

Vergaderjaar 2025–2026

36 791

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie)

D

TWEEDE VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRA-STRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTE-LIJKE ORDENING¹

Vastgesteld 14 juli 2026

1. Inleiding

De Eerste Kamer toetst wetten onder andere op doelmatigheid, oftewel: welk probleem lost de wet op. De conclusie van de leden van de fractie van de **BBB** naar aanleiding van de nota naar aanleiding van het verslag is dat deze wet vooral beoogt om zaken voor de huurcommissie beter te maken.² Omdat de huurcommissie in de ogen van deze leden slechts een middel is ten dienste van de huurders hebben deze leden enkele vervolgvragen aan de regering. Het lid van de **fractie-Van Gasteren** sluit zich bij deze vragen aan.

Naar aanleiding van het wetsvoorstel hebben de leden van de fractie van **FVD** enkele vragen. Het lid van de **fractie-Van Gasteren** sluit zich bij deze vragen aan.

2. Doel en noodzaak van de voorgestelde wijzigingen

De doeltreffendheid en praktijkwerking van de Wet goed verhuurderschap – die huurders een alternatief meldpunt biedt, waar huurders nu naar worden verwezen – worden momenteel nog geëvalueerd en de uitkomsten komen pas na de zomer naar de Kamer. De leden van de fractie van de **BBB** vragen waarom de regering nu al de klachtenpro-

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lieveense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Steenkamp (CDA), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

² Kamerstukken I 2025/26, 36 791, C.

cedure bij de huurcommissie schrappt voordat überhaupt is aangetoond dat deze gemeentelijke meldpunten in de praktijk afdoende werken. Is het mogelijk (een eventueel aangepaste) invoering van de Wet toekomstbestendige huurcommissie uit te stellen tot na de evaluatie?

De leden van de fractie van **FVD** lezen in de memorie van toelichting: «In de jaren tot 2020 bleef de instroom steeds onder de 10.000 zaken op jaarbasis, in de jaren erna steeg deze er steeds bovenuit. In 2022 was bijvoorbeeld sprake van een instroom van meer dan 14.000 zaken, in 2023 van meer dan 15.000. Als gevolg van nieuwe wetgeving en de grotere naamsbekendheid van de huurcommissie zal dit aantal de komende jaren naar verwachting verder stijgen.»³ Wat is de reden van de stijgende instroom tot 2023? Hoe zorgen de «nieuwe wetgeving en de grotere naamsbekendheid» voor de verwachte verdere stijging?

De leden van de fractie van **FVD** constateren dat de Wet betaalbare huur heeft geleid tot een aanzienlijke uitbreiding van het reguleringsbereik en tot meer toegang tot de huurcommissie voor huurders in het midden-segment.⁴ Hoe beoordeelt de regering de cumulatie van deze uitbreiding met de verwachte verdere stijging van de instroom bij de huurcommissie door de onderhavige wet? Bestaat het risico dat een nog grotere en laagdrempelige huurcommissie verdere negatieve effecten op de marktwerking faciliteert, zoals verminderd aanbod van huurwoningen in het middensegment, afnemende investeringsbereidheid bij particuliere verhuurders of verdere verstoring van de prijsvorming? Zijn er evaluatie- of monitoringsafspraken overwogen om dit te volgen?

3. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de fractie van **FVD** lezen dat er in de memorie van toelichting wordt gesproken over het schrappen van de verplichting tot het terugbetalen van het legesvoorschot voor huurders, omdat deze administratieve lasten niet in verhouding staan tot het geringe voordeel voor huurders, die de helft van het betaalde voorschot (€ 12,50) teruggeboekt krijgen als zij hun verzoek intrekken.⁵ De gedachte achter het bestaan hiervan was destijds dat er, omdat het in zo'n geval niet tot een zitting komt, minder werkzaamheden voor de huurcommissie mee gemoeid zijn, en het zo aantrekkelijker wordt voor een indiener om een zaak in te trekken na het rapport van onderzoek. Is de oorspronkelijke gedachte dat huurders hun verzoek in zouden trekken, ondanks dat de administratieve lasten niet in verhouding zouden staan, uiteindelijk wel het geval geweest? Zijn er cijfers beschikbaar over het percentage verzoeken dat na het onderzoeksrapport wordt ingetrokken en hoe dit zich verhoudt tot de verwachte administratieve besparing? Indien dit het geval is, verandert dit dan nog iets aan de gestelde kosten- en batenanalyse?

4. Verhouding tot nationale wetgeving

De leden van de fractie van **BBB** danken de regering voor de informatie over de BES-eilanden. In hoeverre hebben huurders op de BES-eilanden dezelfde bescherming als de huurders in Europees Nederland? Is de regering het met deze leden eens dat dit wel zou moeten? Verwacht de regering dat op deze wijze te kunnen realiseren? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

³ Kamerstukken II 2024/25, 36 791, nr. 3, p. 6.

⁴ Kamerstukken II 2024/25, 36 791, nr. 3.

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36 791, nr. 3.

5. Uitvoering

De leden van de fractie van de **BBB** constateren dat de regering aangeeft dat een (digitaal) bericht, zoals een WhatsApp-bericht, voortaan volstaat als schriftelijke melding van een gebrek aan de verhuurder. Deze leden vragen de regering of dit uiteindelijk niet kan leiden tot dezelfde problemen in de bewijslast als bij een telefonische melding. Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

De huurcommissie stelt een «modelgebrekenmelding» beschikbaar die, zo stelt de regering, weliswaar «niet verplicht» is, maar wel onduidelijkheden kan voorkomen. De leden van de fractie van de BBB vragen de regering te garanderen dat het niet-gebruiken van dit formulier door bijvoorbeeld laaggeletterden er in de praktijk nooit toe zal leiden dat hun verzoekschrift alsnog niet-ontvankelijk wordt verklaard. Deze leden verwijzen hierbij ook naar de vorige vraag.

De regering verwijst naar schatting tweeënhalf tot drie miljoen volwassenen die moeite hebben met lezen en schrijven voor hulp door naar instanties zoals het Juridisch Loket en Informatiepunten Digitale Overheid (IDO). De leden van de fractie van de BBB vragen of de regering het met deze leden eens is dat het doorverwijzen van deze burgers naar deze vaak overbelaste instanties de drempel om hun recht te halen juist verhoogt, in plaats van dat de door de regering beloofde laagdrempeligheid geborgd wordt.

De regering stelt dat de klachtenprocedure bij de huurcommissie wordt geschrapt, mede omdat deze de huurder geen «afdwingbaar rechtsmiddel» in handen geeft en deze daarvoor alsnog naar de rechter moet.⁶ De leden van de fractie van BBB vragen of de regering zich hierbij voldoende gerealiseerd heeft dat de stap naar de kantonrechter voor veel burgers in de (private) huursector zowel financieel als praktisch gezien vaak onhaalbaar is, waardoor zij nu compleet met lege handen achterblijven?

6. Advies en consultatie

Aedes, de belangenbehartiger van de corporaties, heeft er expliciet voor gepleit om de klachtenprocedure bij de huurcommissie in stand te houden. De regering geeft de toezegging om in samenspraak met Aedes te bezien of interne procedures verbeterd kunnen worden.⁷ Is de regering het met de leden van de fractie van **BBB** eens dat de interne procedures niet dezelfde onafhankelijkheid kunnen bieden aan een huurder als de huurcommissie? Is de regering het met deze leden eens dat het verbeteren van «interne procedures» geen uitkomst biedt aan particuliere huurders? Is het mogelijk de aanpassing van de Wet toekomstbestendige huurcommissie uit te stellen tot na de toegezegde gesprekken met Aedes over de interne procedures?

⁶ *Kamerstukken I 2025/26, 36 791, C, p. 2.*

⁷ *Kamerstukken I 2025/26, 36 791, C, p. 3.*

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het tweede verslag en ontvangt deze graag voor het einde van het zomerreces van de Kamer.

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Lievense

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Dragstra