

Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst
T.a.v. de Wordvoerders Wonen

datum
30 januari 2017
kenmerk
V17.0065
uw relatienummer
-
bijlage(n)
-

Betreft: Wet modernisering Huurcommissie

Geacht Kamerlid,

Ter voorbereiding van de schriftelijke inbreng op de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (modernisering Huurcommissie) zouden wij graag de volgende punten onder uw aandacht willen brengen.

Om te beginnen een positieve observatie: De Huurcommissie is een voorloper op het gebied van buitengerechtelijke geschillenbeslechting. Wat hier al jarenlang normaal is, wordt nu pas schoorvoetend ingevoerd in andere sectoren en andere landen. Wij waarderen de positie en de voorbeeldfunctie van de Huurcommissie zeer. Tegelijkertijd schuilt in een voorbeeldpositie het gevaar van stagnatie. Wij erkennen dat gevaar en zien daarom zeker kansen om de werking van de Huurcommissie te moderniseren in lijn met de in 2015 aangenomen implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten.

Niet alle voorgestelde moderniseringën zien wij echter als een verbetering. Aan de andere kant vinden wij dat het wetsvoorstel een aantal kansen tot modernisering laat liggen. Wij zullen dit hieronder uitwerken.

Geliberaliseerde sector

Tot op heden kunnen geliberaliseerde huurders niet terecht bij de Huurcommissie. Dit zien wij als een ouderwets onderscheid. De implementatiewet zet immers zo veel mogelijk sectoren (ook pure marktsectoren) aan tot het instellen van buitengerechtelijke geschillenbeslechting. Het is vreemd om dan slechts een deel van de huursector toegang tot de Huurcommissie te geven. De Woonbond kan zich daarom aansluiten bij de moties van Kamerleden Ronnes en De Vries om het geliberaliseerde segment ook toegang tot de Huurcommissie te geven, zij het dat wij de beperking tot de corporatiesector niet begrijpen. Buitengerechtelijke geschillenbeslechting op de uit te breiden taken (*MvT 2.2*) moet in de geest van de implementatiewet toch voor alle huurders toegankelijk zijn? Wij zien tot onze spijt dat de minister de kans laat liggen om deze moties in deze wet te verwerken en vragen uw Kamer om aan te dringen dit alsnog te doen.

Voordracht zittingsleden

De minister stelt voor om te stoppen met de huidige praktijk om zittingsleden aan laten te wijzen door huurders en verhuurders. Dit bevreemdt ons. De geest van de implementatiewet gaat uitdrukkelijk uit van geschillenbeslechting door een commissie die evenwichtig is samengesteld uit beide partijen. Ook de Stichting GeschillenCommissie (SGC) neemt hierin een duidelijk standpunt en kiest voor een paritaire commissie om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid te realiseren. Het wetsvoorstel is in dit opzicht een stap achteruit, waar andere sectoren de Huurcommissie juist als lichtend voorbeeld zien. Wij vragen u aan te dringen op bipartaire samenstelling van de commissie die zitting houdt, zoals dat nu ook het geval is.

Financiële afhankelijkheid

Wij vrezen voor de onafhankelijke positie van de Huurcommissie als deze in de toekomst deels door verhuurders wordt gefinancierd, zeker als hier een grotere rol voor de Raad van Advies in begrotingszaken aan wordt toegevoegd. Dit geeft verhuurders de mogelijkheid om te sturen op de begroting en de koers van de Huurcommissie, waar zij een direct financieel belang bij hebben. Wij hebben weinig reden om hier naïef over te zijn. De zin “wie betaalt, bepaalt” is door verhuurderspartijen in de vooroverleggen al met regelmaat gebezigd. De Woonbond ziet in de huidige financieringsstructuur een belangrijke waarborg voor de onafhankelijke positie van de Huurcommissie. Wij dringen bij uw Kamer aan om deze te handhaven. Wij zien in het huidige voorstel te weinig garanties om de onafhankelijke positie te waarborgen en dringen er op aan om dit beter in de tekst op te nemen. Eerder stuurden wij u al samen met de verhuurdersorganisaties een brief waarin wij hierop aandrongen.

Tot slot

Natuurlijk ziet de Woonbond niet alleen maar de negatieve kanten van het wetsvoorstel. De uitbreiding van de taken van de Huurcommissie juichen wij toe, al vinden wij dat ook geliberaliseerde huurders bij de Huurcommissie terecht zouden moeten kunnen. De keus om bemiddeling toe te voegen aan de werkwijze van de Huurcommissie wordt door ons ondersteund. Geschillen tussen huurder en verhuurder kunnen geregeld juist baat hebben bij met een mediatieve aanpak. En in de gewijzigde leges zien wij een belangrijke verbetering om moedwillige recidive bij verhuurders aan te pakken, iets waar wij al jaren voor pleiten. Voor nadere toelichting zijn wij graag bereid tot een gesprek.

Hoogachtend,
Namens de Woonbond



Ronald Paping,
algemeen directeur