

# Rapport

Rapport over een onderzoek uit eigen beweging naar de afwezigheid van een huurcommissie op Saba en Sint Eustatius

**Publicatiedatum**  
**16 maart 2016**  
**Rapportnummer**  
**2016/023**

## **Aanleiding onderzoek**

Naar aanleiding van een klacht van een inwoner van Sint Eustatius over gebrek aan onderhoud door woningcorporatie Statia Housing Foundation, is mij gebleken dat er op Sint Eustatius geen huurcommissie is. Ook op Saba is er geen huurcommissie ingesteld.

Op grond van de Wet huurcommissieregeling BES berust de verplichting om voor elk van de openbare lichamen apart een huurcommissie in te stellen bij het bestuurscollege van het desbetreffende openbaar lichaam. Een huurcommissie in Caribisch Nederland gaat niet alleen over geschillen over de huurprijs, maar is ook de instantie die een verhuurder al dan niet toestemming verleent om de huur op te zeggen. Met het bestaan van een huurcommissie wordt aan een burger in de sociale woningsector de mogelijkheid geboden bij zulke geschillen gebruik te maken van een laagdrempelige, onafhankelijke en kosteloze geschilprocedure. Het ontbreken van een huurcommissie betekent dat een huurder een civiele procedure moet aanspannen tegen de verhuurder.

## **Onderwerp van onderzoek**

Het onderwerp van onderzoek is als volgt: Bieden de openbare lichamen Saba en Sint Eustatius in de praktijk aan hun burgers in de sociale woningsector voldoende mogelijkheden om bij een huurgeschil gebruik te maken van een laagdrempelige en onafhankelijke geschilprocedure?

## **Wat hield het onderzoek van de Nationale ombudsman in?**

De Nationale ombudsman heeft de bestuurscolleges van de openbare lichamen Saba en Sint Eustatius gevraagd om hun visie te geven op de kwestie en verzocht om te antwoorden op de volgende vragen:

Wat betreft geschilbeslechting:

1. Wat is de reden van het ontbreken van een huurcommissie?
2. Welke mogelijkheden hebben burgers van Saba en Sint Eustatius om een huurgeschil te beslechten?
3. In hoeverre spelen de openbare lichamen hierbij een rol?
4. Zijn de bestuurscolleges voornemens om een huurcommissie in te stellen? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?
5. Hoe verhoudt het ontbreken van een huurcommissie zich met de in artikel 1 van de Wet huurcommissieregeling BES omschreven verplichting van een bestuurscollege om een huurcommissie in te stellen?

Wat betreft toezicht op de sociale woningsector:

1. Houden de bestuurscolleges van Saba en Sint Eustatius toezicht op woningcorporatie Own Your Own Home Foundation respectievelijk Statia Housing Foundation en andere verhuurders in de sociale woningsector? Zo ja, op welke wijze?
2. Leggen deze woningcorporaties financiële en beleidsmatige verantwoording af aan de bestuurscolleges?
3. Hebben de eilandsraden van Saba en Sint Eustatius hiertoe een volkshuisvestingsverordening opgesteld?

Aanvullend heb ik aan het bestuurscollege van het openbaar lichaam Sint Eustatius gevraagd:

1. Biedt het openbare lichaam Sint Eustatius in de praktijk aan zijn burgers in de sociale woningsector voldoende mogelijkheden om bij een huurgeschil gebruik te maken van een

laagdrempelige en onafhankelijke geschil procedure?

2. Wordt of op korte termijn een voorzitter aangesteld, zodat de huurcommissie alsnog actief wordt?
3. Houdt beantwoording van de vragen 6 en 7 in dat dit in de praktijk niet gebeurt?

## Hoe reageerden de openbare lichamen Saba en Sint Eustatius?

### Openbaar lichaam Saba

Het bestuurscollege schreef mij op 19 november 2015 dat het grote waarde hechtte aan het bestaan van laagdrempelige en onafhankelijke geschilbeslechting voor de sociale woningsector. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) werkte aan nieuwe wetgeving voor de huursector, waarin ook de nu al bestaande verplichting tot het instellen van een huurcommissie is opgenomen. Er is op Saba nog geen huurcommissie en ook nog geen verordening die maximumhuurprijzen, maximumhuurverhogingen en een huurcommissie regelt. Het bestuurscollege is voornemens om zo snel mogelijk een dergelijke verordening aan de eilandsraad voor te leggen, die ook voldoet aan de nieuwe wetgeving.

Het bestuurscollege antwoordde als volgt op de vragen:

1. De reden van het ontbreken van een huurcommissie is dat er nooit vraag geweest naar een huurcommissie. Pas recentelijk is er voor het eerst behoefte geweest aan geschilbeslechting, toen huurders van sociale woningen bezwaar wilden maken tegen een huurverhoging.
2. De enige mogelijkheid die voor huurders open staat, is een gang naar de rechter.
3. Het openbaar lichaam speelt geen rol in het beslechten van een huurgeschil.
4. Het bestuurscollege is voornemens een huurcommissie in te stellen en hoopt dat zo snel mogelijk te doen. Het lag volgens het bestuurscollege voor de hand dit te doen op een manier die voldoet aan de vereisten die in de in voorbereiding zijnde Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland zijn opgenomen. Het Ministerie van BZK biedt ondersteuning om ervoor te zorgen dat de eilandverordening voldoet aan de vereisten in de nieuwe wet. Een knelpunt in de nieuwe wetgeving is het vereiste dat de voorzitter van de huurcommissie meester in de rechten moet zijn. Aan die voorwaarde kan op Saba niet voldaan worden. Het bestuurscollege is in gesprek met het Ministerie van BZK over de mogelijkheid een voorzitter voor de huurcommissie in Nederland te benoemen. Het bestuurscollege is afhankelijk van de eilandsraad voor wat betreft het aannemen van de eilandverordening en kan dus niet bepalen wanneer een huurcommissie ingesteld kan worden. Het streven is om dit binnen zes maanden te doen.
5. Zie het antwoord onder punt 1.
6. Het bestuurscollege houdt geen toezicht op woningcorporatie Own Your Own Home Foundation.
7. De stichting legt geen financiële en beleidsmatige verantwoording af aan het bestuurscollege.
8. Zoals aangegeven onder punt 4 zal in samenwerking met het Ministerie van BZK worden gewerkt aan een conceptverordening die ter vaststelling aan de eilandsraad zal worden aangeboden.

### Openbaar lichaam Sint Eustatius

Het bestuurscollege antwoordde op 9 december 2015 als volgt op de vragen:

1. Er is wel een huurcommissie ingesteld, maar deze is momenteel inactief vanwege het ontbreken van een voorzitter.
2. In plaats daarvan bemiddelt een lid van de huurcommissie bij een geschil.
3. Het openbaar lichaam speelt geen rol bij de beslechting van een huurgeschil.

4,5 N.v.t.

6,7 Formeel zou woningcorporatie Statia Housing Foundation financiële en beleidsmatige verantwoording moeten afleggen. Dit is gebaseerd op de subsidieverordening.

8 N.v.t. 9 De huurcommissie is momenteel inactief. De bedoeling is dat de huurcommissie binnenkort weer actief wordt. 10 Ja, de bedoeling is dat een voorzitter op korte termijn aangesteld wordt, zodat de huurcommissie in het eerste kwartaal van 2016 weer actief wordt. 11 Ja, het klopt dat het openbaar lichaam Sint Eustatius in de praktijk aan zijn burgers in de sociale woningsector geen voldoende mogelijkheden biedt om bij een huurgeschil gebruik te maken van een laagdrempelige en onafhankelijke geschilprocedure.

## **Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?**

Deze zaak heb ik getoetst aan het vereiste van fair play. De vraag hierbij is of de overheidsinstantie de burger de mogelijkheid geeft om zijn procedurele kansen te benutten en daarbij zorgt voor een eerlijke gang van zaken. Dit impliceert dat als een wet een overheidsinstantie opdraagt een voorziening in te stellen, waaraan een burger bepaalde geschillen kan voorleggen, de overheidsinstantie daarvoor moet zorgdragen.

Op grond van de Wet huurcommissieregeling BES kunnen inwoners van Bonaire, Sint Eustatius en Saba kosteloos een huurgeschil voorleggen aan een lokale huurcommissie en vervolgens kosteloos aan het Gerecht in eerste aanleg. Diezelfde wet bepaalt ook dat het bestuurscollege van elk openbaar lichaam een huurcommissie dient in te stellen.

Op Saba is er geen huurcommissie. Als gevolg daarvan wordt de burger daar niet de wettelijke mogelijkheid van een kostenvrije huurgeschilprocedure geboden. Daarmee wordt in de eerste plaats niet voldaan aan het bepaalde in de Wet huurcommissieregeling BES. Daarnaast resteert als gevolg daarvan de burger slechts het aanspannen van een belastende en kostbare civiele procedure tegen de woningbouwcorporatie.

Op Sint Eustatius is er een inactieve niet-voltallige huurcommissie. Daar bemiddelt een lid van de huurcommissie bij een huurgeschil. Bemiddelen kan leiden tot een oplossing. Er is echter geen huurgeschilbeslechting, als de huurder en de verhuurder na bemiddeling er niet uit komen of als de huurder of de verhuurder niet wil meewerken aan een bemiddeling. Dan is de burger toch genoodzaakt de rechter te benaderen.

## **Conclusie**

Huurders in de sociale woningsector kunnen een laagdrempelige en kosteloze geschilprocedure nodig hebben, als zij met de verhuurder van hun woning onenigheid hebben over de huurprijs of bijvoorbeeld het onderhoud aan hun woning. Dit geldt ook voor burgers in Caribisch Nederland. De wet voorziet hierin door de openbare lichamen te verplichten een huurcommissie in het leven te roepen. Een goed functionerende huurcommissie geeft de burger de mogelijkheid zijn procedurele kansen te benutten. Het is immers een veel toegankelijker procedure dan de gang naar de rechter, het enige alternatief. In de praktijk hebben de burgers op Saba en St. Eustatius die een conflict met hun verhuurder hebben nu geen toegang tot een dergelijke procedure. Dit acht ik in strijd met het vereiste van fair play.

De bestuurscolleges van beide openbare lichamen dienen spoedig maatregelen te treffen om te komen tot een in de praktijk goed functionerende voorziening waar hun inwoners terecht kunnen voor de beslechting van huurgeschillen.

De Nationale ombudsman,

## Relevante literatuur en wet- en regelgeving

Wet huurcommissieregeling BES

### Artikel 1

In elk der openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba wordt door het bestuurscollege een huurcommissie ingesteld die bevoegd is voor het desbetreffende openbaar lichaam.

### Artikel 16

Ter zake van de werkzaamheden van de huurcommissie en van het Gerecht in eerste aanleg ingevolge dit besluit worden aan belanghebbenden geen kosten in rekening gebracht.

(...)

### Artikel 18

De huurcommissie bestaat uit drie leden.

De leden der huurcommissie moeten zijn meerderjarige Nederlandse onderdanen, woonachtig op het eiland, waarvoor de huurcommissie is ingesteld.

### Artikel 19

Onder de leden is een voorzitter, een vertegenwoordiger van de belangen van de huurders van woningen en een vertegenwoordiger van de belangen der verhuurders van woningen

(...)

Bij iedere huurcommissie worden voorts benoemd een plaatsvervangend voorzitter, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de commissie de belangen van de huurders van woningen te vertegenwoordigen, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de commissie de belangen van de verhuurders te vertegenwoordigen. Zijn moeten aan dezelfde vereisten voldoen als de leden der huurcommissie.

### Artikel 21

Aan de huurcommissie worden een secretaris en een plaatsvervangend secretaris toegevoegd; zij moeten aan dezelfde vereisten voldoen als de leden der huurcommissie.

### Artikel 22

De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de verdere leden, de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangende secretaris der huurcommissie worden door het bestuurscollege benoemd en ontslagen.