

Vergaderjaar 2008–2009

31 903

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)

Nr. 7

VERSLAG

Vastgesteld 20 mei 2009

De algemene commissie voor Wonen Wijken en Integratie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Aanleiding vorming één Huurcommissie	2
3. Afweging voor de te kiezen vorm van geschillenbeslechting	4
4. De Huurcommissies in één ZBO	4
4.1 De vorming van de Huurcommissies in een ZBO op hoofdlijnen	4
4.2 Samenstelling en benoeming van de Huurcommissie	4
4.3 Taken en bevoegdheden van het bestuur van een huurcommissie	5
4.4 Taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning	5
4.5 Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de Huurcommissie	5
5. Verantwoording en toezicht	7
6. Financieel-technische aspecten	7
7. Financiële effecten	8
7.1 Financiële effecten verbonden aan de organisatie van de Huurgeschillenbeslechting	8
7.2 Totale financiële effecten	8
8. Artikelsgewijs	9

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV), Van Toorenburg (CDA), Vacature (CDA) en Vacature (SP).
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GL), Vacature (SGP), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Nicolaï (VVD), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voordewind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV), Willemsse-van der Ploeg (CDA), Vacature (CDA) en Karabulut (SP).

1. INLEIDING

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instellen van een landelijke huurcommissie).

Het instellen van een landelijke Huurcommissie, waardoor bijvoorbeeld het aantal zelfstandige bestuursorganen (ZBO's) wordt teruggebracht van 59 (huurcommissies) naar 1, is in overeenstemming met wat in eerdere discussies tussen het kabinet en Kamer is gewisseld. Bovendien wordt

met het voorliggende wetsvoorstel tegemoet gekomen aan een aantal kritische kanttekeningen van de Nationale Ombudsman.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Laagdrempelige toegang tot de huurcommissie en een meer eenduidig beleid staan voor deze leden voorop. Tegen die achtergrond staan deze leden positief tegen over dit wetsvoorstel. Wel hebben de leden van de PvdA-fractie nog een aantal opmerkingen en zorgen.

De leden van de SP-fractie hebben met scepsis kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden constateren dat het wetsvoorstel uitsluitend is ingegeven door bezuinigings- en efficiencyoverwegingen. Een aantal drempels voor de huurders wordt verhoogd, zoals de verhoging van de leges en het schrappen van de verplichting om dichtbij de woonplaats van de huurder een zitting te houden. Anderzijds wordt niets gedaan aan een aantal bekende knelpunten, zoals het ontbreken van de mogelijkheid tot het voeren van een gecombineerde procedure door huurders van eenzelfde verhuurder bij een gelijksoortig geschil. Ook de borging van fatsoenlijke doorlooptijden, zoals eerder bepleit in de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman, wordt op geen enkele manier geregeld.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het komt deze leden voor dat er argumenten zijn om de thans 59 afzonderlijke huurcommissies onder te brengen in één zelfstandig bestuursorgaan. Het is deze leden opgevallen dat in de memorie van toelichting «Huurcommissie» met een hoofdletter wordt geschreven en in de tekst van het wetsvoorstel zelf «huurcommissie» met een kleine letter wordt geschreven. Wat is daarvan de reden? Moet de naam met een hoofdletter of een kleine letter worden geschreven?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel door het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV) grotendeels positief is ontvangen. Deze leden vinden het van belang dat huurgeschillenbeslechting toegankelijk, laagdrempelig, onpartijdig en kwalitatief hoogstaand is. Dit wordt naar de mening van de deze leden ook in de nieuwe structuur met een landelijke huurcommissie gegarandeerd.

Een belangrijk onderdeel van het huurbeleid is het bevorderen van huisvesting met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. In de memorie van toelichting wordt daarbij als uitgangspunt genomen dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van deze goede verhouding. Deze leden vragen of de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs niet juist in wetgeving is vastgelegd voor zover de huur niet is geliberaliseerd en daarmee een verantwoordelijkheid van de overheid is en niet van huurders en verhuurders is. Hieruit volgt volgens Deze leden dat de overheid ook verantwoordelijk is voor de instandhouding van een laagdrempelige, onafhankelijke en toegankelijke voorziening voor huurgeschillenbeslechting.

2. AANLEIDING VORMING ÉÉN HUURCOMMISSIE

De leden van de PvdA-fractie zijn nog steeds van mening dat de huurcommissies lang doet over het afhandelen van een zaak. De Nationale Ombudsman beveelt aan alle zaken binnen maximaal vier maanden af te doen. Alhoewel de afhandeltermijnen de afgelopen jaren zijn verbeterd is

de afstand tot de wettelijke termijn van vier maanden nog aanzienlijk. Deze leden willen van de regering weten of de doelstellingen met betrekking tot de afhandeltermijnen worden aangescherpt richting de vier maanden en of de vorming van één huurcommissie bijdraagt aan het verkorten van de afhandeltermijnen.

Uit onderzoek van de huurcommissie uit 2008 naar het effect van haar werk in de samenleving blijkt dat tweederde van de huurders die te kampen hebben met achterstallig onderhoud en die nog nooit een zaak heeft gestart bij de huurcommissie, geen gebruik zal maken van de diensten van de huurcommissie. Deze leden vinden dit zorgelijk. Als belangrijkste reden geven deze huurders aan dat de gang naar de huurcommissie geen zin heeft en niets oplevert. Een klein deel is bang de verhouding met de verhuurder te verstoren, geeft aan dat de procedure te lang duurt of weet gewoon niet op welke wijze een verzoekschrift in te dienen. Deze leden achten het van groot belang dat procedures helder zijn voor huurders. Welke activiteiten gaat de regering ondernemen om de resultaten van de huurcommissie onder de aandacht van de huurders te brengen en wat gaat de regering doen om er voor te zorgen dat de werkwijze van de huurcommissie bekend is bij de huurders?

De leden van de PvdA-fractie hechten erg veel waarde aan een goede huurprijsgeschillenbeslechting. Het werk van de huurcommissie moet breed gedragen worden. Tegen die achtergrond baart het deze leden zorgen dat een aantal leden van de huidige huurcommissies terughoudend zijn bij het geven van commentaar op het wetsvoorstel uit angst voor repercussies. Herkent u dit signaal en kunt u toelichten welke mogelijkheden de leden van de huurcommissie in de toekomst hebben om hun eventuele zorgen over het functioneren van de huurcommissie te uiten?

De leden van de SP-fractie vragen zich af of er vòòr het schrijven van het voorliggende wetsvoorstel door de regering een onderzoek is ingesteld naar de knelpunten die belanghebbenden (huurders, verhuurders, alsmede hun vertegenwoordigende organisaties) ervaren bij de bestaande wet. De huurcommissie heeft in 2007 zelf een onderzoek laten uitvoeren naar het maatschappelijk rendement van zijn interventies. De uitkomsten van dit onderzoek lijken niet betrokken te zijn bij het schrijven van dit wetsvoorstel.

In de evaluatie wordt bijvoorbeeld geconcludeerd dat «als de huurcommissie in een servicekostenzaak bepaalt dat de door de verhuurder opge maakte afrekening van de servicekosten niet redelijk is, ruim de helft van de verhuurders in de berekening van de servicekosten voor het volgende jaar rekening houdt met de uitspraak.» De leden van de SP-fractie vinden dit een dramatische uitkomst. Bijna de helft van de verhuurders doet niets structureels met de uitspraak van de huurcommissie. Waarom wordt er niets met deze constatering gedaan?

Het LOHV heeft in haar reactie op het wetsvoorstel bezwaar gemaakt tegen het standpunt van de regering dat huurders en verhuurders in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs (memorie van toelichting, pagina één). De Nederlandse wetgeving bevat vele voorschriften met betrekking tot de huur van woonruimte waarvan niet bij contract kan worden afgeweken. De leden van de SP-fractie onderschrijven deze kritiek en vragen de regering om deze passage in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel te herzien.

De leden van de SP-fractie constateren dat een analyse van de terugloop van het aantal zaken bij de huurcommissie ontbreekt. Deze leden hebben het vermoeden dat er een relatie ligt met de invoering van leges en de centralisatie van het secretariaat, die beide drempelverhogend gewerkt hebben. Is dit onderzocht? Zo nee, is de regering bereid dit alsnog te onderzoeken?

In de memorie van toelichting wordt verwezen naar het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Daarin werd als doelstelling geformuleerd dat 100% van de zaken binnen vier maanden is afgehandeld. De ambtsvoorganger van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie heeft besloten in plaats daarvan een kwaliteitsnorm van 80% binnen zes maanden te hanteren en zelfs die norm werd in 2006 en 2007 niet gehaald. Onderschrijft de regering dat de norm van de Nationale Ombudsman de doelstelling dient te zijn en niet de «slappere» norm die de afgelopen jaren is gehanteerd? Wat is de doelstelling van de regering ten opzichte van de norm van de Nationale Ombudsman voor de jaren na invoering? Waarom is er van afgezien om een betere borging van de doorlooptijden bij dit wetsvoorstel te regelen? Is het niet halen van de doelstellingen in de afgelopen jaren niet veroorzaakt door de eerdere bezuinigingen op de formatie, die sinds 2002 zijn doorgevoerd? Kan een overzicht worden gegeven van de uitgaven voor de huurcommissie sinds 2002?

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat hoewel de afhandeltermijnen zijn verbeterd, de termijn van maximaal vier maanden nog niet wordt gehaald, zo valt in de memorie van toelichting te lezen. De regering verwacht dat de nieuwe organisatiestructuur er voor zal zorgen dat de afhandeltermijnen kunnen worden teruggebracht. Deze leden hechten eraan dat de regering uiteenzet wat er concreet wordt gedaan om deze termijnen daadwerkelijk te verminderen.

Er wordt gestreefd naar een heldere verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen de regering en een ZBO. Kan worden uiteengezet in hoeverre de regering nu beleidsregels met betrekking tot de taakuitoefening van de huurcommissie kan vaststellen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

3. AFWEGING VOOR DE TE KIEZEN VORM VAN GESCHILLEN-BESLECHTING

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat aan de drie in de memorie van toelichting genoemde uitgangspunten voor geschillenbeslechting het uitgangspunt transparantie toegevoegd dient te worden.

Enkele aspecten van transparantie zijn bijvoorbeeld: voor belanghebbenden dient de inzage van stukken eenvoudig te zijn, beleidsboeken en uitspraken van de Huurcommissie moeten online geraadpleegd kunnen worden en de status van een zaak moet opvraagbaar zijn. De leden ontvangen graag een reactie van de regering.

4. DE HUURCOMMISSIES IN ÉÉN ZBO

4.1 De vorming van de Huurcommissies in een ZBO op hoofdlijnen

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of deze de positie van de Raad van Advies nog eens precies uiteen kan zetten. Krijgt de Raad van Advies wel voldoende ruimte om haar positie inhoud te geven en wat is het gewicht van de adviezen? Met andere woorden, hoe makkelijk kan het bestuur van de Huurcommissie afstand nemen van adviezen?

4.2. Samenstelling en benoeming van de Huurcommissie

De leden van de CDA-fractie vragen zich af of de conclusie juist is dat de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter, weliswaar steeds voor perioden van zes jaar, feitelijk voor hun hele arbeidzame leven kunnen worden benoemd. Is dit wel een verstandige keuze? Kan niet beter een

maximale periode van bijvoorbeeld 12 jaar worden vastgelegd? Hierdoor wordt gezorgd voor een zekere regelmatige vernieuwing, wat het werk ten goede kan komen. Wat verzet zich hiertegen?

Voor zittingsvoorzitters wordt, met instemming van de leden van de CDA-fractie, een andere keuze gemaakt. Voor deze voorzitters geldt een maximale aanstelling van drie maal vier jaar. Waarom dit onderscheid met het bestuur? Is een maximale periode in dit geval van acht jaar niet meer gewenst? Ook hier geldt immers dat een regelmatige vernieuwing het werk ten goede kan komen.

De leden van de SP-fractie vinden het niet erg flexibel om in het wetsvoorstel het aantal zittingsvoorzitters (vier tot zeven) vast te leggen. Dit aantal is immers afhankelijk van het aantal zaken. Bij de gekozen formulering ontstaat er al een groot capaciteitsprobleem als het aantal zaken met 20% toeneemt. Zo'n ontwikkeling is heel goed denkbaar, bijvoorbeeld ten gevolge van een meer commerciële koers van de woningcorporaties ten gevolge van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting.

4.3 Taken en bevoegdheden van het bestuur van een huurcommissie

De leden van de VVD-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat er een bestuursreglement wordt vastgesteld en daarnaast worden er regels vastgesteld waarin wordt bepaald op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan de taken van de Huurcommissie. Worden deze regels in het bestuursreglement opgenomen? Hoe verhouden deze regels zich tot het bestuursreglement? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

4.4 Taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning

De leden van de SP-fractie constateren dat gesteld wordt dat de taken en bevoegdheden van de administratieve ondersteuning grotendeels overeenkomen met de huidige taken en bevoegdheden. Kan worden uiteengezet welke verschillen er zijn tussen de bestaande en nieuwe situatie?

4.5 Beleidsregels (uitvoeringsbeleid) van de Huurcommissie

De leden van de PvdA-fractie hecht veel waarde aan de laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de huurcommissie. Dit werd in de huidige situatie gegarandeerd, doordat in alle 59 vestigingsplaatsen zitting werden gehouden. Het uitgangspunt, dat de huurcommissie in beginsel in elke van de thans 59 vestigingsplaatsen zitting houdt, wordt losgelaten. Hoe garandeert de regering dat de reisafstand en reisduur die huurders moeten afleggen om een zitting bij te wonen, niet zo toeneemt dat het een drempel wordt om het recht te halen? Deze leden zijn er voorstander van dat er afspraken gemaakt worden over een maximale reisafstand of reisduur die huurders moeten afleggen om een zitting bij te wonen. Graag uw reactie.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat op dit moment huurders bij geschillen met de verhuurder die gelden voor alle bewoners van een complex, alle huurders individueel het geschil moeten voorleggen bij de huurcommissie. Dit komt veelvuldig voor bij het verzoek om toetsing van de servicekosten. De servicekosten worden over het algemeen per complex vastgesteld. Huurders hebben geen instemmingsrecht bij het vaststellen bij deze servicekosten per complex, maar kunnen de afrekening van de servicekosten laten toetsen door de huurcommissie. Dit betekent dat de huurders ondanks de collectieve aard van de overeenkomst allen afzonderlijk een verzoek tot toetsing door de huurcommissie moeten

indienen. Een dergelijke situatie kan eveneens voorkomen bij het verhogen van de huurprijzen na woningverbetering of renovatie. Wanneer huurders een zelfde huurverhoging na woningverbetering krijgen voorgesteld, moeten zij toch afzonderlijk de nieuwe huurprijs door de huurcommissie laten toetsen. Alleen huurders die bijtijds een bezwaarprocedure starten bij de huurcommissie hebben recht op een aanpassing van de huurprijs. Huurders die niet binnen de wettelijke termijn van drie maanden na oplevering bezwaar maken zitten vast aan de hogere huurprijs. De leden van de PvdA-fractie willen deze procedure vereenvoudigen. Deze leden stellen voor dat een groep bewoners die representatief is voor de bewoners van een complex (de groep moet minstens 50% van de bewoners vertegenwoordigen) namens alle huurders een zaak kan voorleggen bij de huurcommissie. De uitspraak van de huurcommissie wordt dan bindend voor alle woningen in het complex. In het geval van het verlagen van servicekosten zal de verhuurder de servicekosten voor het hele complex moeten aanpassen. De leden van de PvdA-fractie vragen nogmaals aan de regering om dit voorstel op te nemen binnen het voorliggende wetsvoorstel. Zeker tegen de achtergrond van de brief van het LOVH waarin ze een misverstand rechtzetten. Het LOVH schrijft: «In de brief van minister Van der Laan van 23 april 2009 over collectieve geschillenbeslechting bij de Huurcommissie verwijst de minister naar een brief van zijn ambtsvoorganger minister Vogelaar van 2 juli 2008 (Kamerstukken II 2007–2008, 28 648, nr. 12H), waarin staat dat de leden van het LOHV het idee van collectieve geschillenbeslechting niet wenselijk vinden. Deze constatering is niet juist. Het LOHV heeft nooit over dit onderwerp geadviseerd.» Gaarne krijgen deze leden een reactie van de regering. Ook de Leden van de ChristenUnie-fractie hebben vernomen dat het LOHV nooit over dit onderwerp heeft geadviseerd. Deze leden vragen de regering alsnog met het LOHV hierover advies te vragen. Deze leden vragen waarom een huurder die de mogelijkheid houdt een gunstiger uitspraak te verkrijgen bij de huurcommissie de rechtszekerheid van de overige partijen zou aantasten. Het is immers toch denkbaar dat binnen een complex voor die huurder een specifieke situatie geldt?

De leden van de SP-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een grotere beleidsvrijheid geeft aan de huurcommissie bij het vaststellen van de exacte werkwijze. De leden van de SP-fractie onderschrijven dat dit gunstig kan uitwerken voor de efficiency. Maar het houdt eveneens het risico in dat de werkwijze vooral wordt geoptimaliseerd vanuit het oogpunt van efficiency, ook als dit ten koste gaat van de kwaliteit. Deze leden pleiten ervoor dat de nagestreefde grotere beleidsvrijheid/flexibiliteit geborgd wordt door een verplichte consultatie van de vertegenwoordigende organisaties voorafgaand aan de doorvoering van wijzigingen in de werkwijze.

De leden van de VVD-fractie constateren dat de huurcommissie de bevoegdheid heeft om beleidsregels vast te stellen, onder andere voor de uitleg van wettelijke normen. Hoe ver mag de huurcommissie daarin gaan, zonder op de stoel van de wetgever te gaan zitten? Wat is de status van deze beleidsregels? In hoeverre houden de rechters, die zich met huurgeschillen bezighouden, zich aan deze beleidsregels? Gaarne krijgen deze leden een reactie van de regering.

Het voorliggende wetsvoorstel brengt met zich mee, dat de huurcommissie in beginsel zitting houdt in het arrondissement waarin de woonruimte is gelegen. Het bestuur kan echter bepalen dat er in een ander arrondissement zitting wordt gehouden. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen efficiëntie, en laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie meer inzicht in het maken van deze afweging. Deze leden verzoeken de regering daarbij tevens aan te

geven in hoeverre de financiële draagkracht van een huurder een rol bij die afweging speelt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering om een reactie op het voorstel van het LSVB om een spoedprocedure van maximaal drie maanden in te voeren. Ook vragen deze leden of er kritisch is gekeken of procedureversnellingen tegelijk met de herziening van de structuur van de huurcommissie kunnen worden doorgevoerd. Hierbij zou volgens deze leden kunnen worden gedacht aan een kortere reactietijd voor de verhuurder, een snellere afhandeling van de correspondentie door de huurcommissie en de mogelijkheid om een woningopname door een (eventueel gecertificeerd) huurteam over te nemen als huurcommissie.

5. VERANTWOORDING EN TOEZICHT

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat er gesteld wordt dat de huurcommissie, zijnde een ZBO, een baten-lastenadministratie zal gaan voeren. Wordt de huurcommissie dan niet min of meer een baten-lastendienst? Hoe kan een ZBO een baten-lastenadministratie hebben? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie hierover nadere uitleg.

6. FINANCIËEL-TECHNISCHE ASPECTEN

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over het verhogen van het vergoedingentarief. Voor een natuurlijk persoon wordt dit tarief verhoogt van € 11 naar € 25; dit is meer dan een verdubbeling van het tarief. Voor een natuurlijke persoon is dit toch een behoorlijke stijging. Wordt op deze manier niet de drempel richting de huurcommissie voor natuurlijke personen te hoog, terwijl juist ingezet moet worden op een laagdrempelige huurcommissie? Heeft de regering de verwachting dat minder mensen gebruik gaan maken van de huurcommissie vanwege deze verhoging?

Voor een rechtspersoon wordt het nieuwe tarief € 450. Dit kan problematisch zijn in die situaties waarin een verzoek wordt ingediend voor een uitspraak over 10 huurders in een complex. Is het in die situatie zo dat 10 maal het tarief moet worden betaald? Lopen huurders nu het risico dat de verhuurders eerder naar de kantonrechter stappen met als gevolg dat bij verlies de huurder hogere kosten moet maken? Kan de regering de zorgen van deze leden hierover wegnemen? Graag een reactie.

De leden van de SP-fractie constateren dat de enige functie van legesheffing was het opwerpen van een drempel voor partijen om een geschil al te lichtvaardig voor te leggen aan de huurcommissie. Het is duidelijk dat door het verhogen van het legesbedrag de drempel hoger wordt en daarmee de toegang tot de rechtsgang moeilijker gemaakt. Het argument dat de laagste inkomens aanspraak kunnen maken kwijtschelding is zeer betrekkelijk; kwijtschelding is volgens deze leden alleen mogelijk bij een inkomen onder 105% van de bijstandsnorm.

De leden van de SP-fractie vragen zich af waarom de regering geen alternatieve strategieën onderzocht heeft om het aantal procedures te beperken. Zo zou de invoering van de gebundelde procedure tot een flinke besparing op het aantal zaken kunnen leiden. Overwogen zou kunnen worden om gebundelde procedures te stimuleren door in dergelijke gevallen slechts bij de penvoerder van de huurders leges in rekening te brengen. Waarom is dit niet onderzocht?

De leden van de VVD-fractie zien dat er voorgesteld wordt dat de indiener van een verzoek een bedrag van € 25 betaalt indien er sprake is van een

natuurlijk persoon en € 450 als er sprake is van een rechtspersoon. De leden van de VVD-fractie vernemen graag waarop de hoogte van deze bedragen is gebaseerd.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat bij de instelling van de huidige huurcommissies, nadrukkelijk aan de orde is geweest dat de huurcommissie een toestroom van zaken bij de kantonrechter moet voorkomen. Deze leden vragen hoe het voorgestelde tarief van € 450 voor rechtspersonen zich hiermee verhoudt aangezien dit veel hoger is dan het griffierecht voor de kantonrechter. Het LOHV spreekt van een onevenwichtige verdeling van de financiële belangen van huurder en verhuurder die de verhoudingen tussen die partijen niet ten goede komt. Momenteel leidt het te laat betalen van leges tot het ongeldig maken van de procedure. Deze leden vragen of het mogelijk is dit aan te passen zodat dit alleen tot vertraging leidt van de behandeling van de procedure.

7. FINANCIËLE EFFECTEN

7.1 Financiële effecten verbonden aan de organisatie van de Huurgeschillenbeslechting

De leden van de CDA-fractie constateren dat in het wetsvoorstel sprake is van een bestuur bestaande uit twee leden. Met deze nieuwe structuur vervalt de positie van de secretaris van de huurcommissie. De Raad van State is kritisch op beide punten. De Raad geeft tevens aan welke taak kan worden toebedeeld aan een secretaris. De leden van de CDA-fractie zijn nog niet overtuigd van de opvatting van de regering dat er absoluut sprake moet zijn van een voorzitter en een plaatsvervangende voorzitter. Naar hun opvatting is het ook mogelijk het bestuur te laten bestaan uit een voorzitter en een secretaris, zoals ook de Raad van State aangeeft. Ook in dat geval kan worden vastgelegd dat bij afwezigheid van de voorzitter het andere lid van het bestuur de voorzitter zal vervangen. De leden van het CDA-fractie vragen de regering op overtuigende manier aan te geven waarom de door de regering voorgestane bestuursamenstelling en werkwijze van hogere betekenis is en tot betere resultaten leidt dan de voorstellen van de Raad van State terzake.

De leden van de SP-fractie maken bezwaar tegen een verkleining van de formatie van de huurcommissie, op grond van automatisering en efficiëncymaatregelen, zolang niet voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van de Nationale Ombudsman. Erkent de regering dat het hierdoor langer duurt eer aan de wettelijke kwaliteit voldaan wordt? Zo nee, waarom niet?

7.2 Totale financiële effecten

De leden van de SP-fractie zouden graag een overzicht krijgen van de aan de huurcommissie opgelegde bezuinigingstaakstellingen sinds de centralisatie van het secretariaat, alsmede de bezuinigingstaakstelling voor de komende jaren. Kan de regering aangeven wat relatie is tussen lopende bezuinigingen en de invoering van het voorliggende wetsvoorstel?

8. ARTIKELSGEWIJS

Artikelen I, onderdelen C (deels), R, onder 3 en 7 (deels) en Y, onder 5 (deels), II, onderdeel A, III en IV

De leden van de VVD-fractie vragen of nader kan worden toegelicht waarom de Raad van Advies niet wordt gehoord over een eventuele schorsing van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter? Het moet toch mogelijk zijn dat er snel met de Raad van Advies hierover contact wordt opgenomen? Als achteraf blijkt dat de schorsing niet nodig was, kan een persoon ten onrechte zijn beschadigd.

De Raad van Advies bestaat uit leden, die afkomstig zijn uit de door de regering aangewezen organisaties van huurders en verhuurders en andere onafhankelijke organisaties en personen. Hoe worden die organisaties van huurders en verhuurders aangewezen? Om welke organisaties van huurders en verhuurders gaat het? En om welke andere onafhankelijke organisaties en personen gaat het? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Artikel I, onderdeel C

De leden van de SP-fractie constateren dat in de nieuwe artikelen 3b en 3g krijgt Onze minister de bevoegdheid om voorzitter, plaatsvervangend voorzitter, zittingsvoorzitters en leden van de raad van advies te schorsen en te ontslaan. Op grond van welke criteria kan Onze minister deze maatregelen nemen?

In artikel 3b lid 3 worden eisen gesteld aan de betrokkenheid van voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en zittingsvoorzitter bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van woonruimte. De leden van de SP-fractie vragen zich af waarom deze eisen niet gesteld worden aan de overige leden van zittingscommissies. En indien de regering van mening is dat deze eis voor verhuurder/leden van de zittingscommissies nodeloos beperkend is, waarom wordt dan niet tenminste uitgesloten dat bij de behandeling van een concreet geschil de leden van een zittingscommissie niet direct betrokken mogen zijn bij enige activiteit die gelieerd is aan de verhuurder in dat geschil?

In artikel 3e wordt gesteld dat de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en zittingsvoorzitters ontslagen worden indien zij de voor hen geldende pensioengerechtigde leeftijd bereikt hebben. De leden van de SP-fractie hechten zeer aan het recht om op tijd, dat is om misverstanden te voorkomen, bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd, met pensioen te kunnen gaan. Maar deze leden hechten óók aan het recht om langer door te werken indien betrokkene daar de voorkeur aan geeft.

De leden van de SP-fractie onderschrijven de wenselijkheid van een openbaar register van uitspraken. Deze leden dringen erop aan dat deze verplichting op een gebruikersvriendelijke wijze wordt ingevuld, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij rechtspraak.nl.

Artikel 6 (IX)

De leden van de CDA-fractie constateren dat artikel 6 een nieuw tweede lid kent. Hierin is vastgelegd dat de voorzitter vervangen kan worden door een zittingsvoorzitter. Is het niet beter en consequent in lijn met voorlig-

gend voorstel hier aan te geven dat de voorzitter vervangen kan worden door de plaatsvervangende voorzitter en vervolgens door de zittingsvoorzitter?

De voorzitter van de commissie
Van Gent

Griffier van de commissie
Van der Leeden