

Staten van Aruba

LANDSVERORDENING tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie

ZJ 2023-2024-1013

AANBIEDING

no.1

De regering van Aruba biedt aan de Staten ter goedkeuring aan een ontwerp-Landsverordening tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie.

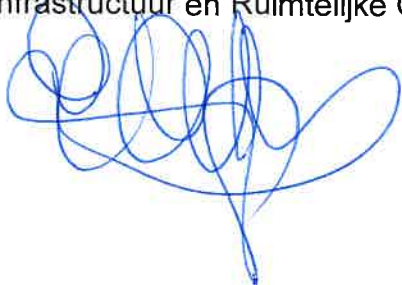
Oranjestad,

31 JAN 2024

De minister van Economische Zaken, Communicatie
en Duurzame Ontwikkeling,



De minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening,



STATEN VAN ARUBA

Ingek: 01 FEB 2024

Volgnr: IS/456/23-24



Staten van Aruba

LANDSVERORDENING tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie

ZJ 2023-2024-1013

ONTWERP

no.2

IN NAAM VAN DE KONING!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overweging genomen hebbende:

dat het in het belang van een optimaal functioneren van de huurcommissie, bedoeld in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, wenselijk is deskundigheidseisen te stellen aan de leden en de secretaris van de huurcommissie, evenals nadere regels met betrekking tot de werkwijze van de huurcommissie:

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande landsverordening:

Artikel I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba wordt als volgt gewijzigd:

A Artikel 255 wordt als volgt gewijzigd:

- 1°. Voor de tekst wordt de aanduiding '1' geplaatst.
- 2°. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:
 2. De voorzitter, de verdere leden en de secretaris worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en kunnen voor maximaal een tijdvak van vier jaar worden herbenoemd.

3. Tot lid of secretaris worden slechts benoemd personen die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan de behoorlijke uitoefening van de aan de huurcommissie opgedragen taken.

B. na artikel 256 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 256a

Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie.

Artikel II

Deze landsverordening treedt in werking met ingang van 1 april 2024.

Gegeven te Oranjestad,

De minister van Economische Zaken, Communicatie
en Duurzame Ontwikkeling,

De minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening,

Staten van Aruba

LANDSVERORDENING tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie

ZJ 2023-2024-1013

MEMORIE VAN TOELICHTING

no. 3

§1. Inleiding

Op 1 september 2021 is het Burgerlijk Wetboek van Aruba (BWA) ingrijpend gewijzigd. Een van de meest belangrijke wijzigingen betreft de invoering van het nieuwe huurrecht in titel 4 van Boek 7 BWA. In verband daarmee is de Huurcommissieverordening ingetrokken en is de regeling van de taken en bevoegdheden van de huurcommissie overgebracht naar het BWA. Na twee jaar is gebleken dat de regeling van de huurcommissie op enkele onderdelen aanpassing behoeft om het functioneren van de huurcommissie te optimaliseren. Dit kan als volgt worden toegelicht

§2. Benoemingstermijn

De eerste wijziging heeft betrekking op de benoemingstermijn van de leden van de huurcommissie en de secretaris van de huurcommissie, hun plaatsvervangers daaronder begrepen. De huidige leden zijn voor onbepaalde tijd benoemd, terwijl soortgelijke benoemingen in de regel tijdgebonden zijn om ervoor zorg te dragen dat in de commissie regelmatig vers bloed komt, zonder afbreuk te doen aan de continuïteit binnen die commissie. Het is dus wenselijk dat de leden, waaronder de voorzitter, en de secretaris, en hun respectievelijke plaatsvervangers voortaan voor bepaalde tijd benoemd worden, met de mogelijkheid van een eenmalige herbenoeming voor dezelfde periode. Dit komt het functioneren van de huurcommissie ten goede, omdat nieuwe leden in de regel nieuwe perspectieven, ideeën en energie met zich brengen.

§3. Deskundigheidseisen

Het is voorts wenselijk dat voor benoeming als lid of secretaris van de huurcommissie deskundigheidseisen worden gesteld die kunnen bijdragen aan een behoorlijke uitoefening

ning van de aan de commissie opgedragen taken. Hierbij kan worden gedacht aan kwaliteitseisen, competenties en persoonlijkheidseisen om de taken als lid of secretaris van de huurcommissie naar behoren uit te voeren. Zo is het wenselijk om in de huurcommissie leden te hebben met een bepaald afgerond opleidings- of denkniveau, relevante ervaring of affiniteit met het werkveld van de huurcommissie en een goede beheersing van het Nederlands en Papiamentu, het hebben van inzicht of kennis van relevante wet- en regelgeving en jurisprudentie op het gebied van de werkzaamheden van de huurcommissie, zoals het huurrecht, bouwkunde of vastgoed. Een lid van de huurcommissie moet tot slot onder meer onpartijdig, klantgericht, besluitvaardig en integer zijn. Ook de secretaris moet voldoen aan bepaalde kwaliteits- en persoonlijkheidseisen en competenties om de opgedragen werkzaamheden behoorlijk te kunnen uitoefenen. Bij voorkeur worden deskundigheidseisen met het oog op de transparantie en rechtszekerheid opgenomen in een door de minister, belast met huurzaken, vast te stellen profielschets, die in de Landscourant van Aruba wordt bekendgemaakt.

§4. Mogelijkheid tot gedelegeerde wetgeving ten aanzien van de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie

In het licht van het bovenstaande is het wenselijk dat nadere regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie. Met de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie wordt bedoeld op de taken, de bevoegdheden, en de verantwoordelijkheden van de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter, lid, secretaris en plaatsvervangend secretaris. Gedacht kan worden aan de frequentie van de vergaderingen van de huurcommissie, de wijze waarop vergaderingen worden voorbereid en genotuleerd en de verplichting van de huurcommissie om jaarlijks verslag uit te brengen van haar werkzaamheden.

§5. Financiële gevolgen

Aan het onderhavige ontwerp zijn geen financiële gevolgen verbonden voor het Land.

§6. Nadere toelichting

Door middel van onderdeel A van artikel I wordt voorzien in de maximale benoemingstermijn van de leden en de secretaris van de huurcommissie en hun plaatsvervangers (nieuw

tweede lid van artikel 7:255 BWA) en de mogelijkheid om aan deze personen deskundigheidseisen te stellen (nieuw derde lid van artikel 7:255 BWA). De voorgestelde benoemingstermijn van vier jaar is gebruikelijk voor dit soort benoemingen. Door de mogelijkheid van een herbenoeming van nogmaals vier jaar wordt bovendien de continuïteit van de werkzaamheden gewaarborgd. De benoemingstermijn van een lid of de secretaris van de huurcommissie bedraagt totaal dus maximaal acht jaar.

Onderdeel B van artikel I strekt tot de invoering van een delegatiegrondslag voor het stellen van nadere regels over de inrichting en de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie. Hierboven is daarop al ingegaan.

Artikel II regelt de inwerkingtreding van het onderhavige ontwerp. In lijn met de Aanwijzing 4.16 (Vaste verandermomenten en minimum invoeringstermijn) van de Aanwijzingen voor de regelgeving wordt deze gesteld op 1 april 2024.

De minister van Economische Zaken, Communicatie
en Duurzame Ontwikkeling,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical line on the right side.

De minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'S' shape followed by several loops and a vertical line.

Aan Zijne Excellentie de Gouverneur van Aruba,
t.a.v. de Minister van Algemene Zaken, Innovatie,
Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening
L.G. Smith Blvd. 76
Alhier

Uw brief: 20 november 2023
Uw kenmerk: LV-23/0017
Datum: 27 november 2023
Kenmerk: RvA 75-23

Staten van Aruba
ZJ. 2023-2024-1013
Bijlage: A

Onderwerp: Ontwerp-Landsverordening tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie

Naar aanleiding van bijgaand aan de Raad ter advies toegezonden ontwerp-Landsverordening tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie, moge de Raad Uwe Excellentie het volgende berichten.

1. Benoemingstermijn

1.1 In artikel 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba is bepaald dat de huurcommissie uit drie leden bestaat. Vervolgens is in artikel 254 bepaald dat aan de huurcommissie een secretaris en een (plaatsvervangend) secretaris worden toegevoegd. De (plaatsvervangend) secretaris is dus geen lid van de huurcommissie. De formulering van het voorgestelde nieuwe artikel 255, tweede lid, is daarom niet correct. Geadviseerd wordt de woorden 'als lid' uit deze bepaling te schrappen.

1.2 Daarnaast vraagt de Raad zich af waarom het wenselijk wordt geacht ook de secretaris voortaan voor een bepaalde tijd te benoemen, met de mogelijkheid van een eenmalige herbenoeming voor dezelfde periode. De Raad volgt de redenering dat nieuwe leden nieuwe perspectieven, ideeën en energie met zich brengen.¹ De secretaris, die overigens geen stem heeft in het beslissingsproces van de huurcommissie, kan na verloop van tijd echter ook als het collectieve geheugen van de huurcommissie fungeren, en daarmee een waardevolle bijdrage blijven leveren aan het functioneren van en de continuïteit binnen de huurcommissie. Reden waarom geadviseerd wordt de tijdelijke benoeming van de secretaris te heroverwegen.

¹ MvT, p. 1.

2. Deskundigheidseisen

2.1 Volgens de considerans is het in het belang van het optimaal functioneren van de huurcommissie wenselijk deskundigheidseisen te stellen aan de leden en de secretaris van de huurcommissie, evenals nadere regels met betrekking tot de werkwijze van de commissie. Daartoe wordt ten eerste in artikel I, onderdeel A, voorgesteld om aan artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba een derde lid toe te voegen waarin wordt bepaald dat tot lid slechts personen worden benoemd die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan de behoorlijke uitoefening van de aan de huurcommissie opgedragen taken. Dit lijkt zo vanzelfsprekend, dat de Raad zich afvraagt wat de toegevoegde waarde is van deze bepaling als daar geen nadere invulling aan wordt gegeven.

2.2 De in artikel I, onderdeel B, van het onderhavige ontwerp voorgestelde delegatiebepaling regelt namelijk alleen dat bij landsbesluit, houdende maatregelen, nadere regels gesteld kunnen worden met betrekking tot de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie. De Raad acht deze formulering te beperkt. Geadviseerd wordt te bepalen dat het om nadere regels gaat met betrekking tot de organisatie en de werkwijze van de huurcommissie.

2.3 Daarnaast adviseert de Raad tevens een delegatiebepaling op te nemen op grond waarvan bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, ook nadere, en meer specifieke, deskundigheids-, kwaliteits- en persoonlijkheidseisen aan de leden en de secretaris worden gesteld. Op deze wijze kan reële inhoud worden gegeven aan het deskundigheidsvereiste zoals voorgesteld in artikel I, onderdeel A, van het ontwerp.

2.4 Ten slotte adviseert de Raad de delegatiebepaling(en) aan het einde van Boek 7, Titel 4, Afdeling 5, § 4, van het Burgerlijk Wetboek van Aruba op te nemen.

3. Conclusie en eindadvies

De Raad kan zich voor het overige met de doelstelling en de inhoud van het ontwerp verenigen en geeft u in overweging het aan de Staten aan te bieden, nadat met het voorgaande rekening is gehouden.

De Secretaris,


mr. A. Braamskamp

De Voorzitter,


mr. D.G. Kock



Aan de Gouverneur van Aruba
Plaza Eman 3
ALHIER



Staten van Aruba
ZJ 2023-2024-1013
Bijlage: B

Uw kenmerk:

Onderwerp: ontwerp-landsverordening tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek van Aruba in verband met het aanbrengen van een aantal wijzigingen die verband houden met de optimalisering van de werkzaamheden van de huurcommissie

Ons kenmerk: SMK-W-443/24

Oranjestad, 30 JAN 2024

Ik heb de eer u hierbij, mede namens mijn ambtgenoot van Economische Zaken, Communicatie en Duurzame Ontwikkeling, aan te bieden het advies van de Raad van Advies d.d. 27 november 2023, no. 75-23, betreffende het bovenvermelde ontwerp. De Raad kan zich verenigen met de inhoud en de doelstelling van het ontwerp en geeft u in overweging het aan de Staten aan te bieden, nadat rekening zal zijn gehouden met zijn opmerkingen. Hieronder zal worden ingegaan op deze opmerkingen van de Raad.

1. Benoemingstermijn

- 1.1 Onder dit punt stelt de Raad dat, gelet op de artikelen 253 en 254 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, de (plaatsvervangend) secretaris geen lid is van de huurcommissie. Daarom is volgens de Raad de formulering van het voorgestelde nieuwe artikel 255, tweede lid, niet correct. De Raad adviseert op dit punt de woorden 'als lid' uit deze bepaling te schrappen.

Dit advies van de Raad is opgevolgd. Het artikel is dienovereenkomstig gewijzigd, waarbij de woorden 'als lid' uit het voorgestelde artikel 255, tweede lid, zijn geschrapt.

- 1.2 Onder dit punt vraagt de Raad zich af waarom het wenselijk wordt geacht de secretaris voor een bepaalde tijd te benoemen, met de mogelijkheid van een eenmalige herbenoeming voor dezelfde periode. Ondanks dat de Raad de rede-

nering kan volgen, dat nieuwe leden nieuwe perspectieven, ideeën en energie met zich meebrengen, meent hij dat de secretaris, die overigens geen stem heeft in het beslissingsproces van de huurcommissie, na verloop van tijd echter ook als het collectieve geheugen van de huurcommissie kan fungeren, en daarmee een waardevolle bijdrage blijven leveren aan het functioneren van en de continuïteit binnen de huurcommissie. De Raad adviseert op dit punt de tijdelijke benoeming van de secretaris te heroverwegen.

Dienaangaande zij het volgende opgemerkt. Het uitgangspunt is deskundigheid en een gezonde doorstroom onder zowel de leden als de secretaris. Bij het besluit om maximaal één tijdvak van vier jaar voor herbenoeming in het artikel op te nemen, heeft de mate van doorstroming binnen de toekomstige huurcommissie een belangrijke rol gespeeld. Voor de functie van secretaris is deskundigheid een belangrijk element. Echter, naast deskundigheid is een gezonde doorstroming binnen de organisatie een vereiste om de kwaliteit hoog te houden. Een maximale benoemingstermijn van acht jaar past bij zowel het deskundigheids- als het doorstroming aspect.

2. Deskundigheidseisen

- 2.1 Onder punt 2.1 merkt de Raad op dat het vanzelfsprekend is dat *'tot lid slechts personen worden benoemd die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan de behoorlijke uitoefening van de aan de huurcommissie opgedragen taken'*. De Raad vraagt zich vervolgens af wat de toegevoegde waarde is van die woorden in het voorgestelde artikel 255, derde lid.

Op deze vraag van de Raad kan ik antwoorden dat het voorgestelde nieuwe artikel 255, derde lid, aan elk lid van de huurcommissie de eis stelt dat die op grond van een academische opleiding het recht heeft verkregen om de titel meester te voeren, dan wel dat die blijkt heeft gegeven op een andere wijze de benodigde kennis te hebben verworven. Aangezien aan de benoeming deze eis wordt gesteld, ligt het voor de hand dat deze wordt opgenomen in het artikel. De leden hebben op grond van artikel 263 de leiding bij de behandeling van een verzoek om vaststelling van een huurprijs of om toestemming tot beëindiging van de huur. In dat kader wordt het noodzakelijk geacht dat zij over de benodigde kennis beschikken waarmee de kwaliteit en eenheid van uitspraken wordt bevorderd. Dit heeft als voordeel dat sprake is van transparantie en rechtszekerheid aangaande de kwaliteiten van een lid. Bovendien wordt de benoeming van een lid dat niet over de benodigde kennis beschikt, hetgeen niet wenselijk wordt geacht, door het voorgestelde artikel 255, derde lid, vermeden.

Tevens merk ik op dat het ontwerp is gewijzigd wat artikel 255, derde lid, betreft. Volledigheidshalve zijn de woorden 'of secretaris' ingevoegd, teneinde te vol-
doen, aan de benoemingsvereiste dat die op grond van een academisch oplei-
ding het recht heeft verkregen om de titel meester te voeren, dan wel dat die blijk
heeft gegeven op een andere wijze de benodigde kennis te hebben verworven.
Het voorgestelde nieuwe artikel 255, derde lid, bevordert de rechtszekerheid en
transparantie bij het benoemingsproces van een lid en secretaris, en in het ver-
lengde daarvan de kwaliteit van de huurcommissie.

- 2.2 Onder punt 2.2 acht de Raad het voorgestelde artikel 256a betreffende nadere
regels tot de werkwijze van de organisatie van de huurcommissie te beperkt. De
Raad adviseert om te bepalen dat het gaat om nadere regels met betrekking tot
de organisatie en de werkwijze van de huurcommissie.

Ter zake kan ik opmerken dat het ontwerp en de memorie van toelichting zijn
aangepast wat artikel 256a betreft. De woorden 'de inrichting en' zijn ingevoegd
ter verduidelijking op welke nadere regels wordt bedoeld. Met de inrichting en de
werkwijze van de organisatie van de huurcommissie wordt bedoeld op de taken,
de bevoegdheden, en de verantwoordelijkheden van de voorzitter, plaatsvervan-
gende voorzitter, lid, secretaris en plaatsvervangend secretaris. Paragraaf 4 van
de memorie van toelichting is dienovereenkomstig gewijzigd.

- 2.3 Onder punt 2.3 adviseert de Raad een delegatiebepaling op te nemen op grond
waarvan bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, ook nadere, en meer
specifieke, deskundigheids-, kwaliteits- en persoonlijkheidseisen aan de leden en
de secretaris worden gesteld. De Raad is van mening dat op deze wijze reële in-
houd kan worden gegeven aan het deskundigheidsvereiste zoals voorgesteld in
artikel 255, derde lid, van het ontwerp.

Dit advies van de Raad heb ik niet opgevolgd, aangezien de deskundigheidsei-
sen al zijn opgenomen in een door de betrokken minister, vastgesteld profiel, dat
in de Landscourant van Aruba wordt bekendgemaakt.

- 2.4 Ten slotte adviseert de Raad onder punt 2.4 de delegatiebepalingen genoemd in
2.2 en 2.3, aan het einde van Boek 7, Titel 4, Afdeling 5, §4, van het Burgerlijk
Wetboek van Aruba op te nemen.

Dit advies heb ik niet opgevolgd, aangezien het voorgestelde artikel 256a een overzichtelijker regeling in de hand werkt.

Ik veroorloof mij derhalve u het gewijzigde ontwerp landsverordening en de daarbij behorende gewijzigde memorie van toelichting, wederom te doen toekomen en u in overweging te geven het ontwerp aan de Staten ter goedkeuring aan te bieden.

De minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.