No.W04.13.0136/I 's-Gravenhage, 28 juni 2013

**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**

Bij Kabinetsmissive van 17 mei 2013, no. 13.000981, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie, met memorie van toelichting

1. Tariefsystematiek

De partij (huurder of verhuurder) die een procedure bij de huurcommissie wil star­ten betaalt een vergoeding. Daarvoor gelden thans twee tarieven: een natuurlijke per­soon betaalt het lage tarief (thans € 25), terwijl een rechtspersoon het hoge tarief (€ 450) betaalt.[[1]](#footnote-1) In de toelichting wordt geconstateerd dat de huurder van woon­ruimte altijd een natuurlijke persoon is en de verhuurder vaak een rechtspersoon. Er kan echter onduidelijkheid optreden als de verhuurderstaken worden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning. Deze onduidelijkheid biedt, zo wordt gesteld, de mogelijkheid tot misbruik of oneigenlijk gebruik van de ver­goedingsregeling. Daarom wordt voorgesteld niet langer het onderscheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon te hanteren, maar het onderscheid tussen huurder en verhuurder en te bepalen dat de verhuurder altijd het hoge tarief betaalt, ongeacht of deze een rechtspersoon of een natuurlijke persoon is.[[2]](#footnote-2) Welis­waar kunnen kleine verhuurders met geringe inkomsten door deze maatregel wor­den getroffen, maar hierin is, zo wordt in de toelichting gesteld, al voorzien door de regeling die het de huurcommissie toestaat vrijstelling van de vergoeding te verlenen.[[3]](#footnote-3)

De Afdeling merkt op dat uit de toelichting onvoldoende blijkt welke onduidelijk­heid kan optreden als de verhuurderstaken worden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning. Ook is onvoldoende duidelijk wat de aard en omvang van de mogelijkheid tot misbruik of oneigenlijk gebruik is. Voorts merkt de Afdeling op dat in zowel civiele als bestuursrechtelijke procedures bij beroep, hoger beroep en cassatie het onderscheid natuurlijke en niet-natuurlijke personen wordt gehanteerd voor de tariefstelling (griffierechten). Met het oog op de rechts­eenheid en harmonisatie van wetgeving zou het in de rede liggen daar bij aan te blijven sluiten.[[4]](#footnote-4)

Voorts verdient opmerking dat de voorgestelde maatregel een aanzienlijke verho­ging van het tarief zal betekenen voor kleine verhuurders. Juist in deze tijd, waarin de verkoop van het eigen huis stagneert, zodat steeds vaker gebruik wordt gemaakt van de Leegstandwet, is het aantal natuurlijke personen dat slechts één huis verhuurt toegenomen. Een beroep op de vrijstellingsregeling is alleen mogelijk als de verhuurder aantoont dat zijn inkomen onder het minimum-inkomensijkpunt voor de berekening van huurtoeslag ligt, of als hij algemene bijstand ontvangt. Ligt zijn inkomen daar net boven, dan komt hij niet in aanmerking voor vrijstelling en kan het bedrag van € 450 een onevenredig zware last vormen. In de toelichting wordt hiervan geen rekenschap gegeven.

De Afdeling adviseert naar aanleiding van het voorgaande de toelichting aan te vullen en het voorstel zo nodig aan te passen.[[5]](#footnote-5)

2. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

De vice-president van de Raad van State,

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no.W04.13.0136/I

* Artikel 237, lid 3 eerste en tweede volzin, van Boek 7 van het Burger­lijk Wetboek als volgt redigeren: “In deze afdeling wordt verstaan onder servicekosten categorie A: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten categorie B wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de be­woning van de woonruimte.” Voorts verdient het aanbeveling de letteraan­duidingen A en B te vervangen door inhoudelijke termen, zoals kosten van nutsvoorzieningen (voor servicekosten categorie A) en servicekosten (voor servicekosten categorie B).
* In artikel 253, lid 2 onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wet­boek de termijn uitdrukken in maanden, nu dat in de wetgeving het meest gebruikelijk is bij termijnen van meer dan twee maanden.
* In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel IV van het wetsvoorstel telkens verwijzen naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek overeenkomstig aanwijzing 83b van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Voorts naar leden van artikelen uit Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ver­wijzen als: lid 1, lid 2, enzovoort.
* In artikel III verwijzen naar artikel 1 van hoofdstuk 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht.
* In artikel IV, derde lid, omschrijven welk recht wel van toepassing is. Daar­bij niet verwijzen naar de artikelen 7 en 7a van de Uitvoeringswet huurprij­zen woonruimte, maar rechtstreeks naar de artikelen 4, tweede en derde lid, en 4a van die wet.
1. Artikelen 7 en 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; artikelen 4 en 4a van het Besluit huurprijzen woonruimte. [↑](#footnote-ref-1)
2. Artikel II, onderdelen C en D, van het wetsvoorstel. [↑](#footnote-ref-2)
3. Toelichting, § 2.3 (De voorgestelde wijziging inzake de tariefsystematiek). [↑](#footnote-ref-3)
4. Wet griffierechten burgerlijke zaken, bijlage; artikelen 8:41, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. [↑](#footnote-ref-4)
5. Artikel 7, achtste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; artikel 11 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. [↑](#footnote-ref-5)