



Consultatiewet toekomstbestendige huurcommissie

15 oktober 2024

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie.

Inleiding

Aedes is voorstander van het voornemen om de procedureregels aan te passen om de huurcommissie nog beter in staat te stellen haar taken doelmatig en doeltreffend uit te blijven voeren en om huurders en verhuurders daarmee nog beter van dienst te kunnen zijn. Ten aanzien van de meeste voorgestelde aanpassingen zijn wij positief en kunnen wij die steunen. Wel willen wij aangeven dat wijzigingen ten behoeve van verbetering van de snelheid van afwikkeling van verzoeken of verbetering van de interne organisatie niet ten koste mag gaan van onpartijdige geschilbeslechting waarbij de beginselen van behoorlijke rechtspleging worden gerespecteerd. Ten aanzien van de enkele voorgestelde wijzigingen hebben wij onze vragen, zorgen of bedenkingen. Hieronder wordt op deze punten nader ingegaan.

Functie plaatsvervangend voorzitter van het bestuur

De plaatsvervangend voorzitter is in de eerste plaats lid van het bestuur van de huurcommissie. Dat is een totaal andere rol dan die van zittingsvoorzitter. In die laatste rol is onafhankelijkheid en collegialiteit met de andere zittingsleden en zittingsvoorzitters noodzakelijk voor een zuivere geschilbeslechting. Uit nood en bij wijze van experiment is thans een van de zittingsvoorzitters tevens plaatsvervangend voorzitter van het bestuur. Dat gaat mede door de persoon van de plaatsvervangend voorzitter goed, maar alleen omdat er zich nog geen situaties hebben voorgedaan dat de belangen van de zittingsvoorzitters en het bestuur zodanig uiteenliepen dat er zich een conflict heeft voorgedaan. Niet ondenkbaar is echter dat in de toekomst dat wel aan de hand zal zijn en dan is de samenvoeging van beide functies onhoudbaar. In het evaluatierapport is daar niet op ingegaan.

Wij vinden het belangrijk dat de onafhankelijkheid van de zittingsvoorzitters geborgd blijft en de verschillende rollen tussen zittingsvoorzitter en bestuur gescheiden blijven.

Schrappen verplichting terugbetalen legesvoorschot

Aedes is het er mee eens dat de regel van het terugbetalen van een gedeelte van de leges bij intrekking van het verzoek moet worden afgewogen tegen de administratieve lasten. Zeker als de te betalen leges gering is. Dat geldt zeker als een huurder een verzoek heeft ingediend. Dan weegt het terug te betalen bedrag van 12,5 euro in redelijkheid niet op tegen de administratieve lasten. Maar dat geldt nu niet voor de verhuurder die vooraf een leges van 500 euro moet betalen. Daarmee is er naar onze mening sprake van een onaanvaardbare ongelijke behandeling van verhuurder en huurder.

Pas artikel 7 zesde lid onder b van de UHW zodanig aan dat terugbetaling van de reeds betaalde leges alleen plaats vindt voor zover meer is betaald dan het voor de huurder geldende tarief.

Schrappen procedure 'klacht inzake gedraging verhuurder'

Aedes begrijpt de overwegingen om de bevoegdheid van de huurcommissie te schrappen. Er is onduidelijkheid voor de huurder bij wie hij zich eerst moet wenden met een klacht en de meerwaarde van een oordeel van de huurcommissie (gegrond of ongegrond) is voor de huurder gering. Ook is Aedes het er mee eens dat de huurcommissie een geschilbeslechter is en niet tevens als bemiddelaar kan optreden. Volgens de Memorie van Toelichting kan de huurder sinds 1 juli 2023 terecht bij de

