

Vergaderjaar 2007–2008

27 926

Huurbeleid

28 648

Evaluatie integrale herziening huurwetgeving

Nr. 123

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 december 2007

Met deze brief informeer ik u over de voortgang bij de beoogde samenvoeging van de huidige 59 Huurcommissies en het ambtelijke secretariaat dat deze commissies ondersteunt tot één zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Ik verwijs daarbij naar mijn toezegging in het AO huurbeleid van 19 april jl. Kamerstukken II 2006/2007, 27 926, nr. 118 alsmede mijn brief van 17 juli 2007 bij het jaarverslag van de Huurcommissie, Kamerstukken II 2006/07, 28 648, nr. 10.

Over de voortgang van de ZBO-vorming bent u laatstelijk bij brief van 19 oktober 2006 geïnformeerd (Kamerstukken II 2006/07, 27 926, nr. 110). In de voorliggende brief stel ik u op de hoogte van de ontwikkelingen in de periode na oktober 2006.

Doelstelling en uitgangspunten

Doelstelling van de samenvoeging van de huidige 59 Huurcommissies, die thans alle de status van ZBO hebben, en het secretariaat tot één ZBO, is het realiseren van één samenhangende organisatie, die op een onafhankelijke en effectieve wijze haar dienstverlening aan huurders en verhuurders vormgeeft en die op een efficiënte manier, binnen de wettelijke termijnen huurgeschillen behandelt.

Hierbij beoog ik tegelijkertijd concreet invulling te geven aan het streven naar een betrouwbare en dienstbare overheid én aan het streven om bij conflicten een grotere verantwoordelijkheid bij – in dit geval – huurders en verhuurders neer te leggen.

Door aan te sluiten bij de Kaderwet ZBO's wordt bovendien voorzien in een adequater regeling van de ministeriële verantwoordelijkheid, een betere financiële controle en een grotere transparantie ten aanzien van de prestaties van de Huurcommissie.

Parallel aan de voorbereiding van de vorming van één ZBO Huurcommissie heb ik middelen ter beschikking gesteld ten behoeve van de reali-

satie van een gefaseerde modernisering en kwaliteitsverbetering van de (ondersteunende) organisatie van de Huurcommissie. Deze modernisering komt stapsgewijs tot stand, zodat het risico dat huurders en verhuurders hiervan bij de zaakafwikkeling nadeel ondervinden – hetgeen bij ICT-operaties niet denkbeeldig is – tot een minimum beperkt wordt.

Door mijn ambtsvoorgangers bent u reeds geïnformeerd over de belangrijkste uitgangspunten die, mede tegen deze achtergrond, bij de vernieuwde vormgeving van de huurgeschillenbeslechting en de publieke verantwoordelijkheid terzake worden gehanteerd. Het betreft de volgende, door mij ten volle onderschreven, uitgangspunten:

1. De laagdrempeligheid, onafhankelijkheid en toegankelijkheid van de Huurcommissie dient in stand te blijven;
2. De huidige 59 Huurcommissies en het ambtelijk secretariaat worden samengevoegd tot één ZBO;
3. De bestuurlijke betrokkenheid van huurdersorganisaties en verhuurdersorganisaties wordt vergroot;
4. De financiële betrokkenheid van de partijen die zijn betrokken bij huurgeschillen wordt vergroot;
5. Het ZBO zal conform de Kaderwet ZBO worden vormgegeven.

Uitgangspunt bij de vorming van één Huurcommissie is voorts dat de wettelijke taken van de Huurcommissie ongewijzigd blijven.

Vormgeving Huurcommissie

Tegen deze achtergrond heb ik in de afgelopen periode nadere keuzes gemaakt met betrekking tot de vormgeving van de toekomstige Huurcommissie. Hierbij heb ik mij laten inspireren door de vormgeving van de Commissie Gelijke Behandeling. De belangrijkste kenmerken van de door mij beoogde vormgeving van de Huurcommissie worden hieronder kort weergegeven.

Er is één Huurcommissie. De Huurcommissie beslecht onafhankelijk geschillen in zittingscommissies. Zittingscommissies bestaan uit één zittingsvoorzitter, één verhuurderslid en één huurderslid. De huurders- en verhuurdersleden worden voorgedragen door de organisaties uit het Landelijk Overleg Huurders-Verhuurders (LOHV). Van hen wordt verlangd dat zij regelmatig inzetbaar zijn maar wel in die mate dat zij daarnaast een hoofdbetrekking kunnen vervullen in bijvoorbeeld de huur- of verhuursector. Op deze wijze wordt geborgd dat de inbreng van huurders- en verhuurdersleden («lekenrechtspraak») bij de geschillenbeslechting door de Huurcommissie blijft gehandhaafd. De voorzitter, zittingsvoorzitters en de huurders- en verhuurdersleden van de Huurcommissie worden door de minister benoemd. Dit betekent dat de Kroonbenoeming van de huidige voorzitters, conform artikel 12 van de Kaderwet ZBO's, komt te vervallen. De voorzitter van de Huurcommissie heeft in de nieuwe organisatievorm een bijzondere positie. De voorzitter geeft leiding aan zowel de Huurcommissie als aan de ondersteunende organisatie. De voorzitter kan onder andere aanwijzingen geven over de bedrijfsvoering en de werkwijze van de Huurcommissie.

De voorzitter draagt de integrale verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en kwantiteit van de huurgeschillenbeslechting en de hiermee verbonden inzet van middelen en is voor de minister hiervoor het centrale aanspreekpunt.

De minister beschikt over alle bevoegdheden genoemd in de Kaderwet met uitzondering van de bevoegdheid om individuele uitspraken te vernietigen.

Er wordt een raad van advies ingesteld. De raad van advies bestaat uit drie huurders- en drie verhuurdersleden die door de minister worden benoemd, op voordracht van de organisaties van huurders- en verhuur-

ders. De raad van advies wordt aangevuld met drie leden uit andere voor de Huurcommissie relevante maatschappelijke organisaties. De raad van advies kan gevraagd en ongevraagd advies geven. Uiteraard bemoeit de raad van advies zich niet met individuele zaken.

Bestuurlijke en financiële betrokkenheid van geschilpartijen

In lijn met de visie van mijn ambtsvoorgangers wil ik, door een vergroting van de bestuurlijke en financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders bij de huurgeschillenbeslechting, meer dan nu het geval is tot uitdrukking brengen dat partijen een eigen verantwoordelijkheid hebben bij het voorkomen en oplossen van conflicten.

Ik ben van mening dat een vergroting van de bestuurlijke verantwoordelijkheid van huurders en verhuurders het beste kan worden gerealiseerd door middel van de instelling van de hier voor genoemde raad van advies. De bestuurlijke betrokkenheid van huurders en verhuurders blijft verder tot uitdrukking komen in de voordracht van leden van de Huurcommissie door de organisaties van huurders en verhuurders.

Door mijn ambtsvoorgangers bent u er al over geïnformeerd dat bij de uitwerking van de beoogde vergroting van de financiële betrokkenheid van huurders en verhuurders drie punten van belang zijn. In de eerste plaats dient de laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de Huurcommissie in stand te blijven. In de tweede plaats zou een vergroting van de financiële betrokkenheid het beste kunnen worden vormgegeven door een aanpassing van de legessystematiek conform het principe «de vervuiler betaalt». In de derde plaats dient de hoogte van de leges onder de kosten te liggen die zijn verbonden aan een gang naar de rechter.

Tegen deze achtergrond heb ik een wijziging van de legessystematiek uitgewerkt. Deze wijziging voorziet erin dat de leges door de indiener van een geschil vooraf, als voorschot, worden voldaan. Bij de uitspraak wordt vastgesteld wie de verliezende partij is. Deze partij betaalt uiteindelijk de leges aan de Huurcommissie. Indien van toepassing worden de leges aan de winnende partij terugbetaald. Met het oog op het verschil in draagkracht zullen de leges voor natuurlijke personen (dit zijn in de praktijk huurders en kleine particuliere verhuurders) lager worden vastgesteld dan voor rechtspersonen. De regeling voor kwijtschelding van de leges voor minder-vermogenen blijft ook in de nieuwe situatie van toepassing.

In het verlengde hiervan was ik voornemens de leges voor natuurlijke personen vast te stellen op € 50 (thans € 11) en voor rechtspersonen op € 450 (thans € 11). Na enige externe oriëntatie heb ik thans het voornemen de leges voor natuurlijke personen vast te stellen op € 25 en voor rechtspersonen op € 450 (ruim onder de kosten verbonden aan de gang naar de rechter).

Uitgaande van de huidige situatie (60% van de geschillen wordt beslecht in het voordeel van de huurder) zou dit betekenen dat huurders en verhuurders circa € 2,3 miljoen per jaar bijdragen aan de huurgeschillenbeslechting. Gelet op de huidige kosten (circa € 15 miljoen per jaar) zou dit betekenen dat in de nieuwe situatie de overheid nog steeds het overgrote deel van de kosten van de huurgeschillenbeslechting voor haar rekening neemt.

Overige ontwikkelingen

Met het oog op het verbeteren van het functioneren van de huurgeschillenbeslechting zie ik thans de mogelijkheden tot stroomlijning en vereenvoudiging van de huidige huurprijsregeling. Uiteraard vormt daarbij een belangrijke randvoorwaarde dat het huidige niveau van rechtsbescherming van huurders en verhuurders in stand blijft.

Hiernaast wordt gestaag verder gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit en efficiëntie van het secretariaat. In samenhang hiermee ben ik voornemens voor de nieuwe Huurcommissie een baten-lastenadministratie in te voeren.

De voorbereiding van het wetsvoorstel met betrekking tot de toekomstige vormgeving van de huurgeschillenbeslechting vordert tenslotte goed. Ik verwacht dat dit wetsvoorstel in het eerste kwartaal van 2008 voor advies aan de Raad van State kan worden gestuurd, waarna het wetsvoorstel aan Uw Kamer zal worden aangeboden.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie
C. P. Vogelaar