

Tweede Kamer  
Commissie BZK  
Woordvoerders Wonen

**datum**  
3 december 2020  
**kenmerk**  
20.528  
**uw relatienummer**

**bijlage(n)**

**Betreft: wetgevingsoverleg 3 december Maatregelen Huursector**

Geachte leden van de commissie BZK,

Op uw commissieagenda van het wetgevingsoverleg van 3 december over de wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet staan ook stukken die hieraan gerelateerd zijn. Het gaat hier over een wijziging in het handelen van de Huurcommissie op basis van de UHW. De Woonbond ziet de ontwikkelingen bij de Huurcommissie met lede ogen aan en wil haar gedachten hierover met u delen.

De minister laat in het actieplan van de Huurcommissie zien waarmee de commissie de steeds verder oplopende voorraad huurcommissiezaken (meer dan 10.000) wil gaan aanpakken. Het gevoel van noodzaak daartoe delen wij volledig. Het is voor huurders en verhuurders zeer ernstig dat geschillen lang onbeslecht blijven.

Het meest ver gaande deel van het actieplan is het voornemen van de Huurcommissie om veel meer zaken met 'kennelijke voorzittersuitspraken' af te doen. Hiermee vervalt de zitting en zal de ondersteunende dienst op basis van een (al dan niet uitbesteed) onderzoek een uitspraak doen in naam van de voorzitter van de Huurcommissie. In het belang van de noodzaak de werkvoorraad snel te verminderen verzet de Woonbond zich niet tegen deze aanpak, maar wij binden hier wel drie voorwaarden aan.

1. Deze werkwijze kan alleen tijdens Coronacrisis en dus tijdelijk worden toegepast. Het belang dat huurder en verhuurders het rapport kunnen becommentariëren en eventueel aanvullende en ontbrekende informatie kunnen delen blijft groot. Het is belangrijk dat de Huurcommissie niet verwordt tot een anonieme stempelmachine, maar als echte geschillencommissie blijft werken en partijen de ruimte geeft hun zegje te doen. Zodra het kan, zijn afhandelingen van zaken (en zeker gebrekenzaken) op zittingen, daarom wenselijk. Graag zien wij deze zienswijze bevestigd door een einddatum achterstand op te nemen.
2. De zittingsvoorzitters en de zittingsleden dienen betrokken te worden bij een systeem waarmee zij de gedane kennelijke voorzittersuitspraken (steekproefsgewijze) kunnen checken op de kwaliteit, maar ook bij de selectie van welke zaken als 'kennelijk' worden aangemerkt.

Voorkomen moet worden dat de dienst efficiency boven kwaliteit gaat stellen, daarvoor zijn de belangen van huurders en verhuurders te groot.

3. Waar de huurder en de verhuurder door middel van een keuzebrief zelf mogen kiezen of hun geschil middels een kennelijke voorzittersuitspraak wordt afgedaan, dient deze route alleen benut te worden als beide daarin toestemmen. Het voornemen om ook zonder expliciete toestemming zaken via de deze route af te gaan doen achten wij onwenselijk. De wereld is complex geworden en veel mensen overzien niet altijd goed wat wel of niet verstandig voor hen is. Daarom is de aanname dat zwijgen toestemming inhoud niet verstandig.

Zoals gezegd, wij zijn niet mordicus tegen de voorgestelde aanpak, want niets doen is geen optie meer. Niettemin zien wij in de plannen wel nadelen, die ons nopen tot het plaatsen van een aantal voorwaarden. De Woonbond hecht zeer aan het instituut van de Huurcommissie, want het biedt huurders al meer dan 100 jaar een toegankelijke geschillenbeslechter voor de basisbehoefte van veilig en betaalbaar wonen.

In zoverre een gebrek aan financiële ruimte mede debet is aan de oplopende achterstanden met de Huurcommissie is wat ons betreft de minister aan zet. De huurwetgeving wordt jaar op jaar complexer en daardoor heeft de overheid de morele plicht om te zorgen dat eventuele geschillen daaromtrent goed en vlot worden afgehandeld.

De achterstanden van de Huurcommissie hebben niet alleen een incidentele, maar ook een structurele kant. Ook in 2019 stuurde de minister u een Kamerbrief waarin ze een aanpak van de achterstanden aankondigde. Dat was niet de eerste brief. Bestudering van de jaarverslagen van de Huurcommissie van de afgelopen tien jaar, laat een duidelijk beeld zien. In 2011 was het aantal uitspraken vergelijkbaar met dat van 2019, ruim 9.000 verzoeken en ruim 9.000 uitspraken. Tussendoor steeg het aantal zaken het ene jaar, maar daalde het een ander jaar. Het grote verschil is echter dat de huurcommissie in 2011 een personeelsbestand had van 74 fte aan vaste medewerkers en 35 fte flexibel, terwijl dit in 2019 is teruggebracht tot 51 fte aan vaste medewerkers en een niet in het jaarverslag gespecificeerde flexibele schil. In 2018, het laatste jaar dat de flexibele schil wel werd toegelicht in het jaarverslag, was deze 38 fte, naast 50 fte aan vaste medewerkers. De Woonbond vindt het niet verwonderlijk dat de achterstanden van de Huurcommissie zo enorm zijn opgelopen als het aantal vaste medewerkers met 33% is gedaald.

Wij hopen dat wij met deze brief een nuttige bijdrage hebben geleverd aan uw overleg over de wijzigingen in de UHW en daaraan gerelateerde zaken.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels