

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000515134

Uw kenmerk

Datum 28 september 2020
Betreft Beantwoording schriftelijke vragen over de Huurcommissie

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Nijboer (PvdA) over de Huurcommissie. Deze vragen werden ingezonden op 13 augustus 2020, met kenmerk 2020Z14702.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de Huurcommissie, ingezonden op 13 augustus 2020 (met kenmerk 2020Z14702)

Vraag 1.

Hoe lang zijn de voorschreven termijnen voor behandeling van verschillende zaken door de Huurcommissie?

Antwoord 1.

De wettelijke termijnen verschillen per wijze van afdoening door de Huurcommissie. Voor het doen van commissie-uitspraken geldt een wettelijke termijn van vier maanden na het verstrijken van de legesbetalingstermijn van vier weken. Uitzondering zijn de zaken in het kader van de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv), waarvoor een termijn van acht weken geldt. Indien de viermaandentermijn niet wordt gehaald mag na kennisgeving aan beide partijen deze termijn langer zijn. Voor het doen van voorzittersuitspraken geldt een wettelijke termijn van onverwijld, in elk geval binnen vier weken, na het verstrijken van de legestermijn of na het onderzoek. Voor het doen van een inhoudelijke voorzittersuitspraak is dit een termijn van vier maanden.

Vraag 2.

Hoeveel zaken worden jaarlijks behandeld door de Huurcommissie? Hoeveel daarvan gaan over de huurverhoging?

Antwoord 2.

In 2019 handelde de Huurcommissie 9.792 geschillen af, een stijging van circa 25% ten opzichte van 2018. Dit aantal bestond onder meer uit 3.083 huurverhogingsgeschillen, waarvan 1.152 geschillen over de jaarlijkse huurverhoging van 2018 die nog niet waren afgerond.

De instroom aan nieuwe huurverhogingsverzoeken bestond in 2019 uit 2.104 zaken, waarvan 794 zaken betrekking hadden op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op basis van de eigen instroomcijfers en gesprekken met woningcorporaties verwacht de Huurcommissie wel dat het aantal verzoeken over de jaarlijkse huurverhoging in 2020 toeneemt ten opzichte van 2019.

Vraag 3.

In hoeveel gevallen worden huurders in het gelijk gesteld?

Antwoord 3.

Bij de huurgeschillen, exclusief de inkomensafhankelijke huurverhogingszaken, stelde de Huurcommissie in 2019 in 43% van de gevallen de huurder in het gelijk. Voor (inkomensafhankelijke) huurverhogingszaken geldt dat de verhuurder vaak in het gelijk wordt gesteld: in 2019 was dit zo bij ruim 90% van deze geschillen.

Vraag 4.

Wat zijn de daadwerkelijke doorlooptijden?

Vraag 5.

Bij hoeveel zaken wordt de voorgeschreven termijn overschreden?

Antwoord 4 en 5.

Voor de behandeling van geschillen door de Huurcommissie gelden verschillende termijnen, zoals ik heb toegelicht in mijn antwoord op vraag 1. De Huurcommissie streeft ernaar om geschillen binnen een termijn van 4 maanden af te handelen. Met betrekking tot huurverhogingsgeschillen geldt dat deze grotendeels binnen 4 maanden worden afgehandeld. In 2019 was dit namelijk het geval bij 94% van deze geschillen. Bij complexere geschillen die meer onderzoek vereisen wordt vaker deze termijn overschreden. Zo gold voor huurprijsgeschillen en servicekostengeschillen dat deze in 2019 in respectievelijk 45% en 47% van de gevallen werden afgedaan binnen een termijn van 4 maanden. Daarbij verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 8 en 9 waarin ik aangeef welke stappen de Huurcommissie neemt om de doorlooptijden te verbeteren.

Vraag 6.

Deelt u de opvatting dat zeker in tijden van woningnood een goed functionerende Huurcommissie cruciaal is om huurders te beschermen?

Antwoord 6.

Ja.

Vraag 7.

Is het waar dat verhuurders ongeremd huren kunnen verhogen en onderhoud weigeren zolang een zaak in behandeling is bij de Huurcommissie? Acht u dat wenselijk?

Antwoord 7.

Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan op een ingediend verzoek, staat nog niet vast in hoeverre sprake is van, bijvoorbeeld, een gebrek aan de woning of een redelijke huurverhoging. De behandeling van het verzoek kan vooruitlopend op de uitspraak dan ook geen gevolg hebben.

In het geval van gebreken aan een woning, kan de huurder een verzoek om huurverlaging indienen. Vooruitlopend op de uitspraak van de Huurcommissie staat het de verhuurder vrij om zelf de gebreken te herstellen. Indien de Huurcommissie in haar uitspraak de huur verlaagt, geldt deze nieuwe, lagere huurprijs met terugwerkende kracht.

Indien de huurder het oneens is met een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging, kan de huurder hiertegen bezwaar maken en de ongewijzigde huurprijs blijven betalen. Het is in dit geval aan de verhuurder om een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen of naar de rechter te stappen. Nadat de Huurcommissie uitspraak doet, geldt de hierin vastgestelde huur met terugwerkende kracht. Dit betekent dat een huurder die de verhoogde huurprijs wel alvast betaalt in afwachting van de uitspraak, dit verschil na de uitspraak met terugwerkende kracht kan terugkrijgen.

Vraag 8.

Wat zijn volgens u de oorzaken van de lange doorlooptijden bij de Huurcommissie?

Vraag 9.

Gaat u maatregelen treffen om het functioneren van de Huurcommissie te verbeteren? Bent u bereid om een grotere financiële bijdrage te leveren, zodat de capaciteit wordt vergroot en wachttijden worden beperkt?

Antwoord 8 en 9.

Zoals ik u eerder heb bericht is de Huurcommissie in 2018 verrast door een onverwacht hoge instroom aan nieuwe verzoeken (zie onderstaande tabel), na jaren met een dalende trend.

Jaar	Totale instroom
2014	13.735
2015	9.969
2016	9.292
2017	7.588
2018	10.027
2019	9.991

De Huurcommissie heeft hard gewerkt aan het wegwerken van de opgelopen achterstanden. Door de inzet van extra medewerkers lag in 2019 het aantal afgehandelde geschillen 25% hoger dan in 2018. Daarmee lag de Huurcommissie op koers om in 2020 een groot deel van de werkvoorraad weg te werken.

Door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus is het voor de Huurcommissie echter onmogelijk om op de benodigde snelheid zaken af te handelen. Direct na de bekendmaking van de maatregelen heeft de Huurcommissie besloten om zittingen en huisonderzoeken stop te zetten. Hierdoor heeft de Huurcommissie veel geschillen niet kunnen afronden en loopt de werkvoorraad op. De Huurcommissie werkt er hard aan om de zittingen te kunnen hervatten, zowel fysiek als online. In de tussentijd heeft de Huurcommissie zich gericht op de voorbereiding van de werkvoorraad voor behandeling op zitting. Zo kan een inhaalslag gemaakt worden zodra de zittingen hervat worden. Tegelijkertijd werkt de Huurcommissie aan een actieplan om de achterstanden als gevolg van de coronacrisis weg te werken. Ik verwacht uw Kamer hier komende maand over te informeren.

Ik heb samen met de Huurcommissie al extra geïnvesteerd en meerdere maatregelen genomen om de capaciteit te vergroten en het werkproces efficiënter in te richten. Zo wordt onderzocht welke versnellingen in het werkproces mogelijk zijn en worden publieksvriendelijke verzoekformulieren en een internetkassa ingevoerd. Deze maatregelen zorgen ervoor dat verzoeken eerder in behandeling kunnen worden genomen en eerder worden afgehandeld. Zo informeerde ik u eerder dat de Huurcommissie met 3 externe partijen een overeenkomst is aangegaan om 600 extra onderzoeken ter plaatse uit te laten voeren. Hiermee wordt in 2020 nog begonnen.