

Vergaderjaar 2016–2017

34 652

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

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

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 verhuurderbijdrage 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

In artikel 1, eerste lid, wordt vóór onderdeel a een onderdeel ingevoegd, luidende:

ao. *bestuur*: bestuur als bedoeld in artikel 3a, tweede lid;

B

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 voordracht 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 nadat de voordracht is gedaan een beslissing over de benoeming.

3. Het vijfde lid vervalt onder vernummering van het zesde lid tot vijfde lid.

C

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. 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.

3. 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 op voordracht van het bestuur en na overleg tussen het bestuur en die organisaties of personen. Onze Minister neemt binnen zes weken na het doen van de voordracht een beslissing over de benoeming.

4. 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.

5. In het zesde lid wordt «artikel 3d, zesde lid» vervangen door: artikel 3d, vijfde lid.

D

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. De huurcommissie doet daarbij geen uitspraak in geschillen die toekomen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechter.

E

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

F

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 verzending van het rapport van 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.

G

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

H

Artikel 8, tweede volzin, vervalt.

I

Na hoofdstuk II wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIA

Artikel 8a

Onder de naam verhuurderbijdrage 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:

bijdragejaar: kalenderjaar waarover de verhuurderbijdrage is verschuldigd;

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 vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden.

Artikel 8c

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderbijdrage 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 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 en die bij aanvang van dat kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 50 huurwoningen.

Artikel 8e

1. De totale opbrengst van de verhuurderbijdrage komt overeen met het geraamde bedrag op de begroting van Wonen en Rijksdienst over het bijdragejaar.

2. Om de verhuurderbijdrage te berekenen wordt het geraamde bedrag omgeslagen over de verhuurders naar rato van het aantal huurwoningen, waarbij de eerste 50 woningen niet worden meegeteld.

Artikel 8f

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

J

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.

K

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

Artikel 19c

De rijksbelastingdienst verstrekt jaarlijks aan het bestuur een overzicht van, indien sprake is van een verhuurder die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van meer dan 50 huurwoningen, de naam-, adres- en woonplaatsgegevens en de gegevens over 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 verhuurderbijdrage. 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 verhuurderbijdrage.
2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat de verhuurderbijdrage 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.

L

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

M

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

N

Na artikel 53 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 53a

Onverminderd artikel 53 zendt Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst 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 II

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,