

Vergaderjaar 2010–2011

32 586**Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Uitvoeringswethuurprijzen woonruimte (uitbreiding geschillenbeslechting huurcommissie)****Nr. 5****VERSLAG**

Vastgesteld 16 februari 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Algemeen	1
2. Inhoud	2
2.1 Locatie	3
2.2 Leges	3
2.3 Effecten voor de rijksbegroting	3
3. Artikelsgewijze toelichting	4

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzma, S.A.M. (PvdA), voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), ondervoorzitter, Smilde, M.C.A. (CDA), Jansen, P.F.C. (SP), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Dibi, T. (GL), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Elissen, A. (PVV), Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Marcouch, A. (PvdA), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66) en Grashoff, H.J. (GL).

Plv. leden: Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Knops, R.W. (CDA), Dijk, J.J. van (SP), Rouvoet, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Janssen, R.A. (SP), Ouwehand, E. (PvdD), El Fassed, A. (GL), Kuiken, A.H. (PvdA), Fritsma, S.R. (PVV), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Wolbert, A.G. (PvdA), Nieuwenhuizen, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66) en Voortman, L.G.J. (GL).

1. Algemeen

De leden van de PvdA-fractie heeft met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (uitbreiding geschillenbeslechting huurcommissie).

Deze leden vinden het van groot belang dat de rechten van huurders en huurdersorganisaties op een laagdrempelige wijze afdwingbaar zijn. Het voorleggen van geschillen aan de kantonrechter is een kostbare stap, waarbij niet in het oordeel wordt meegenomen of er in de geest van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Overlegwet) is gehandeld, maar slechts op het volgen van de juiste procedure.

Deze leden merken op dat de geschillenbeslechting bij de huurcommissie voortvloeit uit de Overlegwet en een verbetering is van de positie van huurders. De geschillenbeslechting bij de huurcommissie is laagdrempelig en de huurcommissie kan bij geschillen inhoudelijk toetsen en een volledige belangenafweging maken.

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggend wetsvoorstel. Deze leden hebben een aantal vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat de uitbreiding van de geschillenbeslechting door de huurcommissie regelt. Deze leden onderschrijven de wenselijkheid dat huurdersorganisaties en verhuurders met geschillen met betrekking tot de Overlegwet terecht kunnen bij een geschillencommissie. De leden van de SP-fractie zijn van mening dat vertegenwoordigers van huurders die miskend worden in hun positie op een eenvoudige, laagdrempelige en betaalbare manier hun gelijk moeten kunnen behalen.

2. Inhoud

De leden van de PVV-fractie vragen hoe vaak wordt bij de kantonrechter een uitspraak wordt gevraagd in het kader van de Overlegwet. Tevens vragen deze leden of de vraag naar geschillenbeslechting zal toenemen door de voorliggende wijziging in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de voorgenomen uitbreiding van het initiatiefrecht van huurders.

De leden van de PVV-fractie vragen hoe de huurders zullen worden gewezen op de nieuwe mogelijkheid tot geschillenbeslechting.

De leden van de SP-fractie kunnen zich voorstellen dat het mogelijk moet zijn voor georganiseerde bewoners die niet door de woningcorporatie worden erkend, de legitimiteit van de bestaande door de woningcorporatie erkende huurdersorganisaties en bewonerscommissies te laten toetsen door de zittingscommissie die bij de huurcommissie is belast met de beslechting van Overlegwet-geschillen (hierna: de zittingscommissie). Het komt in de praktijk voor dat woningcorporaties actieve bewonersgroepen niet als gesprekspartner erkennen met het argument dat de woningcorporatie reeds een bestaande huurdersorganisatie of bewonerscommissie heeft aangewezen als gesprekspartner. Daarbij komt het voor dat deze reeds bestaande aangewezen gesprekspartner zeer passief is en/of vervreemd is van haar achterban. Feitelijk voldoet deze gesprekspartner dan niet meer aan de definitie zoals vermeld in artikel 1 onderdelen f en g.

De leden van de SP-fractie merken op dat huurdersorganisaties of bewonerscommissies niet altijd voldoen aan de definities en doelstellingen uit de Overlegwet (zoals ten aanzien van de mate waarin de huurders door hen worden vertegenwoordigd, geïnformeerd over en betrokken bij activiteiten).

Deze leden zijn van mening dat wanneer georganiseerde bewoners hieraan twijfelen, zij bij de zittingscommissie moeten kunnen voorleggen of de status van de door de woningcorporatie erkende huurdersorganisatie of bewonerscommissie terecht is. Georganiseerde bewoners zijn naar mening van de leden van de SP-fractie bewoners en/of huurders die niet per definitie door de verhuurder als bewonersvertegenwoordiger worden erkend, maar wel door middel van ondersteuningsverklaringen kunnen aantonen dat zij een aanzienlijk deel van de bewoners vertegenwoordigt. Kan de regering uiteenzetten in hoeverre de zittingscommissie hiervoor benaderd kan worden en of zij het wenselijk acht dat de zittingscommissie voor dit type geschillen benaderd kan worden?

De financiering van huurdersorganisaties is de leden van de SP-fractie een doorn in het oog. Door directe financiering door de verhuurder is de huurdersorganisatie zeer afhankelijk van de verhuurder, wat in de praktijk vaak leidt tot een onwenselijke invloed van de verhuurder op de erkende

bewonersvertegenwoordiging, met als gevolg dat de kritische blik van de bewonersorganisatie hevig wordt verzwakt. Deelt de regering deze zorg? De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de onafhankelijkheid van bewonersorganisaties vergroot kan worden wanneer de verhuurder een fonds opstelt met daarin een jaarlijkse bijdrage op basis van het aantal verhuureenheden, en dat huurdersorganisaties uit dit fonds haar activiteiten kunnen financieren. Een onafhankelijke instantie zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting zou de taak op zich kunnen nemen om te controleren of de onttrekkingen uit dit fonds terecht zijn. Wat is de opvatting van de regering over dit voorstel? Is zij bereid om met voorstellen te komen om de huurdersorganisaties (financieel) verder op afstand te zetten van de verhuurder?

2.1 Locatie

De leden van de PvdA-fractie constateren dat er minstens drie zittinglocaties komen. Deze leden willen graag weten of de drie arrondissementbanken dezelfde legestarieven zullen hanteren of dat daar onderscheid in wordt gemaakt.

2.2 Leges

De leden van de PvdA-fractie constateren dat wanneer de voorzitter van de huurcommissie direct een uitspraak heeft gedaan, partijen tegen de voorzittersuitspraak in verzet kunnen gaan om alsnog een uitspraak van de huurcommissie te verkrijgen. Deze leden willen graag weten of de verzoeker dan wederom leges dient te betalen.

De leden van de PVV-fractie vragen welke vergoeding(en) de verzoeker aan de Staat verschuldigd zal zijn.

De leden van de SP-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat er voor de legeskosten geen onderscheid wordt gemaakt tussen natuurlijke- en rechtspersonen. Kan de regering een toelichting geven op de daadwerkelijke legeskosten? Vallen deze legeskosten in het particulierentariaf (momenteel € 25) of het rechtspersonentariaf (momenteel € 450) van de huurcommissie?

De leden van de SP-fractie constateren dat artikel 7 van de Overlegwet voorziet in de vergoeding van de kosten van huurdersorganisaties die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van haar taken. Kan een huurdersorganisatie in geval van een geschil de legeskosten op basis van artikel 7 van de Overlegwet door de verhuurder laten vergoeden? Zo nee, hoe worden huurdersorganisaties geacht de legeskosten te dragen? Hoe wordt van bewonerscommissies verwacht de legeskosten te kunnen betalen?

2.3 Effecten voor de rijksbegroting

De leden van de PVV-fractie merken op dat deze vorm van geschillenbeslechting een aanvulling vormt op de mogelijkheid om een geschil voor te leggen aan de rechter. Deze leden vragen zich daarom af welke kosten gemoeid zijn met de totale uitvoering van geschillenbeslechting in de zin van de Overlegwet en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

3. Artikelsgewijze toelichting

Artikel III

Het wetsvoorstel zou zo spoedig mogelijk in werking te treden in het licht van het nu aanwezige draagvlak. De leden van de PvdA-fractie zijn benieuwd wanneer een inwerking op zijn vroegst zou kunnen plaatsvinden.

De voorzitter van de commissie,
Dijksma

De griffier van de commissie,
Van der Leeden