbeslechter. Met het idee in het achterhoofd om tot één branchebreed loket voor geschillen over huuraangelegenheden te komen, is de Huurcommissie de aangewezen partij om ook deze geschillen te behandelen. Met het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, van de Uhw wordt deze taakuitbreiding van de Huurcommissie mogelijk gemaakt.

De klachten van een huurder over de verhuurder waar de Huurcommissie bevoegd wordt, kunnen bijvoorbeeld gaan over gedragingen van (een medewerker van) de verhuurder, en de overdracht van de woning bij het intrekken en vertrekken van de huurder. Op dit moment kan alleen rechtstreeks naar de rechter worden gestapt als dit zich voordoet. Met deze voorgestelde wetswijziging wordt hier een extra mogelijkheid aan toegevoegd namelijk het verzoeken om een uitspraak door de Huurcommissie. Indien partijen zich niet binnen acht weken na de uitspraak van de Huurcommissie tot de rechter hebben gewend, worden zij geacht te zijn overeengekomen wat in de uitspraak is vastgesteld (artikel 7: 262 van het Burgerlijk Wetboek (BW)). In alle gevallen, ongeacht of de Huurcommissie een geschil in behandeling heeft genomen, blijft het mogelijk om een geschil bij de rechter aanhangig te maken. Als door de Huurcommissie een uitspraak is

⁴ Bij verhuurders, die geen woningcorporatie zijn, geldt dat de verhuurder eerst zelf in de gelegenheid moet worden gesteld om het geschil op te lossen en pas daarna de gang naar de Huurcommissie openstaat. Bij sommige particuliere verhuurders bestaat ook een interne klachtencommissie.

⁵ Nota van toelichting bij het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Stb. 2015, 231).

gedaan, dan toetst de rechter (de betwiste onderdelen) nog steeds inhoudelijk. Met de taakuitbreiding van de Huurcommissie worden de mogelijkheden dus uitgebreid, niet vervangen.

De Huurcommissie zal alleen bevoegd zijn geschillen in behandeling te nemen die qua aard niet zo zwaar zijn dat ze leiden tot huisuitzetting, afsluiten van nutsvoorzieningen of waar sprake is van wanbetaling. Over dergelijke geschillen kan alleen een rechter uitspraak doen. Ook moet het niet gaan om klachten van een derde persoon, niet zijnde de huurder, over de woningcorporatie. Zo kan een buurman van de huurder niet bij de Huurcommissie klagen over het handelen of nalaten van de woningcorporatie wanneer onenigheid bestaat tussen burens. Bij ministeriele regeling zal worden bepaald in welke gevallen de Huurcommissie een geschil niet in behandeling zal nemen.

3. Herziening financiering van de Huurcommissie; bijdrage verhuurders en wijziging legesregeling

3.1 Inleiding

Naast uitbreiding van taken bevat dit wetsvoorstel ook voorstellen voor herziening van de financieringsstructuur. Wanneer de wens bestaat om de taken van de Huurcommissie uit te breiden, is het van belang dat de organisatie hier ook op is ingericht. Dit betekent dat er een bekostigingsstructuur moet zijn die solide en toekomstbestendig is. Die ontbreekt nu. Door het vergroten van de bijdrage van verhuurders wordt deze solide en structurele bekostigingsstructuur gecreëerd. Ook wordt hiermee de bekostiging van de Huurcommissie meer in lijn gebracht met hoe het werkt bij andere geschillenbeslechtters. Hieronder wordt het voorstel omtrent de bekostiging verder toegelicht. De nieuwe bekostigingsstructuur bestaat uit een aantal maatregelen, te weten:

- er wordt een vaste bijdrage van verhuurders geïntroduceerd;
- het onderscheid natuurlijke persoon/rechtspersoon bij verhuurders komt te vervallen;
- het voorschotbedrag voor de leges voor verhuurders wordt verlaagd (bij algemene maatregel van bestuur), en
- er komt een gedifferentieerd legestartief voor veelgebruikers.

Deze voorstellen komen aan de orde in de paragrafen 3.2 en 3.3.

3.2 Bijdrage van verhuurders

3.2.1. Hoeveel en waarom

De Huurcommissie wordt op dit moment hoofdzakelijk gefinancierd met een bijdrage vanuit het Rijk. De baten uit leges vormen 5% à 6% van de totale inkomsten. Zie ook de tabel hieronder:

	Rijksbijdrage (x 1000)	Baten uit leges (x 1000)	Baten anderszins (x 1000)
2012	14 085	986	1498
2013	13 300	983	3785
2014	12 182	966	2340
2015	11 416	888	2970

De vaste bijdrage van verhuurders en uit leges wordt gesteld op circa €4,9 miljoen in 2017 oplopend tot € 6,6 miljoen in 2021. De verdeling tussen de Rijksbijdrage en externe financiering is dan op termijn ongeveer 50/50:

(Bedragen x € 1.000)⁶					
Baten	2017	2018	2019	2020	2021
Rijksbijdrage	8.326	7.340	6.641	6.641	6.641
Totaal bijdrage verhuurders en leges	4.910	5.896	6.595	6.595	6.595
Totaal baten	13.236	13.236	13.236	13.236	13.236

In voorgaande jaren bedroegen de legesinkomsten circa €900.000 tot €1 miljoen. De verwachting is dat de Huurcommissie minder inkomsten uit leges zal ontvangen als de Huurcommissie meer gaat bemiddelen en een drempelbedrag zal gaan hanteren voor ontvankelijkheid bij bepaalde geschillen (zie ook hierna in paragraaf 4), en als de leges voor verhuurders die tevens rechtspersoon zijn worden verlaagd (zie ook paragraaf 3.3.2). De daling van Rijksbijdrage en legesinkomsten kan worden opgevangen door de vaste bijdrage van verhuurders.

Met het introduceren van een bijdrage van verhuurders wordt de bekostiging van de Huurcommissie geharmoniseerd met andere geschillenbeslechte. Het is niet gebruikelijk dat een geschillenbeslechter slechts voor een zeer gering deel door de ondernemers gefinancierd wordt die actief zijn in de branche waar de geschillenbeslechting op ziet, en voor het overgrote deel gefinancierd wordt door de overheid. Als wordt gekeken naar de andere geschillenbeslechte is namelijk sprake van een omgekeerde situatie. Zo is het Kifid altijd volledig door de aangesloten ondernemingen gefinancierd, en worden de SKGZ en het SGC voor een belangrijk deel gefinancierd door de sector. Dit strookt ook met het idee dat de private sector de kosten (mede) draagt van de met haar dienstverlening verbonden activiteiten, waaronder een goede geschilbeslechting.

Het is goed te rechtvaardigen dat de kosten die worden gemaakt voor de Huurcommissie ook deels voor rekening van de sector komen, omdat de huursector als geheel profijt heeft van de Huurcommissie. Kwalitatief hoogwaardige geschilbeslechting draagt immers bij aan het vertrouwen in verhuurders en de kwaliteit van de diensten van verhuurders, en daarmee aan het vertrouwen in de huursector als geheel. Alle verhuurders hebben baat bij een goede reputatie en aantrekkelijkheid van de sector. Ook strookt het vergroten van de bijdrage van verhuurders met het idee dat de veroorzaker van kosten hier ook voor betaalt. De aanleiding voor veruit de meeste geschillen zijn immers de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten van de woning, en de voorstellen daartoe worden door verhuurders voorgesteld. Dit wil overigens niet zeggen dat verhuurders ook vaker geschillen verliezen dan huurders; dat gaat ongeveer gelijk op. De Rijksbijdrage biedt tot slot geen structurele financieringsbasis. In de afgelopen kabinetsperiode is gebleken dat binnen de begroting voor Wonen en Rijksdienst herprioritering van middelen nodig was om de begroting van de Huurcommissie sluitend te krijgen. Wanneer ieder jaar gezocht moet worden naar middelen ontbreekt een solide financieringsbasis. Dit vormt een risico voor de toekomstbestendigheid van de Huurcommissie.

3.2.2. Welke verhuurders dragen bij en hoe wordt de bijdrage bepaald

Belangrijke criteria voor de verdere invulling van de verhuurdersbijdrage aan de Huurcommissie zijn dat deze wordt gebaseerd op een stabiele en structurele grondslag, en dat de bijdrage doelmatig wordt vormgegeven. Deze criteria zijn dan ook doorslaggevend geweest in de keuze om de bijdrage te baseren op de gegevens die beschikbaar komen als gevolg van de aangifte verhuurderheffing op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Dit betekent dat de bijdrage zal worden gevraagd van de verhuurders met woningen in de gereguleerde sector. In afwijking van de verhuurderheffing wordt de hoogte van de bijdrage gebaseerd op het aantal woningen van de verhuurder, en niet de waarde op basis van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ waarde) van deze woningen. Dit omdat het aantal woningen een betere peiler is voor het

⁶ Zie ook daartoe *Kamerstukken II 2016/17, 34 550 XVIII, nr. 1.*

potentieel aantal geschillen dat kan ontstaan. Een ander voordeel is dat de uitvoeringslasten lager zijn als de WOZ waarde geen variabele is. Als het aantal woningen van verhuurders de grondslag vormen voor de bijdrage, en de bijdrage per woning afhankelijk is van de beoogde opbrengst, kan de bijdrage per verhuurder worden berekend met de volgende formule:

$$(\text{Aantal woningen} - (25 \text{ woningen})) * \text{tarief per woning} = \text{Bijdrage per verhuurder}$$

Ter illustratie: als voor enig jaar beoogd wordt een bijdrage van € 5 miljoen te vragen, en er behoren, rekening houdend met de heffingsvrij voet van 25 woningen, 2.280.000 miljoen woningen met gereguleerde contracten in bezit van verhuurders tot de grondslag van de bijdrage, dan betaalt iedere verhuurder € 2,20 per woning min de heffingsvrije voet. Voor een verhuurder met 100 woningen komt dit neer op de volgende rekensom:

$$(100 - (25 \text{ woningen})) * € 2,20 = € 165,00$$

Zie hieronder een weergave van wat verhuurders gemiddeld zouden gaan bijdragen bij dit tarief:

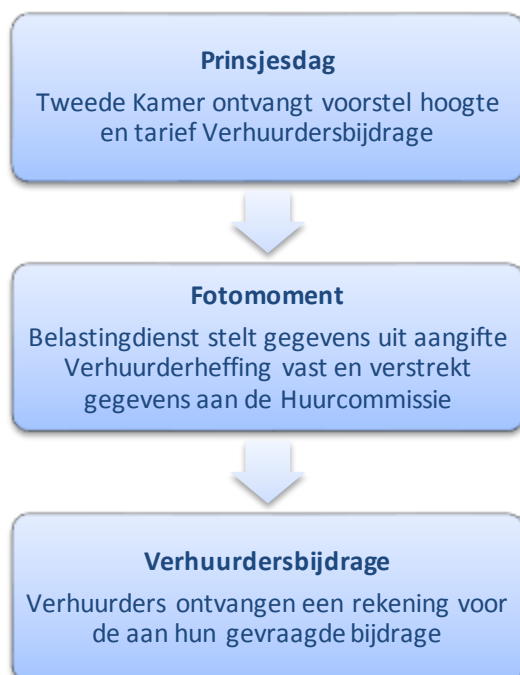
Gemiddelde bijdrage per verhuurder bij aantal woningen	
25-50 woningen	€ 23
50-100 woningen	€ 99
100-200 woningen	€ 252
200-500 woningen	€ 632
500-1000 woningen	€ 1562
1000-2000 woningen	€ 3193
2000-5000 woningen	€ 7220
5000-10000 woningen	€ 15675
>10000 woningen	€ 46700

3.2.3. Uitvoering en kosten

De uitvoeringskosten moeten in verhouding staan tot de beoogde opbrengst van de verhuurdersbijdrage. De uitvoeringskosten blijven beperkt doordat gebruik kan worden gemaakt van gegevens die reeds bekend zijn bij de Belastingdienst. De Belastingdienst zal deze gegevens verstrekken aan de Huurcommissie. Daarvoor zal de Belastingdienst een wettelijke verplichting krijgen. De verhuurdersbijdrage zal op basis van de Uhw worden geïnd door de Huurcommissie. De Huurcommissie kan deze gegevens één op één overnemen, zonder zelf nog een selectie uit te moeten voeren. De uitvoeringskosten zijn in deze systematiek ook beperkt omdat het niet nodig is om een registratiesysteem op te zetten waar verhuurders zich bij moeten aanmelden als bijdrageplichtige. Op dit moment wordt een dergelijk register nergens bijgehouden.

Het voorstel is om de verhuurderbijdrage te baseren op de gegevens die bekend zijn op 1 juli van het jaar dat volgt op het jaar waarin aangifte verhuurderheffing is gedaan. Hiermee wordt 1 juli het 'fotomoment'. Voor 2017 geldt dan dus dat de Huurcommissie na 1 juli 2017 gegevens zal ontvangen uit de aangifte verhuurderheffing 2016. Als na 1 juli de aangifte verhuurderheffing wijzigt, dan wordt dit niet verwerkt in de gegevens die worden verstrekt aan de Huurcommissie. Dit heeft als voordeel dat van actuele gegevens uit kan worden gegaan. Het verkleint het risico dat verhuurders die niet langer actief of insolvent zijn een rekening ontvangen. Het nadeel hiervan is dat de hoogte van de verhuurdersbijdrage niet wordt aangepast als de aangifte verhuurderheffing wordt aangepast. De kans dat die situatie zich voordoet wordt echter als klein ingeschat. Tot nu toe zijn nagenoeg alle aangiften inclusief naheffingen binnengekomen op 1 juli. Ook is de verwachting dat indien de aangifte verhuurderheffing nog wel zou wijzigen, dit het gevolg is van bezwaren tegen de WOZ waarde, en niet tegen het aantal woningen.

De tijdlijn voor de verhuurdersbijdrage is dan als volgt:



De uitvoeringskosten die door de Belastingdienst worden gemaakt bedragen incidenteel € 62.000 en structureel € 10.000. De uitvoeringskosten die door de Huurcommissie worden gemaakt bedragen incidenteel € 150.000 en structureel € 48.000.

3.3 Wijzigingen legesregeling

3.3.1. Inleiding

Doordat gebruik gemaakt wordt van de aangiftegegevens uit de verhuurderheffing betalen kleine verhuurders met minder dan 26 woningen niet mee aan de bijdrage. Dit strookt met het idee dat de (inning van de) bijdrage doelmatig moet zijn. Naast het feit dat geen gegevens van deze verhuurders beschikbaar zijn, zouden de kosten van inning bij deze verhuurders ook hoog zijn in verhouding tot de hoogte van de verhuurdersbijdrage. De keerzijde hiervan is dat zo niet alle verhuurders meebetalen aan de Huurcommissie. Om hieraan tegemoet te komen wordt voorgesteld om het legestartief voor alle verhuurders gelijk te trekken, het legestartief voor verhuurders te verlagen, en om een gedifferentieerd tarief te introduceren voor veelgebruikers.

In de huidige legesregeling wordt door de partij die het geschil aanhangig maakt leges bij wijze van voorschot betaald. Als de indiener van het geschil een huurder of verhuurder natuurlijk persoon is, bedragen de leges € 25 en als de indiener een verhuurder rechtspersoon is, € 450. Als de indiener van het geschil in het gelijk wordt gesteld door de Huurcommissie dan krijgt de indiener de leges terug van de Huurcommissie. De in het ongelijk gestelde partij wordt dan de leges verschuldigd. Indien dat de huurder of verhuurder natuurlijk persoon is, moet hij € 25 betalen en indien het de verhuurder rechtspersoon is, betaalt die € 450. Als beide partijen deels gelijk, deels ongelijk krijgen, worden zij beide in de helft van het desbetreffende legesbedrag veroordeeld. Deze legesregeling, opgenomen in artikel 7 van de Uhw, geldt als het een geschil betreft over gereguleerde huurcontracten en het geschil gaat over onderwerpen genoemd in artikel 4 van de Uhw. Het gaat dan om onderwerpen als de huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging en de servicekosten. Dit betreft het overgrote deel waarover de Huurcommissie een uitspraak doet.

Voorts doet de Huurcommissie op basis van artikel 4a van de Uhw uitspraak bij geschillen op basis van de Wohv. Tot slot geeft de Huurcommissie een advies indien partijen bij een geliberaliseerd huurcontract verzoeken om geschilbeslechting. Bij die laatste twee soorten geschillen geldt dat de indiener betaalt.

3.3.2. Verlagen leges en één tarief voor verhuurders

Met de Wet van 23 december 2009 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)⁷ werd in het kader van de legesregeling het onderscheid rechtspersoon en natuurlijke persoon gemaakt. Verhuurders die natuurlijke personen zijn, komen vanaf dat moment in aanmerking voor het lage legestartief van € 25. Dit omdat de aanname werd gemaakt dat verhuurders die natuurlijke personen zijn minder draagkrachtig en minder professioneel zijn. Verhuurders die rechtspersonen zijn betalen € 450. De vraag is of de verschillen tussen beide groepen verhuurders dit grote verschil in leges wel rechtvaardigen. Daarnaast is onder grote verhuurders, die vrijwel altijd rechtspersoonlijkheid hebben, weinig draagvlak voor de mate waarin de tarifiering uit elkaar loopt. Met de verhuurdersbijdrage wordt wederom een groep verhuurders ontzien. De verhuurders die nu worden vrijgesteld voor de bijdrage, zijn voor een deel ook dezelfde verhuurders die nu lage leges betalen. Om te voorkomen dat de verschillen nog verder toenemen wordt voorgesteld één legestartief voor verhuurders te introduceren in combinatie met een verlaging van de leges van € 450 naar € 300. Het gelijktrekken van natuurlijke personen en rechtspersonen vereist een wijziging van de Uhw. De verlaging van het legestartief vereist een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw).

3.3.3. Gedifferentieerd legestartief voor veelgebruikers

Het kan voorkomen dat één bepaalde verhuurder veel vaker betrokken is bij geschillen die aan de Huurcommissie worden voorgelegd, dan andere verhuurders. Deze 'veelgebruikers' doen een groot beroep op de Huurcommissie. Doordat in de verhuurdersbijdrage geen rekening kan worden gehouden met dergelijk gedrag draaien andere verhuurders hier voor op. Om hieraan tegemoet te komen wordt voorgesteld een gedifferentieerd legestartief voor zogenoemde 'veelgebruikers' te introduceren. Het gedifferentieerd legestartief zal alleen gelden voor geschillen die gaan over de aanvangshuur (artikel 7:249 van het BW) en over het splitsen van all-in huurprijzen (artikel 7:258 van het BW). Voor het verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs geldt dat deze eenvoudig kan worden vastgesteld door verhuurders rekening houdend met het WWS puntensysteem op basis van openbare informatie op de website van de Huurcommissie. Bij all-in huurprijzen geldt eveneens dat op de website van de Huurcommissie eenduidig staat beschreven hoe all-in huren kunnen worden gesplitst. Wanneer een verhuurder hier vaak geschillen over heeft, en deze ook herhaaldelijk verliest, dan worden hoge kosten gemaakt die de verhuurder had kunnen voorkomen door gebruik te maken van de openbare informatie over het puntensysteem of het splitsen van all-in huren. Bij geschillen over andere onderwerpen, zoals servicekosten, woningverbetering en gebreken, geldt vaak dat minder evident is wat een verhuurder zou moeten doen of nalaten.

Samenvattend wordt een gedifferentieerd legestartief opgelegd aan de verhuurder die:

- binnen een tijdsbestek van één kalenderjaar,
- vaker dan twee keer,
- in het ongelijk wordt gesteld,
- bij een geschil over de aanvangshuur of all-in huren.

Het gedifferentieerde legestartief loopt met één tussenstap op totdat een kostendekkend niveau van € 1400 is bereikt. Bovenstaande leidt tot de volgende legesstaffel:

⁷ Stb. 2010, 28.

	1 ^e maal ongelijk	2 ^e maal ongelijk	3 ^e maal ongelijk: verhoogd legestartief	Vanaf 4 ^e maal ongelijk: kostendekkend legestartief
Verhuurder	€ 300	€ 300	€ 700	€ 1400

Voor een complex van tientallen woningen of kamers kan onverkorte en strikte toepassing van de voorgestelde legesregeling leiden tot zeer hoge leges voor de verhuurder. Op dit moment kan de Huurcommissie dan een hardheidsclausule toepassen om buitensporige legesveroordelingen bij nagenoeg gelijklopende verzoeken te voorkomen. Dit blijft onverkort gelden.

Met het gedifferentieerd legestartief, dat eveneens in het Bhw zal worden opgenomen, wordt gestimuleerd dat geschillenbeslechting leidt tot een gedragsverandering bij verhuurders. Dit strookt ook met de meer algemene wens om leges meer in lijn te brengen met de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de Huurcommissie. Deze wens is een gevolg van het voornemen om bemiddeling te gaan aanbieden, als alternatief voor geschillenbeslechting, en om drempelbedragen in te voeren voordat een geschil kan worden behandeld bij de Huurcommissie. Dit wordt in het hierna volgende hoofdstuk 4 nader toegelicht.

4. Starten met bemiddeling en werken met drempelbedragen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden twee voorstellen gedaan waarmee de Huurcommissie beter in staat wordt gesteld om de dienstverlening af te stemmen op de omstandigheden bij het geschil. Het eerste voorstel houdt in dat de Huurcommissie gaat starten met bemiddelen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.2. Voorts zal de Huurcommissie bij sommige geschillen gaan werken met drempelbedragen. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 4.3.

4.2 Bemiddelen

De Huurcommissie is sinds juli 2016 gestart met een regionale pilot met bemiddelen. De eerste resultaten van de pilot zijn dat een grote groep huurders en verhuurders graag een geschil wil oplossen via bemiddeling door de Huurcommissie, dat geschillen tussen huurders en verhuurders zich hier inhoudelijk ook voor lenen, en dat geschiloplossing op deze manier veel sneller gaat. De meerwaarde van bemiddeling is dat - naast het oplossen van het geschil - gefocust wordt op het verbeteren van de kwaliteit van de relatie tussen huurder en verhuurder. Een goede relatie tussen huurder en verhuurder draagt bij aan een oplossing van het conflict en kan nieuwe conflicten in de toekomst voorkomen. Zeker huurders, die niet altijd een onafhankelijke positie ten opzichte van verhuurders ervaren, kunnen zich gesterkt voelen wanneer een derde persoon het gesprek begeleidt. Bij andere geschillenbeslechters zoals Kifid, SGC en SKGZ maakt bemiddeling al onderdeel uit van de dienstverlening. Vanuit financieel oogpunt is bemiddelen aantrekkelijk omdat er kortere en lichtere procedures kunnen worden gevolgd dan bij geschillenbeslechting. Dit vergt minder werkzaamheden van de Huurcommissie. Wanneer wordt gekozen voor bemiddeling in plaats van geschillenbeslechting, ligt het dan ook voor de hand om dit terug te laten komen in een lager legestartief. Voorgesteld wordt nu om succesvolle bemiddeling gratis aan te bieden.

Om de drempelwerking die het huidige systeem van betalen van voorschotten ook te behouden bij bemiddeling, wordt wel nog steeds een voorschot leges gevraagd. Daarnaast zal voorafgaand aan bemiddeling altijd een intake plaatsvinden waarin allereerst wordt uitgezocht of de kwestie zich leent voor bemiddeling of dat gezien de aard van het geschil geschillenbeslechting meer voor de hand ligt. Kwesties die zich beter lenen voor geschilbeslechting zijn bijvoorbeeld kwesties over aanvangshuren. In de meeste gevallen zal het dan namelijk nodig zijn voor een medewerker van de Huurcommissie om een bezoek te brengen aan de huurder in zijn woning. Dergelijke handelingen vragen al meer van de Huurcommissie dan beoogd is bij bemiddeling, waarbij de nadruk vooral ligt op het gesprek tussen de verhuurder en huurder en de advisering daarin door de Huurcommissie. Bij de intake zal ook worden nagegaan of de verhuurder bepaalde inspanningen

heeft gepleegd om de kwestie op te lossen. Zo niet, dan wordt van de verhuurder eerst verlangd om de kwestie zelf op te lossen.

Als na de intake wordt overgegaan tot bemiddeling en dit leidt tot een succesvolle afhandeling van het geschil, dan wordt het legesvoorschot terugbetaald. Bemiddeling wordt aangenomen succesvol te zijn als bemiddeling heeft geleid tot het ondertekenen van een vaststellingsovereenkomst door beide partijen. Als bemiddeling niet succesvol is, dan wordt de indiener gevraagd of deze het geschil wil laten beslechten door de Huurcommissie. Als dat het geval is dan zal de Huurcommissie allereerst een voorbereidend onderzoek doen en hierover rapporteren. Deze rapportage wordt gedeeld met beide partijen. Het kan voorkomen dat de indiener naar aanleiding van de rapportage alsnog afziet van het voorleggen van het geschil aan de Huurcommissie. Omdat het dan niet komt tot een zitting, zijn hier minder werkzaamheden voor de Huurcommissie mee gemoeid. Om die reden wordt de helft van het voorschot leges terugbetaald aan de indiener. Hiermee wordt het aantrekkelijker voor een indiener om het traject te stoppen na de rapportage. Doet de indiener dit niet dan zal over het geschil een uitspraak volgen via geschillenbeslechting, waarbij volgens de bestaande legessystematiek de partij die in het ongelijk is gesteld wordt veroordeeld in het betalen van leges.

Het voorgaande leidt tot de volgende tarifiering:

	Huurder	Verhuurder
	=	=
	Indiener	indiener
Hoogte voorschot leges	€ 25	€ 300
Tarief succesvolle bemiddeling	€ 0	€ 0
	(Teruggave legesvoorschot)	(Teruggave legesvoorschot)
Tarief vrijwillig afzien van geschillenbeslechting na onderzoeksrapport	€ 12,50	€ 150
	(Teruggave helft legesvoorschot)	(Teruggave helft legesvoorschot)
Tarief geschillenbeslechting	€ 0 bij gelijk	€ 0 bij gelijk
	(Teruggave legesvoorschot)	(Teruggave legesvoorschot)
	€ 25 bij ongelijk	€ 300 bij ongelijk
	(Geen teruggave legesvoorschot)	(Geen teruggave legesvoorschot)

Om voorschotten terug te betalen na succesvolle bemiddeling of na een rapportage dient de Uhw te worden gewijzigd.

4.3 Geen geschillenbeslechting bij een zeer gering belang

Het komt regelmatig voor dat geschillen slechts een zeer klein financieel belang dienen. Ter illustratie; in 2015 gingen circa 900 verzoeken over huurverlaging en huurverlaging bij gebreken over een bedrag kleiner dan € 3 per maand. In de praktijk blijkt dat huurders of verhuurders bij deze geschillen vaak andere, niet-financiële, belangen hebben. Die verzoeken komen bijvoorbeeld voort uit slechte onderlinge verhoudingen tussen de huurder en verhuurder, gebrekkige communicatie, of iets is een principekwestie geworden. Die geschillen lenen zich beter voor

bemiddeling dan voor geschillenbeslechting. Enerzijds omdat dan aandacht kan worden besteed aan het werkelijke probleem achter het geschil, anderzijds omdat dan een lichtere procedure kan worden gevolgd die beter in verhouding staat tot het financiële belang. Het voorstel is om bij bepaalde verzoeken de voorwaarde te stellen dat het geschil gaat over een bedrag van € 3 per maand of meer. Dit drempelbedrag wordt ingevoerd bij verzoeken over:

- Huurverlaging, als bedoeld in artikel 7:254 van het BW;
- Huurverhoging bij woningverbetering, als bedoeld in artikel 7:255, eerste lid, onderdeel b, van het BW, en
- Huurverlaging bij gebreken, als bedoeld in artikel 7:257, tweede lid, van het BW.

In het huidige artikel 9, derde en vierde lid, van de Uhw zijn al drempelbedragen opgenomen ten aanzien van de verzoeken op grond van de artikelen 7:260, eerste lid (nutsvoorzieningen individuele meter en servicekosten), en 7:261, derde lid (voorschot nutsvoorzieningen individuele meter), van het BW.

5. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden van de Raad van Advies, en uitbreiden betrokkenheid huurders en verhuurders

5.1 Inleiding

Het moderniseren van de governance ziet op de benoemingsprocedure voor de onafhankelijke leden van de Raad van Advies en zittingsleden. Het voorstel is om deze procedures meer open in te richten. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.2. Daarnaast wordt voorgesteld om koepelorganisaties meer te betrekken bij de Huurcommissie. Het voorstel daarvoor wordt beschreven in paragraaf 5.3.

5.2 Benoemingsprocedure

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). De ondersteuning is ondergebracht in de Dienst van de Huurcommissie (een agentschap). De Huurcommissie kent een bestuur, bestaande uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter, zeven zittingsvoorzitters en 54 zittingsleden (in 2015). De zittingsvoorzitters en de zittingsleden zijn primair belast met het beslissen over de geschillen. Daarnaast nemen zij deel aan vergaderingen met het ZBO bestuur. Tijdens deze vergaderingen kunnen zittingsvoorzitters en zittingsleden aan het bestuur zwaarwegende adviezen uitbrengen over de conceptversies van het jaarplan en het jaarverslag. De Huurcommissie kent ook een Raad van Advies. De Raad van Advies adviseert het bestuur van de Huurcommissie over de uitvoering van de wettelijke taken, de meerjarenbeleidsstrategie, het concept jaarverslag en het concept jaarplan.

De huidige benoemingsprocedure bij zittingsleden en leden van de Raad van Advies volgt uit de Uhw; zij worden benoemd, geschorst en ontslagen door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De minister draagt er zorg voor dat bij de benoeming van zittingsleden de belangen van huurders en verhuurders gelijkelijk zijn vertegenwoordigd. Bij iedere benoeming van een zittingslid, kunnen de organisaties die geacht kunnen worden de belangen van de huurders en de verhuurders te behartigen een aanbeveling doen. De Raad van Advies dient te bestaan uit drie huurdersleden, drie verhuurdersleden en drie onafhankelijke leden. Ook hier geldt dat bij iedere benoeming de Minister de organisaties die de belangen van de huurders en de verhuurders behartigen en onafhankelijke organisaties in de gelegenheid stelt een aanbeveling te doen.

Hiermee zijn de benoemingsprocedures in feite 'gesloten' procedures. Nadelen hiervan zijn dat derden geen aanspraak kunnen maken op de functie ondanks dat zij wel geschikt kunnen zijn, en dat de procedure niet transparant is voor buitenstaanders. Ook blijkt dat het aanbevelen door onafhankelijke organisaties in de praktijk weinig toegevoegde waarde heeft omdat deze organisaties niet actief of voldoende georganiseerd zijn. Voorgesteld wordt om de benoemingsprocedure van zittingsleden en de drie onafhankelijke leden van de Raad van Advies 'open' in te richten, door vacatures voor deze functies voortaan open te stellen voor eenieder. Het

bestuur van de Huurcommissie zal vervolgens een geschikte kandidaat voordragen voor benoeming door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Daarbij blijft de mogelijkheid bestaan dat de belangenorganisaties in eigen kring geschikte kandidaten verzoeken te solliciteren. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om te tornen aan de vertegenwoordiging van huurders en verhuurders in de zittingscommissies en de Raad van Advies. Daarom behouden de organisaties die de belangen van huurders en verhuurders behartigen hun aanbevelingsrecht voor de overige leden van de Raad van Advies. Ook blijft de wettelijke bepaling die voorschrijft dat de Minister bij de benoemingen van zittingsleden rekening houdt met de gelijkelijke vertegenwoordiging van huurders en verhuurders onverminderd van kracht. Daarnaast wordt voorgesteld dat het bestuur alleen een kandidaat als zittingslid kan voordragen, als voorafgaand aan de voordracht het bestuur met de aangewezen belangenorganisaties overleg heeft gevoerd. Deze raadpleging alsmede het 'open' inrichten van de benoemingsprocedure vereisen wijziging van de Uhw.

5.3 Betrokkenheid koepelorganisaties

5.3.1. Inleiding

Wanneer verhuurders gaan bijbetalen aan de bekostiging van de Huurcommissie, ligt het in de rede dat zij ook meer worden betrokken bij de Huurcommissie. Tegelijkertijd staat voorop dat de Huurcommissie te allen tijde onafhankelijk is, en de vrijheid moet hebben en voelen om onafhankelijk te handelen zonder externe druk. Ook geldt dat waar verhuurders meer inspraak krijgen, dezelfde inspraakmogelijkheden moeten worden gecreëerd voor huurders. Voorgesteld wordt om de betrokkenheid van koepelorganisaties te vergroten op twee punten, namelijk via de Raad van Advies en bij de ontwerpbegroting. Dit wordt hieronder toegelicht.

5.3.2. Verzwaring rol Raad van Advies

De Raad van Advies bestaat uit negen leden. De leden zijn afkomstig uit de belangenorganisaties van huurders en verhuurders, en onafhankelijke organisaties of personen. Voorgesteld wordt nu om de betrokkenheid van huurders en verhuurders bij de Huurcommissie te vergroten door de rol van de Raad van Advies te verzwaren. Dit gebeurt enerzijds door de onderwerpen waar advies op kan worden uitgebracht uit te breiden met de ontwerpbegroting en de concept jaarrekening. Anderzijds gebeurt dit door de bestaande en nieuwe taken van de Raad van Advies te verankeren in de Uhw, waar dit nu alleen is opgenomen in het bestuursreglement, bedoeld in artikel 3f van de Uhw.

5.3.3. Overleg ontwerpbegroting

Voorgesteld wordt om de koepelorganisaties Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoedbelang te betrekken bij de ontwerpbegroting van de Huurcommissie. Zij zullen jaarlijks de ontwerpbegroting van de Huurcommissie toegezonden krijgen en worden uitgenodigd voor een overleg over de ontwerpbegroting met de Huurcommissie. De koepelorganisaties kunnen dan hun zienswijze leveren op de ontwerpbegroting, en de Huurcommissie kan hierop reageren. Samen met de ontwerpbegroting legt de Huurcommissie de zienswijzen van de koepelorganisaties voor aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Indien nodig of gewenst kan de Minister besluiten om overleg te voeren tussen het ministerie, de Huurcommissie en de koepelorganisaties. Uiteindelijk keurt de Minister de begroting van de Huurcommissie goed. Deze procedure wordt opgenomen in het bestuursreglement.

6. Financiële gevolgen

Er zijn financiële gevolgen voor de Huurcommissie, voor de overheid, voor verhuurders en voor huurders. De gevolgen voor de overheid, de verhuurders en de huurders worden eerst hieronder kwantitatief weergegeven. Vervolgens worden de financiële gevolgen voor de Huurcommissie beschreven, en waar mogelijk gekwantificeerd.

Onderwerp	Overheid	Verhuurders	Huurders
Uitbreiding taken	Neutraal	Neutraal	Neutraal
Verhuurdersbijdrage	Positief	Negatief	Neutraal
Gedifferentieerde legestarieven	Neutraal	Negatief voor 'veelgebruikers'	Neutraal
Zelfde leges voor alle verhuurders en verlagen leges naar € 300	Neutraal	Positief voor verhuurders-rechts personen Negatief voor verhuurders-natuurlijke personen	Neutraal
Gratis bemiddeling	Neutraal	Positief	Positief
Drempelbedragen	Neutraal	Neutraal	Neutraal

De financiële gevolgen voor de Huurcommissie als gevolg van:

- Uitbreiding van taken met geschillen die voortkomen uit klachten van huurders: de eenmalige kosten bestaan uit het opleiden van het zittende personeel van de Huurcommissie. Naar schatting bedraagt dit € 25.000. Structurele kosten bestaan uit het aantal verzoeken vermenigvuldigd met de kosten die gemaakt worden om deze geschillen te beslechten ($p \times q$). Bij 250 extra geschillen bedraagt dit € 350.000 per jaar. In dit bedrag wordt nog geen rekening gehouden met de legesinkomsten. Als legesinkomsten zouden worden meegerekend dan zou dit bedrag lager uitvallen.
- Verhuurdersbijdrage: de gevolgen van de verhuurdersbijdrage voor de Huurcommissie bestaan uit de uitvoeringskosten. Zie daarvoor paragraaf 3.2.3.
- Gedifferentieerde legestarieven: het aantal geschillen over aanvangshuurprijzen en all-in huren fluctueert jaarlijks. Een raming van de extra legesinkomsten als gevolg van deze regeling gebaseerd op voorgaande jaren is dus altijd zeer onzeker. Ter grove indicatie: in 2015 zouden circa 40 verhuurders mogelijk in aanmerking zijn gekomen voor de verhoogde legestarieven bij geschillen over aanvangshuren. Rekening houdend met het aantal geschillen dat door deze verhuurders is verloren zouden de extra legesinkomsten maximaal €36.000 bedragen. Bij all-in huur zouden enkele verhuurders in 2015 mogelijk een hoger legestarieven hebben gekregen.
- Leges: het rammen van leges is met veel onzekerheden omgeven. Het aantal verzoeken is de afgelopen jaren afgenomen, maar het is onzeker of dit ook duidt op een trend. Inkomsten uit leges zullen wijzigen als gevolg van het gewijzigde tarief voor verhuurders, als gevolg van het starten met bemiddeling en drempelbedragen en door de introductie van gedifferentieerde legestarieven voor veelgebruikers. De financiële gevolgen van bemiddeling zijn afhankelijk van hoeveel zaken worden afgehandeld met succesvolle bemiddeling, en hoeveel zaken worden beëindigd na ontvangst van de onderzoeksrapportage van de Huurcommissie. Door het ontbreken van historische gegevens is het lastig in te schatten welke verzoeken straks succesvol worden bemiddeld en welke verzoeken worden beëindigd na ontvangst van het onderzoeksrapport. Naar schatting kan door bemiddeling en het introduceren van drempelbedragen het aantal verzoeken voor een uitspraak met 40% afnemen. Uitgaande van circa 11.000 geschillen per jaar, gaat het dan om 4.400 geschillen. Als voor de resterende geschillen verhuurders in dezelfde mate in het ongelijk worden gesteld als in de voorgaande jaren, dan zal aan legesinkomsten circa € 1.000.000 resteren. In deze raming is geen rekening gehouden met ontvangsten uit gedifferentieerde leges.

7. Gegevensbescherming en Privacy Impact Assessment

Ten aanzien van het onderhavige wetsvoorstel is een PIA uitgevoerd. Met behulp hiervan is de noodzaak van gegevensverwerking bekeken, en zijn op gestructureerde wijze de implicaties van de maatregel/het systeem op gegevensbescherming in kaart gebracht. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de beginselen van gegevensminimalisering en doelbinding, het vereiste van een goede beveiliging en de rechten van de betrokkenen. Daarbij zij vooraleerst opgemerkt dat qua systematiek van gegevensverstrekking door de Belastingdienst wordt voortgeborduurd op een reeds bestaande systematiek. Hierna wordt aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan hetgeen wordt voorgeschreven in de PIA:

- Het specifieke doel waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt is het in rekening brengen van een financiële bijdrage van verhuurders aan de Huurcommissie. Dit doel is vastgelegd in het voorgestelde artikel 19c van de Uhw.
- In het voorstel worden bestaande persoonsgegevens voor nieuwe doeleinden gebruikt. Er worden geen spanningen voorzien met personen/instanties/systemen die betrokken zijn bij de verwerking van de gegevens. Door de bestaande gegevens te gebruiken voor een nieuw doel kunnen de administratieve lasten voor verhuurders beperkt blijven.
- De gegevensverwerking wordt gemeld aan de FG van de Belastingdienst en aan de Autoriteit Persoonsgegevens.
- De controles voor het gebruik van de persoonsgegevens wordt meegenomen in het onderzoek en beoordeling van de doeltreffendheid en de effecten van de Uhw in de praktijk 5 jaar na inwerkingtreding van de Uhw.
- De Belastingdienst voert in het kader van de Verhuurderheffing reeds controles uit om de juistheid, nauwkeurigheid en actualiteit van de persoonsgegevens na te gaan. Voorzien wordt dat de Huurcommissie ook periodieke en incidentele controles hierop zal gaan doen.
- Met betrekking tot de beveiliging van de gegevens geldt dat de bestaande systemen van de Huurcommissie tot gegevensbeveiliging voldoende op orde zijn om de gegevens te beveiligen. De Belastingdienst en de Huurcommissie beschikken reeds over voldoende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen.
- Wanneer sprake zal zijn van bewerking van de gegevens door een derde partij, dan zal de Huurcommissie in de afspraken die hierover worden gemaakt met de derde partij waarborgen dat voor de gegevensbeveiliging en het toezicht daarop wordt zorggedragen.
- Wat betreft de aanwezigheid van procedures in geval van inbreuken of calamiteiten geldt dat de Belastingdienst en de Huurcommissie reeds beschikken over de benodigde procedures.
- De Belastingdienst en de Huurcommissie zullen voor de gegevens een bewaartermijn van zeven jaar hanteren. Vernietiging van de gegevens zal geschieden op de standaardwijzen die hiervoor door de Belastingdienst en de Huurcommissie worden gehanteerd.

Bij de belangenafweging tussen enerzijds het verstrekken van privacygevoelige informatie door de Belastingdienst aan het bestuur (van de Huurcommissie) en anderzijds het mogelijk maken van het opleggen van een bijdrage aan verhuurders dient er een toereikende rechtvaardiging te zijn voor het afgeven van de hiervoor betrokken gegevens. De wettelijke regeling dient in overeenstemming te zijn met de normen ingevolge artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en in het algemeen te voldoen aan de normen voor een zorgvuldige en behoorlijk gegevensverkeer zoals neergelegd in internationale verdragen en nationale wetgeving (artikel 10 van de Grondwet). In dat kader is het van belang exact te bepalen welke de belangen zijn die worden gediend met de inrichting van deze gegevensverstrekking. Zo dient de wettelijke regeling in het licht van artikel 8, tweede lid, van het EVRM te voldoen aan een aantal voorwaarden, te weten:

- het voorschrift moet voldoende nauwkeurig zijn omschreven;
- het voorschrift moet adequate en effectieve waarborgen bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken, en

- de privacy-inbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en moet in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit.

Voor het verwerken van persoonsgegevens gelden voorts nog enkele specifieke normen:

- het beginsel van de «doelbinding» komt erop neer dat gegevens over individuele personen alleen voor een bepaald doel gebruikt mogen worden. Dat doel bepaalt welke gegevens mogen worden gebruikt en aan wie ze mogen worden verstrekt.
- een ander fundamenteel beginsel is het transparantiebeginsel. Dat houdt in dat er openheid dient te zijn over gegevensverwerkingen en de doeleinden daarvan. Voor de te treffen wettelijke voorziening geldt met name dat de gegevensuitwisseling zo specifiek mogelijk dient te worden aangeduid.

Hierna wordt op deze beginselen ingegaan.

Het voorschrift moet voldoende nauwkeurig zijn omschreven:

In het wetsvoorstel is opgenomen welke instantie van doen heeft met de gegevensuitwisseling en wat hun taak ten aanzien van de gegevens is, zodat volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het vereiste van de «doelbinding». Er worden geen gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel, namelijk het opleggen van een bijdrage als bedoeld in het voorgestelde artikel 8a van de Uhw. Zo zal het bestuur van de Huurcommissie enkel gegevens ontvangen die reeds in het kader van het doen van aangifte betreffende de zogenoemde verhuurderheffing (Wet maatregelen woningmarkt 2014 II) door de verhuurders aan de Belastingdienst zijn verstrekt.

In het wetsvoorstel is verder geregeld dat het bestuur die verhuurdergegevens slechts mag gebruiken voor het opleggen van de bijdrage (doelbinding). Dit beginsel is neergelegd in het voorgestelde artikel 19d, eerste lid, van de Uhw.

Het voorschrift moet adequate en effectieve waarborgen bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken:

In het voorgestelde artikel 19d, derde en vierde lid van de Uhw zijn bepalingen over administratieplicht en geheimhoudingsplicht opgenomen.

Daarin is bepaald dat de gegevens maar voor een beperkte tijd worden bewaard (artikel 19d, tweede lid, van de Uhw). Voorts is bepaald dat het bestuur (artikel 19d, derde lid, van de Uhw) ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voert dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens over de verhuurders. Ook is een geheimhoudingsbepaling opgenomen. De verhuurders die menen dat op ongeoorloofde wijze inbreuk wordt gemaakt op hun privacy vinden hierin een waarborg tegen deze inbreuk. Voorts wordt hiermee de gang van zaken transparant gemaakt (artikel 19d, vierde lid, van de Uhw).

De privacy-inbreuk moet worden gerechtvaardigd door een «pressing social need» en moet in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit:

De vraag hierbij is of het belang van de maatregel, het opleggen van een bijdrage, een eventuele inbreuk op de privacy rechtvaardigt. Betreffende maatregel is gericht op het bekostigen van de Huurcommissie. Voor de redenen die hieraan ten grondslag liggen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van dit algemeen deel van de memorie van toelichting. Het is logischerwijs niet mogelijk om ter zake een bijdrage aan de verhuurders te vragen zonder informatie over die verhuurders. Gezien het financiële belang en het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders (er wordt immers gebruik gemaakt van reeds bestaande bestanden) wordt het vertrekken van die gegevens gerechtvaardigd geacht.

Het aanleveren door de Belastingdienst van de (reeds bestaande) gegevens aan het bestuur levert de verhuurder ook voordelen op. Zo hoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren.

De gegevens die door de Belastingdienst aan het bestuur worden verstrekt behelzen in wezen 'slechts' de NAW-gegevens en het aantal woningen van de verhuurder. In de vormgeving hiervan is het verstrekken van persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt. Doordat de verklaring van de Belastingdienst uitsluitend die gegevens verstrekt, wordt de privacy van verhuurders zo min mogelijk aangetast. Daarmee is de verstrekking van gegevens proportioneel. De Belastingdienst zal na de verstrekking van de gegevens geen nadere informatie verstrekken en zal zich ook niet (laten) mengen in een bezwaar-, verzoekschrift- of beroepsprocedure. Voorts zullen alleen gegevens worden verstrekt van verhuurders die meer dan 25 huurwoningen bezitten.

In het algemeen wordt hier gesteld dat alvorens tot deze maatregelen is gekomen uitvoerig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden. Op de wijze zoals voorgesteld, wordt heel gericht gewerkt; er wordt immers gebruik gemaakt van een bestaand bestand. Op deze wijze is uiteindelijk gekozen voor een werkwijze die zo min mogelijk ingrijpt in de privacybescherming.

Het beginsel van de «doelbinding»:

In het wetsvoorstel is dit vormgegeven door te vermelden dat de gegevens «uitsluitend» worden gebruikt ter uitvoering van het opleggen van een bijdrage (artikel 19d, eerste lid, van de Uhw).

Het transparantiebeginsel:

Ten aanzien van de privacy-aspecten dient de uiterste zorgvuldigheid in acht te worden genomen. In dit kader is in het wetsvoorstel vermeld welke personen en instanties van doen hebben met deze gegevensuitwisseling, zodat volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden.

Er dient immers openheid te zijn over de gegevensverwerkingen en de doeleinden hiervan. Voor de te treffen wettelijke voorziening geldt met name dat de gegevensuitwisseling zo specifiek mogelijk dient te worden aangeduid. Hiervoor is reeds vermeld dat in het wetsvoorstel is geregeld dat de het bestuur ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voert dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd.

Het bestand dat door de Belastingdienst aan het bestuur wordt overhandigd is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn. De verhuurder kan in bezwaar bij de Huurcommissie desgewenst tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot het aantal huurwoningen.

Tot slot wordt naar aanleiding van de PIA in aanvulling op het voormelde nog het volgende gemeld.

- Het betreft de verwerking van gegevens met betrekking tot het aantal huurwoningen en adresgegevens.
- Hiervoor is al vermeld dat de gegevens cruciaal zijn voor het bereiken van het doel, te weten de bekostiging van de Huurcommissie. Andere methodieken zijn bekeken maar als meer ingrijpend gezien en daarom afgewezen.
- De Belastingdienst haalt de gegevens uit een eigen bestand, dat is verkregen doordat verhuurders in het kader van de verhuurderheffing op basis van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II aangifte moeten doen. Alleen de Belastingdienst is verantwoordelijk voor deze gegevensverzameling.
- De toegang tot de bestanden is voorbehouden aan de medewerkers van de Belastingdienst en de Huurcommissie die de database beheren.
- De stappen van de gegevensverwerking zijn in kaart gebracht.
- In het voorgestelde artikel 19d, tweede, derde en vierde lid, van de Uhw zijn bepalingen opgenomen over beveiliging en bewaartermijn.

8. Regeldruk/administratieve lasten

Regeldruk valt uiteen in administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten.

Administratieve lasten zijn de tijd die besteed wordt en de kosten die gemaakt worden

omdat voldaan moet worden aan informatieverplichtingen aan de overheid. Inhoudelijke nalevingskosten zijn de directe kosten die worden gemaakt om wettelijke verplichtingen na te leven.

Verhuurders

Tegen de verhuurderbijdrage kan bezwaar worden gemaakt. Het aantal bezwaarschriften dat verwacht wordt is beperkt. Omdat verhuurders het aantal woningen zelf moeten aangegeven bij de aangifte verhuurderheffing, ligt het niet voor de hand dat verhuurders tegen dit onderdeel van de verhuurderbijdrage bezwaar zullen maken. De mogelijkheid bestaat dat verhuurders bezwaar maken omdat zij het oneens zijn met het principe van de verhuurdersbijdrage. Door verhuurdersorganisaties goed te betrekken bij de begroting van de Huurcommissie, kan dit helpen het aantal bezwaren vanuit principiële overwegingen tot een minimum te beperken.

De uitbreiding van de taken van de Huurcommissie leidt tot meer geschillen. De verhuurder moet eerst door de huurder in de gelegenheid worden gesteld om de klacht zelf op te lossen. Pas als dat niet lukt staat de gang naar de Huurcommissie open. Omdat de meeste verhuurders klachtenprocedures en professionele klachtbehandelaars hebben, mag verwacht worden dat de meeste klachten door hen zullen worden afgedaan. De Huurcommissie fungeert als vangnet voor onopgeloste klachten die zijn uitgegroeid tot een echt geschil.

Doordat met bemiddelen lichtere procedures zijn gemoeid, is de verwachting dat de administratieve lasten zullen afnemen als gevolg van het starten met bemiddelen.

Zie hieronder een raming van de administratieve lasten en regeldruk:

Administratieve lasten	Afname (mln.)	Toename (mln.)	Saldo (mln.)
Structureel	€ 0,52	€ 0,05	-€ 0,47
Eenmalig	€ 0,00	€ 0,23	€ 0,23

Nalevingskosten	Afname (mln.)	Toename (mln.)	Saldo (mln.)
Structureel	€ 0,00	€ 0,03	€ 0,03
Eenmalig	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Huurders

Bij bemiddeling is minder focus op onderzoek, en meer op begeleiding, waardoor minder gegevens verstrekt hoeven te worden. Zie hieronder een raming van de administratieve lasten en regeldruk:

	Afname in hele uren en euro's		Toename in hele uren en euro's		Saldo in hele uren en euro's	
	Uren	Kosten	Uren	kosten	Uren	kosten
Structureel	12.610	€ 5.563	772	€ 577	-11.838	-€ 4.986
Eenmalig	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00

9. Consultatie

Het wetsvoorstel is ter consultatie voorgelegd aan Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoedbelang. Hun opmerkingen bij de onderwerpen uit het wetsvoorstel, en de reacties hierop, zijn hierna opgenomen.

Bijdrage van verhuurders

Voor alle partijen geldt dat zij tegen het vergroten van de bijdrage van verhuurders zijn. Zowel verhuurdersorganisaties als de Woonbond vinden financiering van de Huurcommissie primair een taak van de overheid omdat geschillen vooral voortkomen uit wetgeving, en de overheid verantwoordelijk is voor de ingewikkelde regelgeving.

Woonbond wijst erop dat door de gekozen vormgeving kleine verhuurders niet meebetalen. De indruk bestaat dat kleine verhuurders ook de relatief grotere veroorzaker van geschillen zijn. Aedes constateert dat corporaties een belangrijk deel van de verhuurdersbijdrage gaan betalen. Aedes vindt dit onterecht en wijst daarbij op dat corporaties bij de helft van de geschillen betrokken zijn en vaker dan andere verhuurders in het gelijk worden gesteld. Aedes vindt het onredelijk en niet stroken met het 'veroorzaker betaalt'-principe als corporaties straks de geschillen van andere verhuurders financieren. Aedes ziet graag dat er een andere financieringsgrondslag wordt gekozen. Hierbij gaat haar voorkeur uit naar een kostendekkende bijdrage of leges per geschil. Aedes geeft aan overvallen te zijn door het voorstel. Zij betreuren het dat zij van het voorstel kennis moesten nemen via een brief aan de Kamer.

IVBN vindt dat het de complexe wet- en regelgeving is van de overheid die voor geschillen zorgt. IVBN vindt niet dat het aan verhuurders te wijten is, en zeker niet aan de vele professionele verhuurders die geen of weinig geschillen veroorzaken. Het is om die reden volgens IVBN niet terecht dat alle verhuurders voor de huidige geschilbeslechting gaan betalen. IVBN geeft aan eerst de nieuwe werkwijze van de Huurcommissie via bemiddeling te willen afwachten. IVBN zou ook graag een voorstel zien van de Huurcommissie welke veel voorkomende geschillen door een andere aanpak en/of wettelijke wijziging voorkomen kunnen worden of sneller opgelost. Naar verwachting van IVBN kunnen daardoor veel geschillen worden voorkomen. IVBN is verder van mening dat er meer evenwicht in de legesafdracht moet komen; het verschil van € 25 tegenover € 450 vindt IVBN te groot. De bijdrage van huurders van slechts € 25 is volgens IVBN geen enkele rem om naar de Huurcommissie te gaan. IVBN noemt ook het verschil in legesbedragen voor verhuurders die natuurlijke personen zijn en verhuurders die rechtspersonen zijn onevenwichtig. Vastgoed Belang sluit zich hierbij aan voor zover het gaat om het grote verschil in leges tussen huurders en verhuurders die rechtspersonen zijn. Vastgoed Belang pleit voor het gelijk trekken van de leges voor alle partijen, inclusief huurders. Vastgoed Belang vindt ook dat de overheid verantwoordelijk is voor de ingewikkelde regelgeving, die volgens Vastgoed Belang op zichzelf al aanleiding geeft tot veel conflicten tussen huurders en verhuurders.

Op bovenstaande punten is als volgt gereageerd: verhuurders veroorzaken een deel van de geschillen, en alle verhuurders hebben baat bij de geschillenbeslechting door de Huurcommissie. In de vormgeving van de bijdrage is ervoor gekozen gebruik te maken van bestaande gegevens over verhuurders voortvloeiend uit de aangifte Verhuurderheffing. Op deze manier kunnen de uitvoeringskosten beperkt blijven. Het wetsvoorstel bevat een bepaling waarmee één legestartief wordt geïntroduceerd voor verhuurders. Kleine verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid gaan hierdoor meer meebetalen aan de Huurcommissie. Door de aanzienlijke verhoging van de leges voor deze veelal kleine verhuurders en de nieuw geïntroduceerde hogere leges voor veelgebruikers gecombineerd met de verhuurderbijdrage worden de kosten van de Huurcommissie gespreid over alle gebruikers van de Huurcommissie.

Eén legestartief voor verhuurders van €300

IVBN geeft aan naar hogere leges te willen, om meer recht te doen aan het 'veroorzaker betaalt' principe. IVBN is van mening dat er meer evenwicht in de legesafdracht moet komen. IVBN acht het verschil van € 25 tegenover € 450 te groot. Bij IVBN bestaat het beeld dat de bijdrage van huurders van € 25 geen drempel vormt om naar de Huurcommissie te gaan. IVBN noemt het verschil in legesbedragen voor verhuurders die natuurlijke personen zijn en verhuurders die rechtspersonen zijn ook onevenwichtig. Vastgoed Belang sluit zich hierbij aan voor zover het gaat om het grote verschil in leges tussen huurders en verhuurders die rechtspersonen zijn. Vastgoed Belang is het oneens met de verhoging van het legestartief voor verhuurders tevens natuurlijke personen, en vindt de verlaging van leges voor verhuurders tevens rechtspersonen positief. Vastgoed Belang pleit voor het gelijk trekken van de leges voor zowel verhuurders als huurders.

Woonbond en Aedes zijn het eens met het gelijk houden van het legestartief voor huurders op €25. De reactie hierop is dat door één legestartief voor verhuurders te hanteren de kosten evenwichtiger verdeeld worden onder verhuurders, en er een verantwoorde balans ontstaat tussen de leges per geschil en de vaste bijdrage van verhuurders.

Hogere leges voor veelgebruikers

Partijen kunnen zich vinden in het idee dat als dezelfde verhuurders vaak geschillen verliezen bij de Huurcommissie, zij hogere leges zouden moeten betalen. Over de invulling die aan dit principe is gegeven in dit wetsvoorstel lopen de meningen uiteen. IVBN zou graag zien dat aan huurders die herhaaldelijk met vergelijkbare geschillen naar de Huurcommissie gaan, hogere leges worden gevraagd. Woonbond merkt op dat in deze regeling verhuurders met veel woningen eerder te maken kunnen krijgen met de regeling dan verhuurders met weinig woningen. Hier is tegenin gebracht dat van een professionele verhuurder mag worden verwacht dat deze de systematiek om de aanvangshuur vast te stellen juist kan toepassen.

Meer betrokkenheid van koepelorganisaties bij de Huurcommissie

Woonbond geeft aan tegen verdergaande zeggenschap van verhuurders op de Huurcommissie te zijn. Met de voorstellen in het wetsvoorstel is de onafhankelijkheid van de Huurcommissie op dit moment voldoende geborgd, maar Woonbond zou graag ervan verzekerd zijn dat dit in de toekomst zo blijft. Dit moet volgens de Woonbond wettelijk beter geborgd worden. Aedes wil inspraak op onderwerpen die de bedrijfsvoering van de Huurcommissie raken. IVBN zou vergaande inspraak willen op, onder meer, de taken van de Huurcommissie, de bedrijfsvoering en de vaststelling van leges voor verschillende soorten geschillen. Vastgoed Belang sluit zich hierbij aan. Partijen steunen de uitbreiding van de onderwerpen waar de Raad van Advies advies op uitbrengt. Hierop is gereageerd dat in het wetsvoorstel wordt geregeld dat koepels betrokken worden bij de Huurcommissie middels uitbreiding van de onderwerpen waar de Raad van Advies advies op uitbrengt, en doordat koepels hun zienswijze kunnen geven op de ontwerpbegroting van de Huurcommissie. Tegelijkertijd staat voorop dat de Huurcommissie onafhankelijk is. Van verdergaande zeggenschap, bijvoorbeeld over de taken van de Huurcommissie, kan dan ook geen sprake zijn.

Bemiddelen en uitbreiden taken

Partijen zijn voorstander van bemiddelen, zeker wanneer dit er ook toe leidt dat minder verzoeken van 'veelklagers' tot geschillenbeslechting leiden. Woonbond en Aedes zijn in principe positief over het uitbreiden van de taken van de Huurcommissie met klachten van huurders over de verhuurder, maar vragen om verduidelijking van de inhoud van de uitbreiding. Aedes geeft aan dat zij met Woonbond al geruime tijd aan het onderzoeken waren bij welke instantie geschillen voortvloeiend uit klachten van de huurder kan worden ondergebracht. Aedes meent dat de overheid dit proces heeft verstoord met dit wetsvoorstel. IVBN en Vastgoed Belang geven aan te willen meebeslissen over voorstellen waarmee de taken worden uitgebreid.

Hierop is gereageerd dat voorop staat dat de Huurcommissie onafhankelijk is. Van zeggenschap over de taken van de Huurcommissie kan dan ook geen sprake zijn.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel I, onderdelen A en B, onder 2, 3, 4 en 6

Met de voorgestelde wijzigingen in de artikelen 3d, eerste en vierde lid, en 3g, tweede, derde, vierde en zesde lid, van de Uhw en het voorgestelde vervallen van artikel 3d, vijfde lid, van de Uhw wordt de benoemingsprocedure van de zittingsleden van de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uhw en de onafhankelijke leden van de Raad van Advies, bedoeld in artikel 3g van die wet gemoderniseerd.

Zittingsleden:

In het voorgestelde artikel 3d, eerste lid, eerste volzin, is de voordracht door het bestuur van de huurcommissie opgenomen (het voorgestelde artikel I, onderdeel A, onder 1 (deels)). In de daarop

volgende voorgestelde volzinnen is het overleg tussen de belangenorganisaties en het bestuur van de Huurcommissie gestalte gegeven (het voorgestelde artikel I, onderdeel A, onder 1 (deels)).

De voorgestelde wijzigingen in artikel 3d, eerste lid, derde volzin (nieuw), het voorgestelde vervallen van de vierde volzin van dat artikellid, het voorgestelde artikel 3d, vierde lid, het voorgestelde vervallen van artikel 3d, vijfde lid, en de voorgestelde wijziging in artikel 3g, zesde lid, van de Uhw betreffen wetstechnisch gevolgen (het voorgestelde artikel I, onderdelen A, onder 1 (deels), 2 en 3, en B, onder 6).

Onafhankelijke leden van de Raad van Advies:

In het voorgestelde artikel 3g, eerste tot en met vierde lid, van de Uhw, is een vergelijkbare procedure opgenomen ten aanzien van de onafhankelijke leden van de Raad van Advies die afkomstig zijn uit de door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen onafhankelijke organisaties. Voor de benoemingsprocedure aangaande de leden die afkomstig zijn uit de organisaties die de belangen van de huurders en de verhuurders behartigen is te dien aanzien niets gewijzigd (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 2, 3 en 4).

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 5.2.

Artikel I, onderdeel B, onder 1 en 5

In het voorgestelde artikel 3g, vijfde lid, van de Uhw is een taakuitbreiding voor de Raad van Advies opgenomen. Dit heeft te maken met de nieuwe financieringsstructuur van de huurcommissie (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 5). Als gevolg hiervan is deze taakuitbreiding ook verwerkt in de vereiste deskundigheid die de leden van de Raad van Advies vervolgens moeten hebben (het voorgestelde artikel 3g, eerste lid, derde volzin (deels) van de Uhw (het voorgestelde artikel I, onderdeel B, onder 1).

In het voorgestelde artikel 3g, eerste lid, derde volzin, en vijfde lid, eerste volzin, van de Uhw zijn voorts nog redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Artikel I, onderdelen C, D, E, onder 1a, K en L

Voorts is in het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, van de Uhw een taakuitbreiding van de Huurcommissie opgenomen. Het betreft hier geschillen die voortvloeien uit klachten van de huurder over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder geleverde producten en verrichte diensten aan de huurder. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald in welke gevallen een geschil als bedoeld in de eerste volzin niet in behandeling wordt genomen.

Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder hoofdstuk 2 (artikel I, onderdeel C, onder 2).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 4, eerste lid, 6, eerste lid, onderdeel a, 7, eerste lid, eerste volzin, 28, eerste lid, en 39, eerste lid, van de Uhw lopen hierbij mee (het voorgestelde artikel I, onderdelen C, onder 1, D, E, onder 1a, K en L).

Artikel I, onderdeel E, onder 1b

In de voorgestelde wijziging van artikel 7, eerste lid, tweede volzin, is bepaald dat de hoogte van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, die in het Bhw is opgenomen, mede afhankelijk is van het aantal malen binnen een kalenderjaar dat de Huurcommissie uitspraak heeft gedaan op basis van een verzoek als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7:258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 3.3.3.

Artikel I, onderdelen E, onder 1c, 3 en 4, F en G

Met de voorgestelde wijzigingen in de artikelen 7, achtste en negende lid, en 7a, derde lid, en het voorgestelde vervallen van de artikel 7, eerste lid, derde volzin, en 8, tweede volzin, van de Uhw komt het onderscheid natuurlijke persoon en rechtspersoon te vervallen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 3.3.2.

Artikel I, onderdeel E, onder 2

Met de voorgestelde wijziging van artikel 7, zesde lid, van de Uhw wordt geanticipeerd op de mogelijkheid dat partijen het geschil oplossen met bemiddeling. Wanneer bemiddeling succesvol wordt afgesloten door ondertekening van een vaststellingsovereenkomst wordt het als voorschot op de vergoeding aan de Staat betaalde bedrag terugbetaald (het voorgestelde artikel 7, zesde lid, onderdeel a, van de Uhw). Voorts wordt de mogelijkheid voorgesteld om, indien beide partijen na het lezen van de rapportage van voorbereidend onderzoek te kennen hebben gegeven het geschil niet voort te willen zetten, het voorschot van de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor de helft terug te betalen (het voorgestelde 7, zesde lid, onderdeel b, van de Uhw). Het voorgestelde artikel 7, zesde lid, onderdeel c, van de Uhw komt overeen met het thans geldende artikel 7, zesde lid, van de Uhw.

Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 4.2.

Artikel I, onderdelen H en J

Inleiding

Met de voorgestelde artikelen 8a tot en met 8h en 19c van de Uhw wordt de zogenoemde verhuurderbijdrage geregeld. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 3.2.

Artikelen 8a en 8b

In de voorgestelde artikelen 8a en 8b van de Uhw zijn een aantal begripsbepalingen opgenomen. Voor zover nodig worden deze hierna toegelicht.

De verhuurderbijdrage is een bijdrage die door de Huurcommissie zal worden geïnd. Deze verhuurderbijdrage wordt geheven over in Nederland gelegen onroerende zaken als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), die voor de verhuur zijn bestemd, mits de huurprijs van die onroerende zaken, zijnde woningen, niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens (tevens de liberalisatiegrens), behoren tot de «vrije sector». Deze woningen zijn van de verhuurdersbijdrage uitgesloten. Dit laatste geldt eveneens voor onzelfstandige wooneenheden en huurwoningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. Het gaat, samengevat, om woningen dienend tot hoofverblijf en woningen met praktijkruimte, uitgezonderd zijn recreatiewoningen en overige woningen. Dit komt overeen met de objectcodes 10, 11, en 12 die in het kader van de uitvoering van de ministeriële regeling standaarduitwisselingsformaat in het kader van de Wet WOZ worden gebruikt.

Artikel 8c

Ter zake van één huurwoning kunnen er meerdere genothebbers zijn. Bijvoorbeeld echtgenoten die samen het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben van een huurwoning. Voor de verhuurderheffing wordt een dergelijke huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking van die huurwoning is bekendgemaakt (zie artikel 24, vierde lid, van de Wet WOZ). Dit is veelal de oudste genothebbende. Deze huurwoning telt dus bij hem of haar mee bij de beantwoording van de vraag of hij of zij bijdrageplichtig is voor de verhuurderbijdrage.

De artikelen 8d, 8e, 8f en 8g

Het voorgestelde artikel 8d van de Uhw regelt de bijdrageplicht. Bijdrageplichtig voor de verhuurderbijdrage is de verhuurder die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de

verhuurderheffing is betrokken. De verhuurderbijdrage wordt op grond van het voorgestelde artikel 8e van de Uhw geheven over het belastbare bedrag. Dit is op grond van het voorgestelde artikel 8f van de Uhw het geraamde bedrag op de begroting van de Minister voor Wonen en Rijksdienst gedeeld door het aantal huurwoningen van voormelde verhuurders, verminderd met 25 huurwoningen vermenigvuldigd met het aantal hiervoor bedoelde verhuurders. De uitkomst wordt vermenigvuldigd met het aantal huurwoningen van de betreffende verhuurder/bijdrageplichtige. De verhuurderbijdrage is verschuldigd op uiterlijk 31 december van het bijdragejaar (het voorgestelde artikel 8g van de Uhw).

Artikel 8h

In het voorgestelde artikel 8h van de Uhw is een toezichtsbepaling opgenomen.

Artikelen 19c en 19d

In het voorgestelde artikel 19c van de Uhw is bepaald dat de inspecteur, die daartoe door de Belastingdienst is aangewezen het aantal huurwoningen en de gegevens van de verhuurders aan de Huurcommissie verstrekt.

Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 3.2.3.

Ten aanzien van de bescherming van persoonsgegevens wordt een nieuw artikel 19d in de Uhw voorgesteld.

De gegevens, bedoeld in artikel 19c van de Uhw, worden uitsluitend voor het heffen en innen van een bijdrage als bedoeld in het voorgestelde artikel 8a van de Uhw gebruikt. Op deze zogenoemde «doelbinding» is in paragraaf 7 van het algemeen deel van deze toelichting uitvoerig ingegaan (het voorgestelde artikel 19d, eerste lid, van de Uhw).

Het voorgestelde artikel 19d, tweede lid, van de Uhw bepaalt dat de gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk is voor de verwerking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld of vervolgens worden verwerkt. In casu betekent dit dat die gegevens relevant blijven totdat de bijdrage onherroepelijk is geworden. Hiermee wordt voor deze concrete toepassing invulling gegeven aan artikel 10, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens.

In het voorgestelde artikel 19d, derde en vierde lid, van de Uhw zijn nog enkele bepalingen opgenomen ten aanzien van het verstrekken van privacygevoelige gegevens. Ook hierop is in paragraaf 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting uitvoerig ingegaan.

Artikel I, onderdeel I

Met de voorgestelde wijzigingen in artikel 9, vierde lid, van de Uhw wordt de zogenoemde minimum-regeling uitgebreid met de geschillen over huurprijsverhoging, huurprijsverlaging, huurprijsverhoging vanwege aangebrachte verbeteringen en huurprijsverlaging bij gebreken. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder paragraaf 4.3.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok