

Vergaderjaar 2007–2008

**28 648**

## **Evaluatie integrale herziening huurwetgeving**

**Nr. 12 herdruk<sup>1</sup>**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 juli 2008

Met deze brief bied ik u aan:

- Het rapport «Vervolgmeting maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting»<sup>2</sup>
- Het jaarverslag 2007 van de Huurcommissie.<sup>2</sup>

Het rapport «Maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting» bevat veel waardevolle informatie over de Huurcommissie en de effecten van het werk van de Huurcommissie. Ik zie het rapport als een ondersteuning van het uitgangspunt dat een laagdrempelige vorm van huurgeschillenbeslechting een belangrijke maatschappelijke functie heeft. Ik noem graag kort enkele opvallende punten in het rapport:

- Het inschakelen van de Huurcommissie kan huurders een aanzienlijk financieel voordeel opleveren. Het gemiddelde voordeel voor een huurder die gelijk krijgt in een toetsing van de aanvangshuur is bijvoorbeeld ruim € 80,- per maand. Ongeveer 40% van de huurders die deze toetsing liet uitvoeren kreeg in 2006 gelijk. Hieruit blijkt mijns inziens dat de Huurcommissie een belangrijk middel is om excessen in de huurmarkt te voorkomen.  
In procedures over onderhoudsgebreken verlaagt de Huurcommissie de huur tijdelijk, tot de ernstige gebreken zijn verholpen. Ook hier kreeg ongeveer 40% van de huurders in 2006 gelijk. Het gemiddelde bedrag van de tijdelijke huurverlaging was ruim € 90,- per maand. Huurders krijgen door zo'n verlaging een belangrijk middel om de verhuurder te bewegen tot het uitvoeren van noodzakelijke reparaties.
- Bijna 70% van de huurders kent de Huurcommissie, en bijna 50% van de huurders weet ongeveer welke diensten de Huurcommissie aanbiedt. Dat betekent dat zij, indien nodig, snel de weg naar de Huurcommissie weten te vinden. Een aanzienlijk deel van de huurders weet dat echter niet. Hieruit blijkt dat de bekendheid van de Huurcommissie onder huurders vatbaar is voor verbetering. Daarom is de bekendheid al enige tijd een punt van aandacht voor de Huurcommissie. In de loop van 2008 zullen de inspanningen gericht op vergroting van de naams-

<sup>1</sup> Eerder werd abusievelijk de verkeerde versie gepubliceerd.

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

bekendheid worden geïntensiveerd met een gerichte publiciteitscampagne.

- De afweging van huurders om de Huurcommissie al dan niet in te schakelen berust doorgaans niet op financiële redenen of op de te verwachten administratieve belasting. Er zijn wel veel huurders die vooraf de inhoudelijke afweging maken of een gang naar de Huurcommissie voor hen zin heeft. Zo is bijvoorbeeld ongeveer een kwart van de huurders met onderhoudsproblemen van mening dat de gang naar de Huurcommissie geen zin heeft. In dat kader acht ik het van groot belang dat huurders en verhuurders over voldoende informatie beschikken om een dergelijke afweging te maken. Om dat te bevorderen zal daarom in vervolg op de publiciteitscampagne die zich richt op naamsbekendheid ook aandacht worden besteed aan het vergroten van de inhoudsbekendheid.
- Er is brede erkenning voor de maatschappelijke functie van de Huurcommissie. Huurders en verhuurders vinden het belangrijk dat de Huurcommissie bestaat. Huurders die de Huurcommissie ingeschakeld hebben zijn tevreden over die stap. Zij zouden achteraf vrijwel allemaal op dezelfde wijze hebben gehandeld en hun zaak opnieuw aan de Huurcommissie hebben voorgelegd.

Met dit rapport geef ik tevens invulling aan het bepaalde in artikel 48 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voor wat betreft de doeltreffendheid van de Huurcommissie. In dit artikel is bepaald dat ik binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een verslag aan de Staten-Generaal zend over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de huurcommissies.

Met betrekking tot de doelmatigheid van de Huurcommissie vermeld ik allereerst dat uit het bijgevoegde jaarverslag 2007 blijkt dat de Huurcommissie in dat jaar op het punt van de behandeltermijnen een belangrijke verbetering heeft gerealiseerd ten opzichte van 2006. Deze opgaande lijn zet zich ook voort in 2008, doch de wettelijke termijnen worden nog niet in alle gevallen gehaald. In dat verband verwijs ik naar het ingezette traject voor de vorming van één ZBO Huurcommissie. Hierover heb ik eerder aangegeven<sup>1</sup> dat ik voornemens ben om ten behoeve van dit nieuw te vormen ZBO Huurcommissie een baten-lasten administratie in te voeren. Hierbij zal onder andere worden voorzien in een grotere transparantie ten aanzien van de samenhang tussen prestaties en de ingezette middelen van de Huurcommissie. Als onderdeel van dit traject wordt momenteel, na een periode waarin dergelijke investeringen minder opportuun waren, geïnvesteerd in een nieuw geautomatiseerd systeem dat het mogelijk maakt om te sturen op de doelmatigheid van de Huurcommissie. De verbetering die hiermee wordt nagestreefd zal na 2009 worden geëvalueerd.

#### *Collectieve geschilbeslechting*

Voorts heb ik eerder in de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Kamerstukken II 2006/2007, 30 856, nr. 6) toegezegd te zullen onderzoeken of een voorziening kan worden getroffen voor gevallen waarin meerdere huurders een geschil over hetzelfde onderwerp hebben met een verhuurder, zodat de geschillenbeslechting efficiënter en effectiever wordt. Bij zo'n vorm van collectieve geschilbeslechting zou een groep bewoners die representatief is voor de bewoners van een complex namens alle huurders een zaak kunnen voorleggen bij de huurcommissie.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2007–2008 27 926 en 28 648, nr. 123.

Als onderdeel van dit onderzoek heb ik het idee ambtelijk laten bespreken met de leden van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV),

omdat ik hun opvattingen in dezen van belang acht. Daarnaast heb ik onderzocht of het mogelijk is om te voldoen aan de door mij aangegeven voorwaarde: een huurder zou, ook bij een door anderen uitgelokte uitspraak, de mogelijkheid moeten houden zelf een gunstiger uitspraak te verkrijgen.

Hieruit is mij gebleken dat de leden van het LOHV het idee niet wenselijk vinden. Zij zijn er geen voorstander van dat een uitspraak van de Huurcommissie in een procedure tussen een huurdersgroep en een verhuurder ook zou gaan gelden voor andere huurders, zonder dat zij hiervoor enig initiatief hebben genomen.

Verder heb ik vastgesteld dat niet aan de door mij gestelde voorwaarde kan worden voldaan, zonder dat ongewenste effecten zouden ontstaan. Mijn voorwaarde is dat een huurder, ook bij een door anderen uitgelokte uitspraak, de mogelijkheid moet houden zelf een gunstiger uitspraak te verkrijgen. Aan deze voorwaarde kan op twee manieren worden voldaan: de betreffende huurder heeft een ingang bij de Huurcommissie, of de betreffende huurder heeft een ingang bij de rechter. In beide gevallen zouden er uiterst ongewenste gevolgen zijn:

- Als zo'n huurder een ingang zou hebben bij de Huurcommissie, dan zou dit de rechtszekerheid van alle overige partijen aantasten.
- Als zo'n huurder evenwel géén ingang zou hebben bij de Huurcommissie, en zich dus tot de rechter zou moeten wenden, dan zou deze buiten zijn wil om op kosten worden gejaagd. De laagdrempelige geschillenbeslechting door de Huurcommissie zou dan voor hem feitelijk niet toegankelijk zijn.

Op basis hiervan is mijn conclusie dat het niet wenselijk is om dit idee nader uit te werken. Dit betekent niet dat er in het geheel geen voorzieningen zijn om als huurdersgroep te procederen bij de Huurcommissie. Het is nu al mogelijk om te procederen bij de Huurcommissie met behulp van een gevolmachtigde die meerdere huurders vertegenwoordigt. Van deze mogelijkheid wordt regelmatig gebruik gemaakt. De Huurcommissie moedigt dit ook aan, omdat dit betekent dat zij de geschillen op efficiënte wijze kan beslechten.

Ik beveel het rapport en het jaarverslag van de Huurcommissie van harte in uw aandacht aan.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
C.P. Vogelaar