

Reactie Wet toekomstbestendige Huurcommissie

De Huurcommissie is een belangrijke laagdrempelige geschilbeslechter, en vanuit die onafhankelijke rol van groot belang voor huurders in Nederland. De Woonbond reageert daarom met deze notitie op de voorgestelde wijzigingen in de Wet toekomstbestendige Huurcommissie.

In het algemeen vindt de Woonbond het goed dat er met een oog op de toekomst wordt gekeken naar het functioneren van de Huurcommissie. Het is van groot belang dat de Huurcommissie nu en in de toekomst laagdrempelige en betrouwbaar blijft. Hieronder gaan we in op enkele artikelen die volgens de Woonbond verbeterd dienen te worden.

3.1.1. Flexibele schil zittingsvoorzitters

Met de wetswijziging wordt een flexibele schil aan de zittingsvoorzitters toegevoegd die bij piekbelasting inzetbaar is. In de UHW wordt een onderscheid gemaakt tussen reguliere voorzitters en de flexibele schil (niet vaste zittingsvoorzitters).

Het wetsvoorstel laat in het midden wat onder ‘piek instroom’ moet worden verstaan en hoe groot een eventuele flexibele schil kan/mag zijn. In de toelichting missen wij verder op welke wijze de kwaliteit van deze flexibele schil wordt gewaarborgd. De Woonbond pleit ervoor om deze flexibele schil om deze reden niet te groot te laten zijn en in ieder geval een maximum vast te leggen. Op zichzelf is de Woonbond niet tegen een flexibele schil, mits deze voorzien is van voldoende (kwalitatieve) waarborgen. Deze waarborgen missen wij in het wetsvoorstel en de toelichting hierop.

3.1.3. – Raad van Advies

De Woonbond begrijpt dat er gezocht moet worden naar een rooster van aftreden om te voorkomen dat de leden tegelijkertijd aftreden. Tegelijkertijd moet ervoor gewaakt worden dat er teveel waardevolle kennis en ervaring tegelijkertijd verloren gaat. Het voorstel daartoe is nu 2x 3 jaar zodat ieder jaar een lid uit 1 van de groepen (her) benoemd kan worden. Recentelijk hebben er diverse wisselingen plaatsgevonden met als gevolg het verlies van een aanzienlijke hoeveelheid ervaring en collectief geheugen. De Woonbond vraagt zich af of een aftredingsrooster van 3x 3 jaar onderzocht kan worden. Daarmee kan elk 1,5 jaar één lid van de drie groepen (her) benoemd worden en wordt tegelijkertijd gewaarborgd dat teveel ervaring tegelijk verloren gaat.

3.1.4. – Benoeming Zittingsleden

De Woonbond merkt op dat de wetswijziging beperkt is tot het toevoegen van de zinsnede “*met dien verstande dat een zittingslid zijn functie zonder last vervult*” aan artikel 3d Uhw. Het zonder last vervullen van het de functie van zittingslid is wat ons betreft vanzelfsprekend en de Woonbond heeft om die reden geen enkel bezwaar tegen de wetswijziging. De toelichting van de wetgever op deze wetswijziging is echter nogal beperkt. Dit lichten wij toe.

Ten eerste wordt in de toelichting op de wetswijziging gesproken over “de benoemingsprocedure”, terwijl het zonder last vervullen van de functie juist ziet op de wijze waarop het reeds benoemde zittingslid zijn taak vervult. Dat belangenorganisaties wettelijk voorgeschreven overleg hebben met de Huurcommissie vóórdat een kandidaat wordt voorgedragen aan de minister, maakt nog niet dat een zittingslid zijn functie met last vervult. In de toelichting wordt ten onrechte geschreven dat in het

kader van de benoemingsprocedure de belangenorganisaties worden “gehoord”, maar het betreft hier niet het (eenzijdig) horen, maar natuurlijk het onderling overleggen zoals in de wet staat.

Dat er overleg plaatsvindt tussen de Huurcommissie en de belangenorganisaties komt voort uit de gewenste pariteit van de Huurcommissie. Dat houdt in dat er naast een onafhankelijk voorzitter, ook een lid uit de kring van de huurders en een uit de kring van verhuurders worden benoemd. Doordat de zittingsleden in staat zijn de zaak vanuit deze verschillende perspectieven te beschouwen, kunnen zij het (overwegend) juridische perspectief van de zittingsvoorzitter verrijken. Om huurders- dan wel verhuurderslid te kunnen zijn zal er aantoonbare affiniteit met de belevingswereld van huurders- of verhuurders moeten zijn. Dit kan onder andere -maar hoeft bepaald niet- bestaan uit het lid zijn van de Woonbond of van bijvoorbeeld Vastgoed Belang.

Door in de toelichting enkel de mogelijke gevaren van deze achtergrond van de zittingsleden te benadrukken, te weten de schijn van partijdigheid, het niet-onafhankelijk zijn of het vervullen van de functie met last, wordt ten onrechte voorbijgegaan aan grote meerwaarde van de paritaire samenstelling die deel uitmaakt van het DNA van de Huurcommissie. Juist in de toelichting zou de wetgever het belang hiervan kunnen onderstrepen en zo voor alle betrokkenen kunnen verduidelijken dat een bepaalde achtergrond gewenst is. Enkel het hebben van deze achtergrond maakt niet dat het zittingslid daardoor zijn functie met last vervult of vooringenomen is. Dit te meer nu de mogelijkheden om te wraken worden uitgebreid en de zittingsleden zich moeten kunnen verweren tegen het in twijfel trekken van hun onpartijdigheid. Vaak wordt dit opgeworpen omdat zij een bepaalde achtergrond hebben. De magere onderbouwing dat een aantal verhuurders openlijk getwijfeld heeft aan de onpartijdigheid van de zittingsleden onderstreept juist de noodzaak van een heldere uitleg door de wetgever van de meerwaarde van de pariteit voor het functioneren van de Huurcommissie en het meewegen van zowel het huurders- als verhuurdersperspectief bij de geschilbeslechting. De pariteit verankert juist dat de Huurcommissie een brede blik op de sector heeft.

3.2.1.1. – verzettermijn van 3 naar 4 weken

De Woonbond vindt het positief dat in de toelichting staat dat er gelet op de bezwaren vanuit o.a. huurdersorganisaties gekozen is voor een verlenging van de verzettermijn. De Woonbond vindt de motivering hiervoor ook juist. De Hoge Raad heeft, zoals hiervoor ook aangegeven, vastgesteld dat in de verzet procedure nieuwe feiten en omstandigheden kunnen worden aangedragen. Ook wel de Ex nunc toetsing genoemd. Deze toetsing is enerzijds niet geformaliseerd in het onderhavige wetsvoorstel. Anderzijds is deze wijziging ten opzichte van het tot dusverre gevoerde beleid niet tot uiting gekomen in de (verlengde) verzet termijn. Wij lichten dit toe.

Naast het doorgronden van de uitspraak heeft degene die verzet instelt ook tijd nodig om de nieuwe argumenten te categoriseren en bewijsstukken hiervoor te verzamelen. De Woonbond begrijpt dat enerzijds gewaakt moet worden voor een (verdere) vertraging die gepaard kan gaan met het voeren van een verzet procedure. Anderzijds moet ook de gelegenheid bestaan om de verzet procedure tot volledige wasdom te laten komen door bijvoorbeeld het bijeenbrengen van de benodigde bewijsstukken. Het verlengen van de verzet termijn met 1 week is hiervoor – gelet op de ex nunc toetsing in de verzet procedure – onvoldoende. De Woonbond stelt om deze reden voor om aansluiting te zoeken bij de termijnen zoals deze door de Kantonrechter worden gehanteerd en in navolging van de bestendige praktijk bij het kantonrecht een zogenaamde ‘pauzeknop’ toe te voegen. De Woonbond stelt vast dat een dergelijke pauzeknop ook is ingebouwd ten aanzien van de termijn waarbinnen de huurcommissie een uitspraak moet doen. Concreet betekent dit in dit voorstel dat degene die in verzet gaat hiervoor een termijn van vier weken krijgt. Deze termijn kan op verzoek van degene die verzet heeft aangetekend éénmaal met vier weken worden verlengt wanneer deze tijd

nodig is om bijvoorbeeld bewijsstukken bijeen te kunnen brengen. Dit is op een gelijklopende wijze geregeld in het Landelijk procesreglement voor kantonzaken.

Het strekt tot de aanbeveling om huurders ook mondeling een verzet toe te laten lichten.

3.2.2.2. Schrappen procedure “klacht inzake gedraging verhuurder”

De Woonbond vraagt zich af of er bij het voorstel tot afschaffing van de klachtenprocedure gedacht is aan de huurders van commerciële verhuurders en huurders in de vrije sector? Deze huurders hebben doorgaans geen mogelijkheid om – zoals bij veel corporaties het geval is – een klachtenprocedure te doorlopen.

Ook de wet goed verhuurderschap maakt deze procedure niet overbodig. De wet goed verhuurderschap maakt het vooral mogelijk voor gemeenten om met sancties en handhaving te komen wanneer er sprake is van ernstig fout verhuurgedrag. Maar ook voor ander slecht verhuurgedrag dient er een loket te blijven waar huurders gehoord kunnen worden .

Dat de procedure nu nauwelijks wordt gebruikt, komt vooral doordat de procedure slecht bekend is en omdat er geen sancties volgen op slecht gedrag. Dat zou bij verhuurders die bijvoorbeeld stelselmatig niet reageren op verzoeken van de huurder, huurders van het kastje naar de muur sturen of afspraken niet worden nagekomen, wel het geval moeten zijn.

3.2.2.1. Splitsing van de all-in prijs, en aanvullingen op procedures servicekosten,

Het voorstel is om niet langer een all-in huurprijs ambtshalve te splitsen bij de procedure over de jaarafrekening servicekosten. Het is echter onmogelijk om servicekosten af te kunnen rekenen zonder splitsing tussen de kale huur en de servicekosten. Dat deze splitsing daardoor met terugwerkende kracht geschiedt is een logisch gevolg en maakt het niet onbillijk voor de verhuurder, omdat all-in huren ontmoedigd moeten worden. Wanneer een verhuurder kiest voor een ondoorzichtige all-in huur, loopt de verhuurder willens en wetens (of had moeten weten) het risico dat deze kosten netjes gesplitst dienen te worden.

Bovendien is het niet billijk als huurders met een all-in prijs de mogelijkheid ontnomen wordt de servicekosten van een voorgaand jaar te laten afrekenen. Dit werkt ook het inzetten van een all-in huur in de hand, terwijl de wetgever dit juist wil ontmoedigen.

Met ingang van 1 juli 2014 is de toetsing van het voorschot servicekosten beperkt tot het voorschot voor nutsvoorzieningen (artikel 7:261 lid 3 BW). Wanneer de Huurcommissie in een individueel of collectief geval de afrekening servicekosten (bijvoorbeeld in de Change- zaken) aanzienlijk lager vaststelt, dan is de huurder afhankelijk van de verhuurder of deze de uitspraak respecteert voor de opvolgende jaren. Indien dit niet het geval is, dan zal de huurder voor ieder opvolgend jaar opnieuw een procedure moeten starten voor de desbetreffende eindafrekening servicekosten.

De Woonbond stelt voor de mogelijkheid het voorschot aan te passen voor alle servicekosten opnieuw te introduceren. Dit maakt de weg vrij, indachtig de Change procedures, om het voorschot voor de servicekosten naar te toekomst te verlagen. Dit vermindert potentiële herhaalde procedures naar te toekomst toe.

De Woonbond heeft in het jaarverslag van de huurcommissie ook gezien dat – met name – bij de serviccekostenprocedures een significante toename van het aantal procedures waarneembaar is.

De mogelijkheid tot het verlagen van het voorschot op basis van een principiële uitspraak van de Huurcommissie leidt tot een vermindering van de werkdruk voor de huurcommissie en zorgt ervoor dat de maandelijkse lasten voor de huurders meer in lijn zijn met de werkelijke kosten die de verhuurder voor de geboden service maakt.

Ook het makkelijker maken van het voeren van een collectieve servicekostenzaak, bijvoorbeeld door de bewonerscommissie, strekt tot de aanbeveling. Uit het jaarverslag van de Huurcommissie blijkt dat het steeds vaker complexgewijs mis gaat met servicekosten. Recente voorbeelden met Change laten zien hoe lastig het is daar individueel, of met de huidige collectieve opties, als huurder je recht te halen. Dit lever ook onnodig veel werkdruk op bij de Huurcommissie.

Verzet

De Hoge Raad heeft bepaald dat in de verzet procedure nieuwe argumenten moeten worden aangevoerd (ex-Nunc). De verzetprocedure is daarmee een volledige inhoudelijke behandeling. Hoewel een uitspraak van de Hoge Raad wetgevende kracht heeft, stelt de Woonbond voor om de 'ex-nunc toetsing' in de UHW te formaliseren.

Tot slot

De Woonbond ziet dat er met de Wet toekomstbestendige Huurcommissie stappen worden gezet om het goed functioneren van de Huurcommissie in de toekomst te bestendigen. Met bovenstaande aandachtspunten kunnen hier nog ambitieuzere stappen in worden gezet, met behoud van een robuuste organisatie en procedures.