

# Landelijk Overleg Huurders Verhuurders

Aan de voorzitter en leden van de Algemene  
Commissie voor Wonen, Wijken en Integratie van de  
Tweede Kamer der Staten Generaal

Datum : 11 mei 2009  
Kenmerk : V09.0692.DI  
Betreft : Reactie LOHV op wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen  
woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie)

Geachte leden van de Commissie voor WWI,

Onlangs heeft minister Van der Laan het wetsvoorstel 31 903 aan uw Kamer aangeboden over de instelling van een landelijke huurcommissie. Op 14 mei aanstaande kunt u daarvoor uw eerste schriftelijke inbreng leveren.

Het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV) wil u graag met dit schrijven informeren over ons gezamenlijke standpunt over dit wetsvoorstel. In het Landelijke Overleg Huurders Verhuurders zijn vertegenwoordigd de Woonbond, Aedes vereniging van woningcorporaties, IVBN en Vastgoed Belang. Het LOHV is grotendeels positief over het wetsvoorstel. Zeer ernstige bezwaren bestaan er echter tegen het voorstel tot wijziging van de legesheffing.

## Algemeen

Het LOHV hecht grote waarde aan een toegankelijke, laagdrempelige, onpartijdige en kwalitatief hoogstaande huurgeschillenbeslechting. Het LOHV ondersteunt het voorstel om de huidige 59 ZBO's én het huidige ondersteunende apparaat onder te brengen in één ZBO, dat onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister van WWI functioneert. Ook is het LOHV positief over de instelling van een Raad van Advies, waarin huurders- en verhuurderspartijen een stem krijgen. Het LOHV hecht zeer aan een stevige positie en een heldere beschrijving van de rol en de adviesbevoegdheden van de Raad van Advies. Het is voor huurders en verhuurders een belangrijk orgaan dat alle gelegenheid moet krijgen om zijn rol in de toekomst goed waar te kunnen maken.

Het LOHV vindt het van cruciaal belang dat de rijksoverheid, in casu de Minister van WWI, de politieke verantwoordelijkheid voor een goede uitvoering van de huurprijsgeschillenbeslechting draagt en blijft dragen. De huurprijsgeschillenbeslechting is in de visie van het LOHV namelijk een elementaire, laagdrempelige *publieke* voorziening.

De Memorie van Toelichting stelt op pagina 1: 'Een belangrijk onderdeel van het huurbeleid is het bevorderen van huisvesting met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. Uitgangspunt hierbij is dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van deze goede verhouding.'

Het LOHV maakt bezwaar tegen deze visie van het ministerie van VROM op huurprijsgeschillen. De verhouding tussen kwaliteit en huurprijs is in wetgeving vastgelegd en is daarmee een verantwoordelijkheid van de overheid en niet van huurders en verhuurders. Huurprijsgeschillen ontstaan door interpretatie van overheidswetgeving. De wetgeving op het gebied van huurprijzen en servicekosten is uitgebreid en gedetailleerd. Bovendien mag er niet bij overeenkomst van worden afgeweken. Om deze reden is het LOHV van mening dat de overheid verantwoordelijk is voor de instandhouding van een laagdrempelige, onafhankelijke en toegankelijke voorziening voor huurgeschillenbeslechting.

**Leges**

Het LOHV acht een beperkte verhoging van de leges acceptabel, omdat de huidige leges van 11 euro geen drempel zijn om onnodige geschillen te voorkomen. Daarbij benadrukken wij echter dat het niet reëel is te verwachten dat een bijdrage van procespartijen een substantiële bijdrage aan de financiering van de Huurcommissie kan leveren. Gezien de verantwoordelijkheid van de overheid voor de huurgeschillenbeslechting is dat ook niet terecht.

Voor de verhoging van de leges heeft het LOHV zelf een voorstel aan de minister gedaan, waarbij aanvankelijk is uitgegaan van handhaving van de huidige gelijke legesheffing voor huurders en verhuurders. Uiteindelijk heeft het LOHV voorgesteld een beperkte tariefdifferentiatie te hanteren waarbij het tarief voor rechtspersonen maximaal twee maal zo hoog is als voor natuurlijke personen. Dit resulteerde in het voorstel van een legesheffing van €25 voor natuurlijke personen en €50 voor rechtspersonen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de tarieven voor de Huurcommissie net als in de huidige situatie het laagdrempelige karakter van de Huurcommissie in stand moeten houden. Bij de instelling van de huidige Huurcommissies is nadrukkelijk aan de orde geweest dat de Huurcommissie een toestroom van zaken bij de kantonrechter moet voorkomen. In het wetsvoorstel wordt nu echter uitgegaan van een tarief van €25 voor natuurlijke personen (over het algemeen de huurders) en €450 voor rechtspersonen (over het algemeen de verhuurders).

Het LOHV wijst deze enorme verhoging voor de rechtspersonen af. In de eerste plaats wordt het tarief voor rechtspersonen zelfs nog veel hoger dan het griffierecht voor de kantonrechter. Daarnaast is er sprake van een onevenwichtige verdeling van de financiële belangen van huurder en verhuurder, die de verhoudingen tussen die partijen niet ten goede komt.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen als u bij de behandeling van de wetsvoorstellen aandacht besteedt aan onze bezwaren op het punt van de legesheffing.

**Tot slot**

Het LOHV wil tot slot een misverstand rechtzetten. In de brief van minister Van de 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, 28648, 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.

Met vriendelijke groet,



Ronald Paping,  
Voorzitter Landelijk Overleg Huurders Verhuurders