

**Besluit van
tot wijziging van het Besluit servicekosten en het Besluit huurprijzen
woonruimte in verband met de vereenvoudiging van de werkwijze van de
huurcommissie**

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 7, eerste lid, 8 en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ...;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

De bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten wordt als volgt gewijzigd:

1. Paragraaf 1. Warmtevoorzieningen komt te luiden:

1. Warmtevoorzieningen

a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van de gemeenschappelijke gedeelten;

b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Paragraaf 2. Nutsvoorzieningen komt te luiden:

2. Elektriciteit, gas en water

a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;

b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

Artikel II

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 4, eerste lid, worden de onderdelen a en b vervangen door drie onderdelen, luidende:

- a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een huurder is: € 25,
- b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 450, dan wel
- c. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is die aan de hand van de krachtens artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verstrekte gegevens, aantoont dat hij een natuurlijke persoon is: € 25.

B

- In artikel 4a worden de onderdelen a en b vervangen door drie onderdelen, luidende:
- a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een huurder is: € 25,
 - b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 450, dan wel
 - c. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is die aan de hand van de krachtens artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verstrekte gegevens, aantoont dat hij een natuurlijke persoon is: € 25.

C

In artikel 6 wordt "maximale huurprijsgrens" telkens vervangen door: overeengekomen huurprijs.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Nota van toelichting

De wijzigingen in het Besluit servicekosten en het Besluit huurprijzen woonruimte zijn het gevolg van de Wet van (PM) 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 (Stb. 2014, nr. PM).

Servicekosten

In voornoemde wet is, ten behoeve van een meer heldere en efficiëntere afhandeling van geschillen over de servicekosten, een splitsing gemaakt in servicekosten. Het gaat voortaan om *'nutsvoorzieningen met een individuele meter'* en *'servicekosten'*. Onder nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt voortaan verstaan de vergoeding voor de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Het Besluit servicekosten ziet ingevolge voornoemde wet voortaan niet meer op 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 (de nutsvoorzieningen met een individuele meter), maar alleen op de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. De paragrafen 1 en 2 van de bijlage bij het Besluit servicekosten zijn daar op aangepast.

Leges

Sinds 1 april 2010 gold voor de hoogte van de leges die is verschuldigd voor een procedure bij de huurcommissie een differentiatie tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Voor een natuurlijke persoon gold een legestarf van € 25 en voor een rechtspersoon een legestarf van € 450. Deze leges zijn verschuldigd door de in het ongelijk gestelde partij. Indien beide partijen in ongeveer gelijke mate in het gelijk worden gesteld, zijn beiden de helft verschuldigd van het voor hen geldende legestarf. Een huurder van woonruimte betrokken bij een procedure bij de huurcommissie is altijd een natuurlijk persoon. De verhuurder is vaak een rechtspersoon, voor wie het legestarf van € 450 geldt. Bij de vaststelling van de leges kon echter onduidelijkheid optreden als de verhuurderstaken werden uitgevoerd door een andere partij dan de eigenaar van de woning. In de Wet van (PM) 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 (Stb. 2014, PM) is daarom geregeld dat de hoogte van de leges wordt bepaald door het gegeven of de partij die vergoeding is verschuldigd huurder (leges €25) dan wel verhuurder (leges €450) is. Indien een verhuurder aantoont dat hij een natuurlijke persoon is, is hij dezelfde vergoeding verschuldigd als een huurder (leges € 25). De gegevens waarmee de verhuurder kan aantonen dat hij een natuurlijke persoon is, zijn, op grond van artikel 7, eerste lid, en artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, vastgelegd in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

In de artikelen 4, eerste lid, en 4a van het Besluit huurprijzen woonruimte, waarin de hoogte van leges is vastgesteld, heeft dit tot aanpassingen geleid. In de onderdelen a en b is natuurlijke persoon vervangen door huurder en rechtspersoon door verhuurder. In een nieuw onderdeel c is voorzien in het lagere legesbedrag voor de verhuurder die aan de hand van de krachtens artikel 7, eerste lid, of artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verstrekte gegevens, aantoont dat hij een natuurlijke persoon is.

(Maximale) huurprijs

Kern van de zogenaamde onderhoudsprocedure bij de huurcommissie is dat de huurcommissie de huurprijs kan verlagen zolang de woning onderhoudsgebreken vertoont. Hierbij is de mate van verlaging afhankelijk van de ernst van de gebreken. Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte geeft voor de aanduiding van deze ernst een indeling in categorie A, B en C. Daarbij ging de onderhoudsprocedure voor de

huurprijsverlaging uit van de maximale huurprijsgrens. Dit laatste maakte dat deze maximale huurprijsgrens automatisch onderdeel van de geschilprocedure werd, terwijl huurders en verhuurders feitelijk slechts een oordeel vragen over de aanwezigheid en ernst van de onderhoudsgebreken. Hierdoor kon het geschil tussen huurder en verhuurder worden vergroot.

In de Wet van (PM) 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 (Stb. 2014, PM) is voorzien in een vereenvoudiging door de huurprijsverlaging bij onderhoudsgebreken te relateren aan de feitelijk overeengekomen huurprijs, in plaats van aan de maximale huurprijsgrens. Deze wijziging heeft tevens geleid tot een aanpassing van artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte waarin het percentage van de huurprijzen is opgenomen die door de huurcommissie als ten laagste in rekening kunnen worden gebracht. Daarbij werd uitgegaan van de maximale huurprijsgrens. Voortaan wordt uitgegaan van de overeengekomen huurprijs.

Regeldruk

De effecten voor de regeldruk zijn in de memorie van toelichting bij 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 (Kamerstukken II 2012/13, 33 698, nr. 3) in kaart gebracht.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok