

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van BZK
Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Woningmarkt
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2014-0000075024

Uw kenmerk

Datum 10 februari 2014
Betreft Toezeggingen plenaire behandeling van het wetsvoorstel
modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de
Huurcommissie (33698)

Op 28 januari jl. heb ik met uw Kamer van gedachten gewisseld over het voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (33698). Hierbij heb ik uw Kamer een aantal toezeggingen gedaan waaraan ik in deze brief gevolg geef (Handelingen II 2013/14, nr. 46, behandeling wetsvoorstel Modernisering werkwijze huurcommissie).

Wijziging legessystematiek en positie van kleine particuliere verhuurders

Ik heb de heer Knops (CDA) naar aanleiding van zijn amendement (Kamerstukken II 2013/14, 33 698, nr. 9) en ook de heer Van der Linde (VVD) en de heer Monasch (PvdA) naar aanleiding van hun opmerkingen, toegezegd om te kijken naar alternatieven voor de voorgestelde legessystematiek, echter wel binnen de randvoorwaarde dat er geen extra belasting op de huurcommissie wordt gelegd. Voor een procedure bij de huurcommissie moet leges worden betaald door de partij die bij het geschil in het ongelijk wordt gesteld. Op dit moment is dat bedrag voor een natuurlijk persoon € 25 en voor een rechtspersoon € 450. Het wetsvoorstel behelst een wijziging van de legessystematiek van de huurcommissie in die zin dat het huidige onderscheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon vervangen wordt door het onderscheid tussen huurder en verhuurder, waarbij voor een huurder het lage tarief en voor de verhuurder het hoge tarief gaat gelden. Dit betekent een verhoging van de legeskosten voor verhuurders die natuurlijk persoon zijn en die bij het geschil met de huurcommissie in het ongelijk worden gesteld.

Over de positie van deze (kleine) particuliere verhuurders hebben verschillende leden van uw Kamer hun zorgen geuit. Ik heb in antwoord daarop tijdens de plenaire behandeling aangegeven dat de huurcommissie vaak problemen heeft met de uitvoering van deze regeling: vaak is het moeilijk vast te stellen of sprake is van een rechtspersoon of natuurlijke persoon. Dit heeft te maken met onduidelijke of verouderde huurcontracten en ondoorzichtige beheersconstructies bij de verhuurder. Als uiteindelijk in het kadaster of het handelsregister moet worden uitgezocht wie de verhuurder is, verzwaart dit het proces bij de huurcommissie. Degene die een verzoekschrift indient, wordt gevraagd het BSN of kvk-nummer van de verhuurder in te vullen. Omdat de verzoeker meestal niet de verhuurder zelf is, bestaat er een kans op fouten, wat de controle bemoeilijkt.

De medewerkers van de huurcommissie controleren of die gegevens overeenkomen met de gegevens in de huurovereenkomst. Als er verschillen zijn wordt het kadaster geraadpleegd. Dit levert meestal het gegeven op wie de eigenaar van de woning is. Dit terwijl de eigenaar niet per se de verhuurder hoeft te zijn. U kunt bijvoorbeeld denken aan gevallen waarbij sprake is van onderhuur. In ongeveer een derde van de gevallen wordt vervolgens telefonisch contact opgenomen met de huurder en/of de verhuurder. Al met al gaat het jaarlijks om duizenden administratieve handelingen.

Kenmerk
2014-0000075024

De heer Knops (CDA) heeft een amendement ingediend met de strekking het voorstel op dit punt in te trekken (Kamerstukken II, 2013/2014, 33698, nr. 9). De heer Van der Linde (VVD) heeft mij uitdrukkelijk gevraagd om nog eens nader te bezien of het niet mogelijk is een eenvoudige maatstaf aan te leggen waardoor de bestaande regeling in stand kan blijven, of met een regeling te komen die differentiatie aanbrengt in bijvoorbeeld het aantal woningen om zo de gevolgen van het huidige voorstel te verzachten. De heer Monasch (PvdA) sloot zich hierbij aan.

Ik heb aangegeven bereid te zijn op dat verzoek in te gaan en een en ander te onderzoeken binnen de randvoorwaarden van de al ingeboekte bezuiniging en een vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie.

De mogelijkheden overziende heb ik een tussenoplossing gevonden die zowel recht doet aan de doelstelling van het wetsvoorstel (vereenvoudiging van de uitvoering door de huurcommissie) als aan de strekking van het amendement en de breder gedeelde wens in uw Kamer de positie van kleine particuliere verhuurders te ontzien.

In het nieuwe voorstel blijft het onderscheid tussen huurder en verhuurder (waarbij de huurder bij verlies het lage tarief van € 25 en de verhuurder het hoge tarief van € 450 is verschuldigd) bestaan, maar met de toevoeging dat indien de verhuurder aantoont dat hij een natuurlijk persoon is, hij hetzelfde tarief betaalt als een huurder. Dit heeft voordelen voor de uitvoering door de huurcommissie omdat zij niet meer zelf hoeft te onderzoeken of er sprake is van een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, maar alleen hoeft na te gaan of door de verhuurder voldoende is aangetoond dat deze een natuurlijke persoon is. Welke gegevens zullen moeten worden aangeleverd, zal worden bepaald in een ministeriële regeling. Voor de gegevens waarmee de verhuurder kan aantonen dat deze een natuurlijke persoon is, kan gedacht worden aan de huurovereenkomst, een uittreksel uit het kadaster of het handelsregister. Het nieuwe voorstel heb ik neergelegd in een (tweede) nota van wijziging die ik u bij deze brief aanbiedt.

Dit betekent dat de eerder voorgestelde verhoging van de legeskosten voor particuliere verhuurders, zijnde natuurlijke personen, die bij het geschil met de huurcommissie in het ongelijk worden gesteld niet meer doorgaat. De strekking van het amendement van de heer Knops (CDA) wordt met deze wijziging onderschreven.

Hiermee meen ik tegemoet te komen aan de breed gedeelde wens van uw Kamer.

De heer Knops (CDA) heeft verder gevraagd naar de elasticiteit en de gedragseffecten van de voorgestelde legesverhoging. De huurcommissie heeft in 2011 door Companen onderzoek laten doen naar de invoering van de nieuwe legessystematiek per 1 april 2010, toen in deze nieuwe systematiek een

natuurlijk persoon € 25 ging betalen, en een rechtspersoon € 450.¹

Uit het onderzoek komt het beeld naar voren dat van de hoge leges voor verhuurders een preventieve werking uitgaat. Genoemd wordt dat verhuurders bij klachten over onderhoud proberen een zaak bij de Huurcommissie te voorkomen door in overleg met de huurder het geschil op te lossen. Met het hanteren van alleen een hoog tarief zoals verwoord in het wetvoorstel werd mede een versterking van deze preventieve werking beoogd.

Kenmerk
2014-0000075024

Aanvullend heeft de heer Jansen (SP) gevraagd naar de verhouding tussen de verschillende categorieën verhuurders die hun geschil bij de huurcommissie verliezen: het aantal keren dat natuurlijke personen die verhuurder zijn in het geschil bij de huurcommissie verliezen en de andere categorieën verhuurders, verhuurders die een rechtspersoon zijn en verhuurders in de non-profitsector. Uit gegevens (cijfers 2012) van de huurcommissie blijkt dat de verhuurder die natuurlijke persoon is 1.446 maal (73%) van de 1983 gevallen ongelijk heeft gekregen en 399 maal gelijk. Woningcorporaties kregen in 822 situaties (43%) van de 1910 situaties ongelijk en 1.052 maal gelijk. De overige verhuurders kregen in 1.118 maal (57%) van de 1949 gevallen ongelijk en 774 maal gelijk. In een deel van de zaken wordt geen inhoudelijk oordeel gegeven door de huurcommissie en kan niet gesproken worden van een winnaar of verliezer van het geschil; daarbij kan het zijn dat beide partijen de leges voor een deel betalen.

Huurcommissie en geschillen in de geliberaliseerde sector

De heer Monasch (PvdA) heeft gevraagd om te bezien of ook geschillen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten niet altijd in eerste aanleg door de huurcommissie kunnen worden beslecht. Alsdan zou – naar de mening van de heer Monasch – niet het woningwaarderingsstelsel maatgevend moeten zijn maar de redelijkheid. De heer Monasch heeft gevraagd om mee te nemen wat daar de financiële consequenties van zouden kunnen zijn. Ik heb de heer Monasch toegezegd een hernieuwde inschatting te maken van de financiële consequenties.

Op geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn de bepalingen over de huurprijsbescherming slechts ten dele van toepassing. Ten aanzien van de procedures die hiermee zijn uitgesloten is de huurcommissie slechts bevoegd indien partijen overeenkomen dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de huurcommissie worden voorgelegd. De huurcommissie geeft alsdan een advies. Het gaat hier over enkele gevallen per jaar. De huurcommissie heeft thans bij gereguleerde huurovereenkomsten de bevoegdheid om uitspraak te doen over de redelijkheid van een huurprijs en is daarbij gebonden aan het voorstel van partijen. De rechtbank, sector kanton, heeft een verdergaande bevoegdheid. Deze is in staat de huurprijs vast te stellen en is niet gebonden aan het voorstel van partijen.

Zoals opgemerkt doet de huurcommissie uitspraak uitgaande van een voorstel van partijen. Daarbij maakt zij gebruik van het woningwaarderingsstelsel teneinde de redelijkheid van een huurprijs te kunnen beoordelen. Indien de huurcommissie de redelijkheid zou moeten beoordelen zonder het woningwaarderingsstelsel hierbij te betrekken, zal zij hierbij evenals de rechtbank, sector kanton, aspecten als marktwerking, waarbij het huurprijsspeil van vergelijkbare woningen een rol speelt, moeten betrekken. Het gaat dan per definitie om lastiger zaken. De

¹ Companen: Evaluatie legessystematiek, 6 december 2011

huurcommissie is thans niet geëquipeerd om dergelijke zaken op grotere schaal te behandelen. Het vertrouwde woningwaarderingstelsel geldt hier immers niet en dus zal de huurcommissie redelijkheidsnormen moeten gaan ontwikkelen, die in de rechtspraak nog niet zijn te vinden, en waar de wet geen sluitende kaders voor biedt.

Kenmerk
2014-0000075024

Voorts zou het onderbrengen van deze geschillen bij de huurcommissie een aanzuigende werking kunnen hebben. De reden van het voorstel is immers dat de gewone rechter te duur is. Men kan verwachten dat huurders die nu niet procederen, wel tot actie overgaan als het goedkoper bij de huurcommissie kan. Ook dit zal de werklast en dus de kosten doen toenemen. De verwachte budgettaire effecten van het ook behandelen van geschillen in de geliberaliseerde sector zijn geschat op ongeveer 2 à 3 miljoen². Om deze uitbereiding te realiseren, zijn geen middelen beschikbaar. In dat verband wijs ik u ook op de taakstelling die op de huurcommissie rust van € 1,1 miljoen in 2018.

Voor het overige verwijs ik naar een brief over de stelselvernieuwing rechtsbijstand die de Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie binnenkort naar uw Kamer zal zenden.

Financiële consequenties van een verbod op all in huurprijzen

Tijdens het overleg met uw Kamer is verzocht om in te gaan op een verbod voor de all-in prijs en de financiële consequenties daarvan. De heer Jansen is voorstander van het verbieden van all-in huurcontracten, waarbij de heer Monasch specifiek de vraag stelt naar de financiële consequenties van een dergelijk verbod voor de huurcommissie en daarbuiten.

Vooropgesteld moet worden, dat een huurder en een verhuurder op grond van voor hen goede redenen een bewuste keuze kunnen hebben gemaakt voor een all-in prijs. Een verbod voor een all-in prijs zou betekenen, dat in alle gevallen aan een dergelijke bewuste keuze en dus contractsvrijheid voorbij wordt gegaan.

Een verbod in de zin van directe beëindiging van de all-in prijs is mogelijk door een wettelijke bepaling dat deze all-in prijs van rechtswege nietig is, en daarbij van rechtswege een huurprijs wordt vastgesteld. In essentie was dit de oorspronkelijke regeling van de all-in prijs zoals die gold bij invoering in 1986. Deze regeling leidde ertoe, dat er geen betrokkenheid nodig was van een huurcommissie om een einde te maken aan een all-in prijs. Een soortgelijke regeling betekent, dat de huurcommissie geen verzoekschriften met betrekking tot all in -prijzen in behandeling zal nemen. De uitvoeringskosten bij de huurcommissie worden dan vermeden. De afgelopen jaren lag het gemiddeld aantal all-in procedures op ongeveer 300. De kosten die daarmee gemoeid zijn bedragen rond de € 450.000.

Die oorspronkelijke regeling voorzag echter niet in de behoefte om de vraag of een all-in prijs was overeengekomen te laten beantwoorden in een adequate laagdrempelige vorm van geschilbeslechting. Deze vraag kon met de oorspronkelijke regeling uitsluitend aan de orde komen in een procedure bij de kantonrechter. Eén mogelijkheid hiertoe, was dat de huurder zich tot de

² Hierbij is voor de inschatting er van uitgegaan dat het percentage geschillen in de geliberaliseerde sector gelijk zal zijn aan het percentage in de gereguleerde sector.

kantonrechter wendde met een verzoek om een verklaring voor recht. Een andere mogelijkheid was, dat de huurder direct overging tot aanpassing van zijn huurbetalingen. Risico hiervan was, dat de verhuurder zich tot de kantonrechter wendde met een verzoek tot huurbeëindiging vanwege achterstallige huur. Deze beide procedures bij de kantonrechter zijn belastender dan een procedure bij de huurcommissie. Om deze situatie te voorkomen werd destijds deze regeling gewijzigd (Wet van 16 juni 1994, Stb. 1994, 459). Dit leidde tot de regeling zoals die ook thans in essentie geldt: de regeling waarbij op verzoek van de huurder de huurcommissie de all-in prijs kan splitsen in een deel huurprijs en een deel voorschot servicekosten.

Kenmerk
2014-0000075024

Wanneer de huurcommissie geen all in procedures meer hoeft te voeren dan zal dat een besparing opleveren van € 450.000. Maar in dat geval zal een verschuiving optreden naar procedures bij de kantonrechter, hetgeen zal leiden tot extra uitvoeringskosten.

Samengevat acht ik dat er onvoldoende argumenten zijn voor een regeling waarbij voor alle gevallen wordt voorbijgegaan aan een keuze van partijen voor een all-in prijs. Daarbij zie ik een verbod in welke vorm dan ook niet leiden tot lagere uitvoeringskosten bij de overheid.

Overig

Over de door de heer Jansen (SP) tijdens het debat ingediende motie over het onderzoek naar het inzichtelijk maken van uitspraken onzelfstandige woonruimte (Kamerstukken II, 2013/14, 33698, nr.11) heb ik reeds tijdens de behandeling de toezegging gedaan dat ik het verzochte onderzoek zal uitvoeren en daarmee de motie zal uitvoeren. Ik verwacht u hierover begin 2015 te kunnen rapporteren.

Tot slot

Met deze brief hoop ik al uw vragen beantwoord te hebben. Met de bijgevoegde (tweede) nota van wijziging meen ik de strekking van het amendement van de heer Knops (CDA) te hebben overgenomen, met behoud van een groot deel van de beoogde vereenvoudiging in de uitvoering. Met deze brief en de nota van wijziging hoop ik voldoende basis te bieden om tot stemming over het wetsvoorstel over te gaan.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok