
Implementatie wetswijziging Uhw 2018

Notitie op hoofdlijnen

Vastgesteld in de Beleidsvergadering d.d. 5 november 2018

Inleiding

Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van de wijzigingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte die per 7 augustus 2018 en per 1 januari 2019 in werking treden. De publicatie van de wetswijzigingen in het Staatblad (Stb. 2018, 172) kunt u [hier](#) (onderaan de webpagina) vinden.

De notitie is voorgelegd aan de ZBO-vergadering van 3 september 2018, voor advies aan de Raad van Advies en per mailconsultatie voor advies aan de zittingsleden. De opmerkingen zijn verwerkt in deze Notitie op hoofdlijnen. De essentie van de Notitie op hoofdlijnen wordt na vaststelling in de Beleidsvergadering verwerkt in de bestaande Beleidsboeken en in het Handboek Huurcommissie. De Notitie op hoofdlijnen zelf wordt als passief openbare bijlage bij het Handboek opgenomen (d.w.z. wordt alleen op aanvraag toegezonden). De delen over de taakuitbreiding worden verwerkt in een Beleidsboek voor de taakuitbreiding.

De notitie start met de introductie van de verhuurderbijdrage. Vervolgens worden de wijzigingen op het gebied van het werkdomein van de Huurcommissie behandeld. Het betreft de keuzemogelijkheden tijdens de procedure, de nieuwe soorten geschillen, de drempelbedragen en de legeswijzigingen. De notitie wordt afgesloten met het onderwerp Governance.

1. Verhuurderbijdrage

Wetswijziging artikelen 8a t/m 8f, 19c en 19d Uhw.

De wetswijziging introduceert een nieuwe financiering voor de Huurcommissie: de verhuurderbijdrage. Deze zal jaarlijks worden betaald door verhuurders met meer dan 50 woningen in de gereguleerde sector. De verhuurders betalen een jaarlijks door de Huurcommissie vastgesteld tarief per huurwoning, minus 50 woningen. De adresgegevens en het aantal woningen (op peildatum van 1 januari van het jaar daarvóór) van de verhuurders ontvangt de Huurcommissie van de Belastingdienst.

Het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB) int namens de Huurcommissie deze bijdrage bij de verhuurders. Dit najaar zal de verhuurderbijdrage over het kalenderjaar 2018 worden geïnd. De Huurcommissie stuurt verhuurders een beschikking verhuurderbijdrage. Daarna ontvangen de verhuurders een betalingsverzoek van het CJIB. Het CJIB hanteert richting eventuele wanbetalers de gebruikelijke werkwijze die ook bij de inning van de legesveroordelingen met het CJIB is afgesproken.

Als de verhuurder de verhuurderbijdrage niet betaalt, heeft dat geen betrekking op de geschillenbeslechting, met andere woorden: dan worden geschillen wel in behandeling genomen. Er blijft een strikte scheiding tussen financiering en geschillenbeslechting.

Er kan bezwaar en beroep tegen de beschikking worden aangetekend. De Huurcommissie moet besluiten op de ingekomen bezwaren. Het gaat om een wettelijke verplichting. De contactgegevens en het aantal huurwoningen liggen vast. Deze zijn door de Belastingdienst aangeleverd en door de verhuurders aan de Belastingdienst verstrekt in het kader van de verhuurdersheffing. Dit betekent dat in de praktijk gegronde bezwaren alleen over de berekening, die de Huurcommissie maakt, kunnen gaan: x aantal woning maal y bedrag per woning.

2. Het werkdomein van de Huurcommissie

a. Nieuwe afdoeningswijzen

Wetswijziging artikel 20 Uhw.

De wetswijzigingen inzake de afdoeningswijzen houden in dat er tijdens de procedure meer keuzemogelijkheden komen voor huurders en verhuurders om het geschil op te lossen. Dit biedt partijen de ruimte om zo snel mogelijk een bij hun situatie passende oplossing te vinden en worden partijen gestimuleerd om zoveel mogelijk zelf tot een oplossing voor het geschil te komen.

De keuze uit verschillende afdoeningswijzen geldt voor alle geschillen zoals genoemd in de Uhw tussen één huurder en één verhuurder maar niet voor de WOHV-geschillen. WOHV-geschillen zijn namelijk geen consumentengeschillen over producten en diensten maar beleidsmatige geschillen tussen bewonersorganisaties of huurdersorganisaties en de verhuurder. De procedure voor WOHV-geschillen is daarom anders dan bij de andere soorten geschillen.

De huidige afdoeningswijzen worden per 1 januari 2019 aangevuld met bemiddeling, intrekking na het onderzoeksrapport en de inhoudelijke voorzittersuitspraak. Dit betekent dat er gedurende de procedure twee momenten (kunnen) zijn waarop partijen worden gevraagd een keuze te maken inzake het afdoen van het geschil.

Eerste keuzemoment

Het eerste keuzemoment vindt plaats na de brede intake waarop partijen worden gevraagd of zij het geschil willen oplossen via bemiddeling of via de formele procedure. Indien het geschil wordt opgelost via bemiddeling, dan kan de bemiddeling alleen als succesvol beschouwd worden wanneer deze afgesloten wordt met een vaststellingsovereenkomst. In dat geval krijgt de verzoeker de leges terug. De Huurcommissie is bij de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst faciliterend en adviserend. De bemiddelaars zijn daartoe specifiek opgeleid en maken daarbij gebruik van formats. Partijen kunnen, na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst, niet meer bij de Huurcommissie terecht voor het betreffende geschil (wel voor nieuwe geschillen). Wat er van partijen verwacht wordt tijdens de bemiddeling en met betrekking tot de vaststellingsovereenkomst, staat beschreven in het Reglement Bemiddelen.

Kanttekening bij de bemiddeling is dat, wanneer er tijdens de bemiddeling nieuwe aspecten aan bod komen die buiten de bevoegdheid van de Huurcommissie vallen, partijen er op gewezen worden dat de Huurcommissie hier geen uitspraken over kan doen. Partijen zijn echter vrij om tijdens de bemiddeling hierover op vrijwillige basis in gesprek te gaan met elkaar.

Tweede keuzemoment

Het tweede keuzemoment vindt plaats wanneer partijen hebben gekozen voor de formele procedure of wanneer de bemiddeling niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil. Partijen worden gevraagd een keuze te maken nadat het onderzoek plaatsgevonden heeft en het onderzoeksrapport opgesteld is. Het huidige onderzoeksrapport wordt daarvoor aangevuld met een samenvatting voor huurder en verhuurder. De samenvatting geeft de feiten, die in het rapport gepresenteerd zijn, helder weer. Daarnaast is het van belang dat de inhoud van het rapport duidelijk is voor huurder en verhuurder. De Huurcommissie kijkt op dit moment welke verbeteringen kunnen worden aangebracht.

Het onderzoeksrapport wordt, nadat deze bekeken is door een zittingsvoorzitter (kwaliteitsbewaking), naar beide partijen verzonden met het verzoek aan partijen om, met behulp van uitleg, een keuze te maken uit drie mogelijke afdoeningswijzen:

1. Indien het rapport voldoende is voor partijen om het geschil op te lossen, kan de verzoeker het verzoek schriftelijk intrekken binnen drie weken na verzending van het rapport. De verzoeker krijgt dan de helft van de leges terug. Na het intrekken van het verzoek is het niet meer mogelijk om te kiezen voor een inhoudelijke voorzittersuitspraak of commissie-uitspraak.
2. Indien de zaak helder is voor beide partijen, er geen nieuwe informatie is en geen vragen meer zijn maar wanneer partijen voor de zekerheid en ten behoeve van een nette afronding van het geschil toch een inhoudelijke uitspraak willen hebben, kunnen partijen kiezen voor een inhoudelijke voorzittersuitspraak. De inhoudelijke voorzittersuitspraak wordt, na ondertekening door de zittingsvoorzitter, verzonden naar beide partijen. De inhoud van de inhoudelijke voorzittersuitspraak is in beginsel gelijk aan de inhoud van een commissie-uitspraak en bevat informatie over het verzoek, de samenvatting uit het rapport, de uitspraak en de legesveroordeling.
De wetgever heeft de zekerheid ingebouwd dat er verzet mogelijk is tegen de inhoudelijke voorzittersuitspraak. Als het verzet gegrondverklaard wordt, wordt het verzoek opnieuw behandeld door de commissie met een Huurcommissieuitspraak als resultaat.
3. Indien partijen het echt niet eens zijn met elkaar en het geschil niet op een andere wijze opgelost kan worden, of wanneer er vragen zijn over het onderzoeksrapport of wanneer er aanvullende informatie is, kan er door partijen gekozen worden voor een commissie-uitspraak. Een nieuw onderdeel in het proces is dat de

commissie voor de zitting een samenvatting ontvangt waarin op hoofdlijnen beschreven is wat er tot nu toe gebeurd is tijdens de zaakbehandeling. Tijdens de zitting worden partijen gehoord waarna de commissie uitspraak doet over het geschil.

Huurder en verhuurder geven schriftelijk bij de Huurcommissie aan, welke afdoeningswijze hun voorkeur heeft.

De voorwaarden bij het maken van een keuze zijn dat partijen de keuze binnen drie weken na verzending van het rapport schriftelijk of per e-mail doorgeven aan de Huurcommissie en dat beide partijen kiezen voor dezelfde afdoeningswijze. Indien dit niet het geval is, wordt de zaak afgedaan via de, door één van de partijen doorgegeven, zwaarste variant. De Huurcommissie zal zich inspannen om reactie te krijgen van partijen door bijvoorbeeld na het verstrijken van twee van de drie weken telefonisch contact op te nemen met partijen. Indien de reactie (schriftelijk of per e-mail) van partijen geheel uitblijft, wordt de zaak op zitting gepland.

Kanttekening bij het tweede keuzemoment is dat de Huurcommissie actief bemiddeling aanbiedt tot voor het onderzoek, zoals eerder beschreven (het eerste keuzemoment). Echter is het na het onderzoek tot en met de zitting nog mogelijk voor partijen om samen tot een oplossing voor het geschil te komen en het geschil in te trekken zonder bemiddeling door de Huurcommissie. Na de zitting is intrekken niet meer mogelijk; de Huurcommissie doet dan uitspraak over het geschil.

De invoering van de nieuwe afdoeningswijzen kan als gevolg hebben dat zaken die nog wel op zitting behandeld gaan worden ingewikkelder en moeilijker zijn. Het betreffen vaak geëscaleerde conflicten. Dat stelt eisen aan de samenstelling en het (juridisch en technisch) niveau van de zittingsvoorzitters, -leden en -secretarissen. In de opleidingen, ook voor de onderzoekers, wordt hiermee rekening gehouden.

De verschillende keuzemomenten zijn belangrijk, met name voor de verzoeker, omdat dit de momenten zijn om na te gaan wat de voor beide partijen meest passende wijze is om het geschil op te lossen. Het is daarom ook van groot belang dat het voor partijen duidelijk is wat de verschillende mogelijkheden precies inhouden en wat de gevolgen zijn. Daarnaast dient het duidelijk te zijn dat het intrekken van het verzoek te allen tijde mogelijk is voor de verzoeker. Er zal daarom veel aandacht besteed worden aan de communicatie rondom de nieuwe afdoeningswijzen (op de website, bij het indienen van het verzoek en tijdens de procedure) zodat voor partijen helder is hoe de keuzemomenten in elkaar zitten. Tevens zullen de nieuwe afdoeningswijzen per 1 januari 2019 gemonitord worden door de Huurcommissie (hoeveel zaken worden na het onderzoeksrapport ingetrokken, hoeveel zaken worden afgedaan met een inhoudelijke voorzittersuitspraak, etc.). De resultaten zullen vermeld worden in het jaarverslag.

In de Memorie van Toelichting wordt melding gemaakt van telefonisch en schriftelijk horen. De Huurcommissie zal op een later moment bekijken of en welke mogelijkheden er zijn om partijen tegelijkertijd telefonisch of schriftelijk te horen. De reden hiervoor is, dat de digitale voorzieningen op dit moment nog niet toereikend zijn voor de Huurcommissie, huurders en verhuurders.

b. Taakuitbreiding

Wetswijziging artikel 4 lid 5 en 6, 19aa Uhw

De wetswijziging inzake de taakuitbreiding van de Huurcommissie betekent dat de Huurcommissie vanaf 1 januari 2019 alle geschillen tussen huurder en verhuurder, die in relatie staan tot de eigen huurovereenkomst, kan behandelen. Bij de Huurcommissie wordt zodanig één loket gecreëerd waar zoveel mogelijk soorten geschillen over huuraangelegenheden behandeld kunnen worden.

Huurder kan een verzoek indienen bij de Huurcommissie met een klacht over de eigen verhuurder of over een persoon die werkzaam is onder de verantwoordelijkheid van de eigen verhuurder. Daarbij uitgezonderd zijn klachten over het toe- en afwijzen van een woonruimte, een wanbetaling, een gedwongen huurbeëindiging (bijv. wegens wanbetaling) of het afsluiten van nutsvoorzieningen. Daarnaast kan de Huurcommissie geen uitspraak doen over geschillen waarover door een rechterlijke instantie uitspraak is gedaan of waarover een procedure aanhangig is bij een rechterlijke instantie.

Acceptatiebeleid

De klacht van huurder moet gaan over de eigen verhuurder en moet in relatie staan tot de tussen partijen geldende huurovereenkomst. De gedraging van de verhuurder, waarover de klacht van huurder gaat, mag op het moment van het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie niet langer dan een jaar geleden plaatsgevonden hebben. De klacht dient door huurder schriftelijk te zijn gemeld bij de verhuurder en de klachtenprocedure dient volledig doorlopen te zijn. Hierbij geldt ten minste de minimale variant van de klachtenprocedure die geldt op basis van het Europese consumentenrecht. Dit houdt in dat de huurder de klacht schriftelijk dient te melden bij de verhuurder. De verhuurder dient binnen redelijke termijn te reageren op de klacht van de huurder.

De huurder kan het verzoek bij de Huurcommissie indienen wanneer de verhuurder niet of niet binnen een redelijke termijn gereageerd heeft op de klacht van huurder, wanneer de klacht niet binnen een redelijke termijn

inhoudelijk behandeld is, wanneer de klachtenprocedure niet heeft geleid tot een bevredigende oplossing of wanneer de klachtenprocedure vroegtijdig afgebroken is door de verhuurder. Tenslotte kunnen alleen huurders met een gereguleerd huurcontract een verzoek indienen bij de Huurcommissie. Tenzij huurder en verhuurder bij een geliberaliseerd huurcontract hebben afgesproken dat de Huurcommissie benaderd kan worden voor advies inzake het geschil.

Als gedurende het proces blijkt dat de aard van het geschil inhoudelijk beter past bij een andere procedure (bijvoorbeeld de 257-procedure "melding gebreken aan woning" wanneer de klacht gaat over het herstel van gebreken in de woonruimte) dan wordt in overleg met de verzoeker nagegaan of de verzoeker ermee instemt om een andere procedure te starten. Hier wordt voorkomen dat er onnodige en lange procedures plaatsvinden. Het is daarom van belang dat bij de brede intake wordt nagegaan of de juiste procedure is gestart door de verzoeker. Als gedurende het proces blijkt dat het verzoek niet-ontvankelijk is, bijvoorbeeld omdat de Huurcommissie niet bevoegd is, dan ontvangt de verzoeker een voorzittersuitspraak. Het is voor de verzoeker mogelijk, zoals nu ook het geval is, om tegen de voorzittersuitspraak in verzet te gaan.

Procedure

De nieuwe geschillen worden volgens dezelfde stappen behandeld als de huidige geschillen tussen huurder en verhuurder: intake, keuzemoment voor bemiddelen, onderzoeksrapport, keuzemoment over afdoeningswijze. Het rapport beschrijft feitelijk op welke manier de klachtenprocedure doorlopen is, wat de kaders zijn voor de beoordeling van het verzoek en welke vragen er nog te beantwoorden zijn. Hiervoor verzamelt de medewerker van de Huurcommissie informatie bij huurder en verhuurder. Zo nodig kan onderzoek in de woning plaatsvinden.

c. Drempelbedragen 7:254, 7:255, 7:257 BW

Wetswijziging: artikel 9, lid 4 Uhw.

De wetswijziging inzake de drempelbedragen houdt in dat er drempelbedragen van € 3 per maand worden ingevoerd voor de artikelen 7:254 BW – voorstel tot huurverlaging, 7:255 BW – huurverhoging na woningverbetering en 7:257 BW – melding gebreken aan woning. Daarmee wordt voorkomen dat verzoeken met een gering financieel belang worden ingediend bij de Huurcommissie. Verzoeken met een gering financieel belang worden niet-ontvankelijk verklaard. Het is daarom van groot belang dat er goede informatievoorziening en duidelijke communicatie is zodat verzoekers van tevoren goed op de hoogte zijn van het nut om een verzoek met een gering financieel belang in te dienen. Er wordt daarom actief voorgelicht op de Huurcommissie-website.

De Huurcommissie zal per 1 januari 2019 monitoren wat de gevolgen van de invoering van de betreffende drempelbedragen in de praktijk zijn. De resultaten zullen vermeld worden in het jaarverslag.

d. Leges

Wetswijziging artikel 7, 7a en 8 Uhw.

Op het gebied van de leges veranderen een aantal zaken als gevolg van de wetswijzigingen:

1. Wanneer een geschil opgelost wordt door bemiddeling en de zaak afgerond wordt met een vaststellingsovereenkomst, dan krijgt de verzoeker de leges terug.
2. Wanneer de verzoeker het verzoek binnen drie weken na verzending van het onderzoeksrapport intrekt, dan krijgt de verzoeker de helft van de leges terug.
3. Het legesbedrag voor verhuurders is aangepast naar € 300. Dit bedrag geldt voor alle verhuurders; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen of rechtspersonen. Dit geldt ook voor de nieuwe geschillen waarbij door de Huurcommissie uitspraak gedaan kan worden over de gegrondheid van de klacht van de huurder. Het bedrag van € 300 geldt dus ook wanneer de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard. De commissie kan hier eventueel gemotiveerd van afwijken. Na bepaalde tijd zal dit legesbeleid geëvalueerd worden.
4. Er komt een gedifferentieerd legestartief voor de artikelen 7:249 BW – toetsing aanvangshuurprijs en 7:258 BW – splitsen all-in huurprijs. Als binnen een periode van drie kalenderjaren een verhuurder tweemaal in het ongelijk gesteld wordt in geschillen omtrent hetzelfde wetsartikel, dan geldt een hoger legestartief van € 700. Wanneer een verhuurder driemaal of vaker in het ongelijk gesteld wordt in geschillen omtrent hetzelfde wetsartikel, dan geldt vanaf de derde keer een hoger legestartief van € 1400. Als ingangsdatum wordt 1 januari 2019 genomen. Dat betekent dat het aantal keren in het ongelijk gesteld worden per 1 januari 2019 begint te tellen voor verzoeken die vanaf 1 januari 2019 worden ingediend. Het geldt alleen voor dezelfde procedure, hetzelfde wetsartikel. Ambtshalve splitsing van all-in-prijzen wordt niet meegeteld.

De Huurcommissie zal vanaf 1 januari 2019 monitoren hoe de legeswijzigingen uitpakken in de praktijk. De resultaten zullen vermeld worden in het jaarverslag.

De Legesnotitie wordt aangepast aan de wetswijziging Uhw.

3. Governance

Wetswijziging artikel 3d en 3g Uhw

In de wetswijziging Uhw is voorzien in een gewijzigde governance van de Huurcommissie:

- a. Er komt een andere benoemingsprocedure van zittingsleden en onafhankelijke leden van de Raad van Advies; het bestuur stelt voortaan een vacature voor eenieder open. Het bestuur van de Huurcommissie zal vervolgens een geschikte kandidaat voordragen voor benoeming door de Minister. De voordracht door het bestuur van de Huurcommissie vindt plaats na overleg tussen het bestuur en de koepelorganisaties. Er zijn aangepaste profielschetsen gemaakt voor de Raad van Advies als geheel, voor de leden van de Raad van Advies en voor de zittingsleden.
- b. De Raad van Advies wordt door de Huurcommissie geraadpleegd over de ontwerpbegroting en de concept jaarrekening. De Raad van Advies krijgt jaarlijks de ontwerpbegroting en de concept jaarrekening van de Huurcommissie toegezonden en wordt door het bestuur van de Huurcommissie uitgenodigd voor een overleg daarover, zodat de Raad van Advies haar advies kan geven en het bestuur hierop kan reageren. Deze stappen worden in de planning- en controlcyclus van DHC ingepast.

Dit leidt tot de volgende aangepaste planning- en controlcyclus:

1. De aanpassing van de planning voor de ontwerpbegroting is:
 - De ontwerpbegroting moet jaarlijks op 1 juni bij BZK ingediend zijn. Voorgesteld wordt om de ontwerpbegroting ter advisering voor te leggen aan de vergadering van de Raad van Advies in de tweede week van mei (voor de ontwerpbegroting 2020 is dat in de week van 6 t/m 10 mei 2019). Dan kan het bestuur de ontwerpbegroting tijdig bij BZK indienen.
 - Om dit mogelijk te maken moet de ontwerpbegroting twee weken eerder (voor de ontwerpbegroting 2020 is dat in de week van 22 t/m 26 april 2019) aan de Raad van Advies worden toegezonden.
2. De aanpassing van de planning voor de concept jaarrekening is:
 - begin februari 2019 stuurt het bestuur de concept verkorte jaarrekening onder voorbehoud van verwerking advies RvA en accountantscontrole toezenden aan BZK;
 - begin februari 2019: concept jaarrekening ter advisering toezenden aan RvA;
 - week van 18-22 februari: Raad van Advies brengt het advies uit over de concept jaarrekening;
 - 15 maart verzending van jaarrekening met door het bestuur gewogen verwerking van advies RvA en rapport Audit Dienst Rijk aan Binnenlandse Zaken.
3. De gang van zaken voor het ZBO-Jaarverslag blijft/is:
 - eerste week van maart verzending van het concept ZBO-jaarverslag ter advisering naar zowel de Raad van Advies als naar de Voorjaarsvergadering van het ZBO (de zittingsleden).
 - 15 maart verzending van concept ZBO-jaarverslag ter afstemming aan BZK, onder voorbehoud van verwerking van advies RvA en de Voorjaarsvergadering.
 - In de laatste week van maart (uiterlijk eind maart) adviseert de Raad van Advies over het ZBO-Jaarverslag.

Een andere wijziging betreft het volgende. In de wetswijziging zijn de onderwerpen waarover de Raad van Advies het bestuur adviseert in de wetstekst opgenomen. Dat leidt ertoe dat deze onderwerpen, die tot nog toe in het Bestuursreglement en in het Vergaderstatuut van de Raad van Advies waren vermeld, uit die beide documenten worden geschrapt.

Handboek Huurcommissie

De wetswijziging werkt ook door in het Handboek Huurcommissie. Het Handboek Huurcommissie wordt aangepast aan de wijzigingen ten gevolge van de wetswijziging Uhw 2018.