

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 13 maart 2018

Het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **VVD**-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij onderschrijven de wenselijkheid van een eenvoudige en gemakkelijk toegankelijke oplossing van kwesties die zich met betrekking tot huurwoningen kunnen voordoen. Wel vragen zij de regering of het voorliggende wetsvoorstel de meest aangewezen vormgeving is. In dat verband hebben de leden van de VVD-fractie enkele vraagpunten. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich hierbij aan.

De leden van de **D66**-fractie hebben kennisgenomen van de voorgestelde wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage. Zij hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben enige vragen.

De leden van de **SP**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben daarover enkele vragen.

¹ Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), P. van Dijk (PVV), Gerkens (SP), Vlietstra (PvdA), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Bikker (CU), Klip-Martin (VVD), Sini (PvdA), Van der Sluijs (PVV).

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage. Zij onderschrijven het belang van het versterken van de positie van de Huurcommissie. Graag stellen zij nog enkele vragen.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage. Zij hebben een aantal vragen.

2. Uitbreiding taken

Huurders kunnen met het nieuwe wetsvoorstel ook bij de Huurcommissie klachten indienen op basis van de huurovereenkomst en de geleverde producten en verrichte diensten, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. Daarnaast staat de weg naar de kantonrechter, ook na een procedure bij de Huurcommissie, nog steeds open. Er zijn dus drie instanties die een uitspraak kunnen doen over een klacht: de interne klachtencommissie, de Huurcommissie en de rechterlijke macht. Zorgen twee instanties waar huurders uit kunnen kiezen na de interne klachtenbehandeling niet voor verwarring? Gaan er niet méér procedures worden gestart doordat de Huurcommissie zo laagdrempelig is? Is dit een wenselijke ontwikkeling?

De verwachting is dat huurders niet snel naar de kantonrechter zullen gaan. Een procedure aanhangig maken bij de kantonrechter is duurder dan bij de klachtencommissie. Toch kunnen kantonrechters en de Huurcommissie over dezelfde klachten een uitspraak doen. Is er een kans dat de jurisprudentie van de kantonrechter en die van de Huurcommissie niet gelijk zullen zijn? Kan dit voor rechtsongelijkheid zorgen?

In de memorie van toelichting staat dat iemand niet mag klagen over gedragingen van de woningcorporatie tegenover een derde (p. 3–4). In het geval van een burenruzie, zou iemand kunnen klagen bij de Huurcommissie wanneer een verhuurder te weinig doet om de burenruzie op te lossen? Of als een verhuurder niet voldoende maatregelen neemt om overlast tussen huurders te voorkomen?

De Huurcommissie heeft pilots gedaan met geschillenbeslechting door middel van bemiddeling. In de respons op het advies van de Raad van State geeft de regering aan dat de evaluatie van de regionale pilot inmiddels bekend is (p. 3). Wil de regering de resultaten van deze evaluatie delen? In de memorie van toelichting geeft de regering aan dat begin 2017 de pilot landelijk is uitgerold (p. 10). Is de landelijke pilot geëvalueerd? Wil de regering de resultaten van deze evaluatie delen?

De evaluatie van de pilot voor geschillenbeslechting door middel van bemiddeling is vóór januari 2017 gedaan terwijl de pilots pas in juli 2016 zijn gestart; de regering heeft in de respons op het advies van de Raad van State aangegeven dat de resultaten van de regionale pilot al binnen waren (p. 3). Tevens bevat het rapport «Evaluatie ZBO Huurcommissie»² van 16 december 2016 de zin «De pilot bevat nog maar een klein aantal cases.» (p. 16). Hoe heeft de regering kunnen concluderen dat de bemiddeling een goed alternatief is terwijl de regionale pilot maar een klein aantal cases bevatte?

² Bijlage bij Kamerstukken II 2016/17, 25 268 / 27 926, nr. 141.

In het genoemde rapport «Evaluatie ZBO Huurcommissie» van 16 december 2016 staat de zin «Aangezien uit de pilot bemiddeling blijkt dat de vaardigheid (mate van kennis, kunde en ervaring) het succes bepaalt of een casus bemiddelbaar is dan wel een geschil blijft.» (p. 30). De Raad van State heeft hier ook voor gewaarschuwd in zijn advies (p. 2). Wil dit zeggen dat er in de regionale pilot zaken niet bemiddelbaar zijn gebleken door een gebrek aan kennis, kunde en ervaring? Welke stappen heeft de Huurcommissie sindsdien ondernomen om dit gebrek tot een oplossing te brengen?

De leden van de **D66**-fractie constateren dat de Huurcommissie in het wetsvoorstel meer taken krijgt toebedeeld. De commissie zal bijvoorbeeld oordelen over geschillen betreffende de afhandeling door verhuurders van klachten over hun gedragingen. Dit betekent dat de Huurcommissie geschillen zal beslechten die onder de huidige wet mogelijkwijs bij de reguliere rechter zullen worden afgedaan. Wat zijn de primaire overwegingen bij het uitbreiden van de taken van de Huurcommissie?

De leden van de **D66**-fractie hebben vernomen dat experimenten met betrekking tot bemiddeling van de Huurcommissie nog geëvalueerd zullen worden. Deze leden zijn zeer geïnteresseerd in de voor- en nadelen van deze mogelijke rol van de Huurcommissie. Kan de regering de Kamer hieromtrent informeren, op het moment dat resultaten van het experiment bekend zijn?

De wet beoogt de taken van de Huurcommissie verder uit te breiden, onder andere met geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door de verhuurders geleverde producten en verrichte diensten. Kan de regering voor de leden van de **PVV**-fractie nader aanduiden in hoeverre dit van toepassing kan zijn bij aanpassingen aan de huurprijs of andere aspecten van dienstverlening door de verhuurder ten gevolge van beleidsmatige veranderingen bij de verhuurder?

Kan de regering meer specifiek aangeven in hoeverre binnen het nieuwe stelsel de Huurcommissie een rol kan spelen in de situatie dat een verhuurder door investeringen in huisvesting voor statushouders dit effect op haar begroting doorberekent in de huurprijs voor alle huurders?

Kan daarnaast de Huurcommissie een rol spelen wanneer een huurder een ongelijkwaardige positie ten aanzien van de huurprijs ten opzichte van andere huurders ter discussie stelt, bijvoorbeeld wanneer een verhuurder voor statushouders een lagere huurprijs in rekening brengt dan voor andere huurders, zoals verhuurder woningcorporatie Tiwos in Tilburg: «Bij statushouders die vooruitlopend op de naderende gezinshereniging alvast een ruime passende woning krijgen aangeboden verlagen wij tijdelijk de huurprijs voor deze woning vanwege de passendheidstoets. De kosten hiervan zijn voor Tiwos.»³ Overwegende dat dergelijke situaties vaker aan de orde kunnen komen bij de Huurcommissie, stellen de leden van de **PVV**-fractie de vraag aan de regering of zij concreet kan aangeven bij hoeveel woningcorporaties de huurprijs (tijdelijk) wordt verlaagd voor statushouders. Kan de regering aangeven of hiermee sprake is van een vorm van discriminatie van Nederlandse huurders?

Kan de regering nader aanduiden of de verbreding van het takenpakket ook effect heeft op de positie van huurdersorganisaties bij het voorleggen van geschillen? Kan de regering meer specifiek aangeven in hoeverre door de taakuitbreiding van de Huurcommissie huurdersorganisaties beleidsmatige wijzigingen van verhuurders voor kunnen leggen?

³ <https://www.tiwos.nl/nieuws/vraag-en-antwoord-toewijzen-van-woningen-aan-statushouders>.

Huurders in de sociale sector kunnen hun huurprijs door de Huurcommissie laten toetsen, zo stellen de leden van de **SP**-fractie vast, maar huurders in de vrije sector alleen in de eerste zes maanden van hun huurcontract. Dat wil zeggen dat bij de laatste wordt nagegaan of hun woning op grond van het woningwaarderingstelsel niet onder de huurprijsgrens van de sociale, de gereguleerde, sector zou moeten vallen. Deze leden vragen de regering waarom een dergelijke toets ook niet na zes maanden zou mogen plaatsvinden. Het gaat dan toch nog steeds om een woning die niet in de geliberaliseerde, maar in de gereguleerde sector thuishoort?

De regering stelt voor kleine geschillen over de hoogte van de huur niet in behandeling te laten nemen en stelt de grens hierbij op drie euro per maand. Maar zo'n klein verschil kan net bepalen of de woning boven of onder de grens van de sociale sector valt. Wat vindt de regering hiervan?

De Huurcommissie kan wel uitspraken doen over onderhoudsklachten, maar niet opleggen dat die klachten verholpen moeten worden. Als de klachten niet verholpen worden, moet de huurder naar de rechter. Of naar de gemeente met het verzoek een aanschrijving uit te brengen. Dat zijn moeilijk begaanbare wegen. Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens dat het de effectiviteit van de Huurcommissie ten goede zou komen als deze wel bindende uitspraken over het verhelpen van onderhoudsklachten zou kunnen doen?

Bij de behandeling van het wetsvoorstel is in de Tweede Kamer de motie-Beckerman c.s.⁴ aangenomen met als dictum:

«Verzoekt de regering om te onderzoeken hoe de huurprijsbescherming via de Huurcommissie voor huurders met een tijdelijk huurcontract gelijk kan worden gesteld en verbeterd, en de uitkomsten zo snel mogelijk aan de Kamer te doen toekomen.»

De leden van de SP-fractie vragen de regering naar de stand van zaken bij het uitvoeren van deze motie.

De regering heeft het voornemen de Huurcommissie aan te wijzen als buitengerechtelijke geschillenbeslechting zoals bedoeld in de Implementatiewet. Daarmee krijgt de commissie een stevige positie en wordt zij hét loket voor huurgeschillen voor het gereguleerde deel van de huursector. De leden van de **PvdA**-fractie achten dit een goede zaak, maar betreuren het dat het werkterrein van de commissie zich beperkt tot dit gereguleerde deel. Huurders van een woning in de geliberaliseerde sector kunnen alleen een beroep doen op de Huurcommissie als ze ontevreden zijn over hun aanvangshuur en dat slechts in het eerste halfjaar van het betrekken van hun nieuwe woning. De leden van de PvdA-fractie zouden het een goede zaak vinden als deze huurders bij geschillen dezelfde mogelijkheden hebben als huurders van een corporatiewoning. Is de regering dat met hen eens? Welke mogelijkheden ziet de regering om te bevorderen dat ook zij zich kunnen wenden tot de Huurcommissie? En als dit in de ogen van de regering (wettelijk) niet mogelijk is, welke andere mogelijkheden ziet zij dan om hetzelfde doel te bereiken?

De leden van de **ChristenUnie**-fractie constateren dat de uitbreiding en modernisering van het takenpakket van de Huurcommissie er niet toe leidt dat zij een taak krijgt met betrekking tot huurwoningen in de vrije sector, afgezien van geliberaliseerde contracten in het kader van toetsing van de aanvangshuur binnen zes maanden na het tekenen van het huurcontract.

⁴ Kamerstukken II 2017/18, 34 652, nr. 20.

Wel kan de Huurcommissie in de vrije sector advies geven, mits huurder en verhuurder daar beiden mee instemmen. In hoeverre bevordert het wetsvoorstel de rechtsgelijkheid voor alle huurders, zowel voor huurders in de sociale als in de vrije sector? Indien het verschil blijft, met welke argumentatie vindt de regering dat verschil te billijken? Hoe waardeert de regering het in dit opzicht dat tussen 2010 en 2016 bij de helft van de uitspraken die de Huurcommissie deed over huurcontracten in de vrije sector, de conclusie werd getrokken dat de woning op basis van het woningwaarderingstelsel onder de regels van de sociale huursector had moeten vallen en dat de huur, als gevolg hiervan, gemiddeld met 40% omlaag ging?⁵

De leden van de fractie van de ChristenUnie constateren dat op vele plekken de huurprijs niet conform de regelgeving is, maar hoger. Als voorbeeld noemt ze de gemeente Den Haag: in 2015 was bijna 93% van de 500 opnames van het Huurteam «niet conform».⁶ Ook ten aanzien van studentenkamers zijn er dergelijke bevindingen. Hoe dragen de gekozen maatregelen in het voorliggende wetsvoorstel bij aan een vermindering van deze gevallen en welke doelstellingen heeft de regering op dit punt? Geven de huidige krapte op de woningmarkt en de effecten op de (on)betaalbaarheid van woningen in het middensegment in een aantal steden daarbij nog aanleiding tot nadere beleidsvoornemens?

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben kennisgenomen van de recente aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur. Zij ontvangen graag de reactie van de regering op deze aanbevelingen in relatie tot het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of andere oplossingen om huurders te beschermen tegen onbillijk hoge huren zijn overwogen. Zij vragen of de regering meer transparantie rond de totstandkoming van de huurprijs voor de vrije sector wenselijk vindt, en zo ja, welke concrete maatregelen daarbij in overweging worden genomen.

3. Herziening financiering van de Huurcommissie; bijdrage verhuurders en wijziging legesregeling

De verhoogde leges bij het verliezen van drie zaken in de afgelopen drie jaar hebben een afschrikwekkend effect, zo stellen de leden van de **VVD**-fractie vast. Dat blijkt ook uit het amendement-Van Eijs en Koerhuis⁷ waarin de termijn werd verlengd van één naar drie jaren. Is dit afschrikwekkende effect te vergelijken met het afschrikwekkende effect van een strafsanctie? Is het juridisch mogelijk om een aparte hoogte aan leges in te stellen op grond van het aantal verloren zaken in de afgelopen drie jaren? Is het koppelen van de hoogte van de leges aan het aantal verloren zaken niet de facto een sanctie met een punitieve aard?

Hoe is de hoogte van de kostendeckende leges (€ 1.400) vastgesteld? Hoe zorgt de regering ervoor dat de leges daadwerkelijk kostendeckend blijven en dat de Huurcommissie geen winst op de leges maakt?

In het rapport «Evaluatie ZBO Huurcommissie» van 16 december 2016 staat de zin «De kostprijs van geschilbeslechting is ongeveer gelijk gebleven in de evaluatieperiode: het fluctueert tussen € 1.300 en € 1.600 voor de meest gangbare geschillen. Als het aantal geschillen lager is dan geraamd in de tarievennotitie, loopt de kostprijs per geschil op. Dit omdat

⁵ Zie <https://www.woonbond.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijs-vaak-onterecht>.

⁶ RIS295003, Bijlage Jaarverslag 2015 Huurteam.

⁷ Kamerstukken II 2017/18, 34 652, nr. 24.

de vast lasten van de Huurcommissie dan doorberekend worden over een lager aantal zaken.» (p. 34) De regering geeft aan dat het aantal zaken omlaag zal gaan door de introductie van bemiddeling. Gaan de kostendekkende leges van (€ 1.400) in de toekomst stijgen als meer zaken worden afgedaan door bemiddeling?

De regering heeft bij de tariefdifferentiatie geen rekening gehouden met de grootte van de verhuurder: elke verhuurder wordt geacht de regels te volgen. De hardheidsclausule bevat nog een extra check dat er geen onredelijke situaties bestaan. In welke situaties – naast de situatie die al aangegeven is in de nota naar aanleiding van het verslag – zou de Huurcommissie gebruik kunnen maken van de hardheidsclausule?

De leden van de **D66**-fractie constateren dat het voorstel een gedifferentieerd legestartief beoogt te introduceren. Wanneer een verhuurder meerdere malen in het ongelijk is gesteld, zal hij een hoger tarief betalen. De Raad van State stelt omtrent dit punt dat een afweging gemaakt moet worden tussen de administratieve lasten van het registreren van in het ongelijk gestelde verhuurders en de verwachte hogere opbrengsten van de leges. Zijn er nog andere effecten die in deze afweging een rol zouden kunnen spelen? Kan de potentiële verhoging van de leges een preventieve werking hebben op het (onrechtmatig) handelen van verhuurders? Daarnaast kan het rechtvaardiger worden geacht als de in het ongelijk gestelde verhuurders meer leges betalen. Graag ontvangen de leden van de D66-fractie een reactie van de regering.

Voorts constateren de leden van de D66-fractie dat in het wetsvoorstel de Huurcommissie zal worden gefinancierd door de sector zelf. De leden zijn ervan op de hoogte dat in vele sectoren de instanties die geschillen beslechten door potentiële procespartijen worden gefinancierd. Toch verzoeken de leden van de D66-fractie de regering om een nadere toelichting op het effect van de financieringswijze op de onafhankelijkheid van de commissie.

Bij de modernisering en versterking van de commissie past, in de ogen van de regering, een andere bekostigingsstructuur. In het wetsvoorstel is voorzien in de invoering van een forse verhuurderbijdrage, die weliswaar geldt voor alle verhuurders met een bezit van meer dan 50 woningen, maar feitelijk tot gevolg heeft dat 90% van de kosten worden gedragen door de woningcorporaties. De leden van de **PvdA**-fractie achten het niet onredelijk dat verhuurders financieel bijdragen aan een goed werkende geschillenbeslechting, maar vragen de regering waar in haar ogen de grens ligt. In de memorie van toelichting gaat zij ervan uit dat op termijn de verdeling ongeveer 50–50 zal zijn bij gelijkblijvende kosten. Waarop is deze verdeling gebaseerd? Is de indruk juist dat de in de Rijksbegroting opgenomen bedragen hierbij leidend zijn geweest? In 2017 bedraagt de rijksbijdrage nog 8.326, in 2018 7.340 en vanaf 2019 6.641 (bedragen x € 1.000). Graag ontvangen deze leden een toelichting op deze bedragen. Hoe wordt in de ogen van de regering de verdeling in het geval dat de kosten van de Huurcommissie stijgen? Mogen de verhuurders erop rekenen dat ook dan de verdeling 50–50 uitgangspunt blijft en dat de hogere kosten gelijkmatig worden verdeeld tussen rijk en verhuurders?

4. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden van de Raad van Advies, en uitbreiden betrokkenheid huurders en verhuurders

Het bestuur mag in het wetsvoorstel alleen zittingsleden voordragen als contact is geweest met de aangewezen belangenorganisaties over de voordracht, zo lezen de leden van de **VVD**-fractie. Hoe ziet de regering de

balans tussen vertegenwoordiging en onafhankelijkheid? Is de onafhankelijkheid van de zittingsleden niet in het geding als voordrachten worden bekeken door belangenorganisaties? Hebben belangenorganisaties in dit overleg een veto-stem bij voordrachten waar ze het niet mee eens zijn? Of is het overleg informatief van aard voor de belangenorganisaties?

Met de voorstellen met betrekking tot de nieuwe governance wil de regering bereiken dat een grotere groep kwalitatief geschikte personen in beeld komt bij de werving van zittingsleden en leden van de onafhankelijke sectie binnen de Raad van Advies. De leden van de **PvdA**-fractie vragen de regering toe te lichten hoe bij de keuze van kandidaten de betrokkenheid van de organisaties van huurders en verhuurders gewaarborgd blijft. Deze leden vinden het van groot belang dat de leden van zowel de zittingscommissies als de Raad van Advies herkenbaar zijn voor en het vertrouwen genieten van de organisaties van huurders en verhuurders.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar de memorie van antwoord en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman