

Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (uitbreiding geschillenbeslechting huurcommissie)

Met veel belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken.

Hieronder zal ik ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen in de door de commissie aangegeven indeling en zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zal behandelen.

Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Inhoud
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Leges
 - 2.3 Effecten voor de rijksbegroting
3. Artikelsgewijze toelichting

2. Inhoud

De leden van de PVV-fractie vroegen hoe vaak bij de kantonrechter een uitspraak wordt gevraagd in het kader van de Overlegwet.

Het is niet bekend hoe vaak bij de kantonrechter een uitspraak wordt gevraagd in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Deze aantallen worden door de rechtbanken niet bijgehouden. Gelet op het aantal gepubliceerde uitspraken gaat het waarschijnlijk om enkele zaken per jaar. De evaluatie van de verzoekschriftprocedure, die voor 2011 gepland is en waarover de Tweede Kamer eind dit jaar zal worden bericht, zal naar verwachting meer duidelijkheid brengen over het huidige aantal geschillen bij de kantonrechter.

Voorts vroegen de leden van de PVV-fractie of de vraag naar geschillenbeslechting door de voorliggende wetswijziging zal toenemen.

Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat de vraag naar geschillenbeslechting door de voorliggende wetswijziging zal toenemen.

Tot slot vroegen de leden van de PVV-fractie hoe de huurders zullen worden gewezen op de nieuwe mogelijkheid tot geschillenbeslechting.

Via de website van de Huurcommissie en via de website www.Rijksoverheid.nl zullen partijen geïnformeerd worden over de mogelijkheid van geschillenbeslechting in het kader van de WOHV. Op de website van de Huurcommissie zal helder omschreven worden wat partijen moeten doen om een verzoek in te dienen. Ook kunnen partijen telefonisch informatie krijgen via het gratis telefoonnummer van de Huurcommissie.

Daarnaast hebben de belangenorganisaties zoals Aedes en Woonbond ook een rol betreffende het verstrekken van informatie richting hun leden.

Georganiseerde bewoners zijn naar de mening van de leden van de SP-fractie niet per definitie door de verhuurder erkend. Zij kunnen wel door middel van ondersteuningsverklaringen aantonen dat zij een aanzienlijk deel van de bewoners vertegenwoordigt. De leden van de SP-fractie vroegen of de Huurcommissie hiervoor kan worden benaderd en of het wenselijk wordt geacht dat de Huurcommissie hiervoor wordt benaderd.

In de WOHV is opgenomen aan welke voorwaarden een huurdersorganisatie en een bewonerscommissie moeten voldoen om aanspraak te kunnen maken op het recht op informatie, overleg en advies. Het erkend worden door een verhuurder behoort niet tot die voorwaarden. Indien bewoners zich georganiseerd hebben in een bewonerscommissie die voldoet aan de in de WOHV genoemde voorwaarden, kan die bewonerscommissie de Huurcommissie benaderen voor de beslechting van een geschil met de verhuurder.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering hun zorg deelt daar waar het betreft de directe afhankelijkheid van de huurdersorganisaties van de verhuurder waar het de financiering betreft. In dit verband vroegen de leden van de SP-fractie wat de opvatting van de regering is over een door de verhuurder op te stellen fonds teneinde de huurdersorganisatie te kunnen financieren. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zou hierop toezicht kunnen uitoefenen. Is de regering bereid om met voorstellen in die zin te komen, zo vroegen die leden.

De regering deelt niet de zorg van de SP-fractie ten aanzien van de financiële afhankelijkheid van de huurdersorganisatie van de verhuurder en de invloed die de verhuurder hierdoor op de bewonersvertegenwoordiging zou hebben. De huurdersorganisatie heeft op grond artikel 7, eerste lid, van de WOHV recht op vergoeding van de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van haar taken. De verhuurder dient deze kosten te vergoeden. Indien hierover een geschil ontstaat, kan de huurdersorganisatie dit op grond van WOHV voorleggen aan de rechter en met het onderhavige wetsvoorstel aan de Huurcommissie. Er is daarmee geen reden waarom de huurdersorganisatie zich inhoudelijk zou laten beïnvloeden door de verhuurder. De regering is ook niet van mening dat het door de verhuurder instellen van een fonds hieraan iets verandert. Een jaarlijkse bijdrage op grond van het aantal verhuureenheden, zoals de SP-fractie voorstelt, doet bovendien geen recht aan specifieke situaties en zou kunnen leiden tot een onvoldoende financiering van de huurdersorganisatie, vooral bij kleinere verhuurders. Een controle van de uitgaven van het fonds door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zou volgens de regering leiden tot onnodige rompslomp en administratieve lasten. Gezien het bovenstaande is de regering dan ook niet voornemens om met voorstellen te komen om de huurdersorganisaties financieel verder op afstand te zetten van de verhuurder.

2.1 Locatie

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de drie arrondissementsrechtbanken dezelfde legestarieven zullen hanteren of dat daar onderscheid in wordt gemaakt. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de leges tussen de drie locaties waar de Huurcommissie zittingen zal houden. In alle gevallen betaalt de verzoeker € 100.

2.2 Leges

De leden van de PvdA vroegen of indien partijen in verzet gaan tegen een voorzittersuitspraak wederom leges is verschuldigd. Nee. Op grond van artikel 20, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) is bij het instellen van verzet geen leges verschuldigd.

De leden van de PVV-fractie en de SP-fractie vroegen welke vergoeding de verzoeker aan de Staat verschuldigd zal zijn.

Het bedrag (€ 100) van de verschuldigde vergoeding zal worden opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit besluit zal op grond van artikel 46 van de Uhw 4 weken worden voorgehangen bij beide Kamers der Staten-Generaal.

De voorzitter van de Huurcommissie heeft op grond van het voorgestelde artikel 7a, derde lid, van de Uhw de mogelijkheid om op verzoek aan een natuurlijk persoon vrijstelling van deze vergoeding te verlenen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de verschuldigde vergoeding op grond van artikel 7 van de Overlegwet door de verhuurder kan worden vergoed. Zo nee, hoe worden huurdersorganisaties geacht de legeskosten te dragen en hoe wordt van bewonerscommissies verwacht de legeskosten te kunnen betalen, zo vroegen die leden.

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag naar aanleiding van de wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Kamerstukken II 2006/07, 30 856, nr.6) is aangegeven, vallen kosten voor geschillenbeslechting niet onder de kosten die de verhuurder dient te vergoeden. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies zullen die kosten uit de ledenbijdragen dienen te financieren.

2.3 Effecten voor de rijksbegroting

De leden van de PVV-fractie vroegen zich af welke kosten gemoeid zijn met de totale uitvoering van geschillenbeslechting in de zin van de Overlegwet en de Uhw.

De kosten voor de uitvoering van de WOHV-geschillenbeslechting door de Huurcommissie zijn afhankelijk van het aantal verzoeken dat gedaan zal worden. De ramingen voor het aantal geschillen per jaar lopen momenteel nog uiteen, maar de totale kosten zullen naar huidig inzicht niet meer bedragen dan € 180.000.

3. Artikelsgewijze toelichting

De leden van de PvdA-fractie vroegen wanneer de inwerkingtreding van deze wet op zijn vroegst zou kunnen plaatsvinden.

Aangezien het bij WOHV-geschillen om andersoortige geschillen gaat dan huurprijsgeschillen worden de geschillen door een speciaal daartoe opgeleide zittingscommissie behandeld. Gegeven de voorbereiding hierop zal het wetsvoorstel op zijn vroegst in de eerste helft 2012 in werking treden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner