

Vergaderjaar 2008–2009

**31 903**

## **Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)**

**Nr. 8**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 23 juli 2009

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie.

Hieronder zal ik ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zal behandelen volgens onderstaande indeling (conform het verslag van de commissie).

1. Inleiding	2
2. Aanleiding vorming één huurcommissie	3
3. Afweging voor de te kiezen vorm van geschillenbeslechting	8
4. De huurcommissies in één ZBO	8
4.1 De vorming van de huurcommissies in een ZBO op hoofdlijnen	8
4.2 Samenstelling en benoeming van de huurcommissie	8
4.3 Taken en bevoegdheden van het bestuur van een huurcommissie	9
4.4 Taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning	10
4.5 Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de huurcommissie	10
5. Verantwoording en toezicht	13
6. Financieel-technische aspecten	14
7. Financiële effecten	17
7.1 Financiële effecten verbonden aan de organisatie van de huurgeschillenbeslechting	17
7.2 Totale financiële effecten	17
8. Artikelsgewijs	18

### **1. Inleiding**

De leden van de CDA-fractie, de VVD-fractie, de ChristenUnie-fractie en de PvdA-fractie hebben aangegeven positief te staan tegenover dit wetsvoorstel. Ik ben verheugd over deze opstelling.

De leden van de SP-fractie hebben met scepsis kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden constateerden dat het wetsvoorstel uitsluitend is

ingegeven door bezuinigings- en efficiencyoverwegingen. Zo wordt een aantal drempels voor de huurders verhoogd, zoals de verhoging van de leges en het schrappen van de verplichting om dichtbij de woonplaats van de huurder een zitting te houden, en wordt niets gedaan aan een aantal bekende knelpunten, zoals het ontbreken van de mogelijkheid tot het voeren van een gecombineerde procedure door huurders van eenzelfde verhuurder bij een gelijksoortig geschil. Ook de borging van fatsoenlijke doorlooptijden, zoals eerder bepleit in de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman, wordt op geen enkele manier geregeld, aldus de leden van de SP-fractie.

Op de door die leden genoemde aspecten zal ik in het vervolg ingaan. Ten aanzien van de verhoging van de leges verwijs ik naar paragraaf 6.

Financieel-technische aspecten. Ten aanzien van de materie rondom het houden van zittingen en het gecombineerd procederen verwijs ik naar paragraaf 4.5. Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de huurcommissie. Tot slot kan ten aanzien van de doorlooptijden en de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman worden verwezen naar paragraaf 2. Aanleiding vorming één huurcommissie.

Meer in algemene zin hecht ik eraan te wijzen op het uitgangspunt dat het wetsvoorstel is ingegeven door de wens om de huurgeschillenbeslechting met een grotere betrokkenheid van huurders- en verhuurdersorganisaties beter te laten functioneren vanuit het perspectief van degenen die zich tot de huurcommissie wenden om advies of geschilbeslechting.

Het is de leden van de VVD-fractie opgevallen dat in de memorie van toelichting «Huurcommissie» met een hoofdletter wordt geschreven en in de tekst van het wetsvoorstel zelf «huurcommissie» met een kleine letter wordt geschreven. Wat is daarvan de reden, vroegen die leden. Abusievelijk is in de memorie van toelichting «huurcommissie» met een hoofdletter geschreven, daar waar in het wetsvoorstel «huurcommissie» met een kleine letter is geschreven. In het vervolg zal in kamerstukken een kleine letter gehanteerd worden.

In het maatschappelijk verkeer, zoals de communicatie richting huurders en verhuurders, wordt «huurcommissie» overigens wél met een hoofdletter geschreven.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs niet een verantwoordelijkheid van de overheid is, althans voor zover de betreffende huurovereenkomst niet is geliberaliseerd. Daarmee is de overheid ook verantwoordelijk voor de instandhouding van een laagdrempelige, onafhankelijke en toegankelijke voorziening voor huurgeschillenbeslechting, aldus die leden.

Vooropgesteld moet worden dat in het voorliggende wetsvoorstel is gekozen voor een gelijkblijvende verantwoordelijkheid van de overheid voor de huurgeschillenbeslechting. Wel is beoogd huurders en verhuurders zowel bestuurlijk als financieel (vanwege hun eigen verantwoordelijkheid) meer bij de huurcommissie te betrekken.

De bevoegdheden van de huurcommissie in de nieuwe vorm inzake huurprijzen verschillen niet van die van de huurcommissie in de huidige vorm. Hiermee hangt samen dat ook de huurprijsregelgeving door dit wetsvoorstel geen wijziging ondergaat.

Dit betekent onder meer dat de huurcommissie niet de mogelijkheid heeft om op eigen initiatief in te grijpen in een contractueel overeengekomen huurprijs. De huurcommissie heeft ten aanzien van een huurprijswijziging alleen een rol als de huurder of de verhuurder zich daarvoor tot de huurcommissie wendt. Voorts zal de huurcommissie zich bij een huurprijs-geschil net als nu beperken tot hetgeen tussen partijen in geschil is. Zo heeft de huurcommissie uitsluitend de bevoegdheid om een uitspraak te doen over het geschil dat door de huurder of de verhuurder via het daartoe strekkende verzoek is voorgelegd.

De taken van de huurcommissie, waar dit de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs betreft, beperken zich dus tot het beslechten van individuele huurprijsgeschillen. Dit vloeit voort uit de inrichting van het privaatrecht: er is vrijheid van overeenkomst tussen contractspartijen.

## **2. Aanleiding vorming één huurcommissie**

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de doelstellingen met betrekking tot de afhandeltermijnen worden aangescherpt richting de vier maanden en of de vorming van één huurcommissie bijdraagt aan het verkorten van de afhandeltermijnen.

Ook de leden van de SP-fractie vroegen of thans de norm van de Nationale Ombudsman aangaande de afhandeltermijn van vier maanden als doelstelling wordt gehanteerd. Wat is dienaangaande de doelstelling na de invoering van het wetsvoorstel, vroegen die leden en waarom is er van afgezien om een betere borging van de doorlooptijden bij deze wetswijziging te regelen? Ook de leden van de VVD-fractie vroegen wat er concreet wordt gedaan om de afhandeltermijnen daadwerkelijk te verminderen. Ik streef ernaar dat de afhandeltermijnen worden verscherpt naar de termijn van vier maanden, zoals vermeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). De vorming van één zelfstandig bestuursorgaan (hierna: ZBO) huurcommissie en de inrichting van dit ZBO zal hieraan bijdragen. Op dit moment worden de termijnen gehaald zoals ze in de begroting Wonen, Wijken en Integratie 2009 zijn opgenomen. Daarin is vermeld dat 80% van de huurprijsgeschillen wordt afgehandeld binnen zes maanden en 80% van de servicekostengeschillen binnen zeven maanden.

Het wetsvoorstel bevat een aantal wijzigingen dat een bijdrage levert aan het verkorten van de afhandeltermijnen.

Met het wetsvoorstel wordt geregeld dat de huurcommissie in beginsel zitting houdt (op een of meerdere zittingslocaties) in het arrondissement waarin de woonruimte is gelegen. Echter, het bestuur kan bepalen dat de huurcommissie zitting houdt in een ander arrondissement, indien daartoe aanleiding is. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen efficiëntie en laagdrempeligheid/ klantvriendelijkheid. In het verlengde hiervan zijn in het nieuwe ZBO huurcommissie de zittingsleden landelijk inzetbaar, hetgeen het plannen en houden van zittingen vergemakkelijkt. Door deze verbeteringen is het mogelijk om de in te zetten capaciteit te spreiden en dus de afhandeltermijnen te verlagen.

Een ander element is dat voorgesteld wordt dat niet meer de minister voor Wonen, Wijken en Integratie maar het bestuur bepaalt aan welke vorm een verzoekschrift aan de huurcommissie dient te voldoen. Zo ontstaat er voor de huurcommissie de mogelijkheid om de eisen aan verzoekschriften zodanig in te richten dat deze zo veel mogelijk bijdragen aan een snelle afdoening van het verzoek.

Voorts wordt voorgesteld dat de voorzitter van de huurcommissie in voorkomende gevallen binnen vier weken na het voorbereidend onderzoek uitspraak kan doen. Dit is thans niet mogelijk; als er een voorbereidend onderzoek heeft plaatsgevonden, dient de zaak ter zitting door de voltallige huurcommissie te worden behandeld. Dit element in het wetsvoorstel maakt dat voor de zaken die het betreft de behandeltermijn aanzienlijk verkort zal worden.

Tegelijk met het komen tot één ZBO huurcommissie wordt momenteel geïnvesteerd in mensen en middelen. Met name een moderniseringsslag met betrekking tot de automatisering van het afhandlungsproces en het anders inrichten van de organisatie gaan eraan bijdragen dat de afhandeltermijnen verkort worden. Hierbij is klantgerichtheid uitgangs-

punt. Het wordt onder meer eenvoudiger voor huurders en verhuurders om de voortgang van hun zaken te volgen. Daarnaast zal de zaakafwikkeling gedigitaliseerd worden. Het voordeel hiervan is dat dossiers te allen tijde voor alle medewerkers bereikbaar zijn en er beter op de voortgang ervan gestuurd kan worden.

Het invoeren van deze veranderingen kost tijd. De veranderingen worden gefaseerd doorgevoerd zodat het risico dat huurders en verhuurders hiervan bij de zaakafwikkeling nadeel ondervinden – hetgeen bij ICT-operaties niet ondenkbeeldig is – tot een minimum wordt beperkt.

De leden van de PvdA-fractie vroegen voorts naar de activiteiten die worden ondernomen om de resultaten van de huurcommissie onder de aandacht van de huurders te brengen en wat omtrent de bekendheid van de huurcommissie gedaan kan worden.

Ik hecht er zeer aan dat huurders en verhuurders bekend zijn met de huurcommissie. Wonen is een basisbehoefte. Als er ongenoegen bestaat over de woonruimte en over de onderlinge relatie tussen huurder en verhuurder, dan gaat dat vaak gepaard met een hoop emoties. Het verder escaleren en juridiseren van conflicten moet dan ook voorkomen worden. Maar het voorkomen van een geschil is in die zin nog beter. Ik zie daarom in de voorlichting aan huurders en verhuurders een zeer belangrijke taak. Als huurders en verhuurder goed op de hoogte zijn van het woningwaarderingstelsel en van de huurprijzenwet- en regelgeving, kunnen ze zelf inschatten wat een redelijke huurprijs is, gerelateerd aan de kwaliteit van de woning, en kunnen ze zelf inschatten wat hun rechten en plichten zijn en wat hun wederzijdse verantwoordelijkheden zijn. Indien huurder en verhuurder bovendien weten van het bestaan van de huurcommissie, weten ze ook dat er een instantie is bij wie ze terecht kunnen. Het Ministerie van VROM besteedt hieraan structureel aandacht door voorlichting via diverse publicaties, informatie op de eigen website en gerichte informatieverstrekking bijvoorbeeld over de jaarlijkse huurverhoging. Voorts zorgt VROM voor specifieke voorlichtingsactiviteiten in het geval van wijziging in de huurprijsregelgeving.

Daarnaast heeft de huurcommissie onlangs op de website [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) een drietal «checks» gelanceerd, die informatie geven over drie onderwerpen waarover veel vragen worden gesteld aan de huurcommissie: de hoogte van de huurprijs aan de hand van het zogenoemde puntenstelsel, de verantwoordelijkheidsverdeling voor de verschillende soorten van onderhoud van de huurwoning, en de meest voorkomende kostenposten die onderdeel kunnen uitmaken van de servicekosten. Huurders en verhuurders kunnen op deze wijze zelf voor de woonruimte controleren of er grote afwijkingen zijn ten opzichte van wat als «normaal» wordt beschouwd volgens de wet- en regelgeving, en kunnen op basis van de uitkomsten van de checks met elkaar in overleg treden. Ook over de spelregels bij dit overleg wordt informatie gegeven.

Als huurders en verhuurders er dan niet uitkomen, kunnen ze een beroep doen op de huurcommissie. Ook deze gang van zaken wordt op voormalde site uitgelegd.

De lancering van de checks is gepaard gegaan met een uitgebreide voorlichtingscampagne, met name gericht op de doelgroep tot circa 45 jaar, omdat uit onderzoek is gebleken dat die doelgroep relatief het minst op de hoogte is van het bestaan van de huurcommissie. De slogan van de campagne luidt: «Met de Huurcommissie heb je een punt.» De campagne is gestart op 25 mei 2009 en heeft vier weken geduurd.

Voor de campagne is een 0-meting gedaan door de Rijksvoorlichtingsdienst met betrekking tot de bekendheid van de huurcommissie en na afloop wordt een 1-meting gedaan. Met de resultaten hiervan kan de huurcommissie in de toekomst de communicatie nog beter afstemmen op

haar doelgroepen en zo de bekendheid onder huurders en verhuurders verder vergroten. Op deze manier wil de huurcommissie de laagdrempeligheid verder vergroten.

Naast de informatie op internet, geeft de huurcommissie brochures uit met uitleg over de verschillende aspecten van huren en kunnen mensen een landelijk telefoonnummer bellen met verzoek om informatie. Andere organisaties, zoals het juridisch loket, verwijzen mensen door naar de huurcommissie.

Het werk van de huurcommissie moet breed gedragen worden, aldus de leden van de PvdA-fractie. In dat kader baarde het die leden zorgen dat een aantal leden van de huidige huurcommissies terughoudend zijn bij het geven van commentaar op het wetsvoorstel uit angst voor repercussies. De leden van de PvdA-fractie vroegen of dit signaal wordt herkend en of kan worden toegelicht welke mogelijkheden leden van de huurcommissie in de toekomst hebben om hun eventuele zorgen over het functioneren van de huurcommissie te uiten.

Het in de vraag genoemde signaal herken ik niet. De voorzitters en leden van de huidige huurcommissies zijn al vroeg bij de thans voorgestelde wijzigingen betrokken geworden. Deze betrokkenheid acht ik van groot belang aangezien de aanwezige kennis en ervaring bij de huidige huurcommissies waardevol is bij het realiseren van een werkbare landelijke huurcommissie. De inbreng van de huurcommissies is gevraagd en gebruikt bij de voorbereiding van het wetsvoorstel. De huidige huurcommissies zijn nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld om hun commentaar op de voorgestelde wijzigingen te geven. Op dit moment zijn de huidige huurcommissies ook betrokken bij het opstellen van een bestuursreglement.

Ook in de toekomst zullen de leden van de huurcommissie een rol hebben bij het functioneren van die huurcommissie. De zittingsvoorzitters zullen het uitvoeringsbeleid van de huurcommissie vaststellen, samen met het bestuur. De zittingsleden zullen in ieder geval tweemaal per jaar worden gevraagd om advies te geven over dit uitvoeringsbeleid. Deze gang van zaken zal in het bestuursreglement worden opgenomen. Daarnaast wordt de zittingsvoorzitters en zittingsleden om advies gevraagd over het jaarplan en het jaarverslag van de huurcommissie. Deze advisering heeft geen wettelijke grondslag, maar zal in het bestuursreglement worden opgenomen. Het wordt van grote waarde geacht dat de zittingsvoorzitters en de zittingsleden meedenken over de richting waarin de huurcommissie zich ontwikkelt. Het bestuur blijft verantwoordelijk voor de geschillenbeslechting en de bedrijfsvoering van de huurcommissie.

Momenteel wordt ook gewerkt aan het opstellen van een interne klachtenregeling alsook een klokkenluidersregeling. Klachtenregelingen dragen eraan bij dat huurcommissieleden helderheid hebben over waar zij met hun klachten terecht kunnen. De klokkenluidersregeling regelt dat er eenduidigheid en transparantie is over het melden van misstanden.

De leden van de SP-fractie vroegen zich af of er voor het schrijven van het wetsvoorstel een onderzoek is ingesteld naar de knelpunten die belanghebbenden (huurders en verhuurders, alsmede hun vertegenwoordigende organisaties) ervaren bij de bestaande wet. De huurcommissie heeft in 2007 zelf een onderzoek laten uitvoeren naar het maatschappelijk rendement van haar uitspraken. De uitkomsten van dit onderzoek lijken niet betrokken te zijn bij het schrijven van dit wetsvoorstel, aldus die leden. Vóór het schrijven van het wetsvoorstel is een onderzoek ingesteld naar de knelpunten die met de bestaande wet worden ervaren. Bij dat onderzoek waren betrokken: een ambtelijke vertegenwoordiging van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (hierna: LOHV), de voorzitters van de

huurcommissies en hoogleraar Hielkema. Zij zijn gevraagd om mee te denken over knelpunten en mogelijke verbetervoorstellen. Een deel van de verbetervoorstellen is in het wetsvoorstel opgenomen (bijvoorbeeld: het landelijk benoemen van de zittingsleden en het doen van een voorzittersuitspraak na onderzoek). Waar het verbetervoorstellen betref die niet door middel van wetgeving geëffectueerd konden worden, zijn de voorstellen meegenomen in de verbeterlagen die binnen de huurcommissie op het gebied van automatisering, financiën en procesinrichting worden gemaakt. Een voorbeeld hiervan is dat het mogelijk wordt om de legesbetaling via automatische incasso te laten verlopen. Tevens wordt gewerkt aan de mogelijkheid voor huurders en verhuurders om online een verzoek te kunnen indienen.

De leden van de SP-fractie constateerden dat in voormelde evaluatie wordt geconcludeerd dat «Als de huurcommissie in een servicekostenzaak bepaalt dat de door de verhuurder opgemaakte afrekening van de servicekosten niet redelijk is, ruim de helft van de verhuurders in de berekening van de servicekosten voor het volgende jaar rekening houdt met de uitspraak.» Die leden vinden dit een dramatische uitkomst. Bijna de helft van de verhuurders doet niets structureels met de uitspraak van de huurcommissie. Waarom wordt er niets met deze constatering gedaan, aldus die leden.

Niet alle servicekostenuitspraken lenen zich voor het eraan verbinden van structurele consequenties (bijvoorbeeld: de afrekening van de stookkosten is sterk afhankelijk van het verbruik). Maar bovenal geldt dat een verhuurder na een huurcommissie-uitspraak over een geschil dat aanhangig is gemaakt door de ene huurder, hetzelfde voorschot mag blijven vragen aan een andere huurder. Indien die huurder dit niet redelijk vindt, dan heeft hij de mogelijkheid om hierover een uitspraak te vragen aan de huurcommissie. Als de huurder vervolgens gelijk krijgt, wordt het voorschot aangepast. De huurder kan dus de «structurele consequentie» desgewenst afdwingen.

Overigens geldt dat een verhuurder die niet zelf structurele consequenties verbindt aan een uitspraak van de huurcommissie het risico neemt van meerdere legesveroordelingen. Dit wetsvoorstel levert daarmee een bijdrage aan het verbinden van structurele gevolgen aan uitspraken van de huurcommissie.

De leden van de SP-fractie wezen erop dat het LOHV in zijn reactie op het wetsvoorstel bezwaar heeft gemaakt tegen het standpunt van de regering dat huurders en verhuurders in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. De Nederlandse wetgeving bevat vele voorschriften met betrekking tot de huur van woonruimte waarvan niet bij contract kan worden afgeweken. De leden van de SP-fractie onderschrijven deze kritiek en vroegen om het herzien van deze passage in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel.

Ik hecht nog steeds aan een eigen verantwoordelijkheid van huurders en verhuurders. Partijen zullen in eerste instantie zelf moeten proberen eruit te komen. Indien dat niet lukt, kan een partij het geschil aan de huurcommissie voorleggen.

De leden van de SP-fractie constateerden dat een analyse van de terugloop van het aantal zaken bij de huurcommissie ontbreekt. Zij hebben het vermoeden dat er een relatie ligt met de achtereenvolgende invoering van de leges en de centralisatie van het secretariaat, die beide drempelverhogend gewerkt hebben, aldus die leden. De leden van de SP-fractie vroegen of dit onderzocht is en zo nee, of de bereidheid bestaat dit alsnog te onderzoeken.

Uit de brief van 30 januari 2002 van mijn ambtsvoorganger aan de voorzitter van de vaste commissie voor VROM (VROM-02112) blijkt dat de

daling in de werklust al vòòr de invoering van de leges aan de orde was. De grote daling van het aantal huurverhogingsverzoeken van 2000 op 2001 is vooral veroorzaakt door het wegvallen van de mogelijkheid in de wet om bezwaar te maken tegen een huurverhoging op grond van onderhoudsgebreken.

Daarnaast bleek uit de brief van mijn ambtsvoorganger van 21 oktober 2002 (Kamerstukken II 2002/03, 28 648, nr. 1) dat uit onderzoek is gebleken dat de ingevoerde legesheffing als zodanig geen drempel vormt.

Met betrekking tot de centralisatie is het zelfs zo dat hiertoe besloten is op grond van de teruglopende zaaklast en er niet de oorzaak van is. Bij verzoeken met betrekking tot de afrekening van servicekosten is de langjarige trend juist een stijging, terwijl daarvoor ook leges verschuldigd zijn.

De volgende factoren hebben een rol gespeeld bij de verlaging van het aantal huurprijsgeschillen: lage (inflatievolgende) huurverhogingspercentages, verbetering van de kwaliteit van de huurwoningvoorraad, vervallen van de zogenoemde rappelprocedure, het wijzigen van de procedure rond een niet-betaalde huurverhoging per 1 juli 2006 (initiatief lag bij verhuurder, is verlegd naar huurder), het vervallen van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een huurverhoging op grond van onderhoudsgebreken (zoals eerder genoemd) en de inloop van achterstanden bij de huurcommissie.

Voorts vroegen de leden van de SP-fractie of het niet halen van de doelstellingen in de afgelopen jaren veroorzaakt werd door de eerdere bezuinigingen op de formatie, die sinds 2002 zijn doorgevoerd. Daarbij werd gevraagd om een overzicht van uitgaven voor de huurcommissie vanaf 2002.

Dat afgelopen jaren de doorlooptijden zoals genoemd in de Uhw niet behaald zijn, is niet het gevolg van bezuinigingen. Reden is dat de bedrijfsvoering onvoldoende toegesneden is op het sneller afhandelen van verzoeken. Ik verwijs in dit kader ook naar paragraaf 2. Aanleiding vorming één huurcommissie waarin ik inga op de investeringen die nu worden gedaan om de doorlooptijden te verkorten.

Als gevolg van een VROM-brede reorganisatie en een daarmee samenhangende wijziging van de financiële administratie in 2004, kan het volgende overzicht van uitgaven vanaf 2005 verstrekt worden. In aansluiting op de paragraaf 6. Financiële effecten van de memorie van toelichting op het wetsvoorstel, hebben deze bedragen betrekking op de huurgeschillenbeslechting; kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de zogenaamde haalplicht (toetsing door de huurcommissie van de redelijkheid van de huurprijs in het kader van de huursubsidie resp. huurtoeslag) en bijzondere projectkosten zijn voor de vergelijkbaarheid buiten beschouwing gelaten.

**Uitgaven voor huurgeschillenbeslechting (x € 1 mln.)**

2005	2006	2007	2008
14,7	16,0	17,2	17,8

Het 2007-bedrag wijkt af van hetgeen in genoemde paragraaf is vermeld als gerealiseerde uitgaven in 2007. De verklaring hiervoor is dat in het kader van de voorbereiding van de invoering van het baten-lasten-stelsel er scherper inzicht is ontstaan in de kosten die toegerekend moeten worden aan de huurgeschillenbeslechting.

De leden van de VVD-fractie vroegen in hoeverre de regering beleidsregels met betrekking tot de taakuitoefening van de huurcommissie kan vaststellen.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie kan op grond van artikel 21 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen beleidsregels vaststellen over de taakuitoefening van de huurcommissie.

### **3. Afweging voor de te kiezen vorm van geschillenbeslechting**

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat aan de drie in de memorie van toelichting genoemde uitgangspunten voor geschillenbeslechting het uitgangspunt transparantie toegevoegd dient te worden.

Enkele aspecten van transparantie zijn bijvoorbeeld: voor belanghebbenden dient de inzage van stukken eenvoudig te zijn, beleidsboeken en uitspraken van de huurcommissie moeten online geraadpleegd kunnen worden en de status van een zaak moet opvraagbaar zijn, aldus die leden. De drie uitgangspunten voor geschillenbeslechting, zoals genoemd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel, zijn tot stand gekomen na overleg met het LOHV. Eenstemmigheid bestond over de uitgangspunten waaraan de geschilafdoening – ongeacht de vormgeving – moet voldoen, te weten: laagdrempeligheid, onafhankelijkheid en brede toegankelijkheid. Het spreekt voor zich dat ik naast deze drie uitgangspunten ook hecht aan transparantie. De transparantie van de huurcommissie wordt de komende tijd verder vergroot. De status van een zaak is momenteel, voor huurders en verhuurders die een zaak hebben lopen bij de huurcommissie, telefonisch opvraagbaar. Zoals vermeld wordt momenteel geïnvesteerd in de uitbreiding van de mogelijkheden voor gebruik van moderne ICT-ondersteuning. Via de eigen website van de huurcommissie wordt het op termijn ook mogelijk om online de status van een zaak te bekijken. Daarnaast zullen dan tevens de uitspraken van de huurcommissie op de website terug te vinden zijn.

### **4. De huurcommissies in één ZBO**

#### *4.1 De vorming van de huurcommissies in één ZBO op hoofdlijnen*

De leden van de CDA-fractie vroegen of de positie van de Raad van Advies nog eens precies kan worden aangegeven. Krijgt de Raad van Advies wel voldoende ruimte om haar positie inhoud te geven, wat is het gewicht van de adviezen en hoe makkelijk kan het bestuur afstand nemen van adviezen, vroegen die leden.

Met de introductie van de Raad van Advies wordt de bestuurlijke betrokkenheid van huurders en verhuurders vergroot. De Raad van Advies adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur. Het ligt voor de hand dat de Raad van Advies in ieder geval zal adviseren op het gebied van het uitvoeringsbeleid, de zittingslocaties en de jaarstukken. Ik ga ervan uit dat het bestuur deze adviezen serieus neemt en deze betreft bij zijn uiteindelijke besluitvorming.

#### *4.2 Samenstelling en benoeming van de huurcommissie*

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of de conclusie juist is dat de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter, weliswaar steeds voor perioden van zes jaar, feitelijk voor hun hele arbeidzame leven kunnen worden benoemd en of dit wel een verstandige keuze is. In het vervolg hierop vroegen die leden of niet beter een maximale periode van bijvoorbeeld 12 jaar kan worden vastgelegd.

Alhoewel het voor de hand ligt dat op de functies van voorzitter en plaatsvervangend voorzitter met regelmaat vernieuwing plaatsvindt, is ervoor



gekozen om geen maximumperiode op te nemen. De continuïteit in de aansturing van de organisatie is erg belangrijk. Het moet daarom mogelijk zijn om een voorzitter of een plaatsvervangend voorzitter zo lang werkzaam te laten zijn als dat wenselijk is.

Belangrijk is, naast wat hierboven is gesteld over de zorg voor de continuïteit in de aansturing van de organisatie, te benadrukken dat hoewel de mogelijkheid tot herbenoeming van voorzitter en plaatsvervangend voorzitter niet gemaximeerd is, daarmee herbenoeming geen vanzelfsprekendheid of automatisme wordt. De minister voor Wonen, Wijken en Integratie (hierna: minister voor WWI) heeft voorafgaand aan een herbenoeming de mogelijkheid van bezinning op herbenoeming van de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter. Uit hoofde van de verantwoordelijkheid van de minister voor WWI voor de kwaliteit van het bestuur zal het afwegingsproces voorafgaand aan een benoeming of herbenoeming met de vereiste zorgvuldigheid doorlopen worden.

Voor zittingsvoorzitters wordt een andere keuze gemaakt. Voor deze voorzitters geldt een maximale aanstelling van drie maal vier jaar. Waarom wordt een onderscheid met het bestuur gehanteerd, vroegen de leden van de CDA-fractie. Is een maximale periode in dit geval van acht jaar niet meer gewenst, vroegen die leden.

Ik onderschrijf een gezonde doorstroom binnen zowel het bestuur als onder de zittingsvoorzitters. Voor de zittingsvoorzitters geldt dat zij voor een periode van vier jaar benoemd worden. Hiervoor is gekozen omdat hierdoor beter op de wisselende zaaklast van de huurcommissie kan worden ingespeeld. De zittingsvoorzitters zijn direct bij het primaire proces betrokken, het proces waarop de zaaklast het meeste invloed heeft. Het bestuur wordt voor periodes van zes jaar benoemd. Dit heeft, zoals vermeld, te maken met de continuïteit. Ook bij een daling van de zaaklast is het nodig dat de organisatie aangestuurd wordt.

Bij het besluit om een maximaal aantal herbenoemingen voor de zittingsvoorzitters in het wetsvoorstel op te nemen, heeft de mate van doorstroom binnen het toekomstige ZBO huurcommissie een belangrijke rol gespeeld. Voor de functie van zittingsvoorzitter is ervaring een belangrijk element. Echter, naast ervaring is een gezonde doorstroom binnen een organisatie een vereiste om de kwaliteit hoog te houden. Een maximale benoemingstermijn van twaalf jaar past bij zowel het ervarings- als het doorstroomaspect.

De leden van de SP-fractie vonden het niet erg flexibel om in de wet het aantal zittingsvoorzitters (vier tot zeven) vast te leggen. Dit aantal is immers afhankelijk van het aantal zaken. Bij de gekozen formulering ontstaat er al een groot capaciteitsprobleem als het aantal zaken met 20% toeneemt, bijvoorbeeld ten gevolge van een meer commerciële koers van de woningcorporaties ten gevolge van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, aldus die leden.

De zittingsvoorzitters maken deel uit van het ZBO. Bij het inrichten van het ZBO is gekozen voor beperkte bezetting. Gegeven de taken en de verwachte zaaklast van de huurcommissie, is het niet nodig om ten aanzien van het aantal huidige voorzitters grote aanpassingen te doen. Met het gekozen model kunnen de taken adequaat worden uitgevoerd en is er tevens voldoende flexibiliteit om mee te bewegen met een fluctuerende werklust.

#### *4.3 Taken en bevoegdheden van het bestuur van een huurcommissie*

De leden van de VVD-fractie constateerden dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat er een bestuursreglement wordt vastgesteld en dat er daarnaast regels worden vastgesteld waarin wordt bepaald op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de taken van de huurcom-

missie. Worden deze regels in het bestuursreglement opgenomen en hoe verhouden deze regels zich tot het bestuursreglement, aldus die leden. In het bestuursreglement wordt opgenomen hoe de huurcommissie op hoofdlijnen intern georganiseerd is. Er wordt bijvoorbeeld opgenomen hoe de zittingsleden en de zittingsvoorzitters advies uitbrengen over de jaarstukken. Maar ook hoe de Raad van Advies advies uitbrengt en overleg voert met het bestuur. Tevens staat in het bestuursreglement hoe het bestuur en de zittingsvoorzitters het uitvoeringsbeleid van de huurcommissie vaststellen. Het is een document gericht op een efficiënte procesvoering. Daarnaast stellen het bestuur en de zittingsvoorzitters beleidsregels op die bijdragen aan het bevorderen van de eenheid en de kwaliteit van de uitspraken, adviezen en verklaringen. Het betreft hier dus meer de inhoud van de geschilbeslechting.

#### *4.4 Taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning*

De leden van de SP-fractie constateerden dat gesteld wordt dat de taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning grotendeels overeenkomen met de huidige. Kan worden aangegeven welke verschillen er zijn tussen de bestaande en nieuwe situatie, vroegen die leden. Het huidige secretariaat van de huurcommissie en de administratieve ondersteuning bij de ZBO huurcommissie komen qua taken grotendeels overeen. De administratieve ondersteuning zal ten opzichte van de huidige situatie een beperkt aantal taken erbij krijgen, zoals de ondersteuning van de Raad van Advies en taken die thans nog door VROM-brede bedrijfsvoeringsdirecties worden uitgevoerd. Het voornaamste verschil betreft de mandaatverhouding. Immers, de functie van secretaris die leiding geeft aan het secretariaat, zoals thans nog in de Uhw, komt te vervallen. In plaats daarvan zal het bestuur van de huurcommissie leiding geven aan de werkzaamheden van de administratieve ondersteuning. De mogelijkheid bestaat alsdan om ambtenaren binnen die administratieve ondersteuning bepaalde door het bestuur aan hen gemandateerde taken te geven, hetgeen de uitvoering verder ten goede komt.

#### *4.5 Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de huurcommissie*

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe wordt gegarandeerd dat de reisafstand en de reisduur die huurders moeten afleggen om een zitting bij te wonen niet zo toeneemt dat het een drempel wordt om het recht te halen en vroegen of er ter zake afspraken kunnen worden gemaakt over een maximale reisafstand of reisduur die huurders moeten afleggen om een zitting bij te wonen. Het onderhavige wetsvoorstel brengt met zich mee, dat de huurcommissie in beginsel zitting houdt in het arrondissement waarin de woonruimte is gelegen. Het bestuur kan echter bepalen dat er in een ander arrondissement zitting wordt gehouden. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen efficiëntie en laagdrempeligheid/klantvriendelijkheid. De leden van de VVD-fractie wensten meer inzicht in het maken van deze afweging. Daarbij werd verzocht aan te geven in hoeverre de financiële draagkracht van een huurder een rol bij die afweging speelt.

In beginsel vinden zittingen plaats in het arrondissement waarin de woonruimte waarover het geschil gaat gelegen is. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat een zitting ook plaatsvindt in een ander arrondissement. Indien dit aan de orde is, zal een afweging tussen laagdrempeligheid en efficiëntie gemaakt worden. Per situatie zal bij deze afweging onder andere gekeken worden naar de reisafstand van partijen en het mogelijk verkorten van afhandeltermijnen. Daarbij kan het zo zijn, dat een zittingslocatie in een ander arrondissement beter en gemakkelijker te bereiken is. Een voorbeeld hiervan is een zaak met betrekking tot een woonruimte in Hilversum. Het bijbehorende arrondissement is Amsterdam maar een

zittingslocatie in Utrecht zal veelal beter bereikbaar zijn vanwege een kortere reisduur. Dit zou vervolgens ook de reiskosten kunnen doen afnemen. Het andere voordeel hiervan is dat huurders en verhuurders sneller geholpen kunnen worden wanneer het bijvoorbeeld in hun eigen arrondissement erg druk is. Maar ook andersom geldt dit: als er in een bepaald arrondissement weinig zaken zijn kan het even duren voordat er voldoende zaken zijn om een zitting te plannen. Een partij in dat arrondissement kan er voor kiezen om niet te wachten op de eerstvolgende zitting, maar naar een nabijgelegen arrondissement te gaan waar al eerder een zitting zal plaatsvinden. Het kan voor partijen dus aantrekkelijker zijn om weliswaar naar een nabijgelegen arrondissement te moeten reizen dan erg lang op een zittingsmogelijkheid in het eigen arrondissement te wachten. Deze nieuwe mogelijkheid zorgt voor meer flexibiliteit bij het plannen van zittingen en draagt daarmee bij aan het verkorten van de afhandeltermijnen.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is vermeld, is het bij het plannen van zittingen belangrijk dat er een balans is tussen laagdrempeligheid en een efficiënte werkwijze.

Het vaststellen van een maximale reisafstand of reisduur voor partijen zou bovengenoemde flexibiliteit inperken en is daarom niet wenselijk.

Overigens worden de zittingslocaties bij bestuursreglement vastgesteld. Op grond van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen dient dat bestuursreglement ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, zodat in dat kader het in acht nemen van voormelde balans beoordeeld kan worden.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om een voorstel tot (samengevat) complexmatige geschilbeslechting op te nemen in het onderhavige wetsvoorstel. Daarbij zou het mogelijk moeten zijn dat een collectief van huurders waarbij tenminste 50% van de huurders in een complex is vertegenwoordigd, om een uitspraak verzoekt die vervolgens bindend is voor alle huurders. In het geval van het verlagen van servicekosten zal de verhuurder de servicekosten voor het hele complex moeten aanpassen, aldus die leden.

In dit kader vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom een huurder die de mogelijkheid houdt een gunstiger uitspraak te verkrijgen bij de huurcommissie de rechtszekerheid van de overige partijen zou aantasten. Het is immers toch denkbaar dat binnen een complex voor die huurder een specifieke situatie geldt, aldus die leden.

Vooraleerst wil ik opmerken dat, zoals hierover reeds onder paragraaf 1. Inleiding, is aangegeven, de huurprijsregelgeving door dit wetsvoorstel geen wijziging ondergaat. Ik heb de mogelijkheid van collectief procederen echter onderzocht. De huurprijsregelgeving gaat uit van een individuele huurder en verhuurder die door middel van een huurcontract afspraken hebben gemaakt over de kwaliteit en de huurprijs van de woning en de verhouding daar tussen. Indien zich hieromtrent een geschil voordoet, kan een partij dit aan de huurcommissie voorleggen. De uitspraak wordt dan ook altijd gedaan met betrekking tot een individueel huurcontract tussen twee partijen, dan wel met betrekking tot een individuele servicekosten-afrekening of -voorschot. De betreffende zaken (binnen een complex) kunnen weliswaar op het oog vergelijkbaar zijn, doch deze zullen altijd per individueel geval verschillen. Verzoeken inzake de afrekening van servicekosten kunnen eveneens per woonruimte verschillen. Zo is het de vraag of alle posten bij elke huurder ter discussie staan. Stookkosten zijn bijvoorbeeld afhankelijk van individueel verbruik, de ligging van de woning, et cetera. Ten tweede kunnen de voorkeuren van de huurders verschillen. De ene huurder wil bijvoorbeeld best betalen voor onderhoud van het groen rond de flat, de andere wil dat niet. Ten derde zal de puntentelling van ogenschijnlijk identieke woningen vaak

toch verschillen. Tot slot komen onderhoudsgebreken zelden op precies dezelfde wijze in alle woningen voor.

De leden van de PvdA- en ChristenUnie-fractie vroegen een reactie op de brief van het LOHV waarin gesteld wordt dat het LOHV, anders dan is vermeld in de brief aan de Tweede Kamer van 2 juli 2008, nooit over het onderwerp collectieve geschillenbeslechting heeft geadviseerd. De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of het LOHV alsnog in de gelegenheid kan worden gesteld ter zake te adviseren.

Het bedoelde overleg heeft plaatsgevonden met ambtelijke vertegenwoordigers van het LOHV. Het doel daarvan was om systematisch te kijken naar de mogelijkheden voor kostenbesparing, voordat de huurders en verhuurders gevraagd zouden worden meer bij te dragen aan de huurgeschillenbeslechting. Eén van de voorstellen die in dat kader is bekeken was «collectieve geschillenbeslechting». Destijds overheerste de mening dat collectieve geschillenbeslechting niet wenselijk was, en wellicht zelfs niet mogelijk.

In het licht van mijn bovenvermelde conclusie dat het onmogelijk en onwenselijk is om te komen tot een vorm van collectieve geschillenbeslechting, acht ik het niet zinvol om het LOHV hierover om advies te vragen.

De leden van de SP-fractie constateerden dat het wetsvoorstel een grotere beleidsvrijheid aan de huurcommissie geeft bij het vaststellen van de exacte werkwijze. De leden van de SP-fractie onderschreven dat dit gunstig kan uitwerken voor de efficiency. Maar het houdt eveneens het risico in dat de werkwijze vooral wordt geoptimaliseerd vanuit het oogpunt van efficiency, ook als dit ten koste gaat van de kwaliteit. Zij pleitten ervoor dat de nagestreefde grotere beleidsvrijheid/flexibiliteit geborgd wordt door een verplichte consultatie van de vertegenwoordigende organisaties voorafgaand aan de doorvoering van wijzigingen in de werkwijze, aldus die leden.

De grotere beleidsvrijheid moet bijdragen aan een meer effectieve en efficiënte werkwijze. Bij het doorvoeren van wijzigingen in de werkwijze is veel betrokkenheid mogelijk van de vertegenwoordigende organisaties via de Raad van Advies. Ter zake verwijs ik naar hetgeen ik hiervoor heb gemeld in paragraaf 4.1.

De leden van de VVD-fractie constateerden dat de huurcommissie de bevoegdheid heeft om beleidsregels vast te stellen, onder andere voor de uitleg van wettelijke normen. Hoe ver mag de huurcommissie daarin gaan, zonder op de stoel van de wetgever te gaan zitten, wat is de status van deze beleidsregels en in hoeverre houden de rechters, die zich met huurgeschillen bezighouden, zich aan deze beleidsregels, vroegen die leden.

Ik hecht aan eenduidige uitspraken door de huurcommissie. Bijvoorbeeld: huurders en verhuurders in de ene regio moeten niet te maken krijgen met uitspraken die haaks staan op uitspraken in een andere regio bij geschillen die (vrijwel) gelijksoortig zijn.

Het vormen van één ZBO huurcommissie draagt bij aan de uniformiteit van de uitspraken aangezien er geen sprake meer is van 59 verschillende zelfstandige bestuursorganen.

Om te komen tot uniformiteit van de uitspraken is het nodig dat er, zonder op de stoel van de wetgever te zitten, beleidsregels t.a.v. de uitvoering worden gemaakt om deze uniformiteit mogelijk te maken en in ieder geval te bevorderen. Daar waar er beleidsvrijheid aanwezig is, is dat opgenomen in de desbetreffende regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de waardering van de woonomgeving.

De beleidsregels zijn in principe leidend voor de leden van het ZBO huurcommissie. Gegeven de onafhankelijkheid bij het doen van uitspraken, kan er wel afgeweken worden van beleidsregels. Maar het opstellen ervan is nodig om zoveel mogelijk uniformiteit te bewerkstelligen. Rechters hoeven zich niet aan de beleidsregels van de huurcommissie te houden; zij hebben een zelfstandige verantwoordelijkheid.

Daarnaast moet hier onderscheid worden gemaakt tussen uitvoeringsregels gericht op een doelmatige inrichting van de bedrijfsvoering van de organisatie en beleidsregels, het uitvoeringsbeleid van de huurcommissie. De huurcommissie kan, net als andere zelfstandige bestuursorganen, uitvoeringsbeleid ontwikkelen ter normering van de uitoefening van gebonden bevoegdheden. Met deze beleidsregels kunnen wettelijke normen verder worden uitgelegd en ingevuld. Het uitvoeringsbeleid van de huurcommissie wordt vastgelegd in zogenaamde beleidsboeken. In dit opzicht is de nieuwe situatie niet anders dan de huidige. Nieuw is slechts dat er één landelijke huurcommissie is, die na een zorgvuldige afweging, komt tot een eenduidige interpretatie en uitleg van de wettelijke voorschriften. Dit zal bijdragen aan de uniformiteit van uitspraken in identieke situaties en transparantie van de huurgeschillenbeslechting. De Raad van Advies adviseert, zoals gezegd, over de beleidsinvulling en het uitvaardigen van deze beleidsregels.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen om een reactie op het voorstel van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) om een spoedprocedure van maximaal 3 maanden in te voeren. Ook vroegen deze leden of er kritisch is gekeken of procedureversnellingen tegelijk met de herziening van de structuur van de huurcommissie kunnen worden doorgevoerd. Hierbij zou volgens deze leden kunnen worden gedacht aan een kortere reactietijd voor de verhuurder, een snellere afhandeling van de correspondentie door de huurcommissie en de mogelijkheid om een woningopname door een (eventueel gecertificeerd) huurteam over te nemen als huurcommissie.

Wanneer een verzoek zich daarvoor leent, wordt een voorzittersuitspraak gedaan. Een voorzittersuitspraak kan heel snel worden gedaan. Met het wetsvoorstel wordt ook geregeld dat het mogelijk wordt om een voorzittersuitspraak te doen na het voorbereidend onderzoek, dit terwijl thans is bepaald dat na een voorbereidend onderzoek altijd een zitting van de voltallige huurcommissie dient plaats te vinden. Dat geldt uiteraard ook voor studenten die een verzoek doen. Waar mogelijk worden nu al procedureversnellingen doorgevoerd. Dit heeft ook resultaat. Voor een verdere verkorting van de afhandeltermijnen worden momenteel investeringen gedaan. Ik kan ter zake nog verwijzen naar hetgeen ik hierover heb opgemerkt onder paragraaf 2. Aanleiding vorming één huurcommissie.

## **5. Verantwoording en toezicht**

De leden van de VVD-fractie vroegen of de huurcommissie als zelfstandig bestuursorgaan een baten-lastendienst wordt, nu zij immers een baten-lastenadministratie gaat voeren. Hoe kan een zelfstandig bestuursorgaan een baten-lastenadministratie hebben, zo vroegen die leden.

De Kaderwet zelfstandige bestuursorganen biedt de mogelijkheid om een ZBO zodanig in te richten dat deze een baten-lastenadministratie voert. Voor zelfstandige bestuursorganen zonder eigen rechtspersoonlijkheid, zoals de thans in te stellen huurcommissie, gelden daarbij de instellingsvoorwaarden voor baten-lastendiensten als gekozen wordt voor een baten-lastenadministratie. Deze zelfstandige bestuursorganen maken immers onderdeel uit van de rechtspersoon Staat. Dat betekent dat de Comptabiliteitswet 2001 en de Regeling Baten-lastendiensten 2007 van toepassing zijn. Alleen bedrijfsmatig houdt dat in dat de huurcommissie in

de rijksbegroting en -verantwoording op dezelfde wijze wordt opgenomen als baten-lastendiensten. Maar dit laat de wettelijke verantwoordelijkheden, de taken en de bevoegdheden van het zelfstandige bestuursorgaan onverlet. Momenteel is ook de instellingsprocedure in voorbereiding van de baten-lastendienst huurcommissie, voor de verantwoording en administratieve ondersteuning en het zelfstandig bestuursorgaan tezamen. De zogenoemde voorhangbrief is onlangs aan uw Kamer verzonden.

## **6. Financieel technische aspecten**

De leden van de PvdA-fractie vroegen of met de verhoging van de leges van € 11 naar € 25 de drempel richting de huurcommissie voor natuurlijke personen niet te hoog wordt. Heeft de regering de verwachting dat minder mensen gebruik gaan maken van de huurcommissie, vanwege deze verhoging, zo vroegen deze leden.

Bij het bepalen van de nieuwe legesbedragen was het behoud van de laagdrempeligheid juist een uitgangspunt. Het bedrag van € 25 wordt niet als te hoog beschouwd. Voorts kan gemeld worden dat de leges al jaren € 11 zijn en dus al geruime tijd niet aan verhoging onderhevig zijn geweest, terwijl het indexeren van tarieven niet ongebruikelijk is. Bovendien zijn de nieuwe legesbedragen van de huurcommissie in vergelijking met andere geschillencommissies laag.

Ik heb dan ook niet de verwachting dat deze verhoging drempelverhogend zal werken en dat als gevolg daarvan minder mensen verzoeken zullen indienen bij de huurcommissie.

De leden van de PvdA-fractie vroegen in dit kader of een rechtspersoon in de situaties waarin een verzoek wordt ingediend voor een uitspraak over tien huurders in een complex ook tien keer de leges moet voldoen. Lopen huurders nu het risico dat de verhuurders eerder naar de kantonrechter stappen met als gevolg dat bij verlies de huurder hogere kosten moet maken, zo vroegen die leden.

Wanneer er tien huurders in één complex een geschil hebben met dezelfde verhuurder, die rechtspersoon is, dan moet die verhuurder wanneer hij in het ongelijk wordt gesteld inderdaad tien keer € 450,- betalen. Echter, ik beseft dat dat in voorkomende gevallen tot onbillijke resultaten kan leiden. Daarom heb ik bij nota van wijziging voor die gevallen een zogenoemde hardheidsclausule in het wetsvoorstel opgenomen. Het bestuur en de zittingsvoorzitters kunnen op grond van het voorgestelde artikel 3a, derde lid, van de Uhw hieromtrent regels stellen. De Raad van Advies kan op grond het voorgestelde artikel 3g, vijfde lid, van de Uhw hierover advies uitbrengen.

Overigens blijft de kans dat verhuurders naar de kantonrechter gaan in plaats van naar de huurcommissie, ook in de toekomstige situatie klein aangezien de nieuwe legesbedragen onder de tarieven van de rechter blijven. Bij het aanbrengen van een zaak bij de rechter moeten verhuurders ook voor elke individuele zaak betalen. Als een verhuurder toch besluit naar de rechter te gaan, bestaat de kans dat huurders meer moeten betalen. Maar dat kan nu ook gebeuren.

Op dit moment vraagt de huurcommissie de verzoekende partij vooraf een voorschot op de leges te betalen ad € 11. Als de partij in het gelijk wordt gesteld, krijgt hij deze leges weer terug. Minvermogende partijen kunnen verzoeken vrijstelling van betaling te verkrijgen.

Met het onderhavige wetsvoorstel wordt een verschil aangebracht tussen natuurlijke personen (huurders en kleine particuliere verhuurders) en rechtspersonen (grotere verhuurders). Bovendien wordt weliswaar nog steeds aan de verzoeker gevraagd om de leges als voorschot vooraf te betalen, maar wordt, met de uitspraak in het geschil, de partij die in het

ongelijk wordt gesteld veroordeeld tot het betalen van de leges. De verzoeker krijgt het voorschot dus weer terug indien hij in het gelijk wordt gesteld. De andere partij moet dan de voor hem geldende leges betalen. Het is ook mogelijk dat de huurcommissie uitsprekt dat beide partijen voor de helft in het ongelijk worden gesteld waarna beide partijen worden veroordeeld tot het betalen van de helft van de (voor hen geldende) leges. Minvermogende natuurlijke personen kunnen nog steeds verzoeken om vrijstelling van de leges.

De leden van de SP-fractie oordeelden dat de enige functie van legesheffing was het opwerpen van een drempel voor partijen om een geschil al te lichtvaardig voor te leggen aan de huurcommissie. Het argument dat de laagste inkomens aanspraak kunnen maken op kwijtschelding is volgens deze leden zeer betrekkelijk: kwijtschelding is alleen mogelijk bij een inkomen onder 105% van de bijstandsnorm. Ik wil hierbij opmerken dat het vragen van leges voor overheidsdiensten rijksbeleid is. Eenheid hierin is dan ook wenselijk. Bovenal geldt dat uit eerder evaluatieonderzoek naar de invoering van de leges bij de huurcommissie (in 2002) is gebleken dat legesheffing niet drempelverhogend werkt.

In het kader van de voorbereiding van onderhavig wetsvoorstel, is in het bestuurlijk overleg met de organisaties van huurders en verhuurders besproken dat een grotere bestuurlijke en substantiële financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders bij de huurcommissie in de rede zou liggen. De voorgestelde legesverhoging is de uitdrukking van die grotere financiële betrokkenheid.

In dit kader vroegen de leden van de SP-fractie of ook andere strategieën zijn onderzocht om het aantal procedures te beperken. Zo zou de invoering van de gebundelde procedure tot een flinke besparing op het aantal zaken kunnen leiden, aldus deze leden, waarbij overwogen zou kunnen worden om gebundelde procedures te stimuleren door in dergelijke gevallen slechts bij de penvoerder van de huurders leges in rekening te brengen. Waarom is dit niet onderzocht, zo vroegen deze leden. Ten aanzien van de mogelijkheid van collectief procederen, verwijs ik naar paragraaf 4.5. Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de huurcommissie. Voordat het wetsvoorstel is opgesteld, is onderzoek gedaan naar de knelpunten met de huidige wetgeving. In dat onderzoek is ook gezocht naar mogelijke verbetervoorstellen, ook met betrekking tot het beperken van het aantal procedures.

Na verkenning van diverse modaliteiten is vastgesteld dat de substantiële financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders het beste vorm zou kunnen krijgen door een aangepaste legesheffing met als uitgangspunten: borging van laagdrempeligheid, de verliezer betaalt, legesdifferentiatie tussen natuurlijke en rechtspersonen, voor natuurlijke personen is een legesbedrag van € 25 acceptabel en het legesbedrag voor rechtspersonen dient ruimschoots onder de kosten te liggen, die gemoeid zijn met het inschakelen van de rechter.

De leden van de VVD-fractie vroegen in dit kader waarop de hoogte van de legesbedragen is gebaseerd. Zoals eerder vermeld geeft de verhoging van de legesbedragen uitdrukking aan het uitgangspunt om de financiële bijdrage aan de huurgeschillenbeslechting van huurders en verhuurders te vergroten. In het overleg dat gevoerd is met het LOHV is gesproken over de totaalbijdrage van huurders en verhuurders aan de kosten van de huurcommissie. Verschillende modaliteiten zijn bekeken van lumpsum financiering tot legesdifferentiatie. Ik acht het redelijk dat de financiële bijdrage van huurders en verhuurders aan de huurgeschillenbeslechting ca 15% van de

kosten van de huurcommissie bedraagt. Dit percentage afgezet tegen de zaaklast van afgelopen jaren en de planning voor komende jaren leverde een totaalbedrag op dat via de leges aan inkomsten gerealiseerd moet worden. Na overleg met het LOHV heeft mijn ambtsvoorganger besloten dat € 25 voor natuurlijke personen een redelijk bedrag is: niet te hoog, niet te laag. Bij een lager bedrag is de verhouding zoek tussen de opbrengst per kostenveroordeling en de inningskosten. Bij een hoger bedrag komt het uitgangspunt van laagdrempeligheid in gevaar. Voor rechtspersonen is gekeken naar de totale kosten bij het kantongerecht; het legesbedrag bij de huurcommissie moest hieronder liggen om ook voor deze categorie de laagdrempeligheid van de huurcommissie te behouden. Daarom is gekozen voor € 450.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateerden dat bij de instelling van de huidige huurcommissies nadrukkelijk aan de orde is geweest dat de huurcommissie een toestroom van zaken bij de kantonrechter moet voorkomen. Genoemde leden vroegen hoe het voorgestelde tarief van € 450 voor rechtspersonen zich hiermee verhoudt aangezien dit veel hoger is dan het griffierecht voor de kantonrechter. Het LOHV spreekt daarbij van een onevenwichtige verdeling van de financiële belangen van huurder en verhuurder die de verhoudingen tussen die partijen niet ten goede komt, aldus die leden.

Het is juist dat één van de uitgangspunten bij de nieuwe legessystematiek is geweest dat de leges lager zouden moeten liggen dan bij het aanbrengen van een zaak bij de rechter. Anders ontstaat het ongewenste effect dat huurders en verhuurders direct naar de rechter gaan en dat hiermee het uitgangspunt, dat geschillen in eerste instantie aan de huurcommissie worden voorgelegd (en dus laagdrempelig), ondermijnd wordt.

Bij de gang naar de rechter met huurprijsgeschillen zijn er twee soorten kosten: Griffierechten, die altijd betaald moeten worden om een zaak te starten. Deze bedragen € 110,- voor een huurder, en € 297,- voor een verhuurder. Deze bedragen worden regelmatig herzien, hoewel niet elk jaar. Alleen de eiser/verzoeker betaalt griffierecht, de verweerder betaalt niets. Wint de verzoeker de zaak, dan krijgt hij deze griffierechten weer terug, na kostenveroordeling door de rechter (dit geldt ook voor het voorschot op de leges bij de huurcommissie).

#### **Hoofdsom/proceskosten. Deze bestaat weer uit twee delen:**

Een dagvaarding, die opgesteld moet worden door een deurwaarder, kost tussen de € 80 en € 100.

Het salaris van de gemachtigde (advocaat). Bij «ontbindings-/ontruimings»zaken is dit in de regel een vast bedrag: € 150,-. Bij geldvorderingszaken hangt het bedrag af van de hoogte van de vordering. Bij een veroordeling in de kosten moet de verliezende partij deze twee soorten kosten voor zijn rekening nemen, te weten de griffierechten (afhankelijk van het «soort» verzoeker), eenmalig de dagvaardingskosten, en twee keer het salaris, namelijk dat voor zijn eigen gemachtigde en voor die van de winnende partij.

Concluderend lopen de kosten, bij het verliezen van de zaak, dan uiteen van: Minimaal € 500,- (= € 110 + ongeveer € 90 + € 150 + € 150) als de huurder de verzoeker was Minimaal € 687,- (= € 297 + ongeveer € 90 + € 150 + € 150) als de verhuurder de verzoeker was.

In bovenstaand overzicht zijn de kosten verbonden aan een eventuele rapportage nog niet meegenomen. Bij de huurcommissie wordt dat rapport onpartijdig opgesteld ter voorbereiding van de zitting.



Er is gekozen voor een verschil tussen natuurlijke en rechtspersonen vanwege de financiële draagkracht van deze groepen. Voor beide tarieven geldt dat deze onder de kosten van de rechter liggen.

Tot slot vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie of het mogelijk is de procedure zo aan te passen dat het te laat betalen van de leges alleen tot vertraging leidt van de procedure.

Het uiteindelijk te laat betalen van het voorschot op de leges leidt tot niet-ontvankelijkheid. Dat betekent dat het verzoek niet in behandeling zal worden genomen. Echter tot het zover is, wordt de verzoekende partij meerdere malen in de gelegenheid gesteld om (het voorschot op) de leges te voldoen. Wordt ter zake niet gereageerd op deze mogelijkheid, dan wordt het verzoek, zoals gezegd, uiteindelijk niet-ontvankelijk verklaard.

## **7. Financiële effecten**

### *7.1 Financiële effecten verbonden aan de organisatie van de huurgeschillenbeslechting*

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom de voorgestane bestuurs-samenstelling en werkwijze van hogere betekenis is en tot betere resultaten leidt dan de voorstellen van de Raad van State ter zake.

Om de continuïteit van de huurcommissie te waarborgen is ervoor gekozen om de leiding te beleggen bij een bestuur dat bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Indien ervoor gekozen zou zijn om de dagelijkse leiding van de ambtelijke ondersteuning (mede) in handen te leggen van een ambtelijk secretaris, dan zou daarmee de huidige hybride situatie gehandhaafd blijven. In de voorgestelde structuur is het bestuur eenduidig verantwoordelijk voor het gehele functioneren van de huurcommissie, en daarop doorde minister voor WWI aanspreekbaar.

Het bestuur is integraal eindverantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de geschillenbeslechting en de bijbehorende middelen. Daarmee is in deze opzet gekozen voor een eenduidige, integrale verantwoordelijkheidslijn, waarvan verwacht wordt dat die de aansturing van de organisatie ten goede zal komen. De opzet heeft tegelijkertijd voldoende oog voor de zwaarte en breedte van de taak van het bestuur. De functies van voorzitter en plaatsvervangend voorzitter bieden de mogelijkheid van taakverdeling en specialisatie terwijl tevens benadrukt wordt dat zij gezamenlijk als bestuur verantwoordelijk zijn voor het reilen en zeilen van de huurcommissie en elkaar kunnen vervangen.

De leden van de SP-fractie maakten bezwaar tegen een verkleining van de formatie van de huurcommissie, op grond van automatisering en efficiencymaatregelen, zolang niet voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van de Nationale Ombudsman. Wordt erkend dat het hierdoor langer duurt eer aan de wettelijke kwaliteit voldaan wordt. Zo nee, waarom niet, zo vroegen die leden.

Door de investeringen die momenteel worden gedaan in de automatisering en door de efficiencymaatregelen die worden getroffen, wordt het voor de huurcommissie mogelijk om met een kleinere formatie te werken richting het halen van de doorlooptijden zoals genoemd in de Uhw.

### *7.2 Totale financiële effecten*

De leden van de SP-fractie zouden graag een overzicht krijgen van de aan de huurcommissie opgelegde bezuinigingstaakstellingen sinds de centra-

lisatie van het secretariaat, alsmede de bezuinigingstaakstelling voor de komende jaren.

Kan daarbij worden aangegeven wat de relatie is tussen de lopende bezuinigingen en de invoering van het onderhavige wetsvoorstel, zo vroegen die leden.

Sinds de centralisatie van het secretariaat, die in 2001 is afgerond, had het secretariaat van de huurcommissie een omvang van 139 fte. In het kader van de taakstellingen uit hoofde van de regeerakkoorden van 2002 en 2003, is de formatie verminderd tot 125 fte. In samenhang met de vorming van een landelijke huurcommissie, is een organisatie- en formatierapport opgesteld waarin de omvang van de administratieve ondersteuning van het zelfstandige bestuursorgaan is bepaald op 100 fte. Deze omvang wordt niet gewijzigd door de bezuinigingstaakstelling die voor de komende jaren op het Ministerie van VROM rust.

De relatie tussen deze formatievermindering en het onderhavige voorstel is dat het wetsvoorstel voorziet in de vorming van een bestuur dat zowel leiding geeft aan het zelfstandige bestuursorgaan als aan de administratieve ondersteuning, waardoor het in staat wordt gesteld te sturen op de kwantiteit en de financiële efficiëntie van de huurcommissie. Door de in het wetsvoorstel beoogde wijzigingen in de structuur van de huurcommissie, ontstaat er een organisatiestructuur waarin de sturing op doorlooptijden gericht en effectiever kan plaatsvinden en waardoor de afhandeltermijnen met een kleinere organisatie verder kunnen worden teruggebracht. Ik kan ter zake verwijzen naar hetgeen ik hiervoor heb opgemerkt in paragraaf 2. Aanleiding vorming één huurcommissie.

## **8. Artikelsgewijs**

De leden van de VVD-fractie vroegen of nader kan worden toegelicht waarom de Raad van Advies niet wordt gehoord over een eventuele schorsing van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Het moet toch mogelijk zijn dat er snel met de Raad van Advies hierover contact wordt opgenomen, aldus die leden.

Het schorsen van de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter beschouw ik als een ingrijpende interventie die slechts onder bepaalde omstandigheden toegepast zal worden. Ondanks de status van zelfstandig bestuursorgaan blijft de ministeriële verantwoordelijkheid onverkort van toepassing op het zelfstandig bestuursorgaan huurcommissie. De minister voor WWI moet snel kunnen handelen wanneer dat nodig is. Schorsing moet daarom meteen toegepast kunnen worden.

Dit laat onverlet dat het middel van schorsing zorgvuldig zal worden toegepast. Uiteraard kan de minister voor WWI afhankelijk van de omstandigheden altijd, als het moet snel, contact opnemen met de Raad van Advies.

De Raad van Advies bestaat uit leden, die afkomstig zijn uit de door de regering aangewezen organisaties van huurders en verhuurders en andere onafhankelijke organisaties en personen. Hoe worden die organisaties van huurders en verhuurders aangewezen, om welke organisaties van huurders en verhuurders gaat het en om welke andere onafhankelijke organisaties en personen, zo vroegen de leden van de VVD-fractie.

Het gaat om de landelijke en representatieve organisaties die de belangen van de huurders en verhuurders vertegenwoordigen. De minister voor WWI wijst deze organisaties aan. Het gaat om de volgende organisaties: Aedes, Vastgoedbelang, IVBN en de Woonbond.

Bij andere onafhankelijke organisaties en personen kan het om verschillende personen en organisaties gaan. Een voorbeeld is een expert op het gebied van huurrecht.

De leden van de SP-fractie constateerden dat in de nieuwe artikelen 3b en 3g de minister de bevoegdheid krijgt om de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de zittingsvoorzitters en de leden van de Raad van Advies te schorsen en te ontslaan.

Op grond van welke criteria kan de minister deze maatregelen nemen, zo vroegen die leden.

De criteria voor schorsing en ontslag worden genoemd in artikel 12 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, die hier volledig gevolgd worden. De genoemde criteria zijn ongeschiktheid of onbekwaamheid voor de vervulde functie dan wel wegens andere zwaarwegende in de persoon van de betrokkene gelegen redenen. Ontslag kan voorts plaatsvinden op eigen verzoek. Toepassing zal steeds plaatsvinden vanuit de verantwoordelijkheid van de minister voor de kwaliteit van het bestuur. Daarnaast kunnen de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters worden ontslagen vanwege het bereiken voor de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd. Dit is vastgelegd in het voorgestelde artikel 3g van de Uhw.

In artikel 3b lid 3 worden eisen gesteld aan de betrokkenheid van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de zittingsvoorzitters bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van woonruimte. De leden van de SP-fractie vroegen zich af waarom deze eisen niet gesteld worden aan de overige leden van zittingscommissies.

En indien de regering van mening is dat deze eis voor verhuurder/leden van de zittingscommissies nodeloos beperkend is, waarom wordt dan niet tenminste uitgesloten dat bij de behandeling van een concreet geschil de leden van een zittingscommissie niet direct betrokken mogen zijn bij enige activiteit die gelieerd is aan de verhuurder in dat geschil, zo vroegen die leden.

Het voorgestelde artikel 3b, derde lid, van de Uhw geldt inderdaad niet voor de zittingsleden. De reden daarvoor is dat de zittingsleden juist werkzaam zijn (geweest) in de huurders- of verhuurdersbranche. Zij worden voorgedragen door huurders- of verhuurdersorganisaties.

Om te voorkomen dat zittingsleden bij de behandeling van een concreet geschil te maken kunnen krijgen met belangenverstremming, zal in het bestuursreglement worden bepaald dat het bestuur van de huurcommissie een integriteitscode vaststelt. In deze code zal worden bepaald dat zittingsleden niet betrokken mogen zijn bij een activiteit die een relatie heeft met de woning waarop het geschil betrekking heeft.

In artikel 3e wordt gesteld dat de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en zittingsvoorzitters ontslagen worden indien zij de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd bereikt hebben. De leden van de SP-fractie hechtten zeer aan het recht om op tijd, dat is om misverstanden te voorkomen bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd, met pensioen te kunnen gaan. Maar zij hechtten óók aan het recht om langer door te werken indien betrokkene daar de voorkeur aan geeft.

Om de kwaliteit van de huurgeschilbeslechting hoog te houden, is voldoende doorstroom belangrijk. Om die reden zal de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar gehanteerd worden.

De leden van de SP-fractie onderschreven de wenselijkheid van een openbaar register van uitspraken. Zij drongen erop aan dat deze verplichting op een gebruikersvriendelijke wijze wordt ingevuld, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij rechtspraak.nl.

De huurcommissie heeft een eigen website waarop per 1 januari 2011 het openbaar register te vinden zal zijn. Beoogd wordt dat dit zo gebruikersvriendelijk mogelijk zal worden gemaakt (o.m. met een zoekmachine), waarbij rechtspraak.nl als voorbeeld meegenomen zal worden.

De leden van de CDA-fractie constateerden dat artikel 6 een nieuw tweede lid kent. Hierin is vastgelegd dat de voorzitter vervangen kan worden door een zittingsvoorzitter. Is het niet beter en consequent in lijn met voorliggend voorstel hier aan te geven dat de voorzitter vervangen kan worden door de plaatsvervangende voorzitter en vervolgens door de zittingsvoorzitter, zo vroegen die leden.

De voorzitter heeft volgens de Uhw een aantal bevoegdheden die alleen aan hem toebedeeld worden. Eén daarvan is het doen van voorzittersuitspraken. Om praktische redenen is het niet aan te raden om deze bevoegdheid alleen bij de voorzitter te laten. Daarom mogen de zittingsvoorzitters namens de voorzitter ook voorzittersuitspraken doen. Aangezien hieraan ook een juridische afweging ten grondslag ligt, is het niet logisch dat de plaatsvervangende voorzitter deze bevoegdheid krijgt. Aan de functie van plaatsvervangende voorzitter zijn namelijk geen eisen gesteld met betrekking tot juridische kennis. De plaatsvervangende voorzitter richt zich vanuit het bestuur met name op de portefeuille bedrijfsvoering van de huurcommissie.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. E. van der Laan