

Vergaderjaar 2016–2017

34 652

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

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 2 februari 2017

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	blz.
Algemeen	1
1. Inleiding	2
2. Uitbreiding taken	3
3. Herziening financiering van de Huurcommissie; bijdrage verhuurders en wijziging legesregeling	4
4. Starten met bemiddeling en werken met drempelbedragen	7
5. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden Raad van Advies	7
6. Financiële gevolgen	7
7. Consultatie	7

ALGEMEEN

De leden van VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage. Deze leden leggen de regering nog enkele vragen voor ter beantwoording.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het grote belang van een laagdrempelige geschillenbeslechting voor huurders en

verhuurders. De Huurcommissie vervult deze functie al lang, maar er is ruimte om de werking ervan te herzien en te moderniseren. Daarnaast constateren deze leden dat de regering noodzaak ziet om de financieringswijze van de Huurcommissie te herzien. Deze leden maken graag gebruik van de mogelijkheid van deze schriftelijke inbreng voor het verslag om een aantal vragen te stellen en zien uit naar de beantwoording van hun vragen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn tevreden dat met dit wetsvoorstel verhuurders die vaker in de fout gaan met huurprijzen worden aangepakt via leges. De leden van de SP-fractie stellen hieronder vragen over het voorliggende wetsvoorstel, omdat zij menen dat niet elke voorgestelde modernisering een verbetering is en omdat nog onduidelijkheden bestaan.

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover nog enkele vragen. De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben nog een aantal vragen.

Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel, maar heeft naar aanleiding hiervan nog wel enige vragen.

1. Inleiding

Het valt de leden van de PvdA-fractie op dat de voorgestelde wijziging in de bekostiging van de Huurcommissie door onder andere de introductie van de verhuurderbijdrage, door de regering gepresenteerd wordt als modernisering. Deze leden vragen uitleg van de regering, waarom een grotere bijdrage van verhuurders aan de financiering gezien moet worden als een modernisering.

Daarnaast constateren deze leden dat als uitvloeisel van de doorlichting van de Dienst Huurcommissie, de status van agentschap door de regering heroverwogen wordt. Deze leden vragen hoe deze heroverweging zich verhoudt tot het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie constateren dat wordt bezuinigd op de Huurcommissie, en vragen derhalve naar het precieze bedrag per jaar en waar deze aan besteed zal worden. Komt dit ten goede aan de huursector of verdwijnt het in de algemene middelen? Daarnaast vragen deze leden of is gezocht naar andere mogelijkheden om te bezuinigen en zo de bijdrage aan de Huurcommissie overeind te houden.

Daarnaast constateren de leden van de SP-fractie dat hun waarschuwing over het Woonakkoord in 2013 is uitgekomen, namelijk dat sinds het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging er meer zaken bij de Huurcommissie zijn ingediend en behandeld. Deze leden vragen wat een terugtrekkende beweging van de overheid rechtvaardigt, aangezien diezelfde overheid voor een toename van het aantal zaken heeft gezorgd. De leden van de SP-fractie menen dat de regels omtrent huren en huurprijzen complexer zijn geworden en dat zowel huurders als verhuurders hier niet voor moeten worden gestraft in de vorm van hogere leges. Kan de regering uitleggen waarom zij dit toch doet?

De regering verwacht een afname van 40% van de uitspraken van de Huurcommissie als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel. De leden van de SP-fractie vernemen graag waar dit percentage op is gebaseerd.

De leden van de CDA-fractie vinden bemiddeling, daar waar mogelijk, wenselijk. Het vindt immers plaats op basis van vrijwilligheid van partijen. Wel vragen deze leden zich af hoe omgegaan wordt met conflicten over de bemiddeling, als bijvoorbeeld de Huurcommissie de bemiddeling kansrijk acht, maar één van de partijen niet. Voorts vragen deze leden of de procedure al kan worden doorgezet als dergelijke conflicten bestaan. De leden van de CDA-fractie onderschrijven de keus om het advies van de Raad van State te volgen om de afbakening van de bevoegdheid van de Huurcommissie in de wet zelf op te nemen.

De leden van de D66-fractie hebben de kanttekening van de Raad van State bij het gebruik van de ministeriële regeling voor het afbakenen van de bevoegdheden van de Huurcommissie gelezen. Kan de regering aangeven waarom gekozen is voor het afbakenen via een ministeriële regeling?

2. Uitbreiding taken

De leden van de VVD-fractie vragen of onder de nieuwe taken ook de energieprestaties in het kader van de energieprestatievergoeding vallen? Zo ja, hoe kan de Huurcommissie die beoordelen?

De leden van de PvdA-fractie begrijpen de parallel die de regering trekt tussen de modernisering van de Huurcommissie en de overige buitengerechtelijke geschillenbeslechting. Toch is de geschillenbeslechting beperkt tot de gereguleerde huurcontacten, i.c. huurcontracten waarvan de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de keuze gemaakt is om de geschillenbeslechting op deze wijze te beperken en de Huurcommissie slechts te laten adviseren bij huurconflicten buiten de gereguleerde sector in het geval alle partijen hiermee instemmen. Deze leden vragen hoe deze keuze zich verhoudt tot de andere organen voor buitengerechtelijke geschillenbeslechting.

Verder vragen de leden van de PvdA-fractie aan de regering welke effect de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie naar de verwachting van de regering zal hebben op het aantal zaken dat de Huurcommissie voorgelegd krijgt. Dit mede met het oog op de benodigde middelen om de Huurcommissie goed te laten functioneren.

De leden van de SP-fractie vinden het goed dat de taak van bemiddeling aan de Huurcommissie wordt toegevoegd. Deze leden vragen of er voldoende ervaring en expertise is opgedaan om de bemiddelingstaak goed uit te voeren. Ook vragen deze leden welke vormen van bemiddeling kunnen worden ingezet. De leden van de SP-fractie vragen of bemiddeling op locatie mogelijk is en zo nee, waarom niet.

Tot nu toe kunnen geliberaliseerde huurders niet terecht bij de Huurcommissie, een wens die de leden van de SP-fractie al vaak hebben geuit. Buitengerechtelijke geschillenbeslechting zou voor alle huurders bereikbaar moeten zijn. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering vast blijft houden aan het onderscheid tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. De leden van de SP-fractie willen weten waarom huurders in de particuliere sector geen recht zouden hebben op dezelfde huurprijsbescherming als huurders in de sociale sector. De leden van de SP-fractie vernemen graag met hoeveel fte de Huurcommissie wordt uitgebreid bij een groter takenpakket.

De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat de motie Ronnes over het altijd mogen laten beoordelen van de huurprijs door de Huurcommissie (Kamerstuk 27926–270), vanwege de behandeling van het voorliggende wetsvoorstel is aangehouden. Een expliciete reactie op deze motie –

waarin de regering wordt verzocht huurders van woningen boven de liberalisatiegrens en die eigendom zijn van een woningcorporatie, de mogelijkheid te geven om de huurprijs altijd op redelijkheid te kunnen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht – wordt gemist.

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

De leden van de VVD-fractie vragen of het een bewuste keuze is om bij de tariefdifferentiatie geen rekening te houden met het aantal verhuureenheden van de verhuurder. Is de tariefdifferentiatie te omzeilen door een juridische splitsing door te voeren?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe verhuurders in studentensteden in het kader van het gedifferentieerde tarief beschermd worden tegen de praktijken van juridische adviesbureaus die op no-cure-no-pay basis werken.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de financiering van de Huurcommissie op dit moment nog voor het overgrote deel plaatsvindt via de begroting Wonen en Rijksdienst. De regering geeft aan dat er geen sprake is van een solide en structurele bekostigingsstructuur. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom deze financiering niet solide en structureel zou zijn.

Nu de voorgestelde verhuurderbijdrage gebaseerd wordt op de aangifte voor de verhuurderheffing vragen de leden van de PvdA-fractie zich af of dit wel een stabiele financiering van de Huurcommissie oplevert, nu veel politieke partijen in hun verkiezingsprogramma's wijzigingen aan de verhuurderheffing voorstellen. Deze leden vragen de regering te reageren op de onzekerheid van de financiering die wijzigingen aan de verhuurderheffing met zich mee kunnen brengen voor de bekostiging van de Huurcommissie. Zien deze leden het goed dat de «bescheiden» uitvoeringskosten van de verhuurderbijdrage alleen gerealiseerd worden door volledig de systematiek van de verhuurderheffing te volgen? Zo ja, zouden de kosten van een geheel eigen grondslag voor de verhuurderbijdrage niet veel te groot zijn, gezien de geschatte inkomsten van minder dan € 7 miljoen?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat uit de projectie van de bekostiging van de Huurcommissie van de komende jaren blijkt dat de verwachte kosten gelijk blijven, terwijl de taken uitgebreid worden. Deze leden vragen hoe het grotere aantal taken goed gediend kan worden binnen de huidige begroting. Ook vragen deze leden welke onafhankelijkheid de Huurcommissie heeft in het vaststellen van de eigen begroting, om daarmee de kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de verhouding tussen de financiering vanuit een rechtstreekse Rijksbijdrage en een verhuurderbijdrage in het voorliggende wetsvoorstel in de projectie ongeveer gelijkwaardig is. Deze leden vragen de regering of deze verhouding ook aangehouden wordt als de benodigde middelen voor de Huurcommissie groter blijken te zijn of de Rijksbijdrage dan wel de verhuurderbijdrage gefixeerd worden.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat één van de uitgangspunten van de regering bij de introductie van een verhuurderbijdrage is dat de vervuiler betaalt, ofwel dat de veroorzaker van de werkzaamheden van de Huurcommissie de instandhouding betaalt. Om te bepalen of de voorgestelde maatregel de kosten bij de juiste partij neerlegt zouden deze leden graag horen of het klopt dat meer dan 90% van de verhuurderbijdrage betaald zal worden door woningcorporaties, mede doordat verhuurders met minder dan 50 woningen niet aangeslagen zullen worden. Is het niet

zo dat juist bij de kleinere particuliere verhuurders relatief veel zaken spelen waarin de huurder in het gelijk gesteld wordt? Mede daarom willen deze leden graag weten welk deel van de aangedragen zaken, waarin de verhuurder in het ongelijk gesteld zijn betrekking hebben op woningcorporaties en welk deel op particuliere verhuurders. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering, gezien de cijfers, daadwerkelijk van mening is dat met de voorgestelde wijze van financieren de vervuiler betaalt. Ook vragen deze leden welke alternatieve vormen van financiering overwogen zijn die de kosten meer neerleggen bij de verhuurders met negatieve uitspraken en waarom deze alternatieven verworpen zijn. De leden van de PvdA-fractie lezen met tevredenheid dat verhuurders die meerdere keren in het ongelijk zijn gesteld over de aanvangsuur en de berekening van de all-in huur, hogere leges in rekening gebracht krijgen. Deze leden zijn positief over deze poging om het niet naleven van de regels voor de bepalen van de maximaal redelijke huur te ontmoedigen. Hiermee kan de positie van huurders versterkt worden en betalen huisjesmelkers een groter deel van de kosten van de Huurcommissie. Wel vragen deze leden hoeveel verhuurders de afgelopen vijf jaar geconfronteerd zouden zijn met hogere leges en hoeveel zaken deze verhuurders verloren hebben.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de teller van het aantal keren dat een verhuurder in het ongelijk is gesteld elk jaar opnieuw gestart wordt. Deze leden twijfelen of dit de meest effectieve manier is om slecht gedrag onder verhuurders aan te pakken. Daarom vragen deze leden waarom voor deze termijn van een jaar is gekozen en niet voor een langere termijn van bijvoorbeeld drie of vijf jaar? Ook lezen deze leden dat gelijklopende verzoeken uitgesloten kunnen worden van de berekening van de hogere leges, maar zij vragen zich af of gelijklopende verzoeken juist ook niet kunnen wijzen op het moedwillig niet naleven van het woningwaarderingstelsel.

Naar de inschatting van de leden van de PvdA-fractie is één van de redenen dat verhuurders een huur in rekening brengen boven de liberalisatiegrens, terwijl dit volgens het woningwaarderingstelsel niet zou mogen, het ontduiken van de betaling van verhuurderheffing. Daarom vragen deze leden of een besluit van de Huurcommissie om de huur te verlagen gecombineerd kan worden met een naheffing van de verhuurderheffing door de Huurcommissie of de Belastingdienst.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom ervoor is gekozen om de financiering van de Huurcommissie aan te passen aan die van andere geschillenbeslechtters – zoals de Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ) – en niet andersom. Waarom is er niet voor gekozen om andere geschillenbeslechtters, zoals SKGZ, onafhankelijker te maken door een andere financiering, in plaats van de financiering van de Huurcommissie door het Rijk uit te hollen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Verhuurders krijgen met het voorliggende wetsvoorstel een direct financieel belang en zullen wellicht willen en kunnen sturen op de richting of bedrijfsvoering van de Huurcommissie. De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering de onafhankelijkheid van de Huurcommissie zal waarborgen.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie zal worden gebaseerd op de verhuurderheffing, omdat voor de verhuurderheffing een heffingsvrije voet geldt en dus een vertekend beeld geeft, aangezien kleine verhuurders en woningcorporaties worden uitgezonderd van de verhuurderheffing. Ook wordt over geliberaliseerde huurwoningen geen verhuurderheffing betaald. De leden van de SP-fractie vragen daarom hoe wordt voorkomen dat woningcorporaties te veel geld moeten betalen in verhouding tot andere verhuurders.

Bovendien is de verhuurderheffing, volgens de leden van de SP-fractie, überhaupt een controversiële lastenverzwaring waar een nieuwe Tweede Kamer over moet beslissen. De leden van de SP-fractie vragen daarom welke andere mogelijkheden er zijn om de verhuurderbijdrage te berekenen. De leden van de SP-fractie vragen de regering om schematisch weer te geven welke alternatieven er zijn en wat de voor- en nadelen van deze alternatieven zijn.

De leden van de SP-fractie merken op dat door het voorliggende wetsvoorstel het tarief voor verhuurders in de vorm van natuurlijke personen sterk worden verhoogd van € 25 naar € 300. Welke gevolgen heeft dit voor kleine (particuliere) verhuurders, en in hoeverre heeft de regering met deze groep verhuurders rekening gehouden? Deze leden willen tevens weten hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot een nota van wijziging uit februari 2014 (Kamerstuk 33 698, nr. 13). Het standpunt van de regering destijds was het «voorkomen dat kleine particuliere verhuurders te maken zouden krijgen met een grote lastenverhoging». Waarom is de regering van dit standpunt afgestapt, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De Nationale ombudsman en de Geschillencommissie van het Financiële Klachteninstituut brengen consumenten geen kosten in rekening, zo is te lezen op hun website. De leden van de SP-fractie vragen waarom er voor de Huurcommissie dan wel leges moeten worden betaald, terwijl één van de redenen van de regering is om de Huurcommissie in lijn te brengen met andere geschillenbeslechtters.

De leden van de CDA-fractie hebben ten aanzien van het legestartief enkele vragen. Zo vernemen deze leden graag in hoeverre belastingheffing verenigbaar is met de toepassing van de hardheidsclausules. Deze leden menen dat een hardheidsclausule alleen kan gelden als de wet een gevolg heeft dat niet bedoeld is. Alleen als de wet eigenlijk anders had moeten luiden, kan de hardheidsclausule van toepassing zijn, zo merken deze leden op. Dit is in deze situatie niet het geval zo menen zij. Bovendien vernemen deze leden graag hoe voorkomen wordt dat met willekeur de hardheidsclausule wordt toegepast.

De leden van de D66-fractie vragen waarop het legestartief van € 300 is gebaseerd. Hierbij worden de leges voor particulieren verhoogd van € 25 naar € 300. Hoe vaak werden er in 2015 en 2016 door een rechtspersoon leges betaald? En hoe vaak door particuliere verhuurders? Als een rechtspersoon voor de derde maal in het ongelijk gesteld wordt, wordt het legestartief verhoogd tot € 700. Waarom is gekozen voor deze tussenstap? Hoeveel procent van de zaken in de afgelopen twee jaar zouden onder de huidige regels onder de tarieven voor de eerste maal ongelijk, tweede maal ongelijk en derde maal ongelijk vallen en daarmee niet-kosten-dekkend zijn? En welke schattingen zijn er gemaakt voor deze leges voor de komende jaren? Hoeveel inkomsten worden er minder geraamd met het voorliggende voorstel in vergelijking met geheel kostendekkende leges?

De leden van de D66-fractie zijn zeer geïnteresseerd in de resultaten van de pilot om bemiddeling in geschillen in te voeren. Hoeveel zaken zijn er via bemiddeling geprobeerd te beslechten? En in hoeveel gevallen is dat gelukt? Tot wanneer loopt de landelijke pilot die vanaf januari 2017 wordt uitgerold?

Het lid Van Vliet kan zich vinden in de modernisering van de Huurcommissie, maar betreurt het dat de kosten voor het nieuwe stelsel gedeeltelijk bij de verhuurders worden weggelegd. Deze verhuurderbijdrage doet afbreuk aan de onafhankelijke uitstraling van de Huurcommissie, waardoor de uitspraken als minder betrouwbaar zullen worden ervaren.

Bovendien worden, aldus het lid Van Vliet, veel geschillen veroorzaakt door complexe landelijke regelgeving, waar de verhuurders geen invloed op hebben. Maar zij draaien nu wel voor de kosten op. Het lid Van Vliet vraagt zich ook af of de verdeling van kosten niet op een andere manier vastgesteld kan worden. Volgens berekeningen gaan woningcorporaties samen circa 95% van de verhuurdersbijdrage betalen, terwijl zij maar bij de helft van alle geschillen betrokken zijn. Hiermee zullen woningcorporaties de geschillen van andere verhuurders financieren. Dit kan toch niet de bedoeling zijn, vraagt het lid Van Vliet aan de regering. Tenslotte vraagt het lid Van Vliet zich af hoe de Minister de verwachte besparing door de Huurcommissie gaat meenemen in de berekening van de bijdrage door verschillende partijen.

4. Starten met bemiddeling en werken met drempelbedragen

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel zaken onder de bagatelvoorziening vallen, wanneer de drempel op resp. € 5, € 10 en € 15 per maand wordt gelegd?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat een geschil alleen in behandeling genomen wordt als het belang groter is dan € 3 per maand. Deze leden vragen de regering of bij het voorleggen van een geschil het belang altijd is vast te stellen en hoe met onzekerheid hiermee kan worden omgegaan.

5. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden Raad van Advies

De leden van de PvdA-fractie hechten aan een evenwichtige samenstelling van de zittingsleden van de Huurcommissie en constateren dat het de bedoeling blijft om huurders en verhuurders gelijk vertegenwoordigd te hebben binnen de Huurcommissie. Deze leden vragen zich af hoe deze gelijke vertegenwoordiging te garanderen is, wanneer de leden niet meer voorgedragen worden door de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Ook vragen deze leden om nader toe te lichten waardoor de huidige benoemingsprocedure niet naar behoren werkt.

De leden van de SP-fractie vragen een nadere toelichting waarom het aanwijzen van zittingsleden door huurders en verhuurders niet wordt gehandhaafd. Welke noodzaak is er om dit te veranderen? Deze leden vernemen graag hoe het loslaten van de voordracht zich verhoudt tot de onpartijdigheid en de onafhankelijkheid van de Huurcommissie.

6. Financiële gevolgen

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering inschat dat de financiële gevolgen van de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie neutraal zullen zijn. Deze leden vragen de regering nader uit te leggen hoe dit kan. Daarnaast worden in het voorliggende wetsvoorstel wel degelijk extra kosten van € 350.000 voor 250 extra zaken genoemd, wat dan weer de vraag oproept hoe dit zich verhoudt tot een neutrale invloed op de financiën.

7. Consultatie

De leden van de PvdA-fractie lezen dat verschillende partijen via hun deelname aan de Raad van Advies invloed willen hebben op de bedrijfsvoering van de Huurcommissie en de taakuitvoering. Deze leden zien de belangen van de betrokkenen bij het hebben van invloed op de Huurcommissie, maar zij vinden het op de allereerste plek belangrijk dat de Huurcommissie onafhankelijke geschillenbeslechting op hoog niveau

biedt. Daarom vragen deze leden naar de mogelijkheden en risico's dat de verhuurders via de Raad van Advies of anderszins invloed krijgen op de taakuitoefening door de Huurcommissie. Kan de regering toezeggen dat de gewijzigde financiering de kwaliteit en onafhankelijkheid van de Huurcommissie niet aantast?

De leden van de D66-fractie lezen dat de Woonbond er graag van verzekerd zou zijn dat in de toekomst de onafhankelijkheid van de Huurcommissie geborgd blijft. De Woonbond stelt een wettelijke borging voor. In hoeverre deelt u de mening van de Woonbond dat een wettelijke borging de onafhankelijkheid van de Huurcommissie verbeterd? Op welke manier zou dit wettelijk geborgd kunnen worden, ook als de manier van financiering van de Huurcommissie verandert? In hoeverre kan een verhuurder, als het voorstel wordt uitgevoerd, besluiten zijn of haar bijdrage niet te betalen als het oordeel van de commissie hem of haar niet bevalt?

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden