

Vergaderjaar 2015–2016

34 523

Integratie van de Wet huurcommissieregeling BES in een Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland onder gelijktijdige aanpassing van eerstgenoemde wet, van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES en enkele andere wetten (Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland)

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 tegelijk met het voorstel van wet tot aanpassing van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES, de bepalingen van de Wet huurcommissieregeling BES te integreren in een nieuw wetsvoorstel en deze bepalingen waar mogelijk te rangschikken, te vereenvoudigen, te actualiseren alsmede in een aantal artikelen inhoudelijke wijzigingen aan te brengen en voorts enkele andere wetten aan te passen;

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:

HOOFDSTUK 1. HUURPRIJZEN EN HUURCOMMISSIE

AFDELING 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1.1

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. *gebrek*: gebrek als bedoeld in artikel 7a:1603i van het Burgerlijk Wetboek BES;
- b. *huur en verhuur, huurprijs, servicekosten en woning*: hetgeen daaronder wordt verstaan in de derde afdeling van titel 7 van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES;
- c. *huurcommissie*: huurcommissie als bedoeld in artikel 1.4;
- 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, met dien verstande dat dat percentage ten minste 0 bedraagt;

e. *openbare lichamen*: de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

AFDELING 2. REIKWIJDTE

Artikel 1.2

Deze wet is van toepassing in de openbare lichamen.

Artikel 1.3

1. Hoofdstuk 1 van deze wet is niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van een woning die een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

2. Op huurovereenkomsten waarop ingevolge artikel 7a:1603, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES onderafdeling 2 van de derde afdeling van titel 7 van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES ten dele van toepassing is, is dit hoofdstuk slechts van toepassing voor zover dat uit die afdeling voortvloeit.

3. Bij eilandsverordening wordt het in artikel 7a:1603, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES bedoelde bedrag van de huurprijs bij de aanvang van de bewoning vastgesteld, waarboven ingevolge dat artikel voornoemde onderafdeling ten dele van toepassing is.

4. Bij eilandsverordening wordt het bedrag, bedoeld in het derde lid, jaarlijks, met ingang van 1 juli, aangepast met het inflatiepercentage.

AFDELING 3. INSTELLING, INRICHTING, SAMENSTELLING EN TAKEN VAN DE HUURCOMMISSIE EN VAN DE VOORZITTER VAN DE HUURCOMMISSIE

§ 1. Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie

Artikel 1.4

In elk der openbare lichamen wordt door het bestuurscollege een huurcommissie ingesteld die bevoegd is voor het betreffende openbare lichaam.

Artikel 1.5

1. De huurcommissie bestaat uit een voorzitter en twee leden. De leden zijn afkomstig uit de kring van huurders onderscheidenlijk verhuurders.

2. Aan de huurcommissie worden een secretaris en een plaatsvervangend secretaris toegevoegd. De secretaris en de plaatsvervangend secretaris verrichten de werkzaamheden, hen door de huurcommissie of door haar voorzitter opgedragen.

3. Voor iedere huurcommissie worden voorts benoemd een plaatsvervangend voorzitter, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de huurcommissie de belangen van de huurders van woningen te vertegenwoordigen, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de huurcommissie de belangen van de verhuurders te vertegenwoordigen. Zij voldoen aan dezelfde vereisten als de voorzitter onderscheidenlijk de leden van de huurcommissie.

Artikel 1.6

1. Het bestuurscollege van elk van de openbare lichamen benoemt, schorst en ontslaat de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie. De

voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie worden in ieder geval ontslagen indien zij de leeftijd van zeventig jaren hebben bereikt.

2. Een besluit houdende benoeming, schorsing en ontslag van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie behoeft de goedkeuring van de Rijksvertegenwoordiger voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang.

3. Het eerste en tweede lid en de artikelen 1.7 en 1.8, eerste lid, zijn ten aanzien van de voorzitter van de huurcommissie eerst van toepassing met ingang van een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor elk van de openbare lichamen verschillend kan worden vastgesteld. Tot dat tijdstip is de zittingsvoorzitter, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voor de uitvoering van de hoofdstukken 1 en 2 van deze wet tevens werkzaam in de kwaliteit van voorzitter van de huurcommissie van het openbaar lichaam.

4. Het bestuurscollege van elk van de openbare lichamen benoemt de leden en de plaatsvervangende leden van de huurcommissie. Hij is tevens bevoegd de leden en de plaatsvervangende leden van de huurcommissie te schorsen en te ontslaan.

Artikel 1.7

1. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de leden en de plaatsvervangende leden van de huurcommissie zijn meerderjarige Nederlandse onderdanen, waarbij die voorzitter, die plaatsvervangend voorzitter, die leden en die plaatsvervangende leden ingezetenen zijn van het eiland, waarvoor de huurcommissie is ingesteld.

2. Aan de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter is 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 verleend, dan wel heeft die voorzitter en die plaatsvervangend voorzitter 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 verkregen, of blijk heeft gegeven op andere wijze de voor de functie van voorzitter dan wel plaatsvervangend voorzitter benodigde kennis te hebben verworven. De leden, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris hebben blijk gegeven de voor de functie van lid, secretaris respectievelijk plaatsvervangend secretaris benodigde kennis te hebben verworven.

3. Niemand kan worden benoemd in meer dan een van de in artikel 1.5 genoemde hoedanigheden.

4. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de leden, de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie zijn niet metterdaad betrokken bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van een woning, noch is het hen toegestaan beroepsmatig betrokken te zijn bij het beheer van en de beschikking over een woning dan wel deel uit te maken van het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting die daarbij is betrokken.

Artikel 1.8

1. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie genieten een bezoldiging en verdere vergoedingen volgens bij eilandsverordening te stellen regels. Hun rechtspositie wordt nader geregeld bij eilandsverordening.

2. De leden en de plaatsvervangende leden genieten een vergoeding volgens bij eilandsverordening te geven regels.

§ 2. Taken van de huurcommissie en van de voorzitter van de huurcommissie

Artikel 1.9

1. De huurcommissie heeft de in het tweede tot en met vierde lid en de in artikel 1.10 aangegeven taken.

2. De huurcommissie doet uitspraak:

a. ingevolge artikel 7a:1603b van het Burgerlijk Wetboek BES over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs;

b. ingevolge artikel 7a:1603c van het Burgerlijk Wetboek BES over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs;

c. ingevolge artikel 7a:1603g van het Burgerlijk Wetboek BES over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs;

d. ingevolge artikel 7a:1603h van het Burgerlijk Wetboek BES over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen;

e. ingevolge artikel 7a:1603i van het Burgerlijk Wetboek BES over de in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek;

f. ingevolge artikel 7a:1603j van het Burgerlijk Wetboek BES over de in rekening te brengen huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen;

g. ingevolge artikel 7a:1603k van het Burgerlijk Wetboek BES over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten;

h. ingevolge artikel 7a:1603l van het Burgerlijk Wetboek BES over de op grond van een beding in rekening gebrachte vergoeding;

i. ingevolge artikel 7a:1603o van het Burgerlijk Wetboek BES over de opzegging van de huurovereenkomst;

j. ingevolge artikel 7a:1603x van het Burgerlijk Wetboek BES over de huurprijsvaststelling.

3. De huurcommissie doet uitspraak in gevallen waarin als gevolg van een uitspraak als bedoeld in artikel 7a:1603i van het Burgerlijk Wetboek BES de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken is verlaagd, omtrent het verholpen zijn van die gebreken.

4. De huurcommissie doet ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, desverzocht uitspraak over aangelegenheden waaromtrent de huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 1.3, tweede lid, daaraan niet in de weg zou staan. De huurcommissie doet een dergelijke uitspraak slechts voor zover in de huurovereenkomst of anderszins tussen partijen is afgesproken dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de huurcommissie worden voorgelegd.

Artikel 1.10

De huurcommissie verstrekt op verzoek aan het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba nadere inlichtingen over een door haar gedane uitspraak, alsmede, ingeval zij geen uitspraak heeft

gedaan, indien het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba geacht kan worden daarbij belang te hebben, over de aan een woning toe te kennen kwaliteit en een voor die woning redelijk te achten huurprijs.

Artikel 1.11

De voorzitter heeft tot taak in afwijking van artikel 1.9, eerste lid, en de in het tweede en derde lid van dat artikel aangegeven gevallen uitspraak te doen indien ten aanzien van een aan de huurcommissie gedaan verzoek een van de in artikel 1.25, eerste lid, bedoelde gevallen zich voordoet.

AFDELING 4. TOETSINGSCRITEIA EN UITSPRAKEN HUURCOMMISSIE

§ 1. Algemeen

Artikel 1.12

1. Een verzoek aan de huurcommissie wordt schriftelijk ingediend. De huurcommissie behandelt en beslist de bij haar aangebrachte zaken binnen zes weken na ontvangst van het verzoekschrift.

2. De huurcommissie toetst bij aan haar gedane verzoeken of voldaan is aan de voor die verzoeken bij of krachtens deze wet gestelde voorschriften.

Artikel 1.13

1. Bij eilandsverordening worden per categorie woning regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan.

2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woning daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van de woning beoordelen in afwijking van het in eerste lid bepaalde, indien zij daartoe regels heeft gesteld en deze openbaar heeft gemaakt.

3. Bij eilandsverordening wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld.

§ 2. Aanvangshuurprijs

Artikel 1.14

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603b van het Burgerlijk Wetboek BES doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

2. De huurcommissie toetst in dat geval de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 1.13, 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 1.3, tweede lid, spreekt de huurcommissie, indien de beoordeling, bedoeld in het tweede lid, zou leiden tot een huurprijs boven de in artikel 7a:1603, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES bedoelde 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 het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba dan wel het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba onherroepelijk is komen vast te staan en niet boven die grens uitkomt, is

artikel 7a:1603, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES 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 1.15

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603b van het Burgerlijk Wetboek BES spreekt de huurcommissie tevens uit of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs of de op grond van artikel 1.14, 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 eilandsverordening 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 1.16

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603f van het Burgerlijk Wetboek BES doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverhoging die is 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 eerste lid bedoelde voorstel vermelde datum van ingang, dan wel een latere datum indien de wet dat voorschrijft.

3. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 1.13, derde 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 huurprijs, vermeerderd met de voorgestelde huurprijsverhoging, de maximale huurprijsgrens zou kunnen overschrijden, tevens aan de krachtens artikel 1.13, eerste lid, gevens regels.

6. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de wijziging van de huurprijs naar de toestand op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum.

§ 4. Verlaging van de huurprijs

Artikel 1.17

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603g van het Burgerlijk Wetboek BES doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die is 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.

3. Artikel 1.16, tweede, vierde, vijfde en zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

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

Artikel 1.18

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603h van het Burgerlijk Wetboek BES 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 1.13, eerste lid, en 1.16, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

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

Artikel 1.19

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603i van het Burgerlijk Wetboek BES 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 1.15, tweede lid, vastgestelde regels in acht, met dien verstande dat de huurcommissie zich slechts een eigen oordeel over de gebreken vormt, voor zover deze aan de verhuurder door middel van de in artikel 7a:1603i, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek BES 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. Artikel 1.15, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

§ 7. All-in prijzen, servicekosten en bedingen

Artikel 1.20

1. Indien de huurcommissie in geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603j van het Burgerlijk Wetboek BES van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, stelt zij de huurprijs vast op 55% van de overeengekomen prijs en het voorschotbedrag aan servicekosten op 25% van de overeengekomen prijs.

2. De huurprijs en het bedrag aan servicekosten, bedoeld in het eerste lid, treden in de plaats van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

Artikel 1.21

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603k van het Burgerlijk Wetboek BES 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.

Artikel 1.22

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603l van het Burgerlijk Wetboek BES doet de huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of met een beding in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst een niet redelijk voordeel is overeengekomen.

2. Indien de huurcommissie het overeengekomen voordeel niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak hetgeen zij met betrekking tot het onderwerp van het beding redelijk acht.

§ 7. Opzegging van de huurovereenkomst

Artikel 1.23

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7a:1603o van het Burgerlijk Wetboek BES doet de huurcommissie uitspraak of zij van oordeel is dat de huurovereenkomst op juiste gronden is opgezegd.

Artikel 1.24

Indien bij de behandeling van het verzoek blijkt, dat er tussen de verhuurder en de huurder een geschil bestaat over het bedrag van de huurprijs, dat op grond van bepalingen van dit hoofdstuk verschuldigd is, zal de huurcommissie daarnaar onderzoek doen, aan partijen mededelen, welk bedrag van de huurprijs naar haar mening verschuldigd is en de vordering niet toewijzen alvorens de huurder een termijn te hebben gegund om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

AFDELING 5. VOORZITTERSUITSPRAKEN

Artikel 1.25

1. De voorzitter doet onverwijld binnen drie weken na het voorbereidend onderzoek, bedoeld in artikel 1.33, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk redelijk of niet redelijk is.

2. Van een kennelijk redelijk verzoek is in ieder geval sprake in het geval, bedoeld in artikel 7a: 1603f, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES, tenzij:

a. de huurcommissie in een eerdere uitspraak heeft uitgesproken dat op grond van artikel 7a: 1603i van het Burgerlijk Wetboek BES 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 1.13, derde lid, bedoelde maximale huurverhogingspercentage te boven gaat, in welk geval het verzoek slechts kennelijk redelijk is, voor zover 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. De huurcommissie zendt onverwijld een afschrift van de voorzittersuitspraak aan partijen.

5. Tegen de uitspraak, bedoeld in het eerste lid, kan de huurder en verhuurder binnen zes 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 en op de vorm en de termijn die daarbij in acht genomen moeten worden.

6. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het vijfde 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 afdeling 4 door de huurcommissie in behandeling genomen.

7. 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 7a:1603s van het Burgerlijk Wetboek BES is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter.

AFDELING 6. WERKWIJZE VAN DE HUURCOMMISSIE

§ 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.26

Bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter worden zijn werkzaamheden verricht door de plaatsvervangend voorzitter. Bij afwezigheid of ontstentenis van een lid, neemt een der plaatsvervangende leden zitting op verzoek van de voorzitter en met inachtneming van het bepaalde bij artikel 1.5, derde lid. Bij afwezigheid of ontstentenis van de secretaris worden zijn werkzaamheden verricht door de plaatsvervangend secretaris of, bij afwezigheid of ontstentenis van deze, door het lid van de huurcommissie dat de voorzitter daartoe zal aanwijzen.

Artikel 1.27

1. Waar in hoofdstuk 1 van deze wet sprake is van de voorzitter van de huurcommissie, wordt daaronder mede verstaan de plaatsvervangend voorzitter, die bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter diens werkzaamheden verricht.

2. Onder de secretaris wordt mede verstaan de plaatsvervangend secretaris, wanneer deze op verzoek van de voorzitter de werkzaamheden van de secretaris verricht.

3. Een plaatsvervangend lid, dat op verzoek van de voorzitter aan de werkzaamheden van de huurcommissie deelneemt is, wat die werkzaamheden betreft, lid van de huurcommissie in de plaats van het lid dat hij vervangt.

Artikel 1.28

De huurcommissie kan geen zaak behandelen, indien niet de voorzitter en twee leden aanwezig zijn en de belangen van huurders en die van verhuurders van woningen niet gelijkelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 1.29

De voorzitter, de leden en de secretaris van de huurcommissie zijn verplicht het geheim van de beraadslagingen te bewaren. Zij zijn voorts verplicht tot geheimhouding omtrent al hetgeen hun in hun hoedanigheid is bekend geworden.

§ 2. De voorbereiding van de zitting

Artikel 1.30

Hij die een verzoekschrift tot de huurcommissie heeft gericht, verschafft haar alle hem ten dienste staande gegevens ter vervulling van haar taak. Hij volgt de aanwijzingen hem door of namens de huurcommissie gegeven.

Artikel 1.31

1. De secretaris doet alle ingekomen stukken onverwijld aan de voorzitter ter kennisneming toekomen.

2. De secretaris stelt de partij die niet de verzoeker is in kennis van de inhoud van het verzoek.

Artikel 1.32

Indien een verzoekschrift niet voldoende mededeling bevat, stelt de secretaris de verzoeker in de gelegenheid het verzoekschrift aan te vullen.

Artikel 1.33

1. De voorzitter en de leden kunnen de zaak onderzoeken, voordat deze door haar wordt beslist. Van het onderzoek wordt een schriftelijk rapport opgemaakt.

2. De voorzitter en de leden kunnen voorts een plaatselijk onderzoek instellen of getuigen of deskundigen horen.

3. De huurcommissie kan, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van haar taken als bedoeld in artikel 1.9, tweede tot en met vierde lid, en de taken van de voorzitter, bedoeld in artikel 1.11, nodig is van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden. De verhuurder is verplicht van hem krachtens de eerste volzin 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 de huurcommissie respectievelijk de voorzitter te bepalen. Het niet voldoen aan de in de tweede volzin omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.

4. De voorzitter en de leden hebben toegang tot alle woningen, alsmede tot ruimte die als zodanig kan worden gebruikt, voor zover 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 toegang met behulp van de sterke arm.

Artikel 1.34

1. De voorzitter bepaalt dag, plaats en uur van behandeling van de zaak. De secretaris geeft daarvan onverwijld kennis aan de leden.

2. Schriftelijke bescheiden met betrekking tot de zaak worden voor de behandeling bij de secretaris neergelegd ter kennisneming van de leden.

Artikel 1.35

De oproeping van de huurder en van de verhuurder om bij de behandeling van een verzoek krachtens dit hoofdstuk tegenwoordig te zijn, geschiedt schriftelijk door de secretaris.

§ 3. De zitting

Artikel 1.36

Huurder en verhuurder kunnen zich voor de huurcommissie door een gemachtigde doen bijstaan of door een schriftelijk gemachtigde doen vertegenwoordigen.

Artikel 1.37

1. De huurcommissie is bevoegd zodanige personen op te roepen en, al of niet na beëdiging, als getuigen of deskundigen te horen of te doen horen, als zij voor de voorlichting nodig achten. Die personen zijn verplicht te verschijnen en de gevorderde voorlichting te geven. Zij worden door de secretaris opgeroepen bij aangetekende brief.

2. Aan de verschenen personen kan vergoeding worden toegekend op de voet van het tarief van Besluit tarief justitiekosten strafzaken BES.

3. Indien de huurcommissie beëdiging van een getuige wenselijk oordeelt, geschiedt deze op de wijze van zijn godsdienstige gezindheid voor het afleggen van een verklaring.

4. De huurcommissie kan getuigen of deskundigen horen, die door een der partijen meegebracht, vrijwillig voor haar verschijnen.

Artikel 1.38

De secretaris is bij de zitting van de huurcommissie aanwezig. Hij houdt aantekening van hetgeen aldaar verhandeld wordt, met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de huurcommissie gehoorde personen.

§ 4. De uitspraak en verdere bepalingen

Artikel 1.39

De voorzitter en de leden onthouden zich van deelneming aan de behandeling van enige zaak, welke hun, hun echtgenoten of bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, persoonlijk aangaat, of waarin zij of een der genoemde personen als gemachtigden zijn betrokken. Deze onthouding wordt ten aanzien van een dergelijke zaak als afwezigheid aangemerkt.

Artikel 1.40

1. In alle zaken doet de voorzitter hoofdelijk rondvraag, te beginnen met het jongste lid in leeftijd. Zelf brengt hij het laatst zijn advies uit.
2. Ieder aanwezig lid brengt zijn advies uit.

Artikel 1.41

Alle beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Artikel 1.42

1. De uitspraak van de huurcommissie wordt op het verzoekschrift gesteld of daaraan gehecht.
2. De uitspraak is met redenen omkleed, zij vermeldt de voorzitter en de leden, die haar hebben gegeven, en wordt door de voorzitter en de secretaris van de zitting, waarin de beslissing genomen is, ondertekend.
3. De mededeling van de uitspraak van de huurcommissie aan partijen geschiedt bij gedagtekende aan te tekenen brieven van de secretaris, waarbij aan ieder van hen een afschrift van de uitspraak en van het verzoekschrift toegezonden wordt.

Artikel 1.43

1. De secretaris houdt een openbaar register aan, waarin met weglating van de namen van de betrokken huurders en verhuurders de slotwoorden van de uitspraken van de huurcommissie zijn opgenomen.
2. In dit register worden, ieder onder een afzonderlijk nummer, vermeld alle zaken in de volgorde waarin zij worden aangebracht.
3. Bij eilandsverordening kunnen nadere regels worden gesteld over de inrichting van het register.

Artikel 1.44

Voor de bestrijding van bureaunkosten en de uitbetaling van de aan getuigen en deskundigen toe te leggen vergoedingen worden door het bestuurscollege aan de secretaris gelden ter beschikking gesteld.

AFDELING 7. SLOT- OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 1.45

Bij eilandsverordening kunnen ter uitvoering van afdeling 4 nadere regels worden gesteld, waarbij formulieren kunnen worden vastgesteld.

Artikel 1.46

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

Artikel 1.47

De toepasselijkheid van de bepalingen van hoofdstuk 1 van deze wet kan niet bij overeenkomst worden uitgesloten of beperkt.

Artikel 1.48

In elke na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 7a:1603k, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek BES, 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 het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot deze vergoedingen overgelegd.

Artikel 1.49

In elke rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald in verband met een overeenkomst als bedoeld in artikel 7a:1603j van het Burgerlijk Wetboek BES waarbij partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, wordt een uitspraak van de huurcommissie, bedoeld in artikel 1.20, dan wel een beslissing van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba als bedoeld in artikel 7a: 1603s van het Burgerlijk Wetboek BES overgelegd.

Artikel 1.50

De Wet huurcommissieregeling BES wordt ingetrokken.

HOOFDSTUK 2. WIJZIGING VAN DE ZEVENDE TITEL VAN BOEK 7A VAN HET BURGERLIJK WETBOEK BES

Artikel 2.1

De zevende titel van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES wordt als volgt gewijzigd:

A

Het opschrift van de eerste afdeling komt te luiden: **Afdeling 1. Algemene bepalingen.**

B

Het opschrift van de tweede afdeling komt te luiden: **Afdeling 2. Verplichtingen van de verhuurder en de huurder.**

C

De derde afdeling komt te luiden:

AFDELING 3. BIJZONDERE BEPALINGEN INZAKE DE HUUR VAN WONINGEN.

ONDERAFDELING 1. ALGEMEEN

Artikel 1598

1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur en verhuur van woningen.

2. Onder huur en verhuur van een woning wordt verstaan de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een woning in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

3. Onder huurcommissie wordt verstaan de huurcommissie, bedoeld in artikel 1.4 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

4. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woning.

5. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woning.

6. Onder woning wordt verstaan ieder gebouw of elk gedeelte van een gebouw dat afzonderlijk wordt verhuurd, alsmede elk perceel huurgrond voor het hebben daarop van woning.

Artikel 1599

Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van een woning betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Artikel 1600

1. Geringe en dagelijkse reparatiën zijn voor rekening van de huurder.

2. Bij gebreke van een overeenkomst worden als zodanig aangemerkt reparatiën aan de sluiting van de luiken of blinden, de binnensloten, de vensterglazen binnen- en buitenshuis, en al hetgeen verder door het plaatselijk gebruik daaronder begrepen wordt.

3. Niettemin komen die reparatiën ten laste van de verhuurder, indien zij door de vervallen toestand van het verhuurde of door overmacht noodzakelijk zijn geworden.

Artikel 1601

De huur van meubelen om een geheel huis, een gehele woning, of enig ander vertrek, daarmede te stofferen wordt gehouden voor zo lang te zijn aangegaan, als de huizen, de woningen of vertrekken, volgens plaatselijk gebruik, doorgaans verhuurd worden.

Artikel 1602

1. De huur van gestoffeerde kamers wordt gehouden bij het jaar te zijn aangegaan, wanneer dezelve is aangegaan voor een zekere som in het jaar; bij de maand, wanneer dezelve is aangegaan tegen een bepaalde som in de maand; bij de dag, wanneer dezelve is aangegaan tegen een bepaalde som voor iedere dag.

2. Indien niet blijkt, dat de huur voor een zekere som bij het jaar, bij de maand of voor iedere dag is aangegaan, wordt dezelve geacht volgens plaatselijk gebruik te zijn gesloten.

ONDERAFDELING 2. DE HUURPRIJS

Artikel 1603

1. In hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland worden nadere regels gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen.

2. Ter zake van huur gelden de huurprijzen die partijen zijn overeengekomen, voor zover uit deze onderafdeling niet anders voortvloeit.

3. De volgende artikelen zijn, behoudens de artikelen 1603b, 1603d, 1603k en 1603l, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een woning, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens 1.3, derde lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bedoelde bedrag.

Artikel 1603a

1. De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is, op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 1603e en 1603f. Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van die artikelen uitgesloten. Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven.

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1.13, derde lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, dan is het beding nietig voor zover zij tot dit hogere percentage leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met dat maximale huurverhogingspercentage.

Artikel 1603b

De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Artikel 1603c

1. De huurprijs kan op verzoek van de verhuurder worden verhoogd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 1603e en 1603f:

a. gedurende het eerste tijdvak van twaalf maanden na de dag van ingang van de huur ten hoogste eenmaal, en

b. telkens tegen het einde van elkaar opvolgende tijdvakken van twaalf maanden na het ingaan van de onder a bedoelde verhoging, hetzij bij gebreke van zodanige verhoging de dag van ingang van de huur.

2. Een verhoging van de huurprijs krachtens lid 1 is niet mogelijk, zolang er tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming is dat de, bij toepassing van de artikelen 1.15 en 1.19 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

3. In afwijking van lid 1 kan de huurprijs worden verhoogd tegen het einde van een tijdvak dat even zoveel korter dan twaalf maanden is als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest.

4. De huurprijs kan op verzoek van de huurder worden verlaagd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 1603e en 1603g.

Artikel 1603d

Bepalingen in huurovereenkomsten die tot gevolg hebben dat de huurprijs in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd, zijn nietig, tenzij het gaat om het geval van artikel 1603h.

Artikel 1603e

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan.

2. Het in lid 1 bedoelde voorstel dient te vermelden:

- a. de geldende huurprijs;
- b. het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs;
- c. de voorgestelde huurprijs;
- d. de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs;
- e. de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder, wanneer hij bezwaren heeft tegen het voorstel, daarvan kan doen blijken, en de gevolgen die deze onderafdeling verbindt aan het niet doen blijken van bezwaren.

2. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 1 aanhef en onder b, d of e, blijft de voordien geldende huurprijs verschuldigd, tenzij blijkt dat degene tot wie het voorstel was gericht niet door het verzuim is benadeeld.

Artikel 1603f

1. Indien de huurder voor het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan, schriftelijk verklaart met het voorstel van de verhuurder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot zes weken na dat tijdstip onder overlegging van een afschrift van dat voorstel en van voornoemde verklaring van de huurder de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

2. De huurder kan de huurcommissie binnen vier maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel, indien:

- a. hij noch vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet, noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen, en
- b. de verhuurder hem binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven nogmaals van het voorstel in kennis heeft gesteld, waarbij een afschrift van het voorstel is gevoegd, en hij met het voorstel tot huurverhoging niet instemt.

De huurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en van dat schrijven.

3. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij, na ontvangst van het in het tweede lid bedoelde schrijven, niet binnen vier maanden na die datum van ingang een verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.

4. Indien de huurder het in het tweede lid bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis.

5. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 1603e bij aangetekend schrijven heeft gedaan, kan hij, indien voldaan is aan lid 2 onder a, binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van aangetekende verzending.

Artikel 1603g

Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 1603h

1. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder:

a. voorzieningen zijn aangebracht die verband houden met een maatregel die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte, bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt, in de kosten waarvan ingevolge enige wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend, of

b. veranderingen of toevoegingen, waaronder niet wordt verstaan het verhelpen van gebreken als bedoeld in artikel 1569, zijn aangebracht, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen en die niet ingrepen zijn als bedoeld onder a, is de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen met dien verstande dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 1.13, eerste lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland als redelijk is aan te merken.

2. Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

3. Onder gehandicapte in het eerste lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 1603i

1. Voor de vordering van de huurder tot vermindering van de huurprijs op grond van artikel 1574 geldt een met inachtneming van de volgende leden toe te passen vervaltermijn van zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder.

2. Is de vordering van de huurder gegrond op een tekortkoming die krachtens artikel 1569 als een gebrek heeft te gelden, dan kan de huurder, in plaats van zijn vordering binnen de in lid 1 bedoelde termijn bij de rechter in te stellen, binnen zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek heeft kennis gegeven aan de verhuurder, de huurcommissie verzoeken over de vermindering uitspraak te doen overeenkomstig de in artikel 1.15, tweede lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bedoelde eilandsverordening. De huurder kan eerst een verzoek tot de huurcommissie richten, indien de verhuurder niet binnen zes weken na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder, het gebrek heeft verholpen.

3. Na het verstrijken van de in de voorgaande leden bedoelde termijn van zes maanden kan, voor wat het verleden betreft, geen huurvermindering worden verlangd over een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het instellen van de vordering of het indienen van het verzoek.

ONDERAFDELING 3. ANDERE VERGOEDINGEN

Artikel 1603j

Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woning en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, kan de huurder de huurcommissie verzoeken de huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten vast te stellen.

Artikel 1603k

1. Indien de huurder en de verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.

2. De verhuurder verstrekt aan de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan.

3. Het verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden en kan worden gedaan tot uiterlijk vierentwintig maanden nadat de in het tweede lid genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.

Artikel 1603l

1. Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

2. Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voor zover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

3. Indien sprake is van een beding als bedoeld in het eerste en tweede lid kunnen de verhuurder en de huurder de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de vraag of met dat beding enig niet redelijk voordeel is overeengekomen.

Artikel 1603m

Van de bepalingen van de onderafdelingen 2 en 3 kan niet worden afgeweken, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit.

ONDERAFDELING 4. HET EINDIGEN VAN DE HUUR

Artikel 1603n

1. In afwijking van artikel 1587 eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van langer dan vier jaar aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van vier jaar of korter aangegane huur, die schriftelijk wordt aangegaan, is artikel 1587 onverkort van toepassing. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd aangegane huur met dezelfde huurder opnieuw een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wordt aangegaan, geldt deze laatste overeenkomst als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2. Een voor onbepaalde tijd aangegane of voor onbepaalde tijd verlengde huur kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

3. De opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. Een opzegging op andere dan de in artikel 1603p genoemde gronden, is nietig. De huurder moet bij de opzegging worden gevraagd binnen zes weken aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in beëindiging van de overeenkomst.

4. Bij de opzegging moeten de volgende termijnen in acht worden genomen:

a. bij opzegging door de huurder: een termijn gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden;

b. bij opzegging door de verhuurder: een termijn niet korter dan drie maanden, voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden.

5. Een opzegging die in strijd met het eerste, derde of vierde lid, onder a, is gedaan en een opzegging die op een kortere termijn is gedaan dan die van het vierde lid, onder b, gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

6. Elk beding waarbij in strijd met het vierde lid, onder a, een langere opzegtermijn of waarbij in strijd met het vierde lid, onder b, een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig. Eveneens is nietig elk beding dat de huur zonder opzegging doet eindigen.

7. Dit artikel geldt niet, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan.

Artikel 1603o

1. De verhuurder kan, indien hij zes weken na de opzegging van de overeenkomst niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de overeenkomst toestemt, de huurcommissie verzoeken het tijdstip vast te stellen waarop de overeenkomst zal eindigen. De verhuurder vermeldt daarbij de naam van de huurder en kort de gronden waarop hij meent de huur te moeten opzeggen. De gronden hebben, behoudens het geval, bedoeld in artikel 1603p, tweede lid, uitsluitend betrekking op het niet voldoen door de huurder aan zijn verplichtingen als bedoeld in de tweede en derde afdeling.

2. Een opgezegde overeenkomst blijft, tenzij de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na de opzegging door de verhuurder schriftelijk in de beëindiging heeft toegestemd, na de dag waartegen is opgezegd van rechtswege van kracht, tot onherroepelijk is beslist op een verzoek van de verhuurder als bedoeld in het eerste lid.

3. De huurcommissie neemt bij haar beslissing enkel de in de opzegging genoemde gronden in aanmerking.

4. Indien de huurcommissie het verzoek afwijst, wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd. De huurcommissie beslist of de overeenkomst voor onbepaalde tijd of voor een door haar vast te stellen bepaalde tijd wordt verlengd.

5. Indien de huurcommissie het verzoek toewijst, stelt zij tevens het tijdstip van ontruiming vast. De toewijzing geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.

Artikel 1603p

1. De huurcommissie wijst het verzoek slechts toe indien:
 - a. de huurder niet aan zijn in de tweede en derde afdeling omschreven verplichtingen voldoet, en
 - b. de koper van de woning gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij de overeenkomst voorbehouden om, ingeval van verkoop, de huurder tot ontruiming van het gehuurde te noodzaken overeenkomstig het bepaalde in artikel 1595.

De huurcommissie kan de huurder, op zijn verzoek, een termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichting als bedoeld in onderdeel a te voldoen. Na het verstrijken van die termijn beslist de huurcommissie na verhoor, althans behoorlijke oproeping, van partijen.

2. Indien de huurcommissie het verzoek toewijst, bepaalt zij, met inachtneming van de termijnen tot het doen van opzeggingen, het tijdstip waarop de huur een einde zal nemen en geeft zij een bevel tot ontruiming.

Artikel 1603q

1. Een onherroepelijk geworden bevel tot ontruiming levert een executoriale titel op, die met toepassing van de voorschriften van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering BES kan worden ten uitvoer gelegd.

2. De huurcommissie kan het bevel tot ontruiming niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

Artikel 1603r

Van deze onderafdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

ONDERAFDELING 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 1603s

1. Wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder als bedoeld in de onderafdelingen 2 en 3 uitspraak heeft gedaan, worden zij geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

Artikel 1603t

Een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de huurcommissie of van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, mag in rekening worden gebracht met ingang van de in het voorstel tot wijziging voorgestelde dag dan wel indien de huurprijs is vastgesteld zonder dat daartoe een voorstel is gedaan, de dag waarop vaststelling is verzocht aan de huurcommissie of vaststelling is gevorderd bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Zo in de uitspraak een latere dag van ingang wordt vastgesteld, geldt die wijziging met ingang van die latere dag.

Artikel 1603u

1. Van de uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in onderafdeling 4 staat zowel aan de huurder als aan de verhuurder gedurende acht weken na de dagtekening van de mededeling beroep open bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel staat geen ander rechtsmiddel open dan cassatie in het belang van de wet.

D

Na de derde afdeling wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 3a. Bijzondere bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte

ONDERAFDELING 1. ALGEMEEN

Artikel 1603v

1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.

2. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:

a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;

b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;

c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.

3. Tot de in het tweede lid bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.

4. Onder huurcommissie wordt verstaan de huurcommissie, bedoeld in artikel 1.4 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

5. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de bedrijfsruimte.

Artikel 1603w

1. De artikelen 1.2, 1.4 tot en met 1.8, 1.10 tot en met 1.12 en 1.23 tot en met 1.47 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, de artikelen 1600 tot en met 1603, de artikelen 1603n, eerste tot en met derde lid en vijfde tot en met zevende lid, 1603o tot en met 1603s en 1603u zijn van overeenkomstige toepassing op de huur en verhuur van bedrijfsruimte.

2. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.

3. De in het eerste lid genoemde artikelen zijn niet van toepassing ten aanzien van zeehavens, luchthavens en op de in het eerste lid bedoelde bedrijfsruimte voor zover deze in een zeehaven of op een luchthaven gevestigd zijn of daarmee ruimtelijk verbonden zijn.

ONDERAFDELING 2. DE HUURPRIJS

Artikel 1603x

1. Zowel de huurder als de verhuurder kunnen verzoeken dat de huurcommissie de huurprijs, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen:

a. indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur;

b. in alle andere gevallen, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de huurcommissie dan wel het Gerecht in eerste aanleg voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba vastgestelde huurprijs is verzocht.

2. Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de huurcommissie op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. Iedere aldus in de vergelijking te betrekken huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil sinds de dag waarop die huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering. Zo het niet mogelijk is de huurcommissie de voor de toepassing van deze maatstaf benodigde gegevens te verschaffen, maakt de huurcommissie een schatting aan de hand van de wel te zijner beschikking staande gegevens, waarbij zij die maatstaf zoveel mogelijk als richtsnoer bezigt.

3. De huurcommissie wijst een verzoek tot verhoging van de huurprijs af, voor zover deze is gegrond op verbeteringen van het gehuurde, die op kosten van de huurder zijn aangebracht.

4. Indien de huurcommissie de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is verzocht, tenzij zij op verzoek van een der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt. Zij kan daarbij tevens bepalen dat de huurprijs gedurende een door haar vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.

ONDERAFDELING 3. SLOTBEPALING

Artikel 1603y

Van deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

E

Het opschrift van de vierde afdeling komt te luiden: **Afdeling 4. Bijzondere bepalingen inzake de huur van landerijen.**

HOOFDSTUK 3. WIJZIGING VAN DE WET VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER BES

Artikel 3.1

In artikel 3.1, tweede lid, onder a, van de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES wordt na «gegeven» ingevoegd: of voor verkoop zijn bestemd.

HOOFDSTUK 4. WIJZIGING VAN DE WONINGWET

Artikel 4.1

In artikel 1, eerste lid, van de Woningwet wordt in de begripsomschrijving van het gebied van de volkshuisvesting na «artikel 45» ingevoegd: en artikel 45a.

Artikel 4.2

Na artikel 45 van de Woningwet wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 45a

1. Het gebied van de volkshuisvesting omvat, naast de in artikel 45, tweede lid, genoemde werkzaamheden tevens, voor zover daartoe in bij algemene maatregel van bestuur te stellen gevallen onder in die algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden vooraf toestemming is verleend door Onze Minister:

a. het toewijzen en verhuren van woongelegenheden van derden in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

b. het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a.

2. Toestemming kan uitsluitend worden verleend indien:

a. de werkzaamheden noodzakelijk worden geacht in het belang van de volkshuisvesting in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, en

b. de werkzaamheden plaatsvinden ten aanzien van woongelegenheden die in eigendom zijn van het openbare lichaam Bonaire, Sint Eustatius of Saba of van een vereniging of stichting die zich blijkens haar statuten uitsluitend ten doel stelt diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijk belang.

3. Toestemming kan worden verleend voor de duur van ten hoogste tien jaar.

Artikel 4.3

Artikel 45a van de Woningwet vervalt.

Artikel 4.4

In artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet wordt «van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden» vervangen door: van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden.

Artikel 4.5

Na artikel 130 van de Woningwet wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 131

Het bepaalde bij en krachtens artikel 45 heeft geen gevolgen voor het toegestaan zijn van werkzaamheden, waarvoor toestemming is verleend op grond van artikel 45a, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van dit artikel.

HOOFDSTUK 5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1

Indien het bij koninklijke boodschap van 4 februari 2016 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdeel A, van die wet eerder in werking is getreden of treedt dan artikel 4.2 van deze wet, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

- a. in artikel 4.1 wordt «en artikel 45a» vervangen door «45a en 45b»;
- b. in artikel 4.2 wordt «artikel 45 van de Woningwet» vervangen door «artikel 45a van de Woningwet», wordt «Artikel 45a» vervangen door «Artikel 45b» en wordt na «artikel 45, tweede lid,» ingevoegd: en artikel 45a;
- c. in artikel 4.3 wordt «artikel 45a» vervangen door: artikel 45b;
- d. in artikel 4.5 wordt «artikel 130» vervangen door «artikel 131», «Artikel 131» vervangen door «Artikel 131a» en wordt «artikel 45a» vervangen door: artikel 45b.

Artikel 5.2

Indien het bij koninklijke boodschap van 4 februari 2016 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdeel A, van die wet later in werking treedt dan artikel 4.2 van deze wet, wordt in artikel I, onderdeel C, van die wet «artikel 45» vervangen door: artikel 45a.

Artikel 5.3

Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van deze wet.

Artikel 5.4

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip met uitzondering van de artikelen 4.3 en 4.5 die in werking treden zeven jaar na het tijdstip waarop artikel 4.2 in werking treedt.

Artikel 5.5

Deze wet wordt aangehaald als: Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

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,

De Minister van Veiligheid en Justitie,