

datum

22 januari

kenmerk

V18.0052.BB

Kamercommissie BZK, woordvoerders Wonen

Betreft: Wet modernisering Huurcommissie

Geacht Kamerlid,

Ter voorbereiding van de wetsbehandeling 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. De huidige regeling waarbij op basis van afspraken advies door de huurcommissie mogelijk is, voldoet niet. In de praktijk blijkt dit nauwelijks toegepast te worden. De mogelijkheid van advies zou de norm moeten zijn en alleen op afspraak afwijking daarvan.

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. Het wetsvoorstel beoogt echter om het benoemingsrecht van de huurders- en verhuurdersleden weg te halen bij de koepelorganisaties en bij de Huurcommissie zelf neer te leggen. Dit zal ten koste gaan van de onafhankelijkheid van deze vrijwilligers. Wij vrezen dat vooral kritische huurdersleden op deze manier niet langer zullen worden aangenomen als zittingslid.

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.

Afweging

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.

Tot slot

De Woonbond heeft er grote problemen mee dat het wetsvoorstel op zo'n korte termijn behandeld wordt, terwijl het eerst ruim een jaar in de ijskast heeft gestaan. Vanuit de huursector is er veel verzet tegen onderdelen van het wetsvoorstel. Het zou dan ook niet meer dan logisch zijn om de Woonbond en verhuurderspartijen in de gelegenheid te stellen om, bijvoorbeeld in een ronde tafel gesprek, de consequenties van dit voorstel voor u voor het voetlicht te brengen.

Hoogachtend,

Namens de Woonbond



Ronald Paping,
Algemeen directeur