



JAARVERSLAG

2023

COLOFON

Een uitgave van de Huurcommissie Bonaire

Contactgegevens:

Secretaris Huurcommissie Bonaire
secretaris@huurcommissiebonaire.com

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Samenvatting..... | 1 |
| 2 | Toelichting door de voormalige voorzitter, voormalige tijdelijke voorzitter en de huidige plaatsvervangende voorzitter | 2 |
| 3 | Toelichting door de secretaris | 3 |
| 4 | Activiteiten Huurcommissie Bonaire in woord en getal | 4 |
| 4.1 | Korte omschrijving activiteiten Huurcommissie Bonaire..... | 4 |
| 4.2 | Activiteiten in getallen en percentages..... | 5 |
| 5 | Bevindingen, aanbevelingen en ambities voor de toekomst | 9 |
| 5.1 | Bevindingen..... | 9 |
| 5.2 | Aanbevelingen ten aanzien van wet- en regelgeving..... | 11 |
| 5.3 | Sociaaleconomische context | 12 |
| 5.4 | Aanbeveling ten aanzien van de praktische inbedding van de Huurcommissie Bonaire in de organisatie van het OLB | 13 |
| 5.5 | Ambities voor de komende periode | 13 |
| 6 | Financiële onderbouwing en verslaglegging | 14 |
| 7 | Samenstelling Huurcommissie Bonaire | 14 |
| 8 | Bijlage..... | 14 |

1 SAMENVATTING

Dit jaarverslag beschrijft onze activiteiten gedurende het jaar 2023 en de trends die we daarin zien ten opzichte van onze activiteiten tussen 1 april 2021 en 31 december 2022, die we beschreven in ons eerste activiteitenverslag, dat we publiceerden in juni 2023.

Onze aanbevelingen zoals beschreven in het eerste activiteitenverslag zijn in 2023 niet opgevolgd. Hierdoor is de bemensing en juridisch-inhoudelijke ondersteuning van de Huurcommissie Bonaire en het bepleitte communicatieoffensief in 2023 niet van de grond gekomen.

Ten opzichte van het vorige activiteitenverslag zien we een daling in het aantal informatievragen per jaar (1122 in 2023 en 1523 in 2022). De verhouding verhuurder-huurder die de Huurcommissie Bonaire benadert, is vrijwel gelijk gebleven, waarbij de huurders in de meerderheid zijn. Het type onderwerpen van verzoeken die op een zitting zijn behandeld is in 2023 min of meer gelijk verdeeld gebleven. In 2023 hebben we de classificatie van onze activiteiten aangescherpt, waardoor er minder activiteiten zijn aangemerkt als bemiddeling. De onderwerpen waarover in 2023 is bemiddeld kent een vergelijkbare verdeling als in de voorgaande periode. Het onverminderd hoge aantal vragen onderschrijft onze herhaalde, dringende, oproep aan het Openbaar Lichaam Bonaire om het communicatieoffensief voor de Huurcommissie Bonaire te faciliteren, hetgeen ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag iets concreter is geworden.

We hebben een aantal aanbevelingen geformuleerd ten aanzien van de huidige wet- en regelgeving waarop de Huurcommissie Bonaire haar werkzaamheden baseert sinds een kleine drie jaar. Deze zijn te onderscheiden in aanbevelingen ter opheffing van juridisch inhoudelijke onduidelijkheden, aanbevelingen om de huurwoningmarkt op Bonaire meer in balans te brengen, en daarnaast een aantal praktische aanbevelingen om de wetgeving voor verhuurders en huurders beter uitvoerbaar te laten zijn. Het betreft aanbevelingen over de liberalisatiegrens, de toepassing van het inflatiepercentage, de functie-eisen voor de voorzitter van de Huurcommissie en hiaten in de wetgeving ten aanzien van de tijdelijke huurovereenkomst.

Verder is het van belang voor de lokale en Rijks-wetgevers om de Huurcommissie Bonaire in een vroeg stadium te betrekken bij aanpassingen van de wetgeving. Met name op het gebied van de jaarlijkse wijzigingen van puntenwaarde en liberalisatiegrens kan het advies van de Huurcommissie een toegevoegde waarde leveren. Voor wat betreft de te gebruiken meetmethode voor de bepaling van het woonoppervlak blijft het onze aanbeveling de eenvoudige wijze van meting zoals deze door ons wordt uitgevoerd overeenkomstig de verordening van 2019, niet te wijzigen. Wij vinden onze meetmethode transparant, en eenvoudig uit te voeren door burgers.

In 2023 was de personele bezetting van de Huurcommissie een voortdurende bron van zorg. De vertraging bij de invulling van de voorzitterspositie, de vernieuwing van de benoeming van de secretaris en de administratieve afronding van de onontbeerlijke externe deskundigheid bevorderende ondersteuning door de voormalige voorzitter hebben ons functioneren ernstig belemmerd in 2023.

Als laatste is het noodzakelijk dat de Huurcommissie Bonaire haar wettelijk omschreven taken uit kan voeren met een eigen budgetverantwoordelijkheid, zoals ook in de wet is vastgelegd. Een en ander uiteraard onder auspiciën van de afdeling Financiën van het Openbaar Lichaam Bonaire en daaraan gekoppelde autonome uitvoering. Hiermee wordt de slagvaardigheid van de Huurcommissie Bonaire verhoogd, zodat we nog meer en betere dienstverlening aan de burgers kunnen leveren.

2 TOELICHTING DOOR DE VOORMALIGE VOORZITTER, VOORMALIGE TIJDELIJKE VOORZITTER EN DE HUIDIGE PLAATSVERVANGENDE VOORZITTER

Eveline Jacquemijns, Harry Somers en Raissa van der Essen

“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 ook dat geen uitkomst bieden, dan kan de Huurcommissie door toetsing van het huurgeschil aan de wet- en regelgeving een uitspraak doen die bindend is voor partijen.”

Sinds april 2021 is er een goed toegankelijk loket voor alle vragen van huurders en verhuurders van woningen en bedrijven op Bonaire. De Huurcommissie informeert over rechten en plichten, helpt daarmee partijen om samen hun geschil te beëindigen en kan uitspraak doen als een geschil wordt voorgelegd aan de commissie.

In 2023 is het aantal vragen dat de Huurcommissie bereikt weliswaar gedaald ten opzichte van 2022, maar de hoeveelheid vragen die ons bereiken laten duidelijk zien dat het loket Huurcommissie in een behoefte voorziet. Dagelijks komen er vragen binnen over de rechten en plichten van huurders en verhuurders. Vanwege de schaarste aan betaalbare woningen staat de woonmarkt nog immer onder grote druk. Er wordt een actief woningmarkt beleid gevoerd, er wordt gebouwd, de verhuursubsidie is verder uitgerold en de Huurcommissie moet ook zijn aandeel pakken om bij te dragen aan een faire huurwoningmarkt op Bonaire.

We kijken terug op een jaar waarin veel is gebeurd. Met dit jaarverslag geven we u een blik in ons dagelijks werk. We hadden graag nog meer gedaan. Er zijn onvoldoende zittingen gehouden waardoor zaken bij de Huurcommissie zijn blijven liggen en mensen met dringende zaken doorgestuurd moeten worden naar het Gerecht. Dit komt omdat er gedurende lange tijd geen voorzitter was benoemd, en de ondersteuning van de commissie niet goed was geregeld.

Het blijvende hoge aantal vragen dat de Huurcommissie dagelijks krijgt, bevestigt ons bestaansrecht. De Huurcommissie zou daarnaast een belangrijke 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. Er zijn stappen gemaakt om dit in 2024 te realiseren. Wat de Huurcommissie betreft blijft dit voor 2024 op de agenda staan.

De Huurcommissie is, sinds ons vorige activiteitenverslag, nog niet in een rustige beheersituatie gekomen. Bonaire verdient een goed gestructureerde, deskundige Huurcommissie. Een eigen budgetverantwoordelijkheid (vanzelfsprekend na goedkeuring door de desbetreffende directie en het Bestuurscollege) en meer autonome uitvoering van praktische, operationele zaken zal de Huurcommissie slagkrachtiger maken. Daarmee ontstaat voor de Huurcommissie dan een betere mogelijkheid voor een verdere verdieping van de werkzaamheden en inhoudelijke ontwikkeling van de medewerker(s), secretaris, (plaatsvervangende) voorzitter en (plaatsvervangende) leden.

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

3 TOELICHTING DOOR DE SECRETARIS

Charlon Carlo aan het woord

Mijn werkdagen bij de Huurcommissie Bonaire zijn altijd gevuld met het beantwoorden van vragen, bemiddelen bij verschillen van inzicht bij huurder en verhuurder, en het voorbereiden en verwerken van zittingen. Het valt me op dat burgers meermaals terugkomen bij ons kantoor met vragen over hetzelfde probleem. In het jaar 2023 zag ik de volgende trends:

Een makelaarskantoor is failliet gegaan. De Huurcommissie kreeg veel vragen van gedupeerde huurders en verhuurders. Het waren vragen over huuropzegging, over huurbetaling en gebreken die nooit werden gerepareerd aan de woning.

Een ander veel voorkomend onderwerp dat bijna wekelijks terugkomt; klachten van huurders die hun borg niet terugkrijgen van de verhuurders.

Met betrekking tot de verhuurderssubsidie hebben zeker 5 huurders de Huurcommissie benaderd voor bemiddeling om de verhuurder te bewegen akkoord te gaan met het traject voor huursubsidie. Er zaten huurders tussen die niet eens een huurovereenkomst hadden, omdat de verhuurder deze niet wil opstellen. Hiervoor werd als reden opgegeven dat de verhuurder niet wil dat de inkomsten bekend worden bij de Belastingdienst.

Ik heb verder de indruk dat nog lang niet iedereen ons weet te vinden. Dit merk ik bijvoorbeeld door de talen waarin ik dagelijks word benaderd. Het Papiamentu blijft hierin nadrukkelijk achter. Ik ben ervan overtuigd dat we dit met een communicatieoffensief kunnen veranderen.

Nog steeds is het zo voor alle zaken die ter zitting zijn behandeld door de Huurcommissie geldt dat de betrokken huurder of verhuurder, of beiden, eerst contact hebben gezocht met de Huurcommissie via het inloopspreekuur, een gemaakte afspraak of een vraag die telefonisch of via Whatsapp werd gesteld.

4 ACTIVITEITEN HUURCOMMISSIE BONAIRE IN WOORD EN GETAL

4.1 Korte omschrijving activiteiten Huurcommissie Bonaire

De Huurcommissie helpt huurgeschillen te voorkomen, op te lossen, en beslecht geschillen. De secretaris van de Huurcommissie is het gezicht van de Huurcommissie. De secretaris houdt dagelijks spreekuur in het pand van de Kamer van Koophandel. Huurders en verhuurders kunnen bij zijn laagdrempelige kantoor zonder afspraak binnenlopen, maar kunnen ook een afspraak maken. De secretaris krijgt verder dagelijks telefoontjes van huurders en verhuurders, en ook beantwoordt hij vragen per Whatsapp.

De secretaris legt objectief, aan de hand van de wet, uit aan huurders en verhuurders wat hun rechten en plichten zijn. Door onpartijdige informatie te geven aan huurders en verhuurders probeert hij meningsverschillen te voorkomen en op te lossen. Als dit niet leidt tot de oplossing van het meningsverschil, kan de secretaris ook bemiddelen tussen partijen. Ook dan stelt de secretaris zich onpartijdig op, informeert partijen over de wet, en probeert hij een oplossing te bereiken met partijen.

Komen huurder en verhuurder er op basis van objectieve informatie of bemiddeling niet samen uit, dan kunnen zij hun geschil over bepaalde huurzaken formeel voorleggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie, als geschilbeslechter, doet dan een formele uitspraak over het betreffende verzoek. De uitspraak is bindend tussen partijen. Een uitspraak over huurprijzaken geldt als geacht te zijn overeengekomen tussen partijen, een uitspraak over huuropzegging geldt als bindende uitspraak tussen partijen.

In de afgelopen periode zijn twee uitspraken van de Huurcommissie Bonaire alsnog voorgelegd aan het Gerecht. In één geval heeft het Gerecht de uitspraken van de Huurcommissie Bonaire bekrachtigd. In het tweede geval heeft het Gerecht de partijen tot een schikking laten komen, waarbij de overwegingen van de Huurcommissie zijn meegenomen.

De Huurcommissie Bonaire kan over een aantal zaken een uitspraak doen: huurprijzaken, het bepalen van de einddatum van het contract na opzegging, en uitspraken over onderhoudsgebreken.

Huurprijzaken

De Huurcommissie kan alleen uitspraak doen over huurprijzaken als de huurprijs niet geliberaliseerd is. Per 1 april 2021 werd met de inwerkingtreding van de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland een liberalisatiegrens ingevoerd. Vanaf dat moment kan een huurprijs geliberaliseerd zijn. De Huurcommissie mag dan nog steeds wel een uitspraak doen over de hoogte van de huur gedurende de eerste zes maanden van het contract ongeacht hoe hoog de huur is. Daarnaast mag de Huurcommissie ook altijd een uitspraak doen over een huurprijzgeschil als partijen het er samen over eens zijn dat hun geschil aan de Huurcommissie wordt voorgelegd.

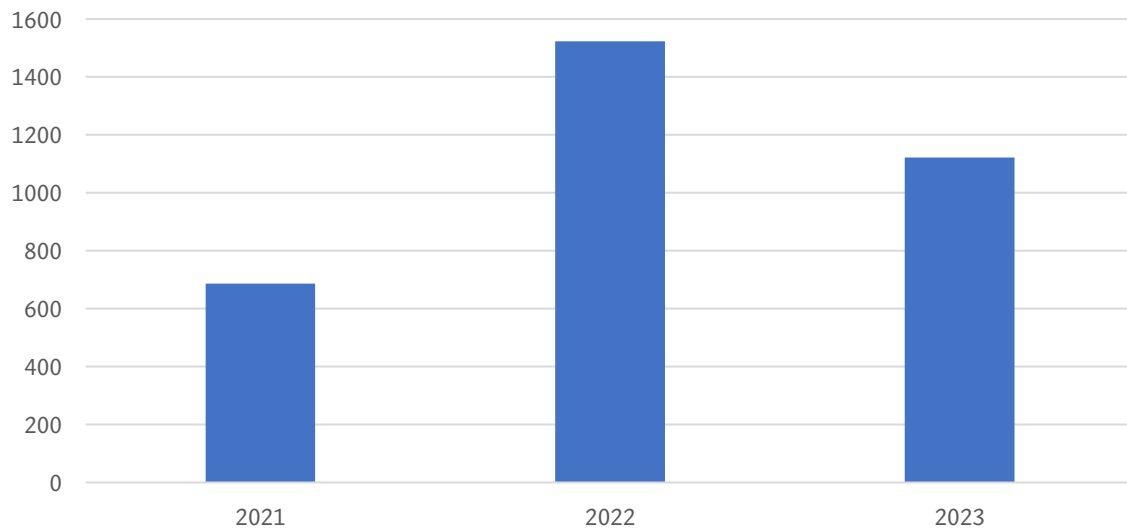
Huurprijzaken gaan bijvoorbeeld over de vaststelling van de huurprijs bij aanvang van het contract. Een huurder mag de eerste 6 maanden van de eerste huurovereenkomst checken of zijn huurprijs klopt. Verder kan zo'n zaak gaan over bijvoorbeeld de jaarlijkse huurprijsverhoging of over gebreken of servicekosten.

Opzegging

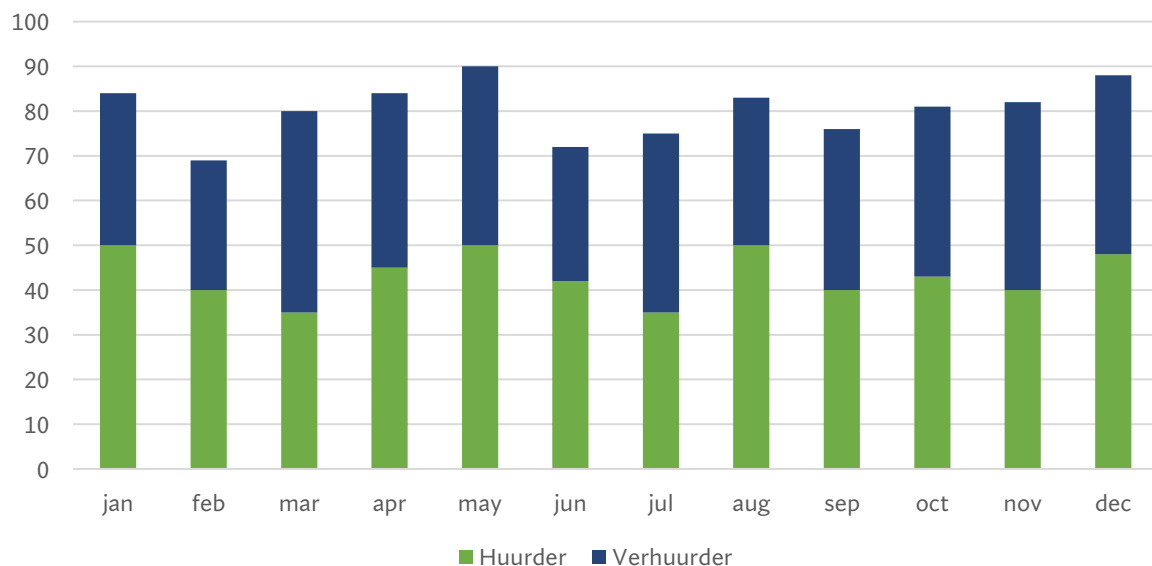
De Huurcommissie kan op verzoek van de verhuurder uitspraak doen over de geldigheid van een huuropzegging en daarbij al dan niet de einddatum van een huurovereenkomst bepalen nadat de verhuurder de huurder de huur heeft opgezegd.

4.2 Activiteiten in getallen en percentages

Tabel 1 Totaal aantal vragen per jaar gesteld aan de secretaris

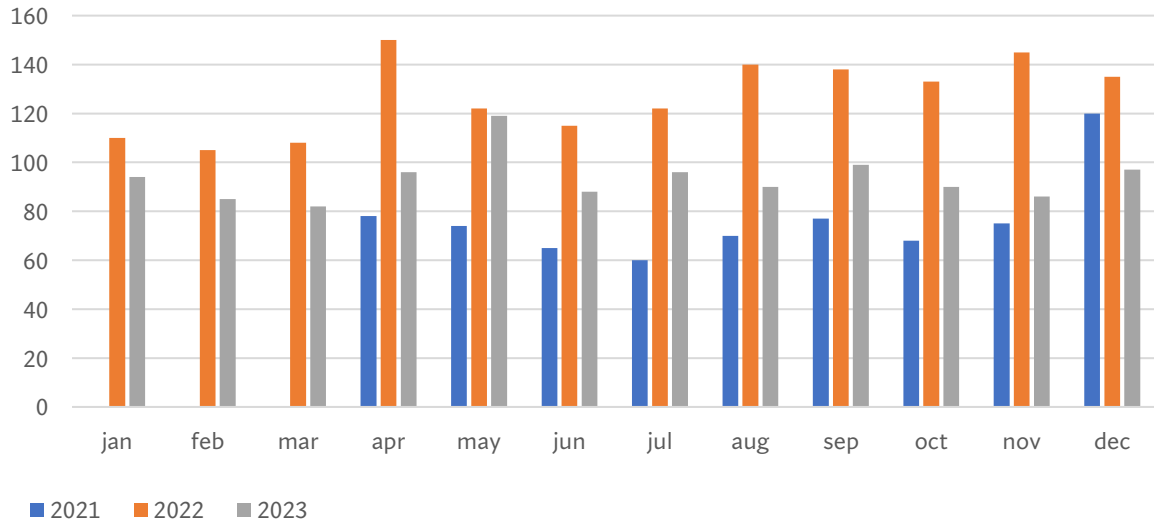


Tabel 2 Rol van informatie verzoeker per maand in 2023



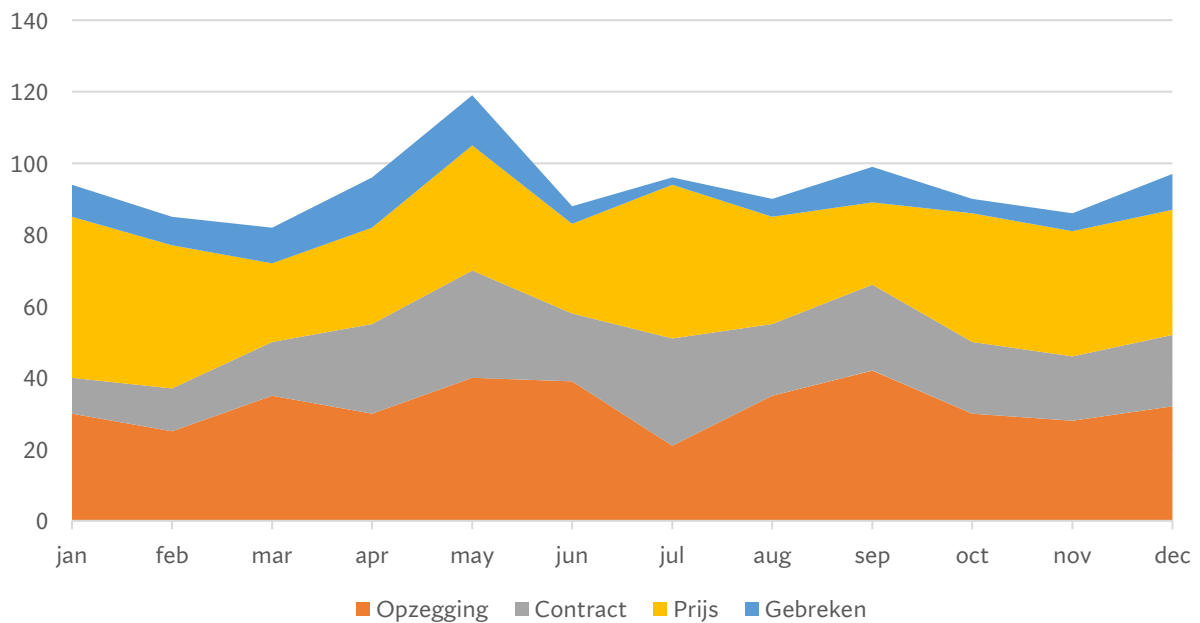
In 2023 was 46 % van de vragensteller verhuurder en 54 % huurder.

Tabel 3 Aantal informatievragen per maand per maand



Het aantal vragen dat in 2022 explosief steeg, is in 2023 iets gedaald en lijkt zich te stabiliseren. Elke maand kwamen er rond de 90 vragen binnen bij de secretaris.

Tabel 4 Onderwerpen van vragen per maand in 2023



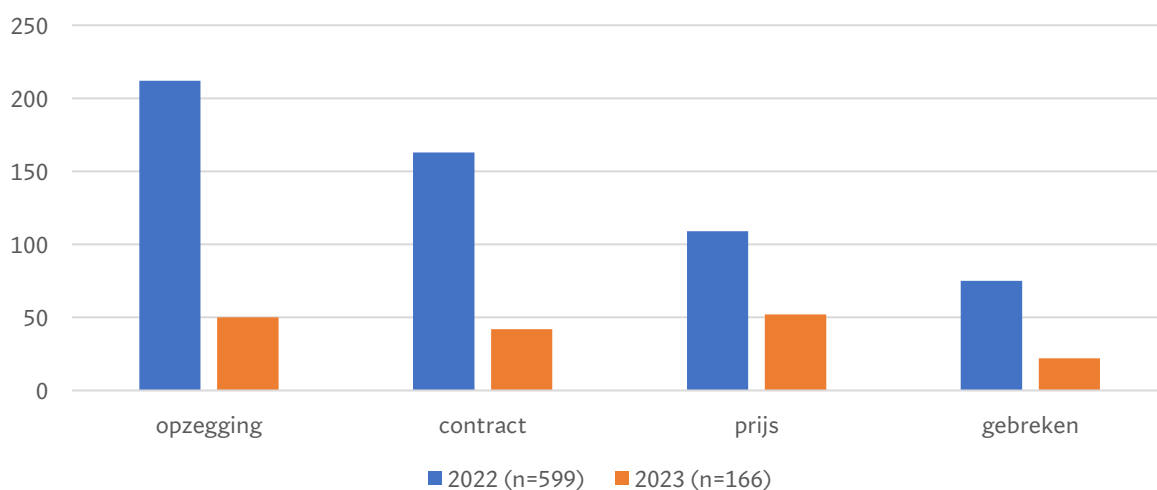
Zoals vanaf de start van het werk van de Huurcommissie, gaan de meeste vragen over opzeggingen. In vergelijking met 2022 is het beeld als volgt:

Tabel 5 Onderwerpen van vragen per jaar 2022 - 2023
in percentages



Het aantal vragen dat over de huurprijs wordt gesteld is zowel in absolute zin (338-396) als in relatieve zin gestegen. Juist op het gebied van het huurprijzenrecht heeft de Huurcommissie een belangrijke regulerende rol te vervullen.

Tabel 6 Onderwerpen bij bemiddeling in absolute aantallen 2022 - 2023



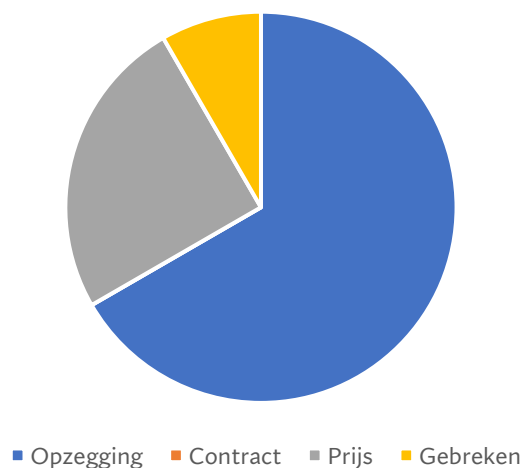
In 2023 heeft de secretaris 166 keer een bemiddelende actie met partijen uitgevoerd. In 2022 was dat 559 keer. De verklaring hiervoor is te vinden in de wijziging van de definitie van 'bemiddeling' van de activiteiten van de secretaris. Voorheen was deze definitie van toepassing op alle gevallen waarin de secretaris contact opnam met de andere partij van de vragensteller, ongeacht het inhoudelijke aspect van dat contact. Nu is deze definitie toegespitst op het daadwerkelijk proberen om een mogelijk verschil in zienswijze tussen partijen op te lossen.

Een van de onderwerpen die bij vragen over zowel opzegging of contract vaak aan de orde komt is de teruggave van de borg door de verhuurder aan de huurder na afloop van de huurovereenkomst. Het faillissement in 2023 van een verhuurkantoor heeft hieraan bijgedragen, maar in zijn algemeenheid blijkt dat de verantwoordelijkheden van beide partijen met betrekking tot de borg en het terugbetalen van de borg hen niet altijd duidelijk zijn. Hierover schrijven wij aanvullend verderop in onze aanbevelingen.

De loketfunctie van de secretaris voorziet in een niet aflatende behoefte van de burgers van Bonaire om goed en objectief voorgelicht te worden over huurrechten en plichten.

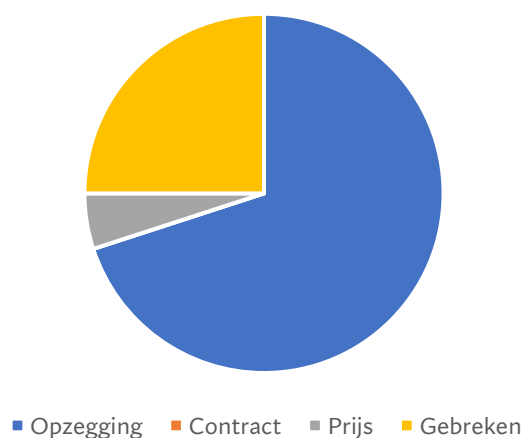
De Huurcommissie heeft in 2023 12 zittingen gehouden. Gezien de bezettings- en ondersteuningsissues is dit toch een respectabel aantal te noemen. Eind 2023 lagen er nog 6 zaken te wachten op behandeling. De onderwerpen die op de zittingen aan de orde kwamen zijn als volgt:

Tabel 7 Onderwerpen zittingen in
2023 (n=12)



Ter vergelijking hieronder de verdeling van de onderwerpen bij de 20 zittingen in 2022:

Tabel 8 Onderwerpen zittingen in 2022
(n=20)



5 BEVINDINGEN, AANBEVELINGEN EN AMBITIES VOOR DE TOEKOMST

5.1 Bevindingen

Algemeen

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. Gratis 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 verhuurder 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.

Zittingen

In 2023 zijn er 12 zittingen geweest. Ten opzichte van de 20 zittingen die er in 2022 zijn geweest is dit een aanzienlijke terugloop. Ook zijn niet alle in 2023 ingediende zaken op zitting gebracht.

De verklaring hiervoor ligt bij de bemensing van de Huurcommissie. In 2022 beschikte de Huurcommissie over een zittingsvoorzitter uit Nederland die optrad als voorzitter van de Huurcommissie, die online en live in Bonaire zittingen kon doen. Het mandaat van deze zittingsvoorzitter liep begin 2023 af, en de wetgeving bepaalt dat de volgende voorzitter van de Huurcommissie Bonaire ingezetene moet zijn van het eiland. Deze laatste voorwaarde is een grote beperking gebleken bij het vinden van een geschikte nieuwe voorzitter. Benoemingsperikelen van een tijdelijk voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter, en het niet geregeld krijgen van juridische ondersteuning voor de Huurcommissie, leidde ertoe dat het werk van de Huurcommissie lange tijd stil kwam te liggen. Pas nadat er een plaatsvervangende voorzitter is benoemd én de vakinhoudelijke en coachende ondersteuning voor de commissie weer geregeld was werden er weer zaken op zitting ingepland. In november en december 2023 zijn weer 4 zittingen geweest, waarbij 5 zaken inhoudelijk zijn behandeld.

Informatie over nieuwe wet- en regelgeving

We hebben moeten constateren dat er binnen het OLB geen standaardprocedure is om de Huurcommissie te raadplegen wanneer de Eilandsraad en/of het Bestuurscollege voornemens is wijzigingen aan te brengen in bestaande wet- en regelgeving, of een besluit moet nemen in het kader van de bestaande wet- en regelgeving. Ook hebben we moeten constateren dat nadat dergelijke wet- en regelgeving of een besluit is aangenomen, de Huurcommissie hierover niet wordt geïnformeerd. Zodra wij daarvan 'lucht' krijgen, gaan wij natuurlijk direct op zoek naar de desbetreffende documenten, welke ons niet altijd meteen ter hand worden gesteld. Dit is vanzelfsprekend niet bevorderlijk voor de kwaliteit van onze werkzaamheden en heeft op een aantal momenten tot zeer onwenselijke situaties geleid waarbij externe marktpartijen eerder op de hoogte waren van nieuwe besluiten en/of wet- en regelgeving dan de Huurcommissie.

Borg

Opvallend was het afgelopen jaar de hoeveelheid vragen die ons bereikten in het kader van opzegging van huurovereenkomsten over het sub-onderwerp 'borg'. Het faillissement van een tussenpersoon die veel privé-eigenaren vertegenwoordigde was daaraan ongetwijfeld debet. Maar ook los daarvan is dit een onderwerp waarover klaarblijkelijk zeer regelmatig een verschil van inzicht is tussen huurder en verhuurder. Op dit moment kan de Huurcommissie hierover geen bindende uitspraak doen en kunnen wij, nadat beide partijen door ons op hun wettelijke rechten en plichten zijn gewezen en zij er toch niet

uitkomen, niet anders doen dan doorverwijzen naar het gerecht. De Huurcommissie heeft immers wettelijk geen bevoegdheid om uitspraak te doen over borgkwesties.

Liberalisatiegrens, puntenwaarde en inflatiecijfers

Bij de zaken die ons in 2023 zijn voorgelegd kwam naar voren dat de regelgeving met betrekking tot de liberalisatiegrens niet op orde is. De eilandsverordening van maart 2023 volgt de wetgeving niet. De wetgeving geeft namelijk aan dat de liberalisatiegrens elk jaar per 1 juli gewijzigd wordt. Tevens hebben we bemerkt dat de toepassing van de inflatiecijfers op de puntenwaarde niet volledig correct wordt uitgevoerd. Ook is de verhouding tussen puntenwaarde en liberalisatiegrens niet altijd correct. Een en ander zou voorkomen worden wanneer de expertise van de Huurcommissie Bonaire wordt ingezet bij de vaststelling van de nieuwe wet- en regelgeving en besluiten.

Opzegging huurovereenkomst bij huurachterstand

Veel behandelde 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. Als er hoopvolle ontwikkelingen zijn (inschakeling Aksezo, een (beter) betaalde baan voor huurder, of de mogelijkheid van een aanvraag verhuursubsidie, houdt de Huurcommissie een verzoek altijd aan en behandelt zij later een verzoek opnieuw om dan de stand van zaken te bekijken en een eindoordeel te geven. Dit doet de commissie omdat de wet dit mogelijk maakt en een beschikbare betaalbare woning vaak niet snel voorhanden is.

Helaas moet de commissie constateren dat tot op heden deze coulante houding richting huurders niet leidt tot een afdoende oplossing. De commissie onderzoekt in 2024 of er bijvoorbeeld met een warme doorverwijzing naar Aksezo verwezen kan worden, zodat de kans op hulp ook daadwerkelijk aanwezig is en de verhuurder ook echt zicht heeft op betaling van de huur en de huurachterstand.

Ernstige onderhoudsgebreken

De Huurcommissie heeft vastgesteld dat het percentage waarmee de huurprijs kan worden verlaagd bij ernstige onderhoudsgebreken erg beperkt is. In de Eilandsverordening is bepaald dat bij zeer ernstige gebreken, zoals bijvoorbeeld geen aansluiting op een vorm van riool, ernstige constructieve gebreken aan de schil van de woning, de huurprijs slechts met 20% kan worden verlaagd. Bij de iets vaker voorkomende categorie gebreken, zoals het ontbreken van douche, toilet en keukenvoorzieningen (zogenaamde categorie B gebreken) kan de huurprijs slechts met 15% worden verlaagd. Een tijdelijke huurverlaging wegens gebreken is bedoeld om de (onwillige) verhuurder te motiveren om de gebreken te herstellen. Een maximale verlaging van 15 of 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.

Meetmethode

De Huurcommissie hanteert de meetmethode voor het vaststellen van het woonoppervlak voor de waardering volgens het puntenstelsel zoals beschreven in de Eilandsverordening 'Vaststelling ontwerp eilandsverordening huurcommissie-huurprijzenverordening Bonaire' van 8 november 2019. Hierin wordt het woonoppervlak omschreven als 'oppervlak van de binnenruimte + porch + veranda'. De Huurcommissie kan zich hierin vinden omdat een meetmethode transparant moet zijn en gelijktijdig eenvoudig uitgevoerd moet kunnen worden door burgers.

In de memorie van toelichting van 9 februari 2023 bij de wijziging van de voornoemde Eilandsverordening is de mogelijkheid toegevoegd voor het Bestuurscollege om eventueel verdere

regels te geven voor een te gebruiken meetmethode. Hierover is de Huurcommissie verder niet geconsulteerd en wij zijn ook niet geïnformeerd over mogelijke nieuwe regels.

De Fundashon Cas Bonairiano (FCB) heeft de Huurcommissie door middel van een brief van haar advocaat van Eps op 3 mei 2023 gesommeerd om binnen twee weken te bevestigen dat de Huurcommissie de metingen voortaan zal uitvoeren volgens de NEN2580 meetmethode op basis van het Bouwbesluit in Europees Nederland. Wij zijn daarop het gesprek met FCB aangegaan, waarbij we hebben uitgelegd dat wij niet de wetgevende instantie zijn die de te gebruiken methode vastlegt. We hebben ook uitgelegd dat we de huidige voorgeschreven meetmethode uit de Eilandsverordening van 2019, die in de geest gelijk is aan de door de Huurcommissie Nederland gebruikte meetmethode, volledig ondersteunen.

Het proces rondom benoemingen en inhuur expertise

De Huurcommissie verstrekt informatie en doet uitspraken op onpartijdige wijze. We opereren echter niet als een zelfstandig orgaan. De huidige wijze van inbedding van de Huurcommissie binnen de organisatie van het openbaar lichaam is er de oorzaak van dat de Huurcommissie zichzelf niet op onafhankelijke, autonome manier kan organiseren bij de uitvoering van de haar wettelijk toebedeelde taken en evenmin haar rol als volwaardige en waardevolle gesprekspartner voor het bestuur van Bonaire over vraagstukken op het werkgebied van de Huurcommissie kan uitvoeren.

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.

Er was in 2023 voor het grootste gedeelte van het jaar 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. Vandaar onze aanbeveling ten aanzien van de wet- en regelgeving hieromtrent, hieronder. Inmiddels is er, met ingang van het tweede kwartaal 2024 een nieuwe voorzitter benoemd.

Communicatie over en door de Huurcommissie Bonaire

Al meer dan 3 jaar wordt vanuit de Huurcommissie het belang benadrukt van een actief voorlichtingsbeleid en de noodzaak van een campagne waardoor burgers en instanties op Bonaire goed worden geïnformeerd over rechten en plichten rondom huren en verhuren. We hebben inmiddels inhoudelijk overeenstemming met de afdeling Communicatie van het OLB over een voorlichtingscampagne. De daadwerkelijke uitvoering laat, naar het zich laat aanzien, nog op zich wachten. Gezien onze beperkte autonomie kunnen wij daar momenteel geen invloed op uitoefenen.

5.2 Aanbevelingen ten aanzien van wet- en regelgeving

Zoals hierboven aangegeven is de regelgeving en uitvoering daarvan ten aanzien van de **liberalisatiegrens** niet op orde. De Huurcommissie werkt momenteel aan een (ongevraagd) advies voor het Bestuurscollege om dit te herstellen.

De jaarlijkse aanpassing van de puntenwaarde met het **inflatiepercentage**, dat door middel van een Bestuursbesluit wordt uitgevoerd, wordt niet correct uitgevoerd. De Huurcommissie adviseert en assisteert het Bestuurscollege graag om dit conform de wet- en regelgeving toe te passen, zodra zij hiertoe wordt uitgenodigd.

Bij een volgende herziening van de wet- en regelgeving geven we ter overweging om een rol toe te schrijven aan de Huurcommissie Bonaire in het geval er een meningsverschil over de terugbetaling van een **borg** bestaat. Wij realiseren ons dat hier een duidelijke overlap bestaat met contractrecht, maar mogelijk kunnen we op basis van duidelijke parameters hierover toch in bepaalde gevallen uitspraak doen, teneinde een gang naar de rechter voor partijen te voorkomen.

Er was gedurende 2023 uiteindelijk geen vaste 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. Wij adviseren om de wet zodanig aan te passen dat een voorzitter betrokken kan worden uit de omringende Nederlands Caribische eilanden of Europees Nederland.

Bij een volgende herziening van de wet- en regelgeving geeft de Huurcommissie graag advies ten aanzien van de **percentages** waarmee de **huur verminderd** kan worden bij de constatering van verschillende soorten **gebreken**.

De Huurcommissie heeft een position paper opgesteld ten aanzien van een aantal **hiaten in de nieuwe wetgeving met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst**. Dit paper is als bijlage aan dit jaarverslag toegevoegd. We constateren dat er veel problemen zijn met de tijdelijke huurcontracten op Bonaire, terwijl deze naar verwachting in Europees Nederland binnenkort weer worden afgeschaft. De Huurcommissie ziet 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.

Voor wat betreft de te gebruiken **meetmethode** voor de bepaling van het **woonoppervlak** blijft het onze aanbeveling de meetinstructie die voortvloeit uit de verordening van 2019 niet te wijzigen. De Huurcommissie kan zich hierin vinden omdat een meetmethode transparant moet zijn en eenvoudig uitgevoerd moet kunnen worden door burgers.

5.3 Sociaaleconomische context

Het werkterrein van de Huurcommissie verschaft ons bij tijd en wijle een ongefilterde sociaaleconomische inzicht in het leven van de burgers van Bonaire, in hun rol als huurder, of verhuurder. Voor de kant van de huurders zien we dat de een oorspronkelijk kleine betaalachterstand in korte tijd kan escaleren tot een niet meer in te halen schuld. Dit heeft een grote impact op gezinnen. Van de kant van verhuurders zien we dat pogingen om betaalachterstanden in eerste instantie op minnelijke wijze onderling op te lossen, in een groot gedeelte van de gevallen toch niet haalbaar blijkt, waarbij zeker ook de kleinschalige private huurder in de financiële problemen kan komen.

De Huurcommissie vindt het daarom belangrijk om de volgende aanbevelingen te doen.

De spoedige instelling van een **algemene huursubsidie** of het structureel maken van de **verhuurderssubsidie** zal een meervoudig positief effect hebben voor zowel de huurder als verhuurder. Op de eerste plaats zal de huurovereenkomst getoetst worden op behoorlijkheid, zodat de rechten en plichten van beide partijen bij aanvang voor beiden duidelijk zijn en juridisch correct. Daarnaast is er voor de verhuurder meer zekerheid van de ontvangst van de huurpenningen en wordt de perfide impuls tot het afsluiten van kortdurende huurovereenkomsten voor een gedeelte geneutraliseerd. De huurder heeft een kleinere kans op het opbouwen van een huurachterstand, hetgeen het algemene welbevinden en welzijn verhoogt.

De Huurcommissie Bonaire wordt veelvuldig geraadpleegd met vraagstukken waarover, ondanks dat het door partijen vaak wel zo wordt beleefd, de Huurcommissie geen uitspraken kan doen. Vanzelfsprekend geven we deze partijen de juiste informatie voor zover dat binnen onze mogelijkheden ligt. Jammer genoeg kunnen we vaak niet anders dan de vragers doorsturen naar het Gerecht en/of de deurwaarder. Wij bemerken hierbij dat het gemis aan een **Juridisch loket** waar burgers zich kosteloos kunnen laten informeren en/of helpen op Bonaire groot is. We doen daarom hierbij de aanbeveling om een dergelijk loket op korte termijn op te richten.

De zaken met betrekking tot huurachterstand die aan ons worden voorgelegd betreffen met name de inwoners van Bonaire die wat betreft hun inkomenspositie als uiterst kwetsbaar kunnen worden gekenmerkt. Het opvolgen van de **aanbevelingen** ten aanzien van de **kostenkant** waarop het Rijk en OLB invloed kunnen uitoefenen, zoals door de **Commissie Thodé** opgesteld, wordt daarom ook door de Huurcommissie ten volste onderschreven.

5.4 Aanbeveling ten aanzien van de praktische inbedding van de Huurcommissie Bonaire in de organisatie van het OLB

Een eigen budgetverantwoordelijkheid (met vanzelfsprekend een controlemechanisme) en meer autonome uitvoering van praktische, operationele zaken zal de Huurcommissie slagkrachtiger maken. Daarmee ontstaat voor de Huurcommissie een betere mogelijkheid voor een verdere verdieping van de werkzaamheden en inhoudelijke ontwikkeling van de medewerker(s), secretaris (plaatsvervangende) voorzitter (plaatsvervangende) leden.

5.5 Ambities voor de komende periode

De komende periode heeft de Huurcommissie de volgende ambities. Gezien de onduidelijkheid ten aanzien van financiering, 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 bevorderlijk 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 blijft soms nodig.
- Verdere verdieping van de kennis en vaardigheden van de nieuw benoemde voorzitter (2^e kwartaal 2024), en de herbenoemde (plaatsvervangende) leden en plaatsvervangend voorzitter (2^e kwartaal 2024).
- Een snelle uitrol van 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. De Huurcommissie heeft de verplichting een samenvatting van de uitspraken te publiceren. Net als in de jaren hiervoor ontbreekt het de commissie aan capaciteit en de juiste tools om aan deze wettelijke verplichting te voldoen. Het is een wens en streven van de commissie om dit in 2024 wel te gaan doen, en de uitspraken (in samenvatting) ook in het Papiamentu op de website te plaatsen.

6 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 Huurcommissie Bonaire worden derhalve door het OLB geadmistreerd. De begroting voor de Huurcommissie wordt momenteel door het OLB zelfstandig opgesteld zonder overleg en overeenstemming met de Huurcommissie. De secretaris, voorzitter en leden van de Huurcommissie Bonaire worden hierover niet geïnformeerd: niet over de uiteindelijke begroting dan wel de status van de begroting voor de Huurcommissie 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 Huurcommissie minimaal 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 Huurcommissie Bonaire verwijzen wij derhalve naar het OLB.

7 SAMENSTELLING HUURCOMMISSIE BONAIRE

In 2023 kende de Huurcommissie de volgende samenstelling:

- Charlon Carlo, secretaris. De benoeming van de secretaris van de Huurcommissie Bonaire verliep in augustus 2023 en is daarna in het verslagjaar niet verlengd. Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag is toegezegd is dit inmiddels gerectificeerd.
- Eveline Jacquemijns, zittingsvoorzitter Huurcommissie Nederland, voorzitter Huurcommissie (tot februari 2023)
- Harry Somers, tijdelijke voorzitter (sinds 10 februari 2023) en daarbuiten plaatsvervangend huurderslid
- Raissa van den Essen, plaatsvervangend voorzitter, met ingang van 1 februari 2023.
- Eugenie Curiel, huurderslid
- Anja Romeijnders, verhuurderslid
- Desiré Frans, plaatsvervangend verhuurderslid

Mevrouw Eveline Jacquemijns is gedurende de maanden september tot en met december 2023 ingehuurd als adviseur van de Huurcommissie Bonaire. Hierover is zij in oktober 2023 geïnformeerd, zodat zij toen pas haar werkzaamheden kon aanvangen, welke met name bestonden uit het bijstaan van de secretaris op juridisch inhoudelijk gebied en het coachen van de nieuwe aangestelde plaatsvervangende voorzitter.

8 BIJLAGE

Position paper: Hiaten in de nieuwe wetgeving met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst.

Datum: 23 april 2024

INLEIDING

Met de invoering van de Wet Maatregelen Woningmarkt Caribisch Nederland heeft de wetgever enkele belangrijke wijzigingen ingevoerd in het huurrecht op Bonaire. Bij het uitvoeren van haar taken heeft de Huurcommissie Bonaire tot op heden een aantal hiaten aangetroffen in deze wetgeving ten aanzien van de tijdelijke huurovereenkomst. In dit position paper geven wij onze bevindingen weer, en geven we een aantal aanbevelingen voor de wet- en regelgevers, ter overweging bij een volgende aanpassing van de onderhavige wet- en regelgeving.

ACHTERGROND

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 door huurder of verhuurder 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. Dat kan pas na het verstrijken van die vier jaar. Bij contracten korter dan vier jaar, welke van rechtswege eindigen, zwijgt de wet over tussentijdse opzegging door huurder of verhuurder. Met andere woorden: de Europees Nederlandse praktijk van 1. een tijdelijk contract waarbij de ontruimingsbescherming ontbreekt maar de huurder tussentijds wel mag opzeggen, of 2. een contract voor onbepaalde tijd al dan niet vooraf gegaan met een periode van minimale duur, waarin niet mag worden opgezegd door beide partijen, ontbreekt.

Voor de verhuurder op Bonaire betekent dit bij het eerste contract korter dan vier jaar, dat als de huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, hij of met de huurder tot overeenstemming moet komen over het einde van het contract, of dat hij naar het Gerecht van Eerste Aanleg moet voor ontbinding van de huurovereenkomst

Voor de huurder betekent dit bij het eerste contract korter dan vier jaar dat hij gehouden is aan de duur van het contract én geen ontruimingsbescherming heeft, en bij problemen met de verhuurder ook naar het Gerecht van Eerste Aanleg moet of met de verhuurder tot overeenstemming moet komen over een voortijdig einde van het contract.

Beide situaties zijn onwenselijk, en roepen veel vragen op. In Europees Nederland wordt de tijdelijke huurovereenkomst bovendien naar verwachting weer afgeschaft.

De tijdelijke huurovereenkomst brengt ook andere problemen met zich mee. De wetgeving sluit bijvoorbeeld moeizaam aan op de plaatselijke gewoonte dat huurder en verhuurder telkens voor een

Datum: 23 april 2024

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 in zo'n verlengd contract vaak opgenomen bepaling dat de huur eindigt aan het einde van de termijn, is bovendien strijdig met de wet, en dus nietig. Daarnaast zorgen de tijdelijke contracten gezien de krapte van de woningmarkt voor een sterk prijsopdrijvend effect. Een fors hogere huurprijs bij het nieuwe contract kan niet door de Huurcommissie beoordeeld worden: noch de huurprijs zelf, noch de verhoging ten opzichte van overeengekomen huurprijs in het vorige contract. 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 ook nog eens 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. Hierbij merken we op dat de huurwetgeving niet de mogelijkheid kent die wel in Europees Nederland geldt, namelijk dat de huurder zijn huurprijs kan laten toetsen tot 6 maanden na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst. Wij vragen ons af welke huurder zijn huurprijs bij een tijdelijk contract wil laten toetsen, want het inschakelen van de Huurcommissie zal zeker het gevolg kunnen hebben dat er geen verlenging komt.

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

Datum: 23 april 2024

AANBEVELINGEN

In september 2022 heeft de Huurcommissie de belangrijkste bijzonderheden op een rijtje gezet in een advies aan de beleidsmakers van het ministerie. Een aantal hiervan hebben een direct verband met de door ons geconstateerde hiaten in de wetgeving met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst. We geven daarvan hieronder een kort overzicht:

Aanbevelingen ten aanzien van de wetgeving

- leg de termijn vast in de wet waarbinnen de verhuurder kennis moet geven aan de huurder van het van rechtswege aflopen van de huurovereenkomst;
- leg een verbod op voor huurverhoging bij een nieuw contract voor dezelfde woonruimte en de zelfde huurder (waarbij maximaal het inflatiebedrag als verhoging kan worden ingezet wanneer de huur niet de 12 maanden voorafgaand reeds verhoogd is. Verhuurder moet het nieuwe contract voorleggen aan de Huurcommissie als de huurder de verhoging niet betaalt of hiertegen bezwaar maakt). Maak toetsing hiervan mogelijk n via art. 1603 lid 3 BWBES.

Aanbeveling ten aanzien van de voorlichting aan burgers

- Publiceer een voorbeeld-contract met een bepaling met een termijn voor aanzegging;
- Informeer burgers dat de toetsing van de aanvangshuurprijs altijd mogelijk is gedurende de eerste zes maanden;
- Geef in de voorlichting aan de burgers mee dat een tijdelijk contract dat is gesloten vóór 1 april 2021 nooit van rechtswege afloopt.