

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. 7

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 10 februari 2017

Aanleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave

Algemeen	1
1. Inleiding	1
2. Uitbreiding taken	3
3. Herziening financiering van de Huurcommissie; bijdrage verhuurders en wijziging legesregeling	5
4. Starten met bemiddeling en werken met drempelbedragen	12
5. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden Raad van Advies	13
6. Financiële gevolgen	13
7. Consultatie	14

1. Inleiding

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom een grotere bijdrage van verhuurders aan de financiering gezien moet worden als een modernisering.

Het vergroten van de bijdrage van verhuurders strookt met het idee dat de private sector de kosten (mede) draagt van de met haar dienstverlening verbonden activiteiten, waaronder een goede geschilbeslechting. Dit is het geval bij meerdere (semi-)publieke instellingen. Voorbeelden hiervan zijn de Autoriteit Woningcorporaties, de SKGZ en de SGC.

Daarnaast constateren de leden van de PvdA-fractie 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. Van heroverweging van de status van agentschap is geen sprake. Wel zal naar aanleiding van de evaluatie van de ZBO Huurcommissie de Huurcommissie komend jaar werken aan de herinrichting van het financieel beheer. Het doel is om te komen tot een financieel model dat beter past bij de gevarieerdere dienstverlening van de Huurcommissie als de Huurcommissie meer gaat bemiddelen en meer gaat inzetten op kennisdeling. Ook zal de Huurcommissie opvolging geven aan de aanbeveling uit de evaluatie om de zelfstandigheid van het bestuursorgaan te versterken.

De leden van de SP-fractie vragen naar het precieze bezuinigingsbedrag per jaar en waar dit aan besteed zal worden. Komt dit ten goede aan de huursector of verdwijnt het in de algemene middelen en is gezocht naar andere mogelijkheden om te bezuinigen en zo de bijdrage aan de Huurcommissie overeind te houden, zo vragen die leden. Met dit wetsvoorstel wordt niet op de Huurcommissie bezuinigd. Door de bijdrage van verhuurders te vergroten, wordt de Huurcommissie minder afhankelijk van de prioritering van middelen op de begroting van Wonen en Rijksdienst.

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 verhuurdersbijdrage beoogt de bekostiging van de Huurcommissie meer solide te maken, en meer in lijn te brengen met hoe andere geschilbeslechtsers worden gefinancierd. Het wetsvoorstel beoogt niet, zoals de leden van de SP-fractie suggereren, om een terugtrekkende beweging vanuit de overheid te maken. Integendeel, het wetsvoorstel beoogt een toekomstbestendige versterking van laagdrempelige geschilbeslechting. Aan de positionering van de Huurcommissie als ZBO en agentschap verandert dan ook niets. Verder neemt het aantal zaken bij de Huurcommissie al langere tijd af. Dit geldt ook voor de geschillen over de inkomensafhankelijke huurverhoging.

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. Waarom wordt dit toch gedaan, zo vragen die leden. Het beeld dat de SP-fractie schetst bij de voorstellen voor leges wordt niet herkend. In het wetsvoorstel blijven leges voor huurders ongewijzigd, en worden leges voor verhuurders die ook rechtspersoon zijn, verlaagd. Deze bepaling, in combinatie met de bepaling voor gedifferentieerde leges, beogen de kosten van de Huurcommissie te spreiden over de gebruikers van de Huurcommissie. Hiermee wordt ook het zeer grote verschil tussen leges voor verhuurders die natuurlijk of rechtspersoon zijn opgeheven. Verder wordt de gedifferentieerde legesregeling alleen toegepast bij onderwerpen waar verhuurders goed in staat mogen worden geacht de regels toe te passen, bijvoorbeeld door goed gebruik te maken van de informatie en hulpmiddelen die hierover door de Huurcommissie wordt verstrekt.

Tot slot geldt dat bij het ontwikkelen van nieuwe regelgeving eenvoudig altijd een aandachtspunt is. Tegelijkertijd kunnen er wensen zijn voor

maatwerk, uitzonderingen en kunnen er nauw omschreven doelen zijn. Dat regelgeving hierdoor complexer wordt is dan onvermijdelijk.

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. Als de Huurcommissie meer gaat bemiddelen dan kan het aantal uitspraken dat wordt gedaan in het kader van geschilbeslechting afnemen. De Huurcommissie heeft geraamd dat 40% van de geschillen ook bemiddelbaar zijn. Partijen zijn straks vrij in hun keuze om te bemiddelen of het geschil te laten beslechten. De afname van het aantal uitspraken is dus ook afhankelijk van de mate waarin partijen zullen kiezen voor bemiddelen.

De leden van de CDA-fractie vragen 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.

Bemiddeling is altijd vrijwillig, beide partijen moeten hiermee instemmen. Als geen overeenstemming kan worden bereikt, dan staat geschilbeslechting open.

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, zo vragen die leden.

Op grond van het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte doet de Huurcommissie uitspraak in geschillen die voortvloeien uit klachten van de huurder over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten. Daarbij moet worden aangegeven welke geschillen de Huurcommissie in ieder geval niet beslecht. In eerste instantie is gekozen voor een uitwerking hiervan bij ministeriële regeling, omdat daarmee eenvoudiger soorten geschillen kunnen worden benoemd en worden aangevuld. Na het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State, waarbij is geadviseerd om de afbakening in de wet zelf op te nemen, is ervoor gekozen om alle geschillen die tot de exclusieve bevoegdheid van de rechter behoren, uit te sluiten en dit bij wet te bepalen.

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, zo vragen die leden. Inzake de energieprestatievergoeding is de Huurcommissie reeds sinds 1 september 2016 bevoegd op grond van de Wet van 18 mei 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Stb. 2016, 199, inwerkingtreding Stb. 2016, 302). Geschillen inzake de energieprestatievergoeding zijn daardoor geen nieuwe onderwerpen zoals bedoeld in het kader van dit wetsvoorstel. De Huurcommissie kan geschillen beoordelen aan de hand van de hiervoor aangegeven wet, in combinatie met het per 1 september 2016 in werking getreden Besluit inzake de energieprestatievergoeding (Stb. 2016, 303) en de bijbehorende ministeriële regeling (Stcrt. 2016, nr. 45732). De Huurcommissie beschikt door

deze wettelijke regelingen over een helder beoordelingskader, dat in hoge mate aansluit bij reeds aanwezige bestaande beoordelingsmethodieken.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de keuze gemaakt is om de geschillenbeslechting te beperken tot gereguleerde huurcontracten en de Huurcommissie slechts te laten adviseren bij huurconflicten buiten de gereguleerde sector in het geval alle partijen hiermee instemmen. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe deze keuze zich verhoudt tot de andere organen voor buitengerechtelijke geschillenbeslechting. De werkwijze waarbij de Huurcommissie advies geeft op basis van vrijwilligheid bij partijen als het geliberaliseerde contracten betreft, vloeit voort uit het principe van contractvrijheid tussen huurders en verhuurders. De contractsvrijheid houdt bijvoorbeeld in dat de huurder en verhuurder zelf overeenkomen welke elementen zij bepalend achten voor de hoogte van de huurprijs en de periodieke verhoging van de huurprijs. In de gereguleerde sector ligt dit anders. Daar bepaalt wet- en regelgeving de hoogte van bijvoorbeeld de aanvangshuurprijs en de huurprijsverhoging. In die sector ligt het dus ook meer in de rede om vanuit de overheid voor te schrijven dat de uitspraken op geschillen bindend zijn. Als in het geliberaliseerde segment behoefte is aan een instantie die bindende uitspraken doet bij geschillen, staat het partijen vrij daarin te voorzien of rechtstreeks naar de rechter te gaan. Bij andere instanties voor geschilbeslechting bij consumentengeschillen werkt dit niet anders. Ook daar kan per branche of sector bezien worden of er redenen zijn om de bindendheid van uitspraken wettelijk voor te schrijven, of dat in de betreffende branche of sector hier zelf afspraken over worden gemaakt.

De leden van de PvdA-fractie vragen welk effect de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie naar verwachting zal hebben op het aantal zaken dat de Huurcommissie voorgelegd krijgt. Het aantal extra geschillen bij de Huurcommissie door de taakuitbreiding met klachten wordt geschat op 250 per jaar.

De leden van de PvdA-fractie 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. Om ervaring op te doen met bemiddelen is in 2016 bij wijze van regionale pilot bemiddeling aangeboden op een aantal locaties. Uit de pilot blijkt dat huurders en verhuurders graag een geschil willen oplossen via bemiddeling door de Huurcommissie, dat geschillen tussen huurders en verhuurders zich hier inhoudelijk ook voor lenen, en dat geschiloplossing op deze manier veel sneller gaat. Op dit moment treft de Huurcommissie de voorbereidingen om de pilot uit te breiden naar landelijk niveau. De bemiddeling aan het begin van de procedure bij de intake gebeurt via de telefoon en email. Belangrijk voordeel hiervan is dat huurder en verhuurder niet hoeven te reizen en dat het daarom voor hen makkelijker te combineren is met bijvoorbeeld werk en thuissituatie. De ervaring leert dat er meerdere contactmomenten zijn voordat de bemiddeling rond is. Het zou de voortgang van de bemiddeling belemmeren als hiervoor meerdere afspraken op locatie met huurder, verhuurder en Huurcommissie gemaakt zouden moeten worden. Huurders en verhuurders waarderen juist de snelle aanpak via de telefoon en email.

De leden van de SP-fractie vragen waarom bij de geschilbeslechting wordt vastgehouden 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.

Op dit moment wordt geen onderscheid gemaakt tussen huurders van corporaties en huurders van particuliere verhuurders. Een reactie op de aangehouden motie Ronnes (Kamerstukken II 2016/17, 27 926, nr. 270) is tegelijkertijd met de indiening van het wetsvoorstel verzonden aan de Kamer (Kamerstukken II 2016/17, 34 652, nr. 5). In de motie wordt de regering verzocht een voorstel aan de Kamer voor te leggen waardoor ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs altijd op redelijkheid mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht.

De leden van de SP-fractie vragen met hoeveel fte de Huurcommissie wordt uitgebreid bij een groter takenpakket.

Er is geen sprake van uitbreiding van het aantal fte bij de Huurcommissie als gevolg van de taakuitbreiding. De extra geschillen kunnen worden gedaan met de bestaande capaciteit, omdat het maar om een gering aantal gaat, het aantal andere geschillen terug loopt en de veranderingen in de werkwijze naar verwachting en verbeterde efficiency met zich meebrengen.

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.

In de gedifferentieerde legesregeling wordt geen rekening gehouden met het aantal woningen omdat van verhuurders hetzelfde wordt verwacht namelijk dat de regels worden toegepast. Een grote verhuurder zou hier even goed toe in staat moeten zijn als een kleine verhuurder. Het is dus ook niet zo dat verhuurders met een groot aantal woningen per definitie eerder in aanmerking komen voor het gedifferentieerde legestartief dan verhuurders met een beperkt aantal woningen. Daarnaast wordt voorgesteld om te voorzien in een hardheidsclausule voor het geval onverkorte en strikte toepassing van de legesregeling zou leiden tot een onredelijke uitkomst. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de verhuurder als gevolg van een administratieve fout meermaals de aanvangshuur verkeerd heeft vastgesteld.

Is de tariefdifferentiatie te omzeilen door een juridische splitsing door te voeren, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De Huurcommissie zal in de uitvoering van de gedifferentieerde legesregeling gebruik maken van de gegevens van verhuurders zoals deze bekend worden bij de Huurcommissie. Als deze gegevens, al dan niet na juridische splitsing, zouden wijzigen dan is het in theorie mogelijk om de gedifferentieerde legesregeling te omzeilen. Het risico hiervan wordt als klein ingeschat aangezien een verhuurder hiervoor aanzienlijk kosten zou moeten maken.

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.

Het doel van de gedifferentieerde legesregeling is bereiken dat verhuurders aanvangshuren vaststellen met een huurprijs waarbij rekening is gehouden met het WWS puntensysteem. Er is gezien dat doel geen reden om verhuurders in studentensteden die geconfronteerd worden met de praktijken van juridische adviesbureaus die op no-cure-no-paybasis werken, anders te behandelen.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de financiering van de Huurcommissie niet solide en structureel zou zijn. Op dit moment bestaan de baten van de Huurcommissie uit baten uit leges en een bijdrage vanuit de begroting Wonen en Rijksdienst. De middelen voor de bijdrage aan de Huurcommissie zijn op de Rijksbegroting niet structureel beschikbaar. Herprioritering van middelen binnen de begroting voor Wonen en Rijksdienst bleek vaak noodzakelijk. Leges vormen ook geen solide en structurele inkomstenbron omdat de legesinkomsten variabel zijn. De hoogte hiervan is afhankelijk van het aantal geschillen per jaar en van welke partij in het ongelijk wordt gesteld. Wanneer de Huurcommissie gevarieerdere dienstverlening gaat aanbieden door bemiddelen en door meer in te zetten op kennisdeling zullen de legesinkomsten verder afnemen. Een succesvolle modernisering van de werkwijze van de Huurcommissie verkleint dan dus de financiële basis. Door de bijdrage van verhuurders te vergroten en minder afhankelijk te maken van leges, wordt de financiering van de Huurcommissie stabiel omdat deze minder afhankelijk wordt van de prioritering van middelen op de begroting van Wonen en Rijksdienst en de keuze van typen dienstverlening.

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 voorts te reageren op de onzekerheid van de financiering die wijzigingen aan de verhuurderheffing met zich mee kunnen brengen voor de bekostiging van de Huurcommissie.

De verhuurderbijdrage sluit enkel aan op de gegevens van de verhuurders uit de aangifte verhuurderheffing. Wijzigingen in de verhuurderheffing hoeven geen directe problemen op te leveren om een stabiele grondslag voor de verhuurderbijdrage te behouden. Wanneer de verhuurderheffing zou worden afgeschaft, dan heeft dit wel gevolgen voor de verhuurderbijdrage omdat gegevens van verhuurders dan zouden ontbreken. De verhuurderheffing is bedoeld als structurele maatregel. Het afschaffen van de verhuurderheffing vergt een wetswijziging. Op dat moment zal worden bezien op welke wijze de benodigde gegevens van verhuurders verkregen kunnen worden om de verhuurdersbijdrage te innen.

Worden de «bescheiden» uitvoeringskosten van de verhuurderbijdrage alleen gerealiseerd door volledig de systematiek van de verhuurderheffing te volgen en 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, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

Door gebruik te maken van reeds beschikbare gegevens van verhuurders wordt inderdaad bespaard op uitvoeringskosten. Het is bijvoorbeeld niet nodig om een nieuw registratiesysteem op te zetten voor verhuurders. Het opzetten van een registratiesysteem brengt met name extra incidentele kosten met zich mee. De kosten van het opzetten daarvan zijn niet geraamd.

De leden van de PvdA vragen hoe het grotere aantal taken bij de Huurcommissie goed gediend kan worden binnen de huidige begroting. De Huurcommissie verwacht dat de toename aan kosten vanwege de extra geschillen door de taakuitbreiding worden gecompenseerd doordat op andere onderdelen minder kosten worden gemaakt. 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 ontwerpbegroting wordt ieder jaar door de Huurcommissie opgesteld. De begroting van de Huurcommissie maakt onderdeel uit van de begroting Wonen en Rijksdienst, welke wordt vastgesteld door de Eerste en Tweede Kamer.

De leden van de PvdA vragen of de verhouding Rijksbijdrage – verhuurderbijdrage ook aangehouden wordt als de benodigde middelen voor de Huurcommissie groter blijken te zijn of de Rijksbijdrage dan wel de verhuurderbijdrage gefixeerd worden.

In de begroting van de Huurcommissie zal ieder jaar rekening worden gehouden met een verhuurdersbijdrage en een Rijksbijdrage. Deze begroting maakt onderdeel uit van de begroting Wonen en Rijksdienst. De begroting Wonen en Rijksdienst wordt door de Eerste en Tweede Kamer vastgesteld. De beslissing over de verdeling tussen Rijksbijdrage en verhuurderbijdrage wordt hiermee dus ook aan de Eerste en Tweede Kamer voorgelegd.

Om te bepalen of de voorgestelde maatregel de kosten bij de juiste partij neerlegt vragen de leden van de PvdA-fractie 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, zo vragen die leden. 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 voorts of het, gezien de cijfers, daadwerkelijk zo 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 hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het aantal woningen van de verhuurder rekening houdend met de «heffingsvrije voet» van 50 woningen. Hoe de verhouding uitpakt bij de bijdrage tussen corporaties en private verhuurders hangt af van het aantal woningen in hun bezit. In onderstaande tabel staan de meest recente gegevens hierover:

	Totaal	Corporaties	Overig
Aantal woningen van verhuurders met meer dan 50 woningen	2.300.222	2.149.268	150.954
Vrijstelling van 50 woningen per verhuurder	49.600	18.550	31.050
Totaal aantal woningen in berekening	2.250.622	2.130.718	119.904

Er worden geen gegevens bijgehouden van het aantal woningen van verhuurders met geschillen bij de Huurcommissie. Het is dus niet bekend of verhuurders met een klein aantal woningen ook vaker geschillen verliezen. Worden de verhuurders die gelijk kregen (43%) uitgesplitst naar corporaties en overige verhuurders, dan blijken de corporaties in 2015 aanmerkelijk vaker in het gelijk te zijn gesteld dan de overige verhuurders, namelijk in 62% respectievelijk 23% van de gevallen.

Zoals hiervoor al genoemd is in de vormgeving van de bijdrage ervoor gekozen om gebruik te maken van bestaande gegevens over verhuurders voortvloeiend uit de aangifte Verhuurderheffing. Op deze manier kunnen de uitvoeringskosten beperkt blijven. Naast de verhuurdersbijdrage bevat het wetsvoorstel een aantal bepalingen die beogen een balans te brengen in de verdeling van de kosten van de Huurcommissie over de gebruikers.

Zo wordt voorgesteld om één legestartief voor alle verhuurders te hanteren, zodat kleine verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid meer gaan meebetalen aan de Huurcommissie. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een bepaling waarbij hogere leges kunnen worden opgelegd aan verhuurders die vaak in het ongelijk worden gesteld bij geschillen over aanvangshuren en all in huurprijzen.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoeveel verhuurders de afgelopen vijf jaar geconfronteerd zouden zijn met hogere leges en hoeveel zaken deze verhuurders verloren hebben.

Hieronder wordt aangegeven hoeveel verhuurders in een jaar een geschil hadden over aanvangshuur of all in huurprijs, en hoeveel van deze verhuurders dat vaker dan twee maal per kalenderjaar hadden.

Jaar	Aantal	Van totaal
2012	33	589
2013	28	482
2014	40	455
2015	45	484
2016	35	456

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom bij het aantal keren dat een verhuurder in het ongelijk is gesteld voor een jaar is gekozen, en niet voor een langere termijn van bijvoorbeeld drie of vijf jaar.

De reden dat voor een termijn van één jaar is gekozen is om de uitvoering van de gedifferentieerde legesregeling te vereenvoudigen. Hoe langer de termijn die wordt gekozen, hoe langer de Huurcommissie het aantal keren dat een verhuurder in het ongelijk wordt gesteld bij de betreffende geschillen moet bijhouden. Dit brengt administratieve lasten voor de Huurcommissie met zich mee.

De leden van de PvdA-fractie vragen of gelijkluidende verzoeken juist ook niet kunnen wijzen op het moedwillig niet naleven van het woningwaarderingssstelsel.

Als sprake is van het moedwillig niet naleven van het woningwaarderingssstelsel, dan kan geen beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. Er is voorzien in een hardheidsclausule voor het geval onverkorte en strikte toepassing van de legesregeling zou leiden tot een onredelijke uitkomst. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de verhuurder als gevolg van een administratieve fout meermaals de aanvangshuur verkeerd heeft vastgesteld.

De leden van de PvdA-fractie vragen 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 Verhuurderheffing gaat uit van de situatie geldend op 1 januari van elk jaar, dit betekent dat per 1 januari volgend op de uitspraak van de huurcommissie de betreffende woning onder de Verhuurderheffing valt. Indien een belastingplichtige dit verzuimt op te geven bij zijn aangifte kan de Belastingdienst hiervoor een naheffingsaanslag met mogelijk een boete opleggen.

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 geschillenbeslechtsers – zoals de Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ) – en niet andersom. Waarom is er niet voor gekozen om andere geschillenbeslechtsers, 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 die leden. Het kabinet acht het goed te rechtvaardigen dat de private sector de kosten (mede) draagt van de met haar dienstverlening verbonden activiteiten. Zij veroorzaken immers zelf een deel van die kosten, en zij hebben zelf baat bij die activiteiten.

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.

Er zijn meerdere checks en balances die de kwaliteit van de Huurcommissie borgen, en die voorkomen dat de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in het geding komt. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is het voornemen geuit om de Huurcommissie aan te wijzen als buitengerechtelijke geschillenbeslechting zoals bedoeld in de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten. Hiermee is wettelijk geborgd dat de Huurcommissie aan de kwaliteitseisen moet voldoen die voortvloeien uit de Implementatiewet. Overigens staat kwaliteit altijd al hoog in het vaandel bij de Huurcommissie. De Implementatiewet moet dus vooral gezien worden als «een stok achter de deur».

Wat betreft het behoud van de onafhankelijkheid en de invloed van de Raad van Advies: de Raad van Advies kan alleen het bestuur van de Huurcommissie adviseren. Dit is opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en in het bestuursreglement. Het bestuursreglement dient op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te worden goedgekeurd door de Minister. Op deze wijze is geborgd dat de Raad van Advies geen invloed kan uitoefenen die de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in het geding kan brengen. Daarnaast is de onafhankelijkheid en kwaliteit van de Huurcommissie geborgd doordat de Huurcommissie een ZBO is waardoor de Huurcommissie op afstand van de overheid staat maar wel onder eindverantwoordelijkheid van de Minister. Dit volgt uit de Kaderwet ZBO.

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. Zoals hiervoor al genoemd is in de vormgeving van de bijdrage ervoor gekozen om gebruik te maken van bestaande gegevens over verhuurders voortvloeiend uit de aangifte Verhuurderheffing. Op deze manier kunnen de uitvoeringskosten beperkt blijven. Naast de verhuurdersbijdrage bevat het wetsvoorstel een aantal bepalingen die beogen een balans te brengen in de verdeling van de kosten van de Huurcommissie over de gebruikers. Zo wordt voorgesteld om één legestartief voor alle verhuurders te hanteren, zodat kleine verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid meer gaan meebetalen aan de Huurcommissie. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een bepaling waarbij hogere leges kunnen worden opgelegd aan verhuurders die vaak in het ongelijk worden gesteld bij geschillen over aanvangshuren en all in huren.

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 om schematisch weer te geven welke alternatieven er zijn en wat de voor- en nadelen van deze alternatieven zijn.

Alternatieve mogelijkheden	Voor- en nadelen
Het verhogen van leges	Onderzocht is in hoeverre hogere leges een bijdrage kunnen leveren aan de grotere bijdrage van verhuurders. Er zijn echter grenzen aan het verhogen van leges als ook de laagdrempeligheid van de Huurcommissie moet worden geborgd. Geconstateerd is dat het niet mogelijk is om leges te verhogen zodat het budgettaire belang wordt gehaald zonder de toegang tot de Huurcommissie ernstig te verslechteren. Dit effect zou nog worden versterkt indien de dalende trend in het aantal geschillen verder zou doorzetten.
Het opleggen van bestuurlijke boetes door de Huurcommissie	Geconcludeerd is dat er op het werkkterrein van de Huurcommissie geen gedragingen zijn aan te wijzen waar een punitieve sanctie als een bestuurlijke boete gerechtvaardigd is. Daarnaast leiden boetes ook niet tot een vaste, stabiele inkomstenbron.

Als geen gebruik zou worden gemaakt van de reeds beschikbare gegevens uit de aangifte Verhuurderheffing, zou het nodig zijn om een nieuw registratiesysteem op te zetten voor verhuurders. Het opzetten van een registratiesysteem brengt extra kosten met zich mee.

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 wordt met deze groep verhuurders rekening gehouden, zo vragen die leden. Het klopt dat in het wetsvoorstel wordt voorgesteld om leges van verhuurders die natuurlijk persoon zijn te verhogen. Deze bepaling, in combinatie met de bepaling voor gedifferentieerde leges, beogen de kosten van de Huurcommissie te spreiden over de gebruikers van de Huurcommissie. Hiermee wordt ook het zeer grote verschil tussen leges voor verhuurders die natuurlijk of rechtspersoon zijn kleiner.

De leden van de SP-fractie vragen hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot een nota van wijziging uit februari 2014 (Kamerstuk 33698–13). De leden van de SP-fractie refereren aan de wetswijziging waarin de leges voor verhuurders en huurders zijn gewijzigd. Met de wetswijziging werden leges voor huurders en verhuurders die natuurlijke personen zijn € 25. Leges voor verhuurders die rechtspersoon waren werden € 450. In het voorliggende wetsvoorstel blijven leges voor huurders ongewijzigd, en worden leges voor verhuurders die ook rechtspersoon zijn, verlaagd. Deze bepaling, in combinatie met de bepaling voor gedifferentieerde leges, beogen de kosten van de Huurcommissie te spreiden over de gebruikers van de Huurcommissie. Hiermee wordt ook het zeer grote verschil tussen leges voor verhuurders die natuurlijk of rechtspersoon zijn kleiner.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er voor de Huurcommissie leges moeten worden betaald, terwijl één van de redenen van de regering is om de Huurcommissie in lijn te brengen met andere geschillenbeslechtters.

De reden dat ook aan huurders leges worden gevraagd als zij in het ongelijk worden gesteld is om aan huurderszijde een afweging te stimuleren van de slagingskans van het opbrengen van een geschil bij de Huurcommissie.

De leden van de CDA-fractie vragen in hoeverre belastingheffing verenigbaar is met de toepassing van de hardheidsclausules. Bovendien vragen deze leden hoe voorkomen wordt dat met willekeur de hardheidsclausule wordt toegepast.

Met de verhuurderbijdrage is geen sprake van belastingheffing. De hardheidsclausule is wel in lijn met de hardheidsclausule zoals deze kan worden toegepast bij bijvoorbeeld belastingwetten. Er is voorzien in een hardheidsclausule voor het geval onverkorte en strikte toepassing van de legesregeling zou leiden tot een onredelijke uitkomst. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de verhuurder als gevolg van een administratieve fout meermaals de aanvangshuur verkeerd heeft vastgesteld. Als sprake is van het moedwillig niet naleven van bijvoorbeeld het WWS, dan kan geen beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. De Huurcommissie draagt er in haar beleid zorg voor dat de hardheidsclausules niet willekeurig worden toegepast.

De leden van de D66-fractie vragen waarop het legestartief van € 300 is gebaseerd.

De reden dat één legestartief van € 300 is gekozen is om het verschil in leges tussen verhuurders die natuurlijk persoon en rechtspersoon zijn te verkleinen. Om de verhoging van de leges voor verhuurders die natuurlijke persoon zijn die hierin besloten ligt te matigen wordt tegelijkertijd een verlaging van het huidige legestartief voorgesteld.

Hoe vaak werden er in 2015 en 2016 door een rechtspersoon leges betaald en hoe vaak door particuliere verhuurders, zo vragen de leden van de D66-fractie.

In 2015 werden leges in 1.475 gevallen betaald door particuliere verhuurders, en in 2.123 gevallen door verhuurders met rechtspersoonlijkheid. In 2016 ging het om 1.427 legesbetalingen door particulieren en 1.742 legesbetalingen door verhuurders met rechtspersoonlijkheid.

Als een rechtspersoon voor de derde maal in het ongelijk gesteld wordt, wordt het legestartief verhoogd tot € 700. De leden van de D66-fractie vragen 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-kostendekkend zijn, welke schattingen zijn er gemaakt voor deze leges voor de komende jaren en hoeveel inkomsten worden er minder geraamd met het voorliggende voorstel in vergelijking met geheel kostendekkende leges, zo vragen die leden.

In onderstaande tabel staat weergegeven hoeveel zaken onder de voorgestelde gedifferentieerde legesregeling zouden zijn gevallen:

	2015	2016
Verhuurders 2 maal ongelijk	40 van de 484 verhuurders (8%)	39 van de 456 verhuurders (9%)
Verhuurders vaker dan 2 maal ongelijk	45 van de 484 verhuurders (9%)	35 van de 456 verhuurders (8%)

De gedifferentieerde legesregeling gaat niet alleen gelden voor rechtspersonen, maar voor alle verhuurders. In de gedifferentieerde legesregeling wordt bij de 2^e maal in het ongelijk (en dus niet de 3^e maal zoals nu wordt gezegd in de vraag) de leges verhoogd naar € 700. Wordt de verhuurder

voor de 3^e maal in het ongelijk gesteld dan bedragen de leges € 1.400. Het idee achter de stapsgewijze verhoging in leges is dat verhuurders die vaker te maken krijgen met het toepassen van het WWS puntensysteem bij het vaststellen van aanvangshuren of het uitsplitsen van huurcontracten, hier bekender mee raken, en dus ook goed in staat mogen worden geacht de aanvangshuurprijs conform het WWS vast te stellen.

Het aantal geschillen over aanvangshuurprijzen en all-in huren fluctueert jaarlijks. De extra legesinkomsten als gevolg van de gedifferentieerde legesregeling en de vergelijking met geheel kostendekkende leges kan, vanwege onzekerheid omtrent het aantal geschillen, en de mate waarin verhuurders (geheel of gedeeltelijk) in het ongelijk worden gesteld, niet betrouwbaar worden ingeschat.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeveel zaken er geprobeerd is te bemiddelen en in hoeveel zaken is dit gelukt. Tot wanneer loopt de landelijke pilot die vanaf januari 2017 wordt uitgerold, zo vragen die leden.

In 2016 zijn 1.273 zaken via brede intake en bemiddeling afgedaan. De landelijke pilot die vanaf januari 2017 wordt uitgerold, loopt tot medio 2018.

Het lid Van Vliet vraagt 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. Is dit de bedoeling, zo vraagt het lid Van Vliet.

Naast de verhuurdersbijdrage bevat het wetsvoorstel een aantal bepalingen die beogen een balans te brengen in de verdeling van de kosten van de Huurcommissie over de gebruikers. Zo wordt voorgesteld om één legestartief voor alle verhuurders te hanteren, zodat kleine verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid meer gaan meebetalen aan de Huurcommissie. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een bepaling waarbij hogere leges kunnen worden opgelegd aan verhuurders die vaak in het ongelijk worden gesteld bij geschillen over aanvangshuren en all-in huurprijzen.

Het lid Van Vliet vraagt hoe de Minister de verwachte besparing door de Huurcommissie gaat meenemen in de berekening van de bijdrage door verschillende partijen.

In de begroting van de Huurcommissie zal ieder jaar rekening worden gehouden met een verhuurdersbijdrage en een Rijksbijdrage. Deze begroting maakt onderdeel uit van de begroting Wonen en Rijksdienst. De begroting Wonen en Rijksdienst wordt door de Eerste en Tweede Kamer vastgesteld. De beslissing over de verdeling tussen Rijksbijdrage en verhuurderbijdrage wordt hiermee dus ook aan de Eerste en Tweede Kamer voorgelegd.

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.

Verhoging van de drempelbedragen zal niet leiden tot substantieel minder geschillen bij de Huurcommissie. Zie de tabel hieronder:

Aantal zaken bij financieel belang (2015)	Drempel € 5	Drempel € 10	Drempel € 15
Huurverlaging (7:254 BW)	224	232	239

Aantal zaken bij financieel belang (2015)	Drempel € 5	Drempel € 10	Drempel € 15
Huurverhoging bij woningverbetering (7:255 BW)	44	44	44
Huurverlaging bij gebreken (7:257 BW)	675	676	677

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 of bij het voorleggen van een geschil het belang altijd is vast te stellen en hoe met onzekerheid hiermee kan worden omgegaan.

Net als nu bij de servicekostenzaken zal bij de intake van het geschil worden nagegaan of er sprake is van een gering financieel belang. Als het financieel belang niet vast te stellen is, wordt de zaak gewoon in behandeling genomen.

5. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden Raad van Advies

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de gelijke vertegenwoordiging van de zittingsleden te garanderen is, wanneer de leden niet meer voorgedragen worden door de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Ook vragen deze leden waardoor de huidige benoemingsprocedure niet naar behoren werkt. De leden van de SP-fractie vragen waarom het aanwijzen van zittingsleden door huurders en verhuurders niet wordt gehandhaafd. Welke noodzaak is er om dit te veranderen en hoe verhoudt zich het loslaten van de voordracht tot de onpartijdigheid en de onafhankelijkheid van de Huurcommissie, zo vragen die leden.

Het doel van de gewijzigde procedure is om de Huurcommissie in staat te stellen voldoende kwalitatief goede zittingsleden te werven. Van de zittingsleden wordt een forse bijdrage verwacht in de zittingscommissie. Dit zal alleen maar toenemen als straks eenvoudigere geschillen worden afgehandeld in overleg via intake en bemiddeling, en het aandeel van zwaardere zaken bij de zittingscommissie dus groter wordt. De bepaling dat bij de benoeming van de zittingsleden de belangen van huurders en verhuurders gelijkelijk zijn vertegenwoordigd blijft ongewijzigd. Dit zal onderdeel uitmaken van de functieprofielen die de Huurcommissie voor deze functie zal opstellen met betrokkenheid van de koepelorganisaties. Ook zal de Huurcommissie voorafgaand aan de voordracht van een zittingslid, hierover met de koepelorganisaties overleggen.

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. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe dit zich verhoudt tot een neutrale invloed op de financiën.

In de memorie van toelichting is aangegeven wat de directe financiële gevolgen voor de overheid en verhuurders zijn als gevolg van de taakuitbreiding; die zijn neutraal. Uitbreiding van de taken bij de Huurcommissie heeft indirect financiële gevolgen voor verhuurders en overheid als hierdoor de totale lasten van de Huurcommissie stijgen en deze lasten worden doorberekend via de verhuurders- en rijksbijdrage aan de Huurcommissie.

Het aantal extra geschillen bij de Huurcommissie door de taakuitbreiding met klachten wordt geschat op 250 per jaar. De structurele kosten die hiermee gemoeid zijn bestaan uit het aantal verzoeken vermenigvuldigd met de kosten die gemaakt worden om deze geschillen te beslechten (p x q). Bij 250 extra geschillen bedraagt dit € 350.000 per jaar. In dit bedrag wordt nog geen rekening gehouden met de legesinkomsten. Als legesinkomsten zouden worden meegerekend dan valt dit bedrag lager uit. In de begroting van de Huurcommissie wordt de toename aan kosten vanwege de extra geschillen door de taakuitbreiding gecompenseerd doordat op andere onderdelen minder kosten worden gemaakt.

7. Consultatie

De leden van de PvdA-fractie vragen 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, zo vragen die leden. De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre de regering de mening van de Woonbond deelt dat een wettelijke borging de onafhankelijkheid van de Huurcommissie verbetert. Op welke manier zou dit wettelijk geborgd kunnen worden, ook als de manier van financiering van de Huurcommissie verandert.

Er zijn meerdere checks en balances die de kwaliteit van de Huurcommissie borgen, en die voorkomen dat de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in het geding komt. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is het voornemen geuit om de Huurcommissie aan te wijzen als buitengerechtelijke geschillenbeslechting zoals bedoeld in de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten. Hiermee is wettelijk geborgd dat de Huurcommissie aan de kwaliteitseisen moet voldoen die voortvloeien uit de Implementatiewet. Overigens staat kwaliteit altijd al hoog in het vaandel bij de Huurcommissie. De Implementatiewet moet dus vooral gezien worden als «een stok achter de deur», zoals reeds eerder gemeld.

Zoals reeds eerder opgemerkt: wat betreft het behoud van de onafhankelijkheid en de invloed van de Raad van Advies: de Raad van Advies kan alleen het bestuur van de Huurcommissie adviseren. Dit is opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en in het bestuursreglement. Het bestuursreglement dient op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te worden goedgekeurd door de Minister. Op deze wijze is geborgd dat de Raad van Advies geen invloed kan uitoefenen die de onafhankelijkheid van de Huurcommissie in het geding kan brengen. Van de leden van de Raad van Advies wordt verwacht dat zij hun rol breed opvatten. In hun oordeelsvorming dienen zij het belang van kwalitatieve geschilbeslechting en onafhankelijkheid van de Huurcommissie te betrekken. Het is vervolgens aan het bestuur om een advies van de Raad van Advies in de besluitvorming af te wegen tegen alle andere belangen en adviezen die van belang zijn.

Daarnaast is de onafhankelijkheid en kwaliteit van de Huurcommissie geborgd doordat de Huurcommissie een ZBO is, waardoor de Huurcommissie op afstand staat van de overheid maar wel onder eindverantwoordelijkheid van de Minister. Dit volgt uit de Kaderwet ZBO.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre een verhuurder, als het voorstel wordt uitgevoerd, kan besluiten zijn of haar bijdrage niet te betalen als het oordeel van de commissie hem of haar niet bevalt, zo vragen die leden.

Verhuurders worden wettelijk verplicht hun bijdrage te leveren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk