

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 3 april 2018

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik in op de vragen die in dit voorlopig verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het voorlopig verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

1. Uitbreiding taken

Er zijn drie instanties die een uitspraak kunnen doen over een klacht: de interne klachtencommissie, de Huurcommissie en de rechterlijke macht. De leden van de VVD-fractie vragen of twee instanties waar huurders uit kunnen kiezen na de interne klachtenbehandeling niet voor verwarring zorgen. Gaan er niet méér procedures worden gestart doordat de Huurcommissie zo laagdrempelig is en is dit een wenselijke ontwikkeling, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Het wetsvoorstel draagt bij aan het verminderen van verwarring doordat het wetsvoorstel het verschil tussen de aangegeven drie instanties verduidelijkt. Zo mag op grond van het wetsvoorstel van de huurder verwacht worden dat hij zich in eerste instantie tot de verhuurder richt. Verhuurders zijn vrij hoe ze invulling geven aan het in artikel 55b van de Woningwet bedoelde reglement inzake de behandeling van klachten, maar voor corporaties is het gebruikelijk dat er een interne klachtencommissie is ingericht. Pas daarna is een gang naar de Huurcommissie mogelijk. Tot slot zou de huurder zich nog tot de rechter kunnen wenden (het voorgestelde artikel 41, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

Voorts wordt het aantal extra geschillen bij de Huurcommissie door de taakuitbreiding geschat op 250 per jaar. Het effect is dus beperkt, mede door de hiervoor beschreven procedure.

De leden van de VVD-fractie vragen of er een kans is dat de jurisprudentie van de kantonrechter en die van de Huurcommissie aangaande de klachtenbehandeling niet gelijk zal zijn en of dit voor rechtsongelijkheid kan zorgen.

Het ligt niet voor de hand dat er rechtsongelijkheid gaat ontstaan door verschillen in jurisprudentie tussen kantonrechter en Huurcommissie. Het ligt wel voor de hand dat de jurisprudentie aangaande de klachtenbehandeling heel divers is, ongeacht of het geschil beslecht is bij de (kanton-)rechter of de Huurcommissie. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de vaak verschillende casuïstiek die speelt. Ook nu zijn er regelmatig vergelijkbare geschillen bij de kantonrechter en de Huurcommissie. In zijn algemeenheid is daarin zichtbaar in de opgebouwde jurisprudentie dat kantonrechters en Huurcommissie bij vergelijkbare gevallen vergelijkbare uitspraken doen. Bovendien publiceren beide organisaties hun vonnissen c.q. uitspraken, en kunnen dus kennisnemen van elkaars overwegingen.

De leden van de VVD-fractie vragen of in het geval van een burenruzie, iemand zou kunnen klagen bij de Huurcommissie wanneer een verhuurder te weinig doet om de burenruzie op te lossen of als een verhuurder niet voldoende maatregelen neemt om overlast tussen huurders te voorkomen.

De Huurcommissie kan toetsen of de verhuurder voldoende heeft gedaan, wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden, om tegen de verstoring van het woongenot door een andere huurder van de zelfde verhuurder op te treden. Bijvoorbeeld door te kijken of de verhuurder de overlast veroorzakende huurder heeft aangesproken op zijn gedraging en/of hier afspraken over heeft gemaakt. De verhuurder is immers verplicht om het rustig woongenot te verschaffen. Echter de Huurcommissie is niet bevoegd om de verhuurder te verplichten om bepaalde maatregelen tegen de overlast veroorzakende huurder te nemen zoals de verhuurder op te leggen dat de overlast veroorzakende huurder moet verhuizen of om de overlast veroorzakende huurder een boete op te leggen. Dit is ook niet gewenst omdat de eventuele consequenties voor de huurder te verstrekkend zijn. Over dergelijke geschillen kan alleen een rechter uitspraak doen.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering de resultaten van de evaluatie van de regionale pilot met de Kamer wil delen. In de memorie van toelichting geeft de regering aan dat begin 2017 de pilot landelijk is uitgerold. Is de landelijke pilot geëvalueerd en wil de regering de resultaten van deze evaluatie delen, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie hebben vernomen dat experimenten met betrekking tot bemiddeling van de Huurcommissie nog geëvalueerd zullen worden. De leden van de D66-fractie vragen of de regering de Kamer hieromtrent kan informeren, op het moment dat resultaten van het experiment bekend zijn.

De Huurcommissie heeft in het jaarverslag over 2016 verslag gedaan van de pilot voor de nieuwe werkwijze. Deze werkwijze gaat verder dan alleen het toepassen van bemiddeling en kan niet los gezien worden van de meer uitgebreide intake en uitbouw van de kennisfunctie. Het jaarverslag beschrijft de uitkomsten van deze integrale aanpak van de pilot. Dit jaarverslag is, zoals gebruikelijk voor het jaarverslag van een zelfstandige bestuursorgaan, in 2017 met beide Kamers der Staten-Generaal gedeeld. De ervaringen met de landelijke uitrol van de pilot in 2017, liggen in dezelfde lijn als in 2016. Het behandelen van geschillen via inhoudelijke intake en bemiddeling is voor een deel van de zaken een snelle en passende oplossing. In 2017 is opnieuw een groter deel van de geschillen

via intake en bemiddeling afgehandeld. Het jaarverslag over 2017 wordt in het voorjaar naar beide Kamers gestuurd.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering heeft kunnen concluderen dat de bemiddeling een goed alternatief is terwijl de regionale pilot maar een klein aantal cases bevatte.

De bevindingen van de pilot alsmede de volgende punten tezamen bevestigen de meerwaarde van bemiddelen:

- de uitgebreide intake en bemiddeling bieden voor een deel van de geschillen sneller een passende oplossing;
- het klopt dat de pilot is gestart met een klein aantal cases in de regio Den Haag maar vanwege de positieve reacties van huurders en verhuurders is de pilot uitgebreid naar andere regio's waardoor eind 2016 bijna 1100 verzoeken via intake en bemiddeling zijn afgerond. In totaal handelde de Huurcommissie in 2016 bijna 8300 zaken via de uitgebreide formele procedure af (onderzoek, zitting en uitspraak);
- het uitbreiden van de werkwijze met bemiddelen is één van de aanbevelingen die worden gedaan naar aanleiding van de evaluatie van de Huurcommissie¹;
- vanuit financieel oogpunt is bemiddelen aantrekkelijk omdat er kortere en lichtere procedures kunnen worden gevolgd dan bij geschillenbeslechting;
- bij andere geschillenbeslechtters zoals het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, Geschillencommissies voor Consumentenzaken en Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen maakt bemiddeling al onderdeel uit van de dienstverlening.

Met de taakuitbreiding van de Huurcommissie worden de mogelijkheden van huurders en verhuurders niet vervangen, maar uitgebreid. Bemiddeling is altijd vrijwillig, beide partijen moeten hiermee instemmen. Als geen overeenstemming kan worden bereikt, dan staat geschillenbeslechting open.

De leden van de VVD-fractie vragen of in de regionale pilot zaken niet bemiddelbaar zijn gebleken door een gebrek aan kennis, kunde en ervaring. Welke stappen heeft de Huurcommissie sindsdien ondernomen om dit gebrek tot een oplossing te brengen, zo vragen die leden.

Voor de start van de pilot was een aantal medewerkers van de Huurcommissie speciaal getraind in bemiddelingsvaardigheden. Uit de pilot bleek dat het inderdaad van belang is dat medewerkers hiervoor de juiste vaardigheden hebben. Ook bleek dat er tijdens de pilot soms meer vraag was naar bemiddeling dan de beschikbare medewerkers aankonden. Sinds de start van de pilot in 2016 zijn daarom meer medewerkers van de Huurcommissie getraind in bemiddelingsvaardigheden vooruitlopend op verdere uitrol van de nieuwe werkwijze

De leden van de D66-fractie vragen wat de primaire overwegingen zijn bij het uitbreiden van de taken aangaande de afhandeling van klachten over de gedragingen van verhuurders.

De Huurcommissie beslecht nu vooral geschillen met een technisch karakter. Uit de verslagen over de interne klachtbehandeling blijkt dat er ook sprake is van klachten over het gedrag van de verhuurder.

¹ Zie daartoe ook de bijlage bij Kamerstukken II 2016/2017, 25 268, nr. 141.

Om te komen tot één loket voor geschillen over huuraangelegenheden wordt met dit wetsvoorstel deze taakuitbreiding van de Huurcommissie mogelijk gemaakt.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering nader kan aanduiden in hoeverre de taakuitbreiding, onder andere met geschillen die voortvloeien uit klachten van huurders over de door de verhuurders geleverde producten en verrichte diensten, van toepassing kan zijn bij aanpassingen aan de huurprijs of andere aspecten van dienstverlening door de verhuurder ten gevolge van beleidsmatige veranderingen bij de verhuurder.

Bij de geschillen over de afhandeling van klachten van huurders wordt gedacht aan klachten over het handelen of nalaten van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten. Die klachten kunnen bijvoorbeeld gaan over gedragingen van (een medewerker van) de verhuurder, en de overdracht van de woning bij het intrekken en vertrekken van de huurder. Voor geschillen over de huurprijs en servicekosten bestaan al regels over de afhandeling daarvan door de Huurcommissie, daarvoor gaat de geschilregeling over klachtenafhandeling door de verhuurder niet gelden. Dat geldt ook voor andere wijzigingen in dienstverlening door de verhuurder ten gevolge van beleidswijzigingen van de verhuurder.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering meer specifiek kan aangeven in hoeverre binnen het nieuwe stelsel de Huurcommissie een rol kan spelen in de situatie dat een verhuurder door investeringen in huisvesting voor statushouders dit effect op haar begroting doorberekent in de huurprijs voor alle huurders.

De Huurcommissie mag en kan individuele huurverhogingen alleen toetsen aan de wettelijk vastgestelde maximale huurverhogingspercentages en de andere wettelijke bepalingen over huurverhogingen. En in geval van geschillen tussen huurdersorganisaties of bewonerscommissies en de verhuurder over het huurverhogingsbeleid van de verhuurder, kan de Huurcommissie uitspraak doen over de vraag of de verhuurder de regels uit de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) juist heeft toegepast.

De leden van de PVV-fractie vragen of daarnaast de Huurcommissie een rol kan spelen wanneer een huurder een ongelijkwaardige positie ten aanzien van de huurprijs ten opzichte van andere huurders ter discussie stelt, bijvoorbeeld wanneer een verhuurder voor statushouders een lagere huurprijs in rekening brengt dan voor andere huurders. Overwegende dat dergelijke situaties vaker aan de orde kunnen komen bij de Huurcommissie, stellen de leden van de PVV-fractie de vraag aan de regering of zij concreet kan aangeven bij hoeveel woningcorporaties de huurprijs (tijdelijk) wordt verlaagd voor statushouders. Kan de regering aangeven of hiermee sprake is van een vorm van discriminatie van Nederlandse huurders, zo vragen die leden.

De Huurcommissie kan geen rol spelen bij verschillen tussen huurprijzen voor huurders, de Huurcommissie kan en mag huurprijzen van woningen alleen toetsen aan het woningwaarderingsstelsel en de regels rond huurprijswijzigingen voor individuele woningen. Er kunnen goede redenen zijn dat huren voor vergelijkbare woningen verschillen. Bijvoorbeeld als gevolg van de passendheidsnorm voor huurtoeslaggerechtigden en prestatieafspraken bij woningcorporaties of als gevolg van beleidswijziging van de woningcorporatie om bijvoorbeeld vrijkomende woningen tegen een gereguleerde huurprijs te gaan verhuren. Ik heb geen gegevens over (tijdelijk) lagere huren voor statushouders.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering nader kan aanduiden of de verbreding van het takenpakket ook effect heeft op de positie van huurdersorganisaties bij het voorleggen van geschillen. Kan de regering meer specifiek aangeven in hoeverre door de taakuitbreiding van de Huurcommissie huurdersorganisaties beleidsmatige wijzigingen van verhuurders voor kunnen leggen, zo vragen die leden.

De taakuitbreiding van de Huurcommissie heeft geen gevolg voor het type geschillen tussen huurdersorganisaties/bewonerscommissies en verhuurders over de toepassing van de regels uit de Wohv die aan de Huurcommissie voorgelegd kunnen worden. Wel kunnen ook geschillen op grond van de Wohv via bemiddeling beslecht worden. Voorliggend wetsvoorstel brengt geen wijzigingen in de Wohv aan en heeft dus geen effect op de bestaande rechten van huurdersorganisaties en bewonercommissies bij beleidswijzigingen van verhuurders.

De leden van de SP-fractie vragen waarom een toets van de redelijke huurprijs ook niet na zes maanden zou mogen plaatsvinden.

De aanvangshuurprijstoets heeft ten doel om enerzijds te voorkomen dat de verhuurder misbruik maakt van zijn sterkere positie op de woningmarkt om hogere aanvangshuurprijzen te vragen dan het woningwaarderingstelsel rechtvaardigt. Anderzijds houdt deze toets rekening met het principe van contractvrijheid. De regeling schiet zijn doel voorbij als de termijn tussen de aanvangshuur en huurprijsbeoordeling onredelijk is. Het principe van contractvrijheid noodzaakt de facto de termijn – rekening houdend met de belangen van de verhuurder en huurder – naar redelijkheid vast te stellen.

Voor huurders met een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen geldt dat zij tot zes maanden na afloop van de afgesproken huurtermijn nog een toets van de aanvangshuurprijs kunnen vragen bij de Huurcommissie. Ik zie geen noodzaak voor het aanpassen van die termijnen.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering vindt van het feit dat een verschil van 3 euro kan bepalen dat de woning boven of onder de grens van de sociale sector valt.

Het drempelbedrag van 3 euro leidt niet tot een effect op de vraag of een woning wel of niet behoort tot de sociale sector. De aanvangshuurprijs blijft bepalen of er sprake is van een gereguleerde – of een geliberaliseerde huurovereenkomst. Huurprijsveranderingen na aanvang van de huurovereenkomst wijzigen de aard van die huurovereenkomst niet. Het drempelbedrag van 3 euro geldt niet voor verzoeken over de aanvangshuurprijstoets.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering het met de leden eens is dat het de effectiviteit van de Huurcommissie ten goede zou komen als deze wel bindende uitspraken over het verhelpen van onderhoudsklachten zou kunnen doen.

Het doen van bindende uitspraken over het verhelpen van de onderhoudsklachten is nu voorbehouden aan de rechterlijke macht. Tegelijkertijd heeft de huurder via de Huurcommissie een effectieve sanctie doordat zij bij onderhoudsgebreken op verzoek van de huurder een tijdelijke huurverlaging tot 40% van de huidige huurprijs kan afdwingen. Daarnaast heeft de huurder een effectieve sanctie als er sprake is van een gebrek waardoor de woning niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hij kan dan ook een beroep doen op de gemeente, die de verhuurder kan oproepen om de gebreken te verhelpen. Als de verhuurder hieraan geen

gehoor geeft, kan de gemeente de gebreken laten repareren. De kosten zijn dan voor de verhuurder.

De leden van de SP-fractie vragen naar de stand van zaken bij het uitvoeren van de motie Beckerman c.s.

De aangenomen motie vraagt om te onderzoeken hoe de huurprijsbescherming via de Huurcommissie voor huurders met een tijdelijk huurcontract gelijk kan worden gesteld en kan worden verbeterd, en om de uitkomsten van het onderzoek zo snel mogelijk aan de Kamer te doen toekomen.

De uitkomsten van dit onderzoek zullen naar verwachting deze maand aan beide Kamers der Staten-Generaal worden gezonden.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de mening van de leden deelt dat het een goede zaak zou zijn als de huurders in het geliberaliseerde segment bij geschillen dezelfde mogelijkheden hebben als huurders van een corporatiewoning. Welke mogelijkheden ziet de regering om te bevorderen dat ook zij zich kunnen wenden tot de Huurcommissie en als dit in de ogen van de regering (wettelijk) niet mogelijk is, welke andere mogelijkheden ziet zij dan om hetzelfde doel te bereiken, zo vragen die leden.

De werkwijze waarbij de Huurcommissie een advies geeft (in plaats van een uitspraak doet) op basis van vrijwilligheid bij partijen als het geliberaliseerde contracten betreft, vloeit voort uit het principe van contractvrijheid tussen huurders en verhuurders. Dit houdt in dat de huurder en verhuurder zelf kunnen overeenkomen welke elementen zij bepalend achten voor de hoogte van de huurprijs en de periodieke verhoging van de huurprijs. Bij gereguleerde huurcontracten ligt dit anders. Daarbij bepaalt de wet- en regelgeving de grenzen voor de hoogte van bijvoorbeeld de aanvangshuurprijs en de huurprijsverhoging. Het ligt voor dit segment dus dan ook meer in de rede om vanuit de overheid voor te schrijven dat de uitspraken op geschillen bindend zijn, tenzij partijen zich alsnog tot de rechter wenden. Als in het geliberaliseerde segment behoefte is aan een instantie die bindende uitspraken doet bij geschillen, staat het partijen vrij daarin te voorzien door zich in het huurcontract te verbinden aan de adviezen van de Huurcommissie 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 voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur heeft de aanbeveling gedaan dat verhuurders in de huurcontracten opnemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Ik sluit mij aan bij deze aanbeveling en moedig alle verhuurders in de vrije sector, klein en groot, aan om zich aan deze aanbeveling te committeren en zich zo positief te onderscheiden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre het wetsvoorstel de rechtsgelijkheid voor alle huurders bevordert, zowel voor huurders in de sociale als in de vrije sector. Indien het verschil blijft, met welke argumentatie vindt de regering dat verschil te billijken, zo vragen die leden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de regering het in dit opzicht waardeert dat tussen 2010 en 2016 bij de helft van de uitspraken die de Huurcommissie deed over huurcontracten in de vrije sector, de conclusie werd getrokken dat de woning op basis van het woningwaarderingstelsel onder de regels van de sociale huursector had

moeten vallen en dat de huur, als gevolg hiervan, gemiddeld met 40% omlaag ging.

Het wetsvoorstel laat het onderscheid tussen huurders in de sociale en de vrije sector ongewijzigd. De volledige huurprijbsbescherming is inderdaad alleen van toepassing op woonruimten waarvoor een huurprijs geldt die bij aanvang van de huurovereenkomst gelijk is aan of beneden de liberalisatiegrens ligt (gereguleerde huurovereenkomsten). Ten aanzien van geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt op grond van artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek dat de huurder de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie kan laten toetsen. Daarmee kan worden bepaald of een verhuurder terecht een huurprijs is overeengekomen passend bij de vrije sector. De door de leden van de ChristenUnie-fractie aangegeven cijfers van de Huurcommissie-uitspraken laten zien dat de huurder met artikel 7:247 juncto artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek beschikt over een effectieve toetsingsmogelijkheid. Zo kan onder meer de overeengekomen huurprijs binnen zes maanden op redelijkheid worden getoetst. Voor overige geschillen geldt dat indien beide partijen hiermee instemmen, het geschil eveneens aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd. De Huurcommissie brengt alsdan een advies uit. De reden waarom er in eerste instantie niet voor is gekozen om alle geschillen ten aanzien van geliberaliseerde huurovereenkomsten voor te kunnen leggen, is gelegen in het feit dat het woonruimten betreft die in de vrije sector zijn gelegen, waarbij op grond van de contractvrijheid een vrije keuze bestaat omtrent de te vragen huurprijs.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de gekozen maatregelen in het wetsvoorstel bijdragen aan het verminderen van gevallen waarbij de huurprijs niet conform de regelgeving is en welke doelstellingen heeft de regering op dit punt. Geven de huidige krapte op de woningmarkt en de effecten op de (on)betaalbaarheid van woningen in het middensegment in een aantal steden daarbij nog aanleiding tot nadere beleidsvoornemens, zo vragen die leden.

Uitgangspunt is dat partijen vrij zijn om de hoogte van de huurprijs in onderling overleg vast te stellen. Dit wetsvoorstel regelt dat de Huurcommissie verhuurders die binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren herhaaldelijk in het ongelijk worden gesteld, hogere leges kan opleggen (in een algemene maatregel van bestuur wordt geregeld: € 700 bij tweemaal in drie jaar in het ongelijk gesteld worden en kostendekkend, € 1.400, bij driemaal of vaker binnen drie jaar in het ongelijk gesteld worden; de normale leges voor verhuurders bedragen € 300). Een logisch bijkomend effect van deze gedifferentieerde legesregeling kan zijn dat een verhuurder bij aanvangshuurprijzen en splitsing all-in huurprijzen meer aandacht besteedt aan de huurprijsregelgeving. In het kader van het middensegment heeft de voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur in januari zijn rapport uitgebracht met aanbevelingen aan het kabinet om het middenhuursegment te vergroten. Op 13 maart 2018 heb ik mijn reactie op dit rapport aan de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstuk II 2017/18 32 847 nr. 333). Eén van de voorgenomen maatregelen is een wetsvoorstel Maatregelen middenhuur waarin ik de markttoets wil vereenvoudigen en de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, wil verduidelijken.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van de recente aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur en ontvangen graag de reactie van de regering op deze aanbevelingen in relatie tot het voorliggende wetsvoorstel.

De voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur heeft de aanbeveling gedaan dat verhuurders in de huurcontracten opnemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Ik sluit mij aan bij deze aanbeveling en moedig alle verhuurders in de vrije sector, klein en groot, aan om zich aan deze aanbeveling te committeren en zich zo positief te onderscheiden. Uiteraard blijft het van belang om als huurder en verhuurder bij een geschil eerst samen tot een oplossing te komen. De Huurcommissie heeft de kennis in huis om, mocht men er onderling niet uitkomen, hier een advies over te geven. Dit sluit volledig aan bij de achterliggende bedoelingen van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of andere oplossingen om huurders te beschermen tegen onbillijk hoge huren zijn overwogen. Zij vragen of de regering meer transparantie rond de totstandkoming van de huurprijs voor de vrije sector wenselijk vindt, en zo ja, welke concrete maatregelen daarbij in overweging worden genomen.

Voor consumenten is het tegenwoordig goed mogelijk om de huurprijzen te vergelijken doordat aanbod beter ontsloten is via online platforms, vergelijkbaar met de koopmarkt. Hierdoor zijn consumenten in staat om geïnformeerd keuzes te maken. Tegelijkertijd kan de gedifferentieerde legesregeling ervoor zorgen dat verhuurders bij aanvangshuurprijzen en splitsing all-in huurprijzen meer aandacht besteden aan de huurprijsregeling.

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

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de hoogte van de kostendekkende leges (€ 1.400) is vastgesteld en hoe de regering ervoor zorgt dat de leges daadwerkelijk kostendekkend blijven en dat de Huurcommissie geen winst op de leges maakt.

De hoogte van de leges is ontleend aan de kostprijs voor een procedure voor een geschil over de huurprijs en huurverhoging, zoals vermeld in het jaarverslag van de Huurcommissie over 2016. Als zelfstandig bestuursorgaan is het de Huurcommissie niet toegestaan om winst te maken. Als er sprake is van een significante daling van de kostprijs, zal het legesbedrag worden aangepast.

De leden van de VVD-fractie vragen of de kostendekkende leges van (€ 1.400) in de toekomst gaan stijgen als meer zaken worden afgedaan door bemiddeling.

Er is op dit moment geen aanleiding om hiervan uit te gaan. Leges vormen 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. Er is juist gekozen om de bijdrage van verhuurders te vergroten en de financiering van de Huurcommissie minder afhankelijk te maken van leges, zodat de financiering van de Huurcommissie stabiel en minder afhankelijk wordt van de prioritering van middelen op de Rijksbegroting en de keuze van typen dienstverlening.

De leden van de VVD-fractie vragen in welke situaties de Huurcommissie gebruik zou kunnen maken van de hardheidsclausule.

De hardheidsclausule is voor het geval onverkorte en strikte toepassing van de legesregeling zou leiden tot een onredelijke uitkomst. Bij de toepassing van deze hardheidsclausule kan worden gedacht aan de situatie dat bij de verhuurder sprake is van een administratieve fout, als gevolg waarvan een aantal keren achter elkaar op basis van diezelfde fout verzoeken bij de Huurcommissie worden ingediend, bijvoorbeeld bij ingebruikname van een nieuw pand. De Huurcommissie kan dan bepalen dat de verhuurder niet per verloren zaak het hogere legestartief hoeft te betalen (het voorgestelde artikel 7, eerste lid, derde zin, van de Uhw). Op dit moment kan de Huurcommissie ook al een hardheidsclausule toepassen om buitensporige legesveroordelingen bij nagenoeg gelijklopende verzoeken te voorkomen (artikel 7, negende lid, van de Uhw).

De verhoogde leges bij het verliezen van drie zaken in de afgelopen drie jaar hebben een afschrikwekkend effect. De leden van de VVD-fractie vragen of dit afschrikwekkende effect te vergelijken is met het afschrikwekkende effect van een strafsanctie. Is het juridisch mogelijk om een aparte hoogte aan leges in te stellen op grond van het aantal verloren zaken in de afgelopen drie jaren en is het koppelen van de hoogte van de leges aan het aantal verloren zaken niet de facto een sanctie met een punitieve aard, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie constateren dat het voorstel een gedifferentieerd legestartief beoogt te introduceren. Wanneer een verhuurder meerdere malen in het ongelijk is gesteld, zal hij een hoger tarief betalen. De Raad van State stelt omtrent dit punt dat een afweging gemaakt moet worden tussen de administratieve lasten van het registreren van in het ongelijk gestelde verhuurders en de verwachte hogere opbrengsten van de leges. Zijn er nog andere effecten die in deze afweging een rol zouden kunnen spelen, zo vragen die leden. De leden van de D66-fractie vragen of de potentiële verhoging van de leges een preventieve werking kan hebben op het (onrechtmatig) handelen van verhuurders en of het rechtvaardiger kan worden geacht als de in het ongelijk gestelde verhuurders meer leges betalen.

De gedifferentieerde legesregeling is bedoeld om de veelgebruikers extra te laten meebetalen aan de financiering van de Huurcommissie. Daarmee is het geen punitieve sanctie. Een logisch bijkomend effect kan zijn dat een verhuurder bij aanvangshuurprijzen en splitsing all-in huurprijzen meer aandacht besteedt aan de huurprijsregelgeving. Dit wordt gerechtvaardigd door het gedifferentieerd legestartief alleen van toepassing te laten zijn op maximaal kostendekkend niveau en op geschillen waar van een verhuurder verwacht mag worden dat deze weet wat hij moet doen of nalaten. Het gedifferentieerd legestartief geldt daarom alleen voor geschillen die gaan over de aanvangshuur en over het splitsen van all-in huurprijzen. Voor het verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs geldt dat deze eenvoudig kan worden vastgesteld door verhuurders rekening houdend met het aantal punten op grond van het woningwaarderingstelsel mede op basis van openbare informatie op de website van de Huurcommissie. Bij all-in huurprijzen geldt eveneens dat op de website van de Huurcommissie eenduidig staat beschreven hoe all-in huren kunnen worden gesplitst. Wanneer een verhuurder hier vaak geschillen over heeft, en deze ook herhaaldelijk verliest, dan worden hoge kosten gemaakt die de verhuurder had kunnen voorkomen door gebruik te maken van de openbare informatie over het puntensysteem of het splitsen van all-in huren. Bij geschillen over andere onderwerpen, zoals servicekosten, huurprijswijzigingen, woningverbetering en gebreken,

geldt vaak dat minder evident is wat een verhuurder zou moeten doen of nalaten en is daarmee meer foutgevoeliger.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om een nadere toelichting op het effect van de financieringswijze op de onafhankelijkheid van de commissie.

De onafhankelijkheid van de Huurcommissie wordt niet beïnvloed door de verhuurderbijdrage. De Huurcommissie blijft een zelfstandig bestuursorgaan. De onafhankelijkheid van de Huurcommissie blijft daarnaast geborgd doordat de toetsingscriteria voor de Huurcommissie zoals vastgelegd in Hoofdstuk III van de Uhw ongewijzigd blijven en het overgrote deel hiervan tot in detail is vertaald in openbare beleidshandboeken.

De leden van de PvdA-fractie achten het niet onredelijk dat verhuurders financieel bijdragen aan een goed werkende geschillenbeslechting, maar vragen de regering waar in haar ogen de grens ligt. In de memorie van toelichting gaat zij ervan uit dat op termijn de verdeling ongeveer 50-50 zal zijn bij gelijkblijvende kosten. Waarop is deze verdeling gebaseerd en is de indruk juist dat de in de Rijksbegroting opgenomen bedragen hierbij leidend zijn geweest, zo vragen die leden.

In 2017 bedraagt de rijksbijdrage nog 8.326, in 2018 7.340 en vanaf 2019 6.641 (bedragen x € 1.000). De leden van de PvdA-fractie vragen om een toelichting op deze bedragen. Hoe wordt in de ogen van de regering de verdeling in het geval dat de kosten van de Huurcommissie stijgen en mogen de verhuurders erop rekenen dat ook dan de verdeling 50-50 uitgangspunt blijft en dat de hogere kosten gelijkelijk worden verdeeld tussen rijk en verhuurders, zo vragen die leden.

Het wetsvoorstel beoogt op termijn een verdeling tussen de Rijksbijdrage en de externe financiering van ongeveer 50/50. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks de omvang van de bijdragen vast, waaronder die van de verhuurderbijdrage. Een 50/50 verdeling wordt daarin meegenomen als richtlijn.

Bij het opstellen van de begroting 2017 is destijds rekening gehouden met de invoering van een verhuurderbijdrage en een dalende Rijksbijdrage. De Rijksbijdrage is in 2017 uitgekomen op € 14,5 miljoen. Het Rijk heeft extra middelen ter beschikking gesteld, omdat het wetsvoorstel uiteindelijk niet meer in 2017 in werking heeft kunnen treden en geen verhuurderbijdrage in dat jaar kon worden gevraagd. Tevens heeft de Huurcommissie extra kosten gemaakt in 2017 om de taken die het wetsvoorstel regelt te kunnen uitvoeren.

De begroting 2018 voorziet thans in een Rijksbijdrage van € 7,489 miljoen in 2018 en € 6,776 miljoen vanaf 2019. Deze bedragen liggen hoger dan ten tijde van het indienen van het wetsvoorstel ter compensatie van gestegen lonen en prijzen. De leges en verhuurderbijdrage samen komen in die jaren uit op respectievelijk € 5,725 miljoen in 2018 en € 5,854 miljoen voor 2019 en verder. Bij het indienen van het wetsvoorstel werd respectievelijk nog € 5,896 miljoen en € 6,595 miljoen geraamd. Deze raming is omlaag bijgesteld vanwege lager te verwachten leges als gevolg van een lager aantal geschillen en lagere kosten bij de Huurcommissie voor onder andere huisvesting en ICT.

Gecorrigeerd voor de leges ligt naar de huidige inzichten de Rijksbijdrage structureel een kleine € 1,5 miljoen hoger dan de beoogde vaste bijdrage van de verhuurders. Jaarlijks wordt bezien of de Huurcommissie met de beschikbare middelen haar taken goed kan vervullen gezien de ontwikkelingen in het huurbeleid en te verwachten aantallen geschillen. Daarbij zal

de verhouding tussen Rijk en verhuurders goed in ogenschouw worden genomen.

Het wetsvoorstel regelt ook een stevigere betrokkenheid van huurders en verhuurders door de rol van de Raad van Advies te vergroten. Dit gebeurt door de onderwerpen waar advies op kan worden uitgebracht richting het bestuur van de Huurcommissie uit te breiden met onder andere de ontwerpbegroting. De begroting wordt bovendien bij wet vastgesteld. De verdeling tussen Rijksbijdrage en de verhuurderbijdrage wordt hiermee dus jaarlijks ook aan de Eerste en Tweede Kamer voorgelegd.

3. Open benoemingsprocedure zittingsleden en onafhankelijke leden van de Raad van Advies, en uitbreiden betrokkenheid huurders en verhuurders

Het bestuur mag in het wetsvoorstel alleen zittingsleden voordragen als contact is geweest met de aangewezen belangenorganisaties over de voordracht. De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering de balans ziet tussen vertegenwoordiging en onafhankelijkheid. Is de onafhankelijkheid van de zittingsleden niet in het geding als voordrachten worden bekeken door belangenorganisaties, hebben belangenorganisaties in dit overleg een veto-stem bij voordrachten waar ze het niet mee eens zijn of is het overleg informatief van aard voor de belangenorganisaties, zo vragen die leden.

Ten opzichte van de huidige situatie verbetert het wetsvoorstel de onafhankelijkheid van de zittingsleden. Het wetsvoorstel verlegt de werving en selectie van zittingsleden van de belangenorganisaties (Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) naar het bestuur van de Huurcommissie. Op deze manier kan de Huurcommissie beter werven op kwaliteit en geschiktheid van de kandidaten. Het bestuur toetst bij de belangenorganisaties of er sprake is van onoverkomelijke bezwaren tegen een door het bestuur geselecteerde kandidaat. Er is geen sprake van een veto-stem voor de belangenorganisaties. De belangenorganisaties geven advies aan het bestuur van de Huurcommissie.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering toe te lichten hoe bij de keuze van kandidaten de betrokkenheid van de organisaties van huurders en verhuurders gewaarborgd blijft.

De organisaties van huurders en verhuurders kunnen het bestuur adviseren over het functieprofiel voor zittingsleden, krijgen regelmatig overzichten van benoemde zittingsleden en hun benoemingstermijnen en kunnen advies uitbrengen over een kandidaat die door het bestuur van de Huurcommissie geselecteerd is.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren