



Activiteitenverslag 1 april 2021 - 31 december 2022



COLOFON

Een uitgave van de Huurcommissie Bonaire

Contactgegevens:

Secretaris Huurcommissie Bonaire
secretaris@huurcommissiebonaire.com

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting.....	1
2	Voorwoord van de voormalige voorzitters	2
3	Voorwoord van de secretaris	3
4	De Huurcommissie als organisatie	4
4.1	Juridische achtergrond.....	4
4.2	De start van de Huurcommissie	4
4.3	De taken van de Huurcommissie	5
4.4	Werkwijze secretaris	5
4.5	Het werk van de Huurcommissie.....	7
4.6	Hiaten in de nieuwe wetgeving met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst.....	10
4.7	Ambities voor de komende periode	11
4.8	Financiële onderbouwing en verslaglegging	11
5	Cijfermatig overzicht van het type en aantal informatieverzoeken	12
6	Conclusies en zorgpunten t.a.v. de huurcommissie en haar werk	16
7	Bijlagen	17
7.1	Voorbeeldvragen aan de Huurcommissie	17

1 SAMENVATTING

Een goed functionerende Huurcommissie is nodig op Bonaire!

De belangrijkste boodschap die we met dit activiteitenverslag meegeven is dat de Huurcommissie in een grote behoefte voorziet. Zelfs zonder enige bijzondere communicatie inspanningen komen er wekelijks gemiddeld 30 vragen en informatieverzoeken binnen over wonen, huurprijzen en huurcontracten.

Er bestaat wel een zorg of de mensen die de Huurcommissie het hardste nodig hebben, ons kunnen vinden. Uit de cijfers blijkt dat we vooral gevonden worden door verhuurders (en huurders) bij huuropzeggingen. Huurders gebruiken de Huurcommissie niet of nauwelijks bij gebreken aan de woonruimte, een te hoge huur of bijvoorbeeld onredelijke bedingen in de huurovereenkomst. De huurcommissie heeft de ambitie om dit te veranderen.

De Huurcommissie heeft vanaf haar oprichting de nodige opstartproblemen gekend. Ook op dit moment (juni 2023) is de Huurcommissie nog niet in rustig vaarwater gekomen. Zo is er momenteel geen voorzitter. Daarnaast heeft de juridische ondersteuning van de Huurcommissie nog steeds geen vorm gekregen.

Ook een actief informatie- en voorlichtingsbeleid dat is gericht op de Bonairiaanse bevolking (omtrent rechten en plichten bij huren en verhuren) is nog niet gerealiseerd.

Gezien de grote behoefte waarin de Huurcommissie voorziet, is een gedegen inbedding van de Huurcommissie op Bonaire, met een gewaarborgde kwaliteit en continuïteit van zeer groot belang.

De start van de Huurcommissie is verbonden met de ingang van de nieuwe wetgeving ten aanzien van huur en verhuur op Bonaire. We hebben derhalve voor het ministerie een overzicht opgesteld van een aantal praktische zaken waarmee we zijn geconfronteerd bij de uitvoering van onze taken in deze eerste periode. Dit overzicht hebben we vergezeld doen gaan van een aantal aanbevelingen. Deze notitie wordt ook samengevat in dit activiteitenverslag.

2 VOORWOORD VAN DE VOORMALIGE VOORZITTERS

Eveline Jacquemijns en Harry Somers

“De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie voor het voorkomen, helpen oplossen en formeel beslechten van geschillen tussen huurders en verhuurders. Met het geven van goede voorlichting richt de Huurcommissie zich op het voorkómen van geschillen. Komen huurder en verhuurder er onderling zelf niet uit, dan biedt de Huurcommissie hulp met onpartijdige informatie. Mocht dat geen uitkomst bieden, dan kan de Huurcommissie door toetsing van het huurprijsgeschil aan de wet- en regelgeving een uitspraak doen die bindend is voor partijen.”

Het doet ons deugd dat vanaf april 2021 op Bonaire een Huurcommissie is geïnstalleerd. Hiermee heeft de bevolking van Bonaire een plek voor informatie en geschillenbeslechting in huurkwesties. Een kleine gemeenschap als Bonaire heeft baat bij een laagdrempelige, geschil-regulerende instantie, zodat burgers de opkomende geschillen in de relatie huurder-verhuurder snel kunnen voorleggen aan een professionele, deskundige en onpartijdige instantie, die bij wet geregeld is. Hierdoor worden de harmonieuze verhoudingen binnen de gemeenschap behouden en/of verbeterd.

De Huurcommissie zou daarnaast een grote rol moeten spelen bij het uitbreiden van de kennis van huurders en verhuurders over hun rechten en plichten. Dit kan problemen en geschillen voorkomen. Een voorlichtingscampagne zal hiertoe zeker bijdragen. Al vanaf de start is vanuit de Huurcommissie getracht om een actieve campagne van de grond te krijgen. Dit is nog niet gelukt, vanwege het ontbreken van financiële middelen en capaciteitsgebrek bij ondersteunende afdelingen. Wat de Huurcommissie betreft staat dit voor 2023 opnieuw op de agenda.

De Huurcommissie reguleert vanuit haar rol (mede) de woonmarkt die vanwege de schaarste aan betaalbare woningen behoorlijk onder druk staat en spanningen vertoont. Gelukkig is hier aandacht voor en wordt door de betrokken Ministeries en het lokale Bestuurscollege de woningbouw in het lagere segment nadrukkelijk gestimuleerd.

Voor u ligt het verslag van de inzet en werkzaamheden van de Huurcommissie. Dit bestrijkt de periode 1 april 2022 – 31 december 2023. Het geeft u een beeld van hoe de Huurcommissie te werk is gegaan en wat de bijdrage is geweest aan de Bonairiaanse gemeenschap.

Omdat deze Huurcommissie per 1 april 2021 nieuw is opgezet, ook vanuit volledig nieuwe regelgeving, kenschetst de (verlengde) verslagperiode zich als een tijd van opbouw en ontwikkeling. De Huurcommissie is nog niet in een rustige beheersituatie gekomen. Met de medewerking van de afdeling Samenleving en Zorg en ook andere afdelingen moeten we hier niet aflatend aan blijven werken. Bonaire verdient een goed gestructureerde, deskundige Huurcommissie.

Vooralsnog kijken we terug op een roerige periode van opbouw waarin we al wel veel betekenis hebben gehad voor individuele burgers in hun huur-/verhuurrelaties. Maar er is dus nog wel een aantal zaken voor verbetering vatbaar. Daarover leest u verderop ook meer.

3 VOORWOORD VAN DE SECRETARIS

Charlon Carlo aan het woord

Sinds augustus 2020 ben ik in dienst van Het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) als secretaris van de Huurcommissie Bonaire en als zodanig werkzaam.

Het werk als secretaris van de Huurcommissie boeit mij enorm. Het meest interessante aan mijn werk vind ik het in contact zijn met de burgers op Bonaire om hen te helpen een oplossing te vinden bij hun huurgeschil. Ondanks het feit dat alle wetgeving te vinden is op internet, merk ik toch dat burgers met allerlei vragen op het gebied van huurrecht zitten en dat zij niet weten hoe ze een dergelijk probleem op kunnen lossen.

Een ander interessant gegeven in mijn werk is dat de Huurcommissie is samengesteld uit geweldige leden. Alle leden zijn enthousiast en vertegenwoordigen verschillende geledingen uit de Bonairiaanse maatschappij.

Bij de uitvoering van mijn werkzaamheden speelt de expertise en ervaring die mevrouw Jacquemijs (Eveline) met mij gedeeld heeft en nog steeds deelt, een grote rol. Ik kan sinds het begin (nu al 2,5 jaar) altijd bij haar terecht met allerlei vragen. De expertise van Eveline heeft mij enorm geholpen bij mijn professionele en persoonlijke ontwikkeling.

Ik weet zeker dat alle betrokken partijen over één ding het eens zijn: de Huurcommissie is zeer belangrijk voor de Bonairiaanse maatschappij en is het zeer belangrijk om haar continuïteit te garanderen. Van mijn kant en van de kant van de voorzitter en de leden doen wij er alles aan om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie er staat, is en blijft voor de burgers op Bonaire. Hiervoor hebben wij als commissie de verdere ondersteuning nodig van het openbaar lichaam Bonaire.

4 DE HUURCOMMISSIE ALS ORGANISATIE

4.1 Juridische achtergrond

Vóór 1 april 2021 gold op Bonaire de Huurcommissie-regeling BES en Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES. In 2013 zijn er door het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) met de Minister van BZK afspraken gemaakt over het woningmarktbeleid (2014-2019). Dit vormde de basis voor werkconferenties in 2014, 2015 en 2016 waarbij de afspraken verder werden ingevuld, en het woningmarktbeleid op zijn beurt weer nader werd aangevuld. Uiteindelijk leidde dit tot de indiening van een wetvoorstel (TK, vergaderjaar 2015-2016, 34 523) waarbij de gehele huur(prijs)regelgeving is gemoderniseerd en aangepast: de Wet Maatregelen Woningmarkt Caribisch Nederland.

Kort samengevat behelst het wetsvoorstel:

1. De invoering van een liberalisatiegrens
2. De invoering van een woningwaarderingssystematiek
3. De introductie van juridische rechtsmiddelen voor huurder en verhuurder over huurprijs en servicekosten
4. De mogelijkheid om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te sluiten die van rechtswege afloopt.

In een eilandsverordening wordt plaatselijke invulling gegeven aan de punten onder 1 en 2.

Er bestond al een Huurcommissie op Bonaire vóór 1 april 2021. Deze Huurcommissie lag feitelijk voor de invoering van bovengenoemde wetgeving stil. Al in 2016/2017 is het OLB gestart met de uitvoering van een plan van aanpak om de Huurcommissie Bonaire opnieuw op te zetten. Het plan van aanpak behelst de opzet van het bureau, de functieprofielen van een secretaris van de Huurcommissie en de voorzitter en de leden van de Huurcommissie en het werven van hen, het vaststellen van een gedragscode voor de Huurcommissie, het vastleggen van de werkprocessen, het ontwikkelen van content voor de website etc.

In de zomer van 2020 is de heer Charlon Carlo als secretaris benoemd. Hij is vervolgens, in afwachting van de invoering van de nieuwe wetgeving, aan de slag gegaan en heeft alle voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het opzetten en vormgeven van het secretariaat van de Huurcommissie. De Huurcommissie is kantoor gaan houden in het gebouw van de Kamer van Koophandel aan de Kaya Amsterdam. De heer Carlo heeft de website (mee) vorm en inhoud gegeven, gezorgd voor het CRM-systeem en inrichting van het kantoor/bureau.

In de Wet Maatregelen Woningmarkt Caribisch Nederland werd vastgelegd dat tot het moment dat er een lokale voorzitter was geworven voor de Huurcommissie, een zittingsvoorzitter van de Nederlandse Huurcommissie voorzitter van de Huurcommissie Bonaire zou zijn. Eind 2020 is mevrouw Eveline Jacquemijns als zittingsvoorzitter van de Huurcommissie Nederland aangesloten bij de werkzaamheden van de secretaris tot oprichting en realisatie van de Huurcommissie Bonaire.

4.2 De start van de Huurcommissie

Per 1 april 2021 is voornoemd wetsvoorstel in werking getreden en daarmee kon de Huurcommissie daadwerkelijk aan de slag met het echte werk. De secretaris is vanaf dat moment spreekuren gaan houden, heeft hulpvragen beantwoord van huurders en verhuurders; uiteenlopend van meer eenvoudige informatievragen tot de behandeling van bemiddelingsverzoeken van partijen.

De voorzitter en commissieleden van de Huurcommissie Bonaire zijn formeel benoemd in de zomer van 2021. Daarmee kon ook hun taak aanvangen, ware het niet dat de Huurcommissie Nederland pas haar toestemming gaf voor het houden van zittingen met de inzet van mevrouw Jacquemijs als zittingsvoorzitter, wanneer een plaatsvervangend, lokale voorzitter geworven zou gaan worden, die dan kon worden ingewerkt. Feitelijk betekende dit dat de Huurcommissie als rechtsprekende instantie pas startte met de uitvoering van haar taak eind december 2021. Tot die tijd heeft de secretaris getracht in zoveel mogelijk zaken adviezen te geven en te bemiddelen. Enkele zaken waarbij het geschil beslecht moest worden door de voltallige commissie hebben dan ook geruime tijd op behandeling moeten wachten.

4.3 De taken van de Huurcommissie

Na de inwerkingtreding van de Wet Maatregelen Caribisch Nederland is de nieuwe Huurcommissie Bonaire (HuCoBon) van start gegaan. De Huurcommissie beslecht onder meer geschillen tussen burgers op het gebied van huurprijzen, servicekosten, onredelijke bedingen, ernstige onderhoudsgebreken, huuropzeggingen, voor zowel woonruimten als bedrijfsruimten.

Bij woonruimte geldt de wettelijke eis bij beslechting van huurprijsgeschillen dat de huurprijs rechtens niet boven de liberalisatiegrens mag liggen op het moment dat de huurovereenkomst werd aangegaan. Per 1 april 2021 gold een liberalisatiegrens van \$ 750. De beperking dat huurprijsgeschillen niet kunnen worden beslecht door de Huurcommissie geldt echter alleen bij huurovereenkomsten die na 1 april 2021 zijn aangegaan tegen een kale huurprijs hoger dan genoemde grens. Inmiddels is de hoogte van de liberalisatiegrens aangepast, eerst tot \$ 830 en in 2023 tot het bedrag van \$ 937. Volledigheidshalve wordt hier nog gemeld dat, als beide partijen instemmen met de behandeling door de Huurcommissie van hun huurprijsgeschil, zij wel bevoegd is de zaak te behandelen en uitspraak te doen, ondanks een huurprijs boven de genoemde liberalisatiegrens.

De wet biedt de huurders en verhuurders mogelijkheden om veel soorten geschillen door de Huurcommissie te laten beslechten. De ervaring leert echter dat de Huurcommissie als geschilbeslechter voor deze vele soorten geschillen nog nauwelijks gebruikt wordt sinds de start. De Huurcommissie wordt voornamelijk gevonden door verhuurders die het huurcontract met de huurder door middel van opzegging willen beëindigen. Daarop wordt later in dit verslag ingegaan.

Een andere conclusie die kan worden getrokken is dat de Huurcommissie vanaf de start al heel goed wordt gevonden als algemene vraagbaak over allerlei vragen op het gebied van huurrecht door zowel huurders als verhuurders. Deze vraagbaakfunctie van het secretariaat van de Huurcommissie wordt in het volgende hoofdstuk verder beschreven.

4.4 Werkwijze secretaris

Informatie, advies en bemiddeling

De secretaris geeft niet alleen informatie en advies, hij bemiddelt ook tussen partijen. Het is tenslotte altijd prettig als partijen er samen uit komen.

Een bemiddeling is een alternatieve manier om tot een oplossing van een geschil te komen. Hierbij krijgen partijen de kans om hun standpunten toe te lichten en wordt gezamenlijk naar oplossingen gekeken onder begeleiding van de bemiddelaar. In het eerste gesprek maken de partijen kennis met de bemiddelaar. Die legt uit wat bemiddelen inhoudt en hoe het proces verloopt. De bemiddelaar spreekt duidelijk uit van wat men van hem kan verwachten en wat zijn werkwijze is. Daarna ondertekenen de partijen en de bemiddelaar een bemiddelingsprotocol. Bij een conflict kan een onafhankelijk persoon helpen het conflict te beëindigen, en dus een (slepende) juridische procedure te voorkomen.

Er zijn twee soorten bemiddelingen: de vrijwillige bemiddeling en de gerechtelijke bemiddeling. Wanneer de partijen een beroep doen op een professionele bemiddelaar, zonder tussenkomst van een rechter, spreekt men over vrijwillige bemiddeling.

Bemiddeling door de secretaris van de Huurcommissie Bonaire heeft een bredere betekenis. Alle werkzaamheden die bijdragen aan het oplossen van een (mogelijke) conflict worden ook bemiddeling genoemd. Het gaat dus niet alleen om de bemiddeling waarbij partijen worden uitgenodigd en daarbij samen met de bemiddelaar tot een oplossing komen.

Het gaat ook om bijvoorbeeld gevallen waarbij een burger (huurder/verhuurder) via app/mail/inloop de Huurcommissie benadert met een vraag. Na het verstrekken van objectieve wets-informatie vraagt de burger soms om de wederpartij te benaderen en dezelfde informatie te geven. De secretaris benadert dan de wederpartij en legt de casus voor. Gevraagd wordt dan: hoe ziet u deze kwestie? Na het horen van het standpunt van de wederpartij kan dan aan deze persoon uitgelegd worden hoe het volgens de wet zit, waarbij verwezen kan worden naar relevante wetsbepalingen. Het gaat hier dus om het verstrekken van objectieve juridische informatie, op basis waarvan het geschil kan worden beëindigd.

Voorbeeld: In artikel 7A: 1587 BWBES staat het volgende: Indien de huur bij geschrift is aangegaan, houdt dezelve van rechtswege op, wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat daartoe een opzegging vereist worde.

Veel vragen van huurders en verhuurders gaan over de opzegging van een eerste huurcontract. Partijen weten vaak niet dat dit eerste huurcontract, mits aangegaan na 1 april 2021 en een kortere looptijd heeft van 4 jaar, ophoudt bij het verstrijken van de periode. Een opzegging van dit contract is niet nodig.

Beide partijen worden zo geïnformeerd over hoe het volgens de wet in elkaar zit. Soms vragen partijen daarna om een oplossing. Een andere keer bedanken partijen de secretaris voor de verkregen informatie. Vaak hoort de Huurcommissie echter niets meer. In sommige gevallen belt de secretaris van de Huurcommissie met degene die de Huurcommissie als eerste benaderde met de vraag hoe het is afgelopen. Dan blijkt dat het meestal goed is gekomen na een dergelijke interventie van de Huurcommissie.

De Huurcommissie ziet dit als bemiddeling omdat:

- beide partijen zijn op de hoogte dat één van hen de Huurcommissie benaderd heeft;
- partijen -na de informatieverstrekking- blijkbaar vaak (de weg naar) een oplossing hebben gevonden.

Het is relevant te vermelden dat alle zaken die aan de Huurcommissie ter beslechting zijn voorgelegd tot nu toe vooraf zijn gegaan door contact met de secretaris. De ene keer is er in meer of mindere mate actief bemiddeld door de secretaris, een andere keer is er op verzoek van een partij informatie verstrekt en wordt een verzoek ingediend door middel van het webformulier de website.

4.5 Het werk van de Huurcommissie

Partijen kunnen dus goed terecht bij het secretariaat van de Huurcommissie voor informatie en advies over hun rechten en plichten. Ook kan de secretaris in enige vorm actief bemiddelen tussen partijen, om het geschil tot een goed einde te brengen, binnen alle wettelijke kaders. Partijen kunnen ook een formeel verzoek indienen bij de Huurcommissie, waarmee hun zaak in behandeling wordt genomen bij de Huurcommissie als geschillenbeslechter.

Samenstelling van de commissie

De Huurcommissie bestond in 2021 en 2022 uit de volgende personen:

- mevrouw Eveline Jacquemijns als voorzitter;
- huurderslid / lid namens de kringen van huurders: mevrouw Eugenie Curiel;
- plaatsvervangend huurderslid: de heer Harry Somers;
- verhuurderslid /lid namens de kringen van verhuurders: mevrouw Anja Romeijnders;
- plaatsvervangend verhuurderslid: mevrouw Desiré Frans.

De commissieleden zijn in de zomer van 2021 formeel benoemd, maar hebben zich in de periode daarvoor al ingezet voor de Huurcommissie ten behoeve van de opbouw en ontwikkeling. Ook is onder leiding van mevrouw Jacquemijns in de beginperiode veel ingezet op deskundigheidsbevordering. Vanwege de Covid-pandemie vonden de overleggen veelal digitaal plaats.

Zittingen van de Huurcommissie

Vóór de formele benoeming van de leden konden er geen zittingen worden gehouden. Na de benoeming werden de zittingen enige tijd belemmerd omdat de voorzitter daarvoor niet beschikbaar werd gesteld door de Huurcommissie Europees Nederland. Pas in de laatste week van 2021 was het voor de commissie mogelijk om de eerste zitting te houden, waarbij 3 zaken (die dus al lange tijd op een wachtlijst stonden) zijn behandeld.

Ook in 2022 is het organiseren van zittingen een lastig punt geweest in verband met de beperkte beschikbaarstelling van de voorzitter vanuit de Huurcommissie Europees Nederland. Niettemin zijn er 7 zittingsdagen geweest, waarbij in totaal 20 zaken op zitting zijn behandeld. In juni 2022 en ook in november/december 2022 is de voorzitter van de Huurcommissie op Bonaire geweest, om het eiland te leren kennen en voor een persoonlijke kennismaking met de leden en de secretaris, het OLB, met een consumentenorganisatie (UnkoBon) en met de civiele rechter van het Gerecht van eerste Aanleg in Kralendijk. Er zijn tijdens die gelegenheden ook zaken op meerdere zittingen behandeld, en er zijn scholingsbijeenkomsten gehouden.

De (hoor)zittingen van de Huurcommissie worden gehouden in het pand van de Kamer van Koophandel aan de Kaya Amsterdam. De commissie ter zitting bestaat altijd uit de voorzitter, een huurderslid en een verhuurderslid. De commissie wordt bijgestaan door de secretaris.

Daarnaast zijn de plaatsvervangend commissieleden ook vaak ter zitting (live of digitaal) aanwezig geweest, om zo te leren van de voorliggende zaken. Zij maken in dat geval geen deel uit van de commissie die de zaak behandelt, maar horen slechts toe. Dit is telkens uitdrukkelijk kenbaar gemaakt aan partijen.

Na ontvangst van een verzoek wordt aan de wederpartij veelal om een schriftelijk standpunt gevraagd, mocht dit standpunt nog niet duidelijk zijn. In het geval er een verzoek ligt waarbij de Huurcommissie (ook) het puntenaantal moet vaststellen, bijvoorbeeld bij de jaarlijkse huurverhoging, is het de secretaris die de woonruimte opmeet en zijn bevindingen in een rapport van onderzoek vastlegt. Dit rapport is voor de commissie en wordt ook aan partijen voor de zitting overgelegd. Op de zitting kunnen partijen hun standpunten geven over het rapport. Zo'n onderzoeksrapport stelt de secretaris ook op als er sprake is

van een mogelijk onderhoudsgebrek in de woonruimte. Ook dan bezoekt de secretaris de woonruimte, kijkt naar de gemelde gebreken en legt zijn bevindingen vast in het rapport¹.

Vervolgens worden partijen schriftelijk opgeroepen voor de zitting. De secretaris bezorgt deze oproeping op het woonadres, voegt zo nodig daarbij het opgemaakte rapport, en checkt voor de zitting of de oproeping is ontvangen en of partijen komen.

Gemiddeld duurt een zitting van de Huurcommissie 40-60 minuten. Op een zitting wordt de taal gesproken van de huurder en de verhuurder, en zo nodig wordt alles vertaald, zodat iedereen duidelijk is wat er is gevraagd en wat er is geantwoord. De gesproken talen zijn doorgaans Nederlands en Papiamentu, en daarnaast Engels en Spaans. Partijen krijgen uitgebreid de kans om tijdens de zitting hun standpunt naar voren te brengen. Partijen mogen zelf naar de zitting komen, al dan niet met een ondersteuner, of zich laten vervangen door een gemachtigde. In 2021 en 2022 zijn bijna alle partijen zelf ter zitting verschenen.

Uitspraak

Na de zitting raadkamert de Huurcommissie over de uitspraak. De Huurcommissie doet schriftelijk uitspraak. In 2022 heeft de commissie ook twee keer een tussenuitspraak gedaan, in één geval ter zitting voorafgegaan door een mondelinge uitspraak. De secretaris stelt een concept-uitspraak op, de leden en de voorzitter controleren de uitspraak, en de voorzitter moet akkoord gaan met de definitieve versie en ondertekent de schriftelijke uitspraak. Deze uitspraak wordt door de secretaris in persoon op kantoor aan partijen uitgereikt, en zo nodig geeft de secretaris nog een korte toelichting. De huurder en de verhuurder kunnen na de uitspraak naar het Gerecht van Eerste Aanleg. Voor zover bekend is dit na een uitspraak van de commissie in 2022 één keer gebeurd. In dit geval zijn partijen bij de rechter alsnog tot overeenkomst gekomen en is er derhalve geen uitspraak gedaan door het Gerecht.

De Huurcommissie heeft de verplichting een samenvatting van de uitspraken te publiceren. Binnen de huidige capaciteit ziet de commissie echter geen kans om aan deze wettelijke verplichting te voldoen. Het is een wens en streven van de commissie om dit in 2023 wel te gaan doen, en de uitspraken (in samenvatting) ook in het Papiamentu op de website te plaatsen. Indien de Huurcommissie een klein deel van de extra middelen die aan de Huurcommissie Bonaire voor 2023 en 2024 zijn toegekend vanuit Nederland, hiervoor zou mogen aanwenden zou dit realiseerbaar zijn. We verwijzen verder naar de paragraaf over de financiële verslaglegging elders in dit activiteitenverslag.

¹ De Huurcommissie heeft wel de wettelijke mogelijkheid, maar geen financiële middelen om indien nodig externe expertise in te schakelen. Indien de Huurcommissie een klein deel van de extra middelen die aan de Huurcommissie Bonaire voor 2023 en 2024 zijn toegekend vanuit Nederland, hiervoor zou mogen aanwenden, zou dit wel tot de mogelijkheden behoren.

Overzicht van aantal zaken behandeld op zitting

Maand/jaar	opzegging	prijs	gebreken
December 2021	3		
Januari 2022			
Februari 2022	2		
Maart 2022	5		1
April 2022			
Mei 2022			
Juni 2022	1	1	1
Juli 2022			
Augustus 2022			
September 2022	2		1
Oktober 2022			1
November 2022	1		1
december 2022	3		
Totaal:	17 (74%)	1 (4%)	5 (22 %)

Van de ter zitting behandelde zaken hadden er 22 betrekking op woonruimte, en 1 op bedrijfsruimte.

Onderwerpen van de uitspraken en een aantal opvallende issues

Opzegging

Veel zaken gaan over beëindiging van het huurcontract na opzegging. Vaak vormt een huurachterstand de aanleiding voor opzegging en bij het daaropvolgende beëindigingsverzoek aan de Huurcommissie. De Huurcommissie kijkt bij opzegging wegens betalingsachterstand altijd naar de mogelijkheden voor een huurder om de achterstand alsnog in te lopen. De wet geeft daar ook aanleiding voor. De woningmarkt is bovendien dermate schaars op Bonaire dat huurders niet snel een andere, betaalbare woning zullen kunnen vinden. Het belang van het hebben van woonruimte is een groot goed. De Huurcommissie gaat derhalve niet snel tot beëindiging van het contract over. Daarnaast valt op dat er in de behandelde zaken vaak meerdere huurcontracten zijn gesloten.

Verder zien we dat verhuurders op Bonaire ervan uitgaan dat bij verkoop of aankoop van een woning de huur makkelijk kan worden opgezegd.

Hetzelfde geldt voor opzegging wegens "eigen gebruik". Echter, de wet kent geen opzeggingsgrond voor een verhuurder die de woning zelf in gebruik wil nemen en zijn huurders uit het pand weg wil hebben. De wet kent wel strikt beperkte mogelijkheden voor de koper van een woning om de huur op te zeggen bij zittende huurders. Als de wet geen opzeggingsmogelijkheid kent, kan de Huurcommissie een dergelijke opzegging (zonder wettelijke "grond") ook niet honoreren. De Huurcommissie wijst in een dergelijk geval de vordering af, en dus blijft de huurovereenkomst tussen partijen in stand.

Ontbreken overgangsrecht

Vanaf het begin heeft de Huurcommissie in uitspraken over een aantal wetstechnische lastige kwesties moeten beslissen, mede bij gebrek aan overgangswetgeving. Bijvoorbeeld heeft de Huurcommissie met uitspraken duidelijk gemaakt dat een huurovereenkomst alleen een geliberaliseerde huurprijs kan hebben als de huurprijs boven de grens ligt en is aangegaan na 1 april 2021.

Puntentelling

Daarnaast heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan over de wijze waarop een woning moet worden gemeten. De Huurcommissie staat een eenvoudig model van meten voor, waarbij de huurder ook zelf de maten van de woning op kan meten. Zo is het voor huurders goed navolgbaar wat het puntenaantal van hun woonruimte is. Het verhoogt de transparantie van het systeem en de woningmarkt.

Ernstige onderhoudsgebreken

Tot slot heeft de Huurcommissie moeten vaststellen dat het percentage waarmee de huurprijs kan worden verlaagd bij ernstige onderhoudsgebreken erg beperkt is. In de Eilandsverordening is bepaald dat bij ernstige gebreken, zoals het ontbreken van douche, toilet en keukenvoorzieningen (zogenaamde categorie B gebreken) de huurprijs slechts met 20% kan worden verlaagd. Een tijdelijke huurverlaging wegens gebreken is bedoeld om de (onwillige) verhuurder te motiveren om de gebreken te herstellen. Een maximale verlaging van 20% is hiervoor naar de mening van de commissie niet in alle gevallen een afdoende “stok achter de deur”. Daarnaast ontbreekt ten aanzien van de zogenaamde categorie C gebreken de bevoegdheid voor de Huurcommissie om deze (zeer korte lijst) zelf aan te vullen.

4.6 Hiaten in de nieuwe wetgeving met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst

Met de invoering van de Wet Maatregelen Woningmarkt Caribisch Nederland heeft de wetgever enkele belangrijke wijzigingen ingevoerd in het huurrecht op Bonaire. Zo geldt voor huurovereenkomsten die schriftelijk zijn aangegaan voor bepaalde tijd, afgesloten vanaf 1 april 2021 en voor de eerste keer aangegaan tussen partijen, waarbij een duur is afgesproken die korter is dan 4 jaar, dat deze overeenkomsten van rechtswege aflopen. Voor de invoering van de wet moest een verhuurder altijd aan de Huurcommissie toestemming vragen om te mogen opzeggen.

Na de invoering van de wet Maatregelen Woningmarkt Caribisch Nederland is opzegging van zo'n tijdelijk contract dus niet meer nodig. De wetgever heeft zelfs geen termijn opgenomen waarop partijen over en weer duidelijk moeten maken dat zij de huurovereenkomst inderdaad wensen te beëindigen op de einddatum. Omdat er geen opzegging nodig is bij een beëindiging, is de Huurcommissie niet bevoegd om uitspraak te doen of de beëindiging volgens de wet juist is of niet. Over het van rechtswege aflopen van het contract krijgt de secretaris veel vragen.

Bij zo'n tijdelijk contract is het onduidelijk of dat gedurende de looptijd de huur tussentijds kan worden opgezegd. Bij een contract langer dan vier jaar kan er zeker niet voor de einddatum worden opgezegd, zo staat in artikel 7A:1603n lid 1 Burgerlijk Wetboek BES. Bij contracten korter dan vier jaar, welke van rechtswege eindigen, zwijgt de wet over tussentijdse opzegging.

De nieuwe wetgeving kent (dus) hier en daar nogal wat hiaten. De wetgeving sluit bovendien moeizaam aan op de plaatselijke gewoonte dat huurder en verhuurder telkens voor een nieuwe periode een nieuwe, schriftelijke, huurovereenkomst met elkaar aangaan. In een dergelijk contract wordt vaak overeengekomen dat het contract van rechtswege eindigt. En dat de huurprijs aanzienlijk wordt verhoogd. Dit roept tal van vragen op. Er hoeft immers helemaal geen nieuw schriftelijk contract te worden vastgelegd bij de verlenging van de overeenkomst. De bepaling in een verlengde huurovereenkomst dat de huur eindigt aan het einde van de termijn, is strijdig met de wet, en dus nietig. De bepaling dat de huurprijs aanzienlijk wordt verhoogd is niet te toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie mag een beding in een huurovereenkomst alleen toetsen als het niet de huurprijs betreft. Anderzijds, als de eerste huurovereenkomst een tijdelijk huurovereenkomst was, korter dan 4 jaar, en de huurder krijgt een nieuw aanbod voor dezelfde woning, maar met een verhoging van de huurprijs van 20

tot 30 %, dan is het ook een kwestie van take it or leave it. Wil de huurder bezwaar maken tegen een dergelijke verhoging, dan kan dat alleen bij een niet-geliberaliseerde huurprijs, en het bezwaar moet worden ingediend voor de ingangsdatum van de verhoging, dus voor de startdatum van het nieuwe contract. Dat de verhuurder dan nog met de huurder verder wil, dat is nog maar zeer de vraag. In de praktijk heeft de huurder tegen deze huurverhogingen dus geen rechtsmiddel dat werkt. Als er een geliberaliseerde huurprijs is, is er helemaal geen rechtsmiddel.

Kortom, er zijn veel problemen met de tijdelijke huurcontracten, welke in Europees Nederland binnenkort weer worden afgeschaft. De Huurcommissie ziet bovendien een sterk prijsopdrijvend effect ervan, waarbij er geen effectieve rechtsmiddelen zijn voor de huurder.

In september 2022 heeft de Huurcommissie de belangrijkste bijzonderheden op een rijtje gezet in een advies aan de beleidsmakers van het ministerie.

4.7 Ambities voor de komende periode

De komende periode heeft de HuCoBon de volgende ambities. Gezien de onduidelijkheid ten aanzien van financiering en de onduidelijkheid over de toekomst wat betreft de voltalligheid van de commissie, met name ten aanzien van de positie van de voorzitter, realiseren we ons dat we mogelijk te ambitieus zijn. Wij zijn echter voornemens om ons onverminderd in te zetten om het volgende te realiseren:

- Een professionele cursus bemiddeling voor de secretaris om de fijne kneepjes in de vingers te krijgen. In de Bonairiaanse cultuur wil men graag dat er bemiddeld wordt tussen partijen. Dat is ook helpend voor het bewaren van de goede verhoudingen op het eiland. Een en ander staat los van de zittingen van de Huurcommissie, het doen van onpartijdige uitspraken bij conflicten blijft soms nodig.
- Een volwaardig communicatieoffensief met de volgende twee prioritaire doelstellingen:
 - verder vergroten van de naamsbekendheid van de Huurcommissie Bonaire;
 - vergroten van de kennis over rechten en plichten van (ver)huurders.
- Publiceren van de uitspraken van de Huurcommissie.

4.8 Financiële onderbouwing en verslaglegging

De Huurcommissie Bonaire valt onder de verantwoordelijkheid van het openbaar lichaam Bonaire (OLB). Kosten en baten die gemoeid zijn met de activiteiten van de HuCoBon worden derhalve door het OLB geadministreerd. De begroting voor de Huurcommissie wordt door het OLB zelfstandig opgesteld zonder overleg en overeenstemming met de Huurcommissie. De secretaris, voorzitter en leden van de HuCoBon worden hierover verder niet geïnformeerd: niet over de uiteindelijke begroting dan wel de status van de begroting voor de HuCoBon in de loop van het jaar. Declaraties en facturen worden aangeleverd bij de desbetreffende beleidsmedewerker. Goedkeuring of afkeuring en eventuele uitbetaling hiervan vindt plaats zonder enige terugkoppeling of overleg. Juridisch gezien zou de HuCoBon moeten kunnen beschikken over een kleine kas en over een budget voor bijvoorbeeld de inhuur van externe expertise. Hiervan is tot op heden geen sprake. Voor verslaglegging over de kosten en baten van de HuCoBon verwijzen wij derhalve naar de begroting en financiële verslagen van het OLB.

5 CIJFERMATIG OVERZICHT VAN HET TYPE EN AANTAL INFORMATIEVERZOEKEN

De secretaris hield in 2021 en 2022 bijna dagelijks spreekuur op het kantoor van de Huurcommissie. In eerste instantie waren dit open inloospreekuren, om de toegankelijkheid zo groot mogelijk te maken. Later werd dit wat meer gestructureerd, om de vele vragen in goede banen te kunnen leiden.

Daarnaast is de secretaris telefonisch bereikbaar tijdens kantooruren; dit zorgt voor telefonische vragen en vragen via WhatsApp. Tot slot komen er vragen binnen via de e-mail van de Huurcommissie, of het webformulier op de website.

De secretaris houdt in een document-registratiesysteem bij hoeveel vragen er binnenkomen, en op welke wijze deze vragen binnenkomen. Daarnaast wordt in het systeem vastgelegd of de vraag van een huurder of verhuurder of van een organisatie komt. De vragen die binnenkomen worden gecategoriseerd. In de praktijk komt het voor dat een huurder of een verhuurder meerdere vragen stelt, soms wel tot 10 vragen over allerlei onderwerpen betreffende huur, huurprijs en opzegging en andere contractsbepalingen. Ook komt het zeer regelmatig voor dat eerst de ene partij, en vervolgens de andere partij vragen komt stellen.

Zoals hiervoor al opgemerkt is de Huurcommissie in 2021 pas aan het einde begonnen met haar geschilbeslechtende taak. Dit leidde ertoe dat de secretaris vaak heeft getracht het geschil te beëindigen door bemiddeling. Dat is met partijen op kantoor gebeurd, maar ook telefonisch en soms ter plekke bij de betreffende woonruimte.

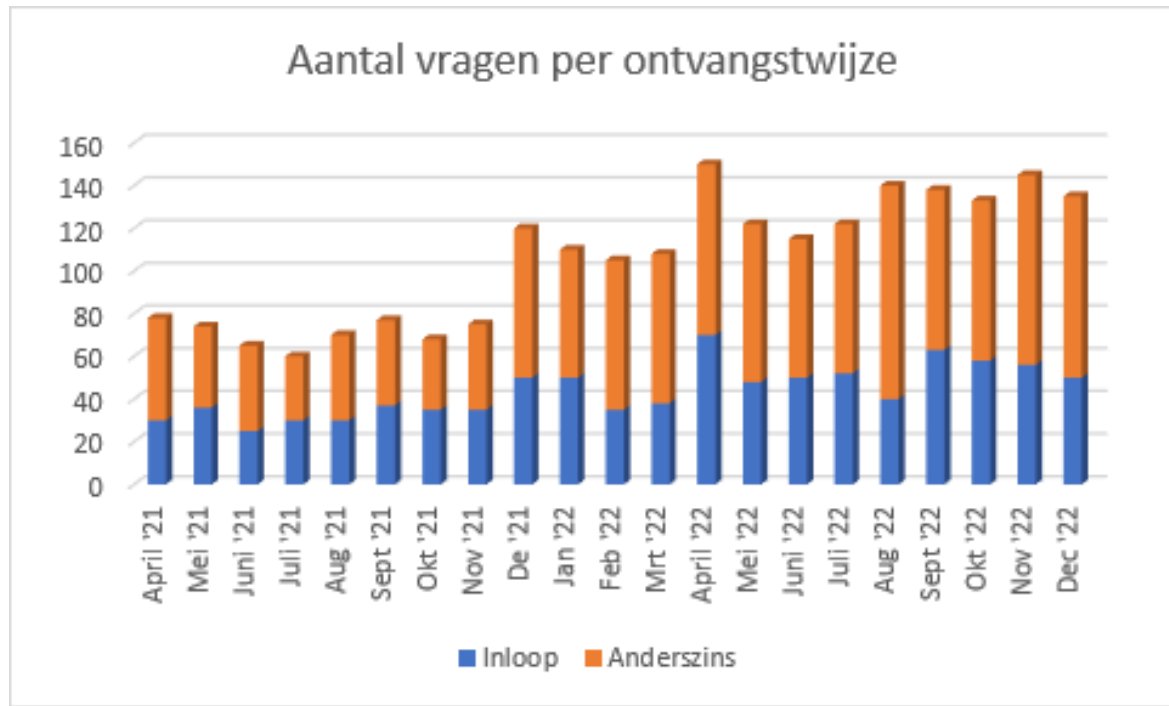
Cijfers geven een beeld van waar en bij wie de informatiebehoefte zit. Ze geven ook een beeld van het aantal vragen en of dit stijgt of daalt. Onderstaand in tabel 1 staan de kerncijfers van de klantcontacten.

Aantal ontvangen vragen

2021	Aantal vragen	Waarvan via inloop	2022	Aantal vragen	Waarvan via inloop
			Jan	110	50
			Feb	105	35
			Mrt	108	38
April	78	30	April	150	70
Mei	74	36	Mei	122	48
Juni	65	25	Juni	115	50
Juli	60	30	Juli	122	52
Aug	70	30	Aug	140	40
Sept	77	37	Sept	138	63
Okt	68	35	Okt	133	58
Nov	75	35	Nov	145	56
Dec	120	50	Dec	135	50
Totaal	687	308	Totaal	1523	610

De wijze waarop de vragen werden ontvangen

In onderstaande tabel wordt verduidelijkt hoe de vragen bij de secretaris komen: inloop op kantoor, of anderszins.



Analyse van de cijfers

- het aantal vragen is vanaf de start al hoog: 60-80 per maand;
- eind 2021 stijgt het aantal vragen enorm, die stijging zet zich voort in 2022;
- in 2022 kreeg de secretaris in totaal gemiddeld 127 vragen per maand, bijna 30 per week;
- een deel van de vragen wordt persoonlijk gesteld op kantoor tijdens de inloopspreekuren op de Kaya Amsterdam; in 2022 kreeg de secretaris gemiddeld 51 vragen per maand tijdens de inloop.

Duidelijk is dat er een fikse stijging is voor wat betreft het aantal vragen aan de Huurcommissie en een fikse stijging van het aantal directe, persoonlijke klantcontacten vanuit het secretariaat.

Type vragen

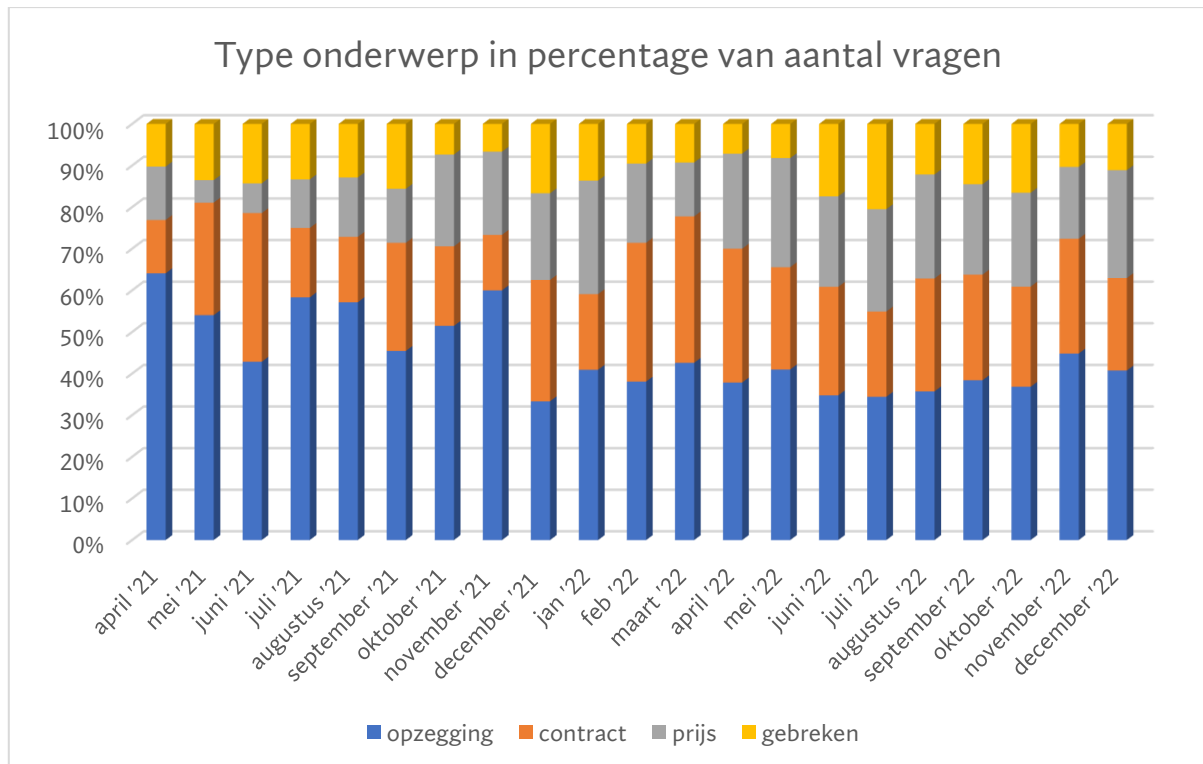
Onderstaande tabellen geven aan hoeveel vragen er in 2021 en in 2022 zijn gesteld, en wat het onderwerp van de gestelde vragen waren.

Tabel 3: 2021: 687 vragen gesteld

maand	opzegging	contract	prijs	gebreken
april	50	10	10	8
mei	40	20	4	10
juni	30	25	5	10
juli	35	10	7	8
augustus	40	11	10	9
september	35	20	10	12
oktober	35	13	15	5
november	45	10	15	5
december	40	35	25	20
totaal	350 51%	154 22%	101 15%	82 12%

Tabel 4: 2022: 1523 vragen gesteld

maand	opzegging	contract	prijs	gebreken
Jan	45	20	30	15
Feb	40	35	20	10
Maart	46	38	14	10
April	53	45	32	10
Mei	50	30	32	10
Juni	40	30	25	20
Juli	42	25	30	25
augustus	50	38	35	17
september	53	35	30	20
oktober	49	32	30	22
November	65	40	25	15
december	55	30	35	15
Totaal	588 39%	398 26%	338 22%	199 13%



Uit de hier voorgaande tabellen kan worden afgeleid dat de meerderheid van de vragen gaat over opzegging en algemene vragen over huurcontracten. Vragen over huurprijzen en gebreken, heel wezenlijk voor huurders, blijven duidelijk achter.

6 CONCLUSIES EN ZORGPUNTEN T.A.V. DE HUURCOMMISSIE EN HAAR WERK

Op basis van de grote aantallen vragen en verzoeken die bij de Huurcommissie binnen zijn gekomen in de onderhavige verslagperiode kan worden geconcludeerd dat de instantie in een grote behoefte voorziet. Adviseren, informeren, bemiddelen in huurkwesties en -waar nodig, na een zitting waar partijen worden gehoord- een uitspraak doen als Huurcommissie om een geschil te beslechten, geeft huurder en verhuurders de mogelijkheid om vroegtijdig huurgeschillen op te lossen en zelfs te voorkomen. Daarmee draagt de Huurcommissie als laagdrempelige, professionele en onpartijdige instantie rondom geschillen en geschilbeslechting in hoge mate bij aan een evenwichtige woningmarkt en -meer in het algemeen- aan harmonieuze verhoudingen tussen partijen in deze gemeenschap.

U heeft kunnen lezen dat de verslagperiode zich nog kenmerkt als een periode van opbouw van de organisatie en het werk van de Huurcommissie. De commissie is nog niet in een rustig vaarwater. De volgende zorgpunten zijn nog acuut en dienen spoedig te worden opgelost in de nabije toekomst:

1. Er is momenteel geen voorzitter voor de Huurcommissie Bonaire. De continuïteit is hiermee ernstig in gevaar. Het is ook niet eenvoudig om op het eiland Bonaire een voorzitter te vinden die aan de functievereisten voldoet. Te overwegen is of niet een voorzitter betrokken kan worden uit Europees Nederland. Dat vergt dan wel een wijziging van de regeling op dit punt.
2. De Huurcommissie heeft veel baat bij de deskundige inbreng, advisering en training door de voormalige voorzitter, mevrouw E. Jacquemijns. Haar specifieke kennis en jarenlange ervaring op het gebied van het huurrecht (onder meer opgedaan bij de Huurcommissie Nederland) is van onschatbare waarde. Het OLB werkt al lange tijd aan een borging van deze expertise, maar dat is tot op heden niet afdoende geregeld.
3. Ondanks extra specifiek toegewezen gelden voor de Huurcommissie Bonaire heeft de commissie geen enkele inbreng op begroting en besteding van gelden. Dit wordt vanuit het OLB geregeld. De financiën zijn hiermee voor de commissie een black box. Vacatiegelden zijn doorgaans achterstallig.
4. Al 2 jaar wordt vanuit de Huurcommissie gehamerd op een actief voorlichtingsbeleid en de noodzaak van een campagne om burgers en instanties op Bonaire goed te informeren over rechten en plichten rondom huren en verhuren. Tot op heden is er geen capaciteit beschikbaar gesteld vanuit het OLB en de betrokken directies om zulke voorlichting te organiseren.
5. De Huurcommissie is ingebed bij het OLB. Na een moeizame ontwikkelperiode sinds de start is de organisatie op tal van punten (zie hierboven) -zoals gezegd- nog niet in een rustig vaarwater gekomen. Toch is het voor de Huurcommissie uitermate belangrijk om in een reguliere beheersituatie te komen om haar werk goed te kunnen, nu in de toekomst. Te hopen is dat zo'n reguliere beheersituatie alsnog snel wordt bereikt.

7 BIJLAGEN

7.1 Voorbeeldvragen aan de Huurcommissie

Hieronder volgt een aantal vragen die dagelijks worden gesteld aan de Huurcommissie. Het gaat om allerlei vragen die burgers die op Bonaire wonen of kort verblijven hebben omtrent het huurrecht.

Voorbeelden (huurders):

mijn huurbaas heeft me gisteren via app gezegd dat ik over drie maanden uit de woning moet opdat hij de woning moet renoveren/verkopen/of voor zichzelf wil gebruiken. Ik woon al 12 jaar in de woning. Moet ik zomaar uit de woning? Of moet ik over drie maanden eruit? Wat zijn mijn rechten?

Voorbeeld (verhuurder):

de huurder betaalt al 2 maanden geen huur. Hij woont pas in mijn woning en heeft een contract tot einde van het jaar. Het contract is pas aangegaan en hij (huurder) heeft nu al een achterstand van 2 maanden. Kan ik de huur nu opzeggen?

Voorbeeld (huurder):

de verhuurder vraagt mij na 5 jaar een nieuw contract te tekenen. In dit huurcontract staan er nieuwe bepalingen, waarmee ik me niet in kan vinden. Ben ik verplicht dit nieuwe contract te tekenen met de verhuurder?

Voorbeeld (verhuurder):

het contract dat ik heb met de huurder dateert van voor 1 april 2021. Moet ik nu een nieuw contract tekenen met de huurder aangezien de nieuwe wet per 1 april 2021 is ingegaan?

Voorbeeld (huurder):

kunt mij vertellen of de prijs die ik betaal aan huur een redelijke prijs is?

Voorbeeld (verhuurder): ik wil mijn huurprijs verhogen. Kunt mij aangeven welke prijs ik kan vragen aan de huurder?

Voorbeeld (huurder):

de eigenaar wil niets repareren aan het huis. Kan ik zelf de gebreken repareren en dit verrekenen met de huur die ik moet betalen?

Voorbeeld (verhuurder):

welke gebreken aan de woning zijn voor mijn rekening?