

Afdeling Ontwikkeling

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer
d.t.v. mw. drs. V. van Berkel – Van den Honert
Postbus 20951
2500 EZ DEN HAAG

bezoekadres
Juliana van Stolberglaan 4
2595 CL Den Haag

correspondentieadres
Postbus 90613
2509 LP Den Haag

t 070 - 361 9723
f 070 - 361 9746
www.rechtspraak.nl

datum 8 december 2005
Contactpersoon R.C. Hartendorp
Doorkiesnummer 070 – 361 9788
e-mail r.hartendorp@rechtspraak.nl
ons kenmerk UIT 7728 / ONTW RCH
uw kenmerk Dbo2005202537
Bijlage(n) --
Onderwerp Wetsvoorstel huurprijsliberalisatie – advies

Geachte mevrouw Dekker,

Bij brief van 9 november 2005 met bovengenoemd kenmerk verzocht u de Raad voor de rechtspraak (de “**Raad**”) advies uit te brengen inzake het ontwerp wetsvoorstel tot wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten (het “**Wetsvoorstel**”). Omdat de adviesaanvraag pas op 23 november 2005 bij de Raad is binnengekomen en de Raad vernomen heeft dat een advies op korte termijn gewenst is, heeft de Raad alleen kennis kunnen nemen van de hoofdlijnen van het Wetsvoorstel. Dit advies beperkt zich tot de hoofdlijnen van het Wetsvoorstel.

Met het Wetsvoorstel wordt een uitbreiding van het geliberaliseerde segment van de huurwoningvoorraad met twintig procent beoogd. Niet langer de huurprijs maar de WOZ-waarde van een huurwoning wordt de grondslag voor de huurprijsliberalisatie. Ook huurders die voor de inwerkingtreding van het Wetsvoorstel een woonruimte huren vallen onder de werking van het Wetsvoorstel. Deze huurders zullen echter niet eerder dan 2010 overgaan van een gereguleerd naar een geliberaliseerd regime. Huurders die een huurtoeslag ontvangen krijgen extra bescherming tegen een verhoging van de huurprijs. In de laatste plaats is de uitbreiding van het geliberaliseerde segment afhankelijk van de uitbreiding van het totale aanbod van huurwoningen.

Gehoord de gerechten, adviseert de Raad als volgt.

Het Wetsvoorstel heeft naar verwachting zowel een positief als een negatief effect op de zaaksinstroom. Onder de huidige wetgeving vervullen de huurcommissies een belangrijke zeeffunctie voor geschillen over de hoogte van de huurprijs. Aan een deel van deze huurprijzaken ligt een geschil over achterstallig onderhoud en/of de daaraan gerelateerde opschorting van de huurbetaling ten grondslag. Na inwerkingtreding van het Wetsvoorstel heeft de huurcommissie geen bevoegdheid meer om dergelijke geschillen over de geliberaliseerde overeenkomsten te behandelen. Voor (ver)huurders rest in een dergelijke situatie slechts de gang naar de kantonrechter. *Ex ante* kan de toename van het aantal huurzaken niet betrouwbaar worden ingeschat. Tegenover de toename van de zaaksinstroom staat dat de

datum 8 december 2005
kenmerk UIT 7728 /ONTW RCH
pagina 2 van 2

huurcommissies naar verwachting als gevolg van het Wetsvoorstel op termijn minder zaken zullen behandelen. Deze verminderde instroom zou in beginsel ook tot minder procedures bij de kantonrechter op grond van artikel 7:262 Burgerlijk Wetboek kunnen leiden. Op voorhand kan de afname van het aantal zaken niet betrouwbaar worden ingeschat. De Raad zal de ontwikkeling van de zaaksinstroom nauwlettend volgen. Mocht blijken dat het Wetsvoorstel tot substantieel meer zaken leidt, dan zal de Raad aanspraak maken op extra middelen.

Voor het overige geeft het Wetsvoorstel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien in een later stadium nog wijzigingen in het Wetsvoorstel worden aangebracht die gevolgen hebben voor de rechtspleging dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld aanvullend te adviseren.

Hoogachtend,

D.J. van Dijk
Lid Raad voor de rechtspraak