

# **Wet van 21 november 2002, houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses 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 tegelijk met het voorstel van wet tot herziening van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een aantal bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van dat wetboek wordt overgeheveld, de overige bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte en die van de Wet op de huurcommissies te integreren in een nieuw wetsvoorstel en deze bepalingen waar mogelijk te vereenvoudigen, alsmede op een aantal plaatsen inhoudelijke wijzigingen aan te brengen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

## **Hoofdstuk I. Algemeen**

### **§ 1. Begripsomschrijvingen**

#### **Artikel 1**

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. *basishuurverhogingspercentage*: het maximale huurverhogingspercentage dat behoort bij het huishoudinkomen dat over het peiljaar lager is dan of gelijk is aan € 33.614;
- b. *gebrek*: gebrek als bedoeld in artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. *huurcommissie*: huurcommissie als bedoeld in artikel 3a;
- d. *inflatiepercentage*: het onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte percentage, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd;
- e. *Onze Minister*: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;
- f. *zittingscommissie*: zittingscommissie als bedoeld in artikel 21, eerste lid.

2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder woonruimte, zelfstandige woning, woonwagen, standplaats, prijs, huurprijs, huishoudinkomen, peiljaar en servicekosten verstaan hetgeen daaronder wordt verstaan in afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### **§ 2. Reikwijdte**

#### **Artikel 2**

Deze wet is niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

#### **Artikel 3**

1. Op huurovereenkomsten waarop ingevolge artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ten dele van toepassing is, is deze

wet slechts van toepassing voorzover dat uit die onderafdeling voortvloeit.

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde bedrag van de huurprijs bij aanvang van de bewoning vastgesteld, waarboven ingevolge dat artikel voornoemde onderafdeling ten dele van toepassing is.

## **Hoofdstuk II. Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie**

### **§ 1. Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie**

#### **Artikel 3a**

1. Er is een huurcommissie.
2. De huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters. Daarnaast bestaat de huurcommissie uit zittingsleden uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders. Voor de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 4a kunnen ook personen van buiten de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders zittingslid zijn. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.
3. Het bestuur en de zittingsvoorzitters hebben tot taak binnen de huurcommissie de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken, adviezen en verklaringen te bevorderen. Zij kunnen met het oog hierop regels stellen. Bij de uitvoering van deze taak treden zij niet in de procesrechtelijke behandeling van, de inhoudelijke beoordeling van alsmede de beslissing in een concrete zaak.
4. Indien ten aanzien van het stellen van de regels, bedoeld in het derde lid, tussen het bestuur enerzijds en de zittingsvoorzitters gezamenlijk anderzijds een verschil van mening bestaat, beslist het bestuur. Indien binnen het bestuur een verschil van mening bestaat, beslist de voorzitter. Indien binnen de kring van zittingsvoorzitters een verschil van mening bestaat, wordt onderling bij meerderheid van stemmen beslist, waarbij bij een staking van de stemmen binnen die kring het bestuur beslist.
5. In afwijking van artikel 20 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, heeft het bestuur, in plaats van het zelfstandig bestuursorgaan, de bevoegdheden en taken die zijn genoemd in dat artikel.

#### **Artikel 3b**

1. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een tijdvak van zes jaar en kunnen voor maximaal een aansluitend tijdvak van zes jaar als voorzitter onderscheidenlijk plaatsvervangend voorzitter worden herbenoemd. De zittingsvoorzitters worden over de benoeming en herbenoeming van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter gehoord. De zittingsvoorzitters worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingsvoorzitter worden herbenoemd. Het bestuur wordt over de benoeming en herbenoeming van de zittingsvoorzitters gehoord.
2. Aan de voorzitter en de zittingsvoorzitters moet op grond van het afleggen van een examen van een opleiding in het wetenschappelijk onderwijs door een universiteit dan wel de Open Universiteit waarop de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek betrekking heeft, de graad Bachelor op het gebied van het recht en tevens de graad Master op het gebied van het recht zijn verleend, dan wel moeten die voorzitter en die zittingsvoorzitters op grond van het afleggen van een examen van een opleiding aan een universiteit dan wel de Open Universiteit waarop de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek betrekking heeft, het recht om de titel meester te voeren hebben verkregen, of blijk hebben gegeven op andere wijze de voor de functie van voorzitter onderscheidenlijk zittingsvoorzitter benodigde kennis te hebben verworven.
3. Onverminderd artikel 13, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, mogen de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters niet metterdaad betrokken zijn bij

de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van woonruimte, noch is het hen toegestaan beroepsmatig betrokken te zijn bij het beheer van en de beschikking over woonruimte dan wel deel uit te maken van het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting die daarbij is betrokken, of aangesloten te zijn bij een bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

4. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters genieten een bezoldiging, een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen volgens bij ministeriële regeling te geven regels. Hun rechtspositie wordt nader geregeld bij algemene maatregel van bestuur.

### **Artikel 3c**

Het bestuur geeft leiding aan de werkzaamheden van de huurcommissie en de administratieve ondersteuning.

### **Artikel 3d**

1. De zittingsleden worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. Zij worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal twee aansluitende tijdvakken van vier jaar als zittingslid worden herbenoemd. Het bestuur wordt over de benoeming en de herbenoeming gehoord.
2. Tot zittingslid worden slechts benoemd personen die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan een behoorlijke uitoefening van de ingevolge de wet aan de huurcommissie opgedragen taken.
3. De benoeming van de zittingsleden geschiedt zodanig dat de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders gelijkelijk in de huurcommissie zijn vertegenwoordigd.
4. Onze Minister stelt met inachtneming van het derde lid bij iedere benoeming de door hem daartoe aangewezen organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen, gedurende negen weken in de gelegenheid een aanbeveling te doen. Indien meer dan één organisatie is aangewezen om een aanbeveling te doen, stelt Onze Minister de betrokken organisaties slechts in de gelegenheid gezamenlijk een aanbeveling te doen. Bij het doen van een aanbeveling wordt rekening gehouden met het tweede lid.
5. Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in het vierde lid bedoelde termijn een beslissing over de benoeming.
6. De zittingsleden genieten een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen volgens bij ministeriële regeling te geven regels.

### **Artikel 3e**

Onverminderd artikel 12, tweede lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, worden de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters ook ontslagen indien zij de leeftijd van zeventig jaren hebben bereikt.

### **Artikel 3f**

1. Het bestuur stelt een bestuursreglement vast, gehoord de zittingsvoorzitters. Het reglement behoeft de goedkeuring van Onze Minister. Artikel 11, tweede lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen is van overeenkomstige toepassing.
2. In het bestuursreglement worden de hoofdlijnen van de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie, alsmede de zittingslocaties vastgesteld.

### **Artikel 3g**

1. Er is een Raad van Advies. De Raad bestaat uit negen leden, die afkomstig zijn uit de door Onze Minister aangewezen organisaties van huurders en verhuurders en onafhankelijke organisaties of personen, waarbij die organisaties van huurders en verhuurders in de Raad gelijkelijk zijn vertegenwoordigd. De leden hebben een deskundigheid die relevant is in het kader van de huurgeschillenbeslechting en de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a, en mogen niet tegelijkertijd deel uitmaken van de huurcommissie of van een zittingscommissie.
2. De leden worden door Onze Minister benoemd, geschorst en ontslagen. Zij worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor een aansluitend tijdvak van vier jaar als lid van de Raad worden herbenoemd.
3. Onze Minister stelt met inachtneming van het eerste lid bij iedere benoeming de door hem daartoe aangewezen organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen dan wel onafhankelijk zijn, gedurende negen weken in de gelegenheid een aanbeveling te doen. Indien binnen een categorie van organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen, meer dan één organisatie is aangewezen om een aanbeveling te doen, stelt Onze Minister de betrokken organisaties slechts in de gelegenheid gezamenlijk een aanbeveling te doen.
4. Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in het derde lid bedoelde termijn een beslissing over de benoeming.
5. De Raad adviseert het bestuur over algemene aspecten van de huurgeschillenbeslechting en de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a, en kan het op verzoek dan wel uit eigen beweging in kennis stellen van de binnen de Raad levende standpunten. De Raad wordt voorts over de benoeming, de herbenoeming en het ontslag, behoudens het ontslag vanwege het bereiken van de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd, van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter gehoord. In het bestuursreglement, bedoeld in artikel 3f, worden nadere regels gesteld omtrent de uitoefening van de taken en de bevoegdheden van de Raad en de wijze waarop het bestuur met de Raad overleg voert.
6. Artikel 3d, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 3h**

Onze Minister voorziet in de administratieve ondersteuning van de huurcommissie.

#### **Artikel 3i**

1. Het bestuur houdt een openbaar register aan, waarin met weglating van de namen van de betrokken huurders, verhuurders, bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder en huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van die wet de slotwoorden van de uitspraken van de huurcommissie en van de voorzittersuitspraken zijn opgenomen.
2. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gegeven omtrent de inrichting van het register.

#### **Artikel 3j**

1. In afwijking van artikel 22, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, strekt de bevoegdheid van Onze Minister tot het vernietigen van besluiten zich niet uit tot de uitspraken, de adviezen en de verklaringen van de huurcommissie onderscheidenlijk de voorzitter.
2. Onze Minister treedt bij de uitvoering van de bevoegdheden, toegedeeld bij of krachtens de wet en de in het eerste lid genoemde wet niet in de procedurele behandeling van, de inhoudelijke beoordeling van alsmede de beslissing in een concrete zaak of in categorieën van zaken.

### **§ 2. Taken van de huurcommissie**

#### **Artikel 4**

1. De huurcommissie heeft de in het tweede tot en met vierde lid en in de artikelen 4a en 5 aangegeven taken.
2. De huurcommissie doet uitspraak:
  - a. ingevolge artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs;
  - b. ingevolge artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs;
  - c. ingevolge artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs;
  - d. ingevolge artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen;
  - e. ingevolge artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek over de in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek;
  - f. ingevolge artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek over de huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen;
  - g. ingevolge artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten;
  - h. ingevolge artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek over het voorschotbedrag van de servicekosten.
3. De huurcommissie doet uitspraak in gevallen waarin als gevolg van een uitspraak als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:257 van het Burgerlijk Wetboek de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken is verlaagd, omtrent het verholpen zijn van die gebreken.
4. De huurcommissie doet uitspraak indien ingevolge artikel 20, zesde lid, verzet is gedaan tegen een uitspraak van de voorzitter.

#### **Artikel 4a**

De huurcommissie doet uitspraak in geschillen over:

- a. het voeren van overleg en het verschaffen van informatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- b. het bevorderen van de werkzaamheden van een bewonerscommissie als bedoeld in die wet;
- c. het vergoeden van kosten van een huurdersorganisatie als bedoeld in die wet;
- d. overige verplichtingen die voortvloeien uit die wet.

#### **Artikel 5**

1. De huurcommissie doet desverzocht uitspraak over de redelijkheid van een gebruiksvergoeding of een aanvullende vergoeding, als bedoeld in artikel 51, eerste, onderscheidenlijk derde lid, van de Huisvestingswet en over de wijziging daarvan, bedoeld in artikel 52, eerste lid, van die wet.
2. De huurcommissie verstrekt desverzocht aan de rechter nadere inlichtingen over een door haar gedane uitspraak, alsmede, ingeval zij geen uitspraak heeft gedaan, indien de rechter geacht kan worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs.
3. De huurcommissie verstrekt desverzocht verklaringen aan Onze Minister en aan publiekrechtelijke lichamen die geacht kunnen worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs. De hierbedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3, tenzij het belang daarvan gelegen is in de toepassing van artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet. Bij ministeriële regeling kunnen voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels worden gegeven.

4. De huurcommissie geeft ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 desverzocht advies over aangelegenheden waaromtrent de huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 3 daaraan niet in de weg zou staan. De huurcommissie geeft een dergelijk advies slechts voorzover in de huurovereenkomst of anderszins tussen partijen is afgesproken dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de huurcommissie worden voorgelegd.

## **Artikel 6**

1. De voorzitter heeft tot taak:
  - a. in afwijking van artikel 4, eerste lid, in de in het tweede en derde lid van dat artikel aangegeven gevallen en over geschillen als bedoeld in artikel 4a uitspraak te doen indien ten aanzien van een aan de huurcommissie gedaan verzoek een van de in artikel 20, eerste lid, bedoelde gevallen zich voordoet;
  - b. in de gevallen van een verzoek van de Belastingdienst/Toeslagen als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag binnen zes weken een verklaring te verstrekken omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte waarvoor een aanvraag om een huurtoeslag is ingediend, een en ander voorzover van belang voor de toepassing van genoemde wet.
2. De voorzitter kan zich bij de uitoefening van de taken, bedoeld in het eerste lid, laten vervangen door een zittingsvoorzitter.

## **§ 3. Aan de Staat verschuldigde vergoeding**

### **Artikel 7**

1. Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, is door de verzoeker een voorschot op de voor hem geldende vergoeding aan de Staat, bedoeld in het tweede lid, verschuldigd of door de partij die niet de verzoeker is, de voor hem geldende vergoeding, bedoeld in dat lid. Het bedrag van dat voorschot en die vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.
2. Bij het doen van een uitspraak geeft de huurcommissie gemotiveerd aan welke partij en tot welk bedrag een vergoeding aan de Staat verschuldigd is. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de huurder niet ingevolge artikel 7:253, tweede lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen heeft verstrekt, kan zij gemotiveerd uitspreken dat de verhuurder deze vergoeding niet is verschuldigd. Deze vergoeding is, in andere gevallen dan dat, bedoeld in de tweede volzin, verschuldigd door de partij die naar het oordeel van de huurcommissie geheel of voor het grootste deel, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de in het ongelijk gestelde partij is. Indien de huurcommissie, in andere gevallen dan dat, bedoeld in de tweede volzin, van oordeel is dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, kan zij gemotiveerd uitspreken dat elke partij de helft van de voor hem geldende vergoeding aan de Staat verschuldigd is. In gevallen waarin de voorzitter bevoegd is tot het doen van een uitspraak, komen de in de eerste tot en met vierde volzin bedoelde bevoegdheden toe aan de voorzitter.
3. Indien naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, en in andere gevallen dan die, bedoeld in het tweede lid, tweede volzin,
  - a. de verzoeker de geheel of voor het grootste deel in het gelijk gestelde partij is, wordt:
    - 1°. de bij wijze van voorschot betaalde voor hem geldende vergoeding terugbetaald, en
    - 2°. bij de partij die niet de verzoeker is, de voor hem geldende vergoeding ingevorderd, dan wel
  - b. beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, wordt:
    - 1°. de helft van de bij wijze van voorschot door de verzoeker betaalde voor hem geldende vergoeding terugbetaald, en
    - 2°. bij de partij die niet de verzoeker is, de helft van de voor hem geldende vergoeding ingevorderd.

4. Het bestuur roept de verzoeker bij schriftelijk bericht op, onder kennisgeving van de ontvangst van het verzoek, tot betaling van het in het eerste lid bedoelde voorschot op de vergoeding, voor zover dit op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht.
5. Ingeval de verzoeker het voorschot op de vergoeding niet binnen de in het vierde lid genoemde termijn heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de verzoeker in verzuim is geweest.
6. Indien het verzoek voor de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de verzoeker het betaalde voorschot op de vergoeding niet terug.
7. Het bestuur roept de partij die niet de verzoeker is bij schriftelijk bericht op tot betaling van de in het derde lid, onderdeel a, onder 2°, of onderdeel b, onder 2°, bedoelde vergoeding binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht. Onze Minister kan die vergoeding invorderen bij dwangbevel.
8. De voorzitter is bevoegd op verzoek van de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is, indien deze een natuurlijk persoon is, vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste lid en tweede lid. Zolang niet is beslist op een aanvraag om vrijstelling, wordt de in het vierde en zevende lid genoemde termijn opgeschort. Bij ministeriële regeling wordt bepaald in welke gevallen de voorzitter van de bevoegdheid, bedoeld in de eerste volzin, gebruik kan maken. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
9. De huurcommissie kan bij gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken ten aanzien van de partij die niet de verzoeker is en een rechtspersoon is, indien deze, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partij is, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die de verzoeker is in het ongelijk wordt gesteld, afwijken van het eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.
10. Indien de partij die, gelet op de strekking van het verzoekschrift, in het ongelijk wordt gesteld, uitsluitend in het ongelijk wordt gesteld op grond van een eigen oordeel van de huurcommissie ten aanzien van de waardering van de energieprestatie van de woonruimte, dat afwijkt van een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat, is die partij, in afwijking van het eerste lid, eerste volzin, geen vergoeding als bedoeld in dat lid verschuldigd.

#### **Artikel 7a**

1. Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak als bedoeld in artikel 4a, is door de verzoeker een vergoeding aan de Staat verschuldigd.
2. Het bedrag van de in het eerste lid bedoelde vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.
3. Op verzoek van een verzoeker die een natuurlijk persoon is, is de voorzitter bevoegd vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste lid. Bij ministeriële regeling wordt bepaald in welke gevallen de voorzitter van de bevoegdheid, bedoeld in de eerste volzin, gebruik kan maken. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. Het vierde, vijfde en zesde lid van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 8**

Voor het door de huurcommissie uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vierde lid, is door de verzoeker een vergoeding aan de Staat verschuldigd, waarvan het bedrag bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.

## **Hoofdstuk III. Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie**

### **§ 1. Algemeen**

#### **Artikel 9**

1. Een verzoek aan de huurcommissie wordt schriftelijk ingediend.
2. De huurcommissie toetst bij aan haar gedane verzoeken of voldaan is aan de voor die verzoeken bij of krachtens titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, bij de Wet op het overleg huurders verhuurder en bij of krachtens deze wet gestelde voorschriften.

#### **Artikel 9a**

1. Indien binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken kunnen deze door ten minste de helft van de partijen die een woonruimte huren binnen dat wooncomplex of deel van dat wooncomplex collectief worden ingediend. Die partijen zijn daarbij elk het voorschot op de vergoeding aan de Staat, bedoeld in artikel 7, tweede lid, verschuldigd.
2. Indien het verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet voldoet aan de in het eerste lid genoemde vereisten, wordt het verzoek opgevat als per afzonderlijke woonruimte of groep van woonruimten ingediend. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
3. De huurcommissie kan ten aanzien van de partijen, bedoeld in het eerste lid, indien die, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partijen zijn, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die niet de verzoeker is in het ongelijk worden gesteld, afwijken van artikel 7, eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 10**

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen woonruimte waarvoor de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt of indien dat niet het geval is daartoe op grond van die regels wel verplicht was, en overige woonruimte.
2. Bij ministeriële regeling wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners,

- a. hoger is dan € 33.614 doch lager is dan of gelijk is aan € 43.000, of
- b. hoger is dan € 43.000,

en of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Het huurverhogingspercentage, bedoeld in de eerste volzin, aanhef, is ten aanzien van de onderdelen a en b niet hoger dan het basishuurverhogingspercentage plus 0,5 procentpunt onderscheidenlijk het basishuurverhogingspercentage plus 2,5 procentpunt. De bedragen, genoemd in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, en de eerste volzin, worden met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2014, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per 1 januari van het peiljaar van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag.

### **§ 2. Aanvangshuurprijs**



## **Artikel 11**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Als een dergelijk verzoek wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 6, eerste lid, aanhef en onderdeel b, indien een aanvraag om een huurtoeslag voor de desbetreffende woonruimte is ingediend binnen de in artikel 7: 249 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.
2. De huurcommissie toetst in dat geval de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels.
3. Indien de huurcommissie de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.
4. In geval sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 spreekt de huurcommissie, indien de beoordeling, bedoeld in het tweede lid, zou leiden tot een huurprijs boven de in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens, uit dat de door partijen overeengekomen huurprijs redelijk is. Indien de huurprijs na de uitspraak van de huurcommissie en in voorkomend geval na de vaststelling ervan door de rechter onherroepelijk is komen vast te staan en niet boven die grens uitkomt, is artikel 7:247 op die huurovereenkomst niet langer van toepassing.
5. De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst.

## **Artikel 12**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek spreekt de huurcommissie tevens uit of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs of de op grond van artikel 11, derde lid, redelijk geachte huurprijs, gelet op de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de huurcommissie van oordeel is dat die huurprijs, gelet op de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven die de huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs in acht neemt.
3. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
4. De huurcommissie bepaalt in de uitspraak dat, nadat de in die uitspraak genoemde gebreken zijn verholpen, de in rekening te brengen lagere huurprijs niet meer van toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de opheffing van die gebreken heeft plaatsgevonden.
5. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet verholpen zijn van de gebreken, doet de huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder uitspraak. In voorkomend geval geeft zij daarbij aan in welke maand de opheffing heeft plaatsgevonden.

## **§ 3. Verhoging van de huurprijs**

### **Artikel 13**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverhoging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverhoging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet redelijk acht.

2. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de huurprijsverhoging, zijnde de in het in het eerste lid bedoelde voorstel vermelde datum van ingang, dan wel een latere datum indien de wet zulks voorschrijft.
3. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage.
4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte worden voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten.
5. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging, indien de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de woningwaardering in het voorstel, dan wel indien de huurprijs, vermeerderd met de voorgestelde huurprijsverhoging, de maximale huurprijsgrens zou kunnen overschrijden, tevens aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van een woonruimte. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, voorzover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen. De huurcommissie vormt zich daarbij geen eigen oordeel over de energieprestatie van de woonruimte, indien de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt. Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat eerstgenoemde bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan het in onderdeel b van die volzin genoemde bedrag.
6. De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de wijziging van de huurprijs naar de toestand, met uitzondering van de bepaling van de hoogte van het huishoudinkomen, op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum.

#### **§ 4. Verlaging van de huurprijs**

##### **Artikel 14**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverlaging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht.
2. Indien sprake is van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek:
  - a. toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, of dat huishoudinkomen:
    - 1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag,
    - 2°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, of
    - 3°. hoger is dan het onder 2° bedoelde bedrag, doch gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel b, genoemde bedrag,
  - b. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek niet hoger dan de huurprijs die zou hebben gegolden, indien die over het tijdvak dat loopt van het tijdstip van het doen van het voorstel, bedoeld in de aanhef van dat artikellid, tot het tijdstip dat twee jaar daaraan voorafgaat, mede gebaseerd was geweest op het lagere huishoudinkomen en het daarmee corresponderende lagere maximale huurverhogingspercentage, en

c. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van het Burgerlijk Wetboek voorts niet hoger dan het krachtens artikel 3, tweede lid, vastgestelde bedrag.

3. Artikel 13, tweede, vierde, vijfde, eerste en tweede volzin, en zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

## **§ 5. Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen**

### **Artikel 15**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de huurprijswijziging die zij redelijk acht. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak dat de overeengekomen huurprijs redelijk is dan wel welke de huurprijs is die zij redelijk acht, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen, veranderingen of verbeteringen zijn gereedgekomen.
2. De huurcommissie toetst of het bedrag van de verhoging van de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen. De artikelen 10, eerste lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

## **§ 6. De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek**

### **Artikel 16**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:257, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, in verband met de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de commissie van oordeel is dat die huurprijs, in verband met de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.
2. De huurcommissie neemt bij haar oordeel de krachtens artikel 12, tweede lid, vastgestelde regels in acht, met dien verstande dat de huurcommissie zich slechts een eigen oordeel over de gebreken vormt, voorzover deze aan de verhuurder door middel van de in artikel 7:207 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kennisgeving door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken die van zodanige aard of samenhang zijn dat ze ook zonder aanzegging aan de verhuurder bekend moesten zijn, zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de bedoelde kennisgeving door de huurder is verzonden.
3. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de in het tweede lid bedoelde aanzegging door de huurder aan de verhuurder is verzonden.
4. Indien ondanks door de huurcommissie geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte de huurprijs door de huurcommissie redelijk wordt geacht, omdat de overeengekomen huurprijs gelijk is aan of lager is dan de in verhouding tot die gebreken ingevolge dit artikel ten laagste in een uitspraak te vermelden in rekening te brengen huurprijs, geeft de huurcommissie die gebreken in haar uitspraak aan, vermeldt de geldende huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs en behandelt het verzoek voor het overige met overeenkomstige toepassing van het eerste lid, tweede volzin, en het tweede lid.
5. Artikel 12, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

## **§ 7. De huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen**

## **Artikel 17**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of partijen al dan niet een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit 55% van de geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij, voorzover nodig, als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 25% van die huurprijs. Indien het betreft een verzoek van de verhuurder, als bedoeld in artikel 7:258, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, spreekt de huurcommissie, in afwijking van de tweede volzin, als huurprijs en voorzover nodig als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 80%, onderscheidenlijk 20%, van de overeengekomen prijs.
2. De artikelen 11, tweede lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien de huurcommissie van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, vermeldt zij in haar uitspraak dat de door haar uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten in de plaats treden van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

## **§ 8. De betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten**

### **Artikel 18**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten.
2. De huurcommissie toetst de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

## **§ 9. Het voorschotbedrag van de servicekosten**

### **Artikel 19**

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de servicekosten.
2. De huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag voor de servicekosten, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, in aanzienlijke mate afwijkt van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten. Indien de huurcommissie van oordeel is dat daarvan sprake is, spreekt zij uit welk voorschotbedrag van de servicekosten in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten.
3. De in het tweede lid bedoelde te verwachten servicekosten worden gesteld op het bedrag van de servicekosten, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke servicekosten, verhoogd met het percentage waarmee de consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten.
4. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

## **§ 10. Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder**

### **Artikel 19a**

1. Indien de huurcommissie constateert dat sprake is van een schending door de verhuurder van een

verplichting die voortvloeit uit de Wet op het overleg huurders verhuurder waardoor de verzoeker is benadeeld, kan zij bepalen dat, voor zover het geschil betrekking heeft op voorgenomen beleid van een verhuurder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.

2. Indien de huurcommissie wordt verzocht te bepalen dat een genomen besluit van een verhuurder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de huurcommissie bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd, indien:
  - a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van die wet, en
  - b. die verhuurder de beslissing tot afwijking van dat advies niet heeft onderbouwd, of hij naar het oordeel van de huurcommissie onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van dat advies had kunnen komen.
3. De huurcommissie doet in geval van een geschil over de hoogte van de vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, uitspraak over de redelijkheid van die vergoeding. De huurcommissie spreekt uit welke vergoeding zij redelijk acht.

### **Hoofdstuk IIIa. Bescherming van persoonsgegevens**

#### **Artikel 19a\***

1. De verhuurder gebruikt de gegevens, die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek worden verstrekt, uitsluitend voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in het eerste lid van dat artikel.
2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat op het betrokken voorstel, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen.
3. De verhuurder 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 het huishoudinkomen die verband houden met de toepassing van artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
4. Een ieder die kennis neemt van de gegevens, die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek worden verstrekt, 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.
5. Indien de verhuurder in strijd handelt met het eerste, tweede, derde of vierde lid kan de inspecteur, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel c, van het Burgerlijk Wetboek, het afgeven van de verklaring, bedoeld in het derde lid van dat artikel, weigeren.

### **Hoofdstuk IV. Voorzittersuitspraken**

#### **Artikel 20**

1. De voorzitter doet onverwijld, in ieder geval binnen vier weken na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van de verzoeker is ontvangen, of binnen vier weken na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 28, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien:
  - a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,
  - b. het verzoek kennelijk redelijk of niet redelijk is,
  - c. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is,
  - d. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn of
  - e. de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond

zijn.

2. Van een kennelijk redelijk verzoek is in ieder geval sprake in het geval, bedoeld in artikel 7:253, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek, tenzij:
  - a. de huurcommissie in een eerdere uitspraak heeft uitgesproken dat op grond van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek een lagere huurprijs redelijk is en de in die uitspraak genoemde gebreken nog niet zijn verholpen;
  - b. het percentage van de in het voorstel opgenomen huurverhoging het in artikel 10, tweede lid, bedoelde maximale huurverhogingspercentage te boven gaat, in welk geval het verzoek slechts kennelijk redelijk is, voorzover het dat percentage niet overschrijdt.
3. De voorzitter vermeldt in voorkomende gevallen in de uitspraak tot welke huurprijs zijn uitspraak leidt, alsmede de datum van ingang.
4. Artikel 7 dan wel, voor geschillen als bedoeld in artikel 4a, artikel 7a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak op het verzet, bedoeld in het zesde en zevende lid, niet opnieuw de in artikel 7 onderscheidenlijk artikel 7a bedoelde vergoeding aan de Staat verschuldigd is.
5. Het bestuur zendt onverwijld een afschrift van de voorzittersuitspraak aan partijen.
6. Tegen de uitspraak, bedoeld in het eerste lid, kan de huurder, verhuurder, huurdersorganisatie of bewonerscommissie binnen drie weken na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd in verzet gaan bij de huurcommissie. De voorzitter wijst in zijn uitspraak partijen op deze mogelijkheid, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht genomen moeten worden.
7. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het zesde lid, gegrond is, dan vervalt de uitspraak, bedoeld in het eerste lid, en wordt het aan de in het eerste lid bedoelde uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig hoofdstuk III door de huurcommissie in behandeling genomen.
8. Indien geen van de in het zesde lid genoemde partijen binnen de in dat lid genoemde termijn in verzet is gegaan, is hetgeen in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek dan wel artikel 8a van de Wet op het overleg huurders verhuurder is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter.

## **Hoofdstuk V. Werkwijze van de huurcommissie**

### **§ 1. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 21**

1. Het bestuur vormt voor de behandeling van zaken ter zitting bij bestuursreglement als bedoeld in artikel 3f zittingscommissies.
2. De zittingscommissie houdt zitting in het arrondissement waarbinnen de woonruimte waarop het geschil betrekking heeft, is gelegen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het bestuur bepalen dat de zittingscommissie zitting houdt in een ander arrondissement dat binnen een redelijke afstand van die woonruimte ligt, waarbij een goede balans tussen enerzijds de laagdrempeligheid van de huurcommissie en anderzijds een efficiënte werkwijze wordt bevorderd.
3. Het bestuur wijst bij bestuursreglement als bedoeld in artikel 3f ten minste drie zittingslocaties als bedoeld in artikel 3f, tweede lid, aan waar een zittingscommissie geschillen als bedoeld in artikel 4a kan behandelen.

#### **Artikel 22**

1. De zittingscommissie houdt zitting en beraadslaagt met een zittingsvoorzitter en twee zittingsleden, waarvan een zittingslid afkomstig is uit de kring van huurders en een zittingslid afkomstig is uit de

kring van verhuurders.

2. De voorzitter kan optreden als zittingsvoorzitter.
3. In afwijking van het eerste lid kunnen personen die niet uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders voortkomen, zittingslid zijn van een zittingscommissie die geschillen behandelt als bedoeld in artikel 4a. Artikel 3d, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 24 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 25 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 26 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 27 [Vervallen per 01-04-2010]

## **§ 2. De voorbereiding van de zitting**

### **Artikel 28**

1. Alvorens een voorbereidend onderzoek in te stellen of een uitspraak te doen als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, of artikel 4a, wordt de partij die niet de verzoeker is, door het bestuur in kennis gesteld van de inhoud van het verzoek. Alvorens een uitspraak te doen als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, artikel 4a of artikel 5, eerste lid, wordt een voorbereidend onderzoek ingesteld. Een zodanig onderzoek blijft achterwege indien de beschikbare stukken naar het oordeel van de voorzitter voldoende zijn ter voorbereiding van de besluitvorming.
2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door het bestuur. In bijzondere gevallen kan de zittingsvoorzitter het onderzoek instellen.
3. Van het voorbereidend onderzoek wordt een schriftelijk rapport opgemaakt.
4. In de gevallen waarin de voorzitter geen uitspraak als bedoeld in artikel 20, eerste lid, doet, bepaalt het bestuur de dag en het uur, waarop het verzoek ter zitting van een zittingscommissie zal worden behandeld, zodra het voorbereidend onderzoek naar het oordeel van de voorzitter voltooid is, of, indien dit onderzoek ingevolge het eerste lid niet wordt ingesteld, reeds aanstonds.
5. Het bestuur legt de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag van de zitting ter inzage voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden.
6. Het bestuur geeft partijen van de gegevens omtrent de zitting onverwijld, doch ten minste twee weken voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld van een afschrift van het in het derde lid bedoelde rapport of bevat de mededeling dat ter zake geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, zulks onder vermelding van de redenen die tot dat oordeel hebben geleid. De kennisgeving bevat voorts de mededeling dat de stukken overeenkomstig het vijfde lid ter inzage liggen.

### **Artikel 29**

De voorzitter is bevoegd verzoeken welke gelijkkluidend dan wel nagenoeg gelijkkluidend zijn gevoegd door de huurcommissie te laten behandelen.

### **Artikel 30**

1. Indien door een partij omtrent dezelfde woonruimte gelijktijdig meerdere verzoeken zijn ingediend, worden deze gevoegd behandeld.
2. Indien omtrent dezelfde woonruimte een verzoek als bedoeld in artikel 7:257 van het Burgerlijk

Wetboek en een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van dat wetboek bij de huurcommissie zijn ingediend, beslist de huurcommissie op het eerstgenoemde verzoek alvorens op het andere verzoek te beslissen, tenzij de indiening van het eerstgenoemde verzoek heeft plaatsgevonden na het tijdstip waarop volgens het andere verzoek de wijziging van de huurprijs dient in te gaan.

### **Artikel 31**

1. Voor de aanvang van de behandeling van het verzoek ter zitting kunnen de zittingsvoorzitter en elk van de aan de zitting deelnemende zittingsleden door een van de partijen worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken.
2. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kan de zittingsvoorzitter, alsmede elk van de aan de zitting deelnemende zittingsleden, zich verschonen.
3. De zittingsvoorzitter en de aan de zitting deelnemende zittingsleden, uitgezonderd de persoon ten aanzien van wie ingevolge het eerste of tweede lid wraking, onderscheidenlijk verschoning, wordt gevraagd, beslissen zo spoedig mogelijk of de wraking, onderscheidenlijk de verschoning, wordt toegestaan. In geval van staking van stemmen is het verzoek tot wraking of verschoning toegestaan. De behandeling van de zaak kan in dat geval tot een door de zittingsvoorzitter te bepalen dag en uur worden aangehouden.

### **§ 3. De zitting**

#### **Artikel 32**

1. De zittingen van een zittingscommissie zijn openbaar.
2. In het belang van de openbare orde of op verzoek van een van de partijen, indien haar belangen dit eisen, kan de zittingscommissie besluiten dat de zitting met gesloten deuren zal worden gehouden.
3. De beraadslaging en de beslissing over een verzoek als bedoeld in het tweede lid en artikel 31, derde lid, geschiedt buiten aanwezigheid van partijen of derden.

Artikel 33 [Vervallen per 01-04-2010]

#### **Artikel 34**

1. De zittingsvoorzitter heeft de leiding van de zitting.
2. De zittingsvoorzitter en de aan de zitting deelnemende zittingsleden van de zittingscommissie maken zich voor de aanvang van de behandeling van het verzoek bekend en ondervragen vervolgens partijen of hun gemachtigden alsmede door partijen voor de aanvang van de zitting aan de zittingsvoorzitter opgegeven getuigen en deskundigen.
3. Partijen worden daarbij in de gelegenheid gesteld door tussenkomst van de zittingsvoorzitter ter zake dienende vragen tot elkaar te richten.
4. Voordat de behandeling ter zitting wordt gesloten, heeft ieder van de partijen het recht het woord te voeren.
5. Zodra de behandeling ter zitting gesloten is, deelt de zittingsvoorzitter mede wanneer uitspraak zal worden gedaan.
6. Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de zittingsvoorzitter tot het instellen daarvan besluiten. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing.
7. Een zittingscommissie beraadslaagt buiten aanwezigheid van partijen of derden, beslist daarbij bij meerderheid van stemmen en baseert haar uitspraken uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken



en op de stukken die overeenkomstig artikel 28, vijfde lid, ter inzage zijn gelegd.

### **Artikel 35**

Indien een machtiging als bedoeld in artikel 2:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht ontbreekt, kan een zittingscommissie de zaak aanhouden totdat de betrokken partij in de gelegenheid is geweest op de juiste wijze in zijn vertegenwoordiging te voorzien.

### **Artikel 36**

Bij de zittingen is een ambtenaar van de administratieve ondersteuning van de huurcommissie aanwezig. Hij houdt aantekening van al hetgeen daar wordt behandeld met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de zittingscommissie gehoorde personen.

## **§ 4. De uitspraak en verdere bepalingen**

### **Artikel 37**

1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van de verzoeker is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak. In geval van een geschil als bedoeld in artikel 4a doet de huurcommissie uitspraak binnen acht weken na het verstrijken van de in artikel 7, vierde lid, genoemde termijn. In afwijking van de eerste en tweede volzin doet de huurcommissie in het geval dat de in de eerste, dan wel, tweede volzin genoemde termijn niet kan worden gehaald, uitspraak binnen een door de huurcommissie aan te geven langere termijn, mits zij aan beide partijen daarvan voor het verstrijken van de in de eerste, dan wel, tweede volzin genoemde termijn schriftelijk en met redenen omkleed heeft kennisgegeven.
2. De uitspraken van de huurcommissie vermelden de namen van degenen die aan de behandeling van de zaak ter zitting hebben deelgenomen. Zij worden door de desbetreffende zittingsvoorzitter ondertekend.
3. Het bestuur zendt onverwijld een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie aan partijen.
4. De huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mogelijkheid zich tot de rechter te wenden, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.
5. Indien in de uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte een of meer gebreken vertoont die het woongenot ernstig schaden zendt het bestuur bovendien afschrift aan de inspecteur, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, en aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

### **Artikel 38**

De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters, de zittingsleden en de ambtenaren van de administratieve ondersteuning mogen zich, indien dit de onpartijdigheid in gevaar brengt, direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of hun raadsleden, noch enige bijzondere onderrichting, memorie of geschriften aannemen over enige aangelegenheid, welke aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de huurcommissie.

### **Artikel 39**

1. Het bestuur kan, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van de taken van de huurcommissie, bedoeld in de artikelen 4, tweede tot en met vierde lid, 4a en 5, en de taken van de voorzitter, bedoeld in artikel 6, eerste lid, nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.
2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van

afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door het bestuur te bepalen.

3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.

#### **Artikel 40**

1. De zittingsvoorzitter en de zittingsleden hebben toegang tot alle woon- en bedrijfsruimten, alsmede tot ruimte die als zodanig kan worden gebruikt, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van hun taak nodig is. Zij kunnen zich bij het betreden door bepaalde, door hen aan te wijzen personen doen vergezellen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.
2. Dit artikel is niet van toepassing op geschillen als bedoeld in artikel 4a.

Artikel 41 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 42 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 43 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 44 [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 45 [Vervallen per 01-04-2010]

### **Hoofdstuk VI. Overgangs- en slotbepalingen**

#### **Artikel 46**

Een voordracht voor een krachtens artikel 3, tweede lid, 7, eerste lid, 7a, eerste lid, 8, 10, eerste lid, of 12, tweede lid, vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

#### **Artikel 47**

Bij ministeriële regeling kunnen:

- a. ter uitvoering van artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek regels worden gegeven met betrekking tot de voorwaarden waaraan het in het tweede lid van dat artikel bedoelde schrijven van de verhuurder aan de huurder dient te voldoen, en
- b. ter uitvoering van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek regels worden gegeven met betrekking tot de voorwaarden waaraan een kennisgeving van de huurder aan de verhuurder van een gebrek dient te voldoen.

Artikel 48 [Vervallen per 01-04-2010]

#### **Artikel 49**

De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huurcommissie aanhangige verzoeken worden met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie.

#### **Artikel 50**

De toepasselijkheid van de bepalingen van deze wet kan niet bij overeenkomst worden uitgesloten of beperkt.

#### **Artikel 51**

In elke na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 7:260, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek,

ingestelde rechtsvordering ter zake van de vergoedingen, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, wordt een uitspraak van de huurcommissie dan wel beschikking van de rechter omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot deze vergoedingen overgelegd.

#### **Artikel 52**

In elke rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald in verband met een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek waarbij partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, wordt een uitspraak van de huurcommissie, als bedoeld in artikel 17, dan wel een beschikking van de rechter, als bedoeld in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek overgelegd.

#### **Artikel 53**

Onze Minister zendt binnen drie jaar na inwerkingtreding van artikel 4a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de beslechting van de geschillen, bedoeld in artikel 4a, door de huurcommissie.

Artikel 53a [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 53b [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 53c [Vervallen per 01-04-2010]

Artikel 53d [Vervallen per 01-04-2010]

#### **Artikel 54**

1. De Huurprijzenwet woonruimte wordt ingetrokken.
2. De Wet op de huurcommissies wordt ingetrokken.

#### **Artikel 55**

Indien het bij koninklijke boodschap van 2 juli 1998 ingediende voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II 1997/98, 26 089, nrs. 1–2), na tot wet te zijn verheven, in werking treedt, treedt deze wet op hetzelfde tijdstip in werking.

#### **Artikel 56**

Deze wet wordt aangehaald als: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, 21 november 2002

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
H. G. J. Kamp  
De Minister van Justitie,  
J. P. H. Donner

Uitgegeven de negentiende december 2002

De Minister van Justitie,  
J. P. H. Donner