

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)

C

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 18 juni 2026

Ik heb kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat/Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het voorliggende wetsvoorstel. Ik dank de leden van de fractie van de BBB voor hun inbreng. De vragen zien op een drietal verschillende onderwerpen, die betrekking hebben op de Huurcommissie en haar werkwijze. In deze nota naar aanleiding van het verslag ga ik in op de vragen die in het verslag zijn gesteld. De nota naar aanleiding van het verslag volgt daartoe de indeling van het verslag. Er is voor gekozen om de tekst van het verslag integraal over te nemen en daar de beantwoording van de gestelde vragen tussen te plaatsen. Voor de leesbaarheid zijn de gestelde vragen telkens in cursief weergegeven.

Inhoudsopgave

1.	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	1
2.	Hoofdpijnen van het voorstel	2
3.	Verhouding tot nationale wetgeving	4

1. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de fractie van de BBB vragen de regering waarom het wetsvoorstel eist dat gebreken voortaan op papier of digitaal gemeld moeten worden bij de verhuurder voordat de Huurcommissie in actie komt. Zij vragen of bij deze wijziging voldoende rekening is gehouden met de tweeënhalf tot drie miljoen volwassenen in Nederland die moeite hebben met lezen en schrijven en zo ja, hoe dat eruit ziet.

In geval van een procedure tot huurverlaging op grond van gebreken is het een vereiste dat eerst een gebrekenmelding aan de verhuurder moet zijn gedaan. Dat is al onder de huidige wetgeving het geval. Een gebrekenmelding is nu echter vormvrij en kan dus ook mondeling, zoals telefonisch, zijn gedaan. In de praktijk maakt dit het lastig voor de Huurcommissie om vast te stellen wat er gemeld is en op welke datum.

Hierdoor kan het ook voorkomen dat het verzoekschrift van een huurder niet-ontvankelijk wordt verklaard door de Huurcommissie omdat de gebreken niet goed zijn gemeld of dat niet bewezen kan worden dat deze wel goed zijn gemeld. Artikel 7:207, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) eist namelijk dat de huurder de verhuurder behoorlijk van het gebrek kennis heeft gegeven of dat het gebrek verhuurder reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan. Indien niet kan worden vastgesteld dat aan deze eis is voldaan, kan dit betekenen dat het verzoek van de huurder niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de huurder daarmee bijvoorbeeld geen huurverlaging op grond van het bestaan van gebreken kan krijgen. Om dit te voorkomen is in het voorstel opgenomen dat de gebreken schriftelijk gemeld dienen te worden voor het starten van een procedure bij de Huurcommissie. Dit stelt de Huurcommissie beter in staat om vast te stellen welke gebreken wanneer zijn gemeld, bevordert de zorgvuldigheid van uitspraken en voorkomt verwarring en mogelijke teleurstelling bij huurders en verhuurders. Duidelijkheid over welke gebreken zijn gemeld helpt ook verhuurders bij het treffen van de nodige maatregelen. Overigens volgt reeds uit de wet dat de Huurcommissie ook uitspraak kan doen ten aanzien van gebreken die niet expliciet zijn gemeld, indien deze vanwege de aard of samenhang van de gebreken ook zonder melding bij de verhuurder bekend moesten zijn.

Ik acht het van groot belang dat de Huurcommissie laagdrempelig te werk gaat. Er is daarom uiteraard rekening gehouden met de gevolgen van dit voorstel voor huurders die moeite hebben met lezen en schrijven. Het voorstel is erop gericht dat aantoonbaar kan worden vastgesteld dat de gebreken zijn gemeld aan de verhuurder. Dit kan dus ook middels een (digitaal) bericht, bijvoorbeeld een Whatsapp-bericht, zijn. Ook heeft de Huurcommissie op haar website een model-gebrekenmelding beschikbaar gesteld, die door huurders kan worden gebruikt als zij gebreken bij hun verhuurder willen melden. Het gebruik van deze modelgebrekenmelding is niet verplicht, maar kan wel bijdragen aan het voorkomen van onduidelijkheden en discussie.

De Huurcommissie zet in haar communicatie zoveel als mogelijk in op het gebruik van toegankelijke taal. Als kwaliteitsstandaard maakt zij daarbij gebruik van het LiNT-instrument, zodat de teksten voor huurders en verhuurders zo begrijpelijk mogelijk zijn. Verder kunnen huurders en verhuurders terecht bij het laagdrempelige klantcontactcentrum van de Huurcommissie met vragen over de procedure, maar ook voor hulp bij het indienen van een verzoekschrift. De Huurcommissie werkt daarnaast ook steeds meer samen met andere partijen in het veld, zoals gemeenten en het Juridisch Loket, om de toegang tot de Huurcommissie voor huurders en verhuurders zo laagdrempelig mogelijk te maken. Tot slot is de Huurcommissie aangesloten bij het netwerk van Informatiepunten Digitale Overheid (IDO), waar burgers op laagdrempelige wijze kunnen worden geholpen bij het digitaal zakendoen met de overheid, waaronder de Huurcommissie. De Huurcommissie voert tevens doorlopend klantonderzoek uit, om de laagdrempeligheid en toegankelijkheid verder te verbeteren. Met bovenstaande mogelijkheden is de laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de Huurcommissie voor personen die moeite hebben met lezen of schrijven goed geborgd.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De klachtenprocedure bij de Huurcommissie over slecht gedrag van verhuurders wordt geschrapd omdat de huurder terecht zou kunnen bij de gemeente. De leden van de fractie van de BBB vragen de regering of er al is geëvalueerd of dit werkt. Zij vragen of met de Vereniging van Neder-

landse Gemeenten (VNG) is gesproken over deze extra taak voor gemeenten.

Deze leden lezen in de memorie van toelichting dat Aedes, de belangenbehartiger van de corporaties, graag wil dat deze procedure in stand blijft.¹ De huurder in de private sector, die helemaal geen toegang heeft tot een interne klachtencommissie bij een corporatie, kan nu nergens meer naartoe met zijn klacht als de verhuurder zich onbehoorlijk gedraagt. Zij vragen of het ontbreken van een evaluatie, de wens van de brancheorganisatie van corporaties en het feit dat huurders in de private sector nergens meer terecht kunnen bij onbehoorlijk gedrag van de verhuurder voldoende reden is om het schrappen van de klachtenprocedure over slecht gedrag van verhuurders te heroverwegen. Indien dat niet het geval is, vragen zij waarom dat zo is.

Sinds 2019 kunnen huurders bij de Huurcommissie terecht voor een procedure over klachten die zij hebben over bepaalde gedragingen van hun verhuurder. De reden voor het onderbrengen van deze klachtprocedure bij de Huurcommissie was dat de enige mogelijkheid die huurders indertijd hadden om op te komen tegen het niet of niet naar tevredenheid behandelen van hun klacht door de verhuurder was om naar de rechter te stappen. Uit een evaluatie is echter gebleken dat de klachtenprocedure voor veel onduidelijkheid zorgt bij huurders en verhuurders.² Tijdens de voorbereiding van dit wetsvoorstel is bekeken in hoeverre de klachtenprocedure verbeterd kon worden om deze effectiever te maken. De open aard van de klachtenprocedure en de verscheidenheid aan klachten zorgen er echter voor dat het niet goed mogelijk is om een duidelijk toetsingskader op te stellen. Ook blijft de procedure verwarrend voor huurders, omdat zij er bijvoorbeeld ten onrechte van uit gaan dat verhuurders gesanctioneerd worden in het geval dat hun klacht gegrond wordt verklaard. Een huurder heeft met het oordeel van de Huurcommissie dat een verhuurder zich onbehoorlijk heeft gedragen, nog geen afdwingbaar rechtsmiddel in handen. Wil de huurder afdwingen dat een verhuurder zijn gedrag aanpast, of dat er anderszins consequenties worden verbonden aan diens gedrag, dan moet de huurder zich alsnog tot de rechter wenden. Ook werden veel verzoekschriften van huurders niet-ontvankelijk verklaard omdat zij een klachtenprocedure waren gestart met betrekking tot een situatie waar de Huurcommissie een geëigende geschilprocedure voor heeft, zoals in het geval van (onderhouds)gebreken of de afrekening van servicekosten. Tegen deze achtergrond is ervoor gekozen om de klachtenprocedure te schrappen.

Ik hecht eraan te benadrukken dat het belangrijk is dat huurders, zowel corporatiehuurders als private huurders, voldoende mogelijkheden hebben om ongewenst verhuurbedrag aan de kaak te stellen. Het schrappen van de klachtprocedure bij de Huurcommissie heeft echter slechts een klein effect op de rechtsbescherming van huurders. De procedure is ten eerste vaak niet effectief en ten tweede kunnen huurders vaak bij andere instanties terecht met een klacht over gedrag van hun verhuurder. Huurders kunnen bovendien nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures over specifieke problemen, zoals bijvoorbeeld hun huurprijs, servicekosten of (het niet-verhelpen van) gebreken. Daarnaast hebben huurders bij private verhuurders als gevolg van de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 ook de mogelijkheid gekregen om melding te doen van ongewenst verhuurbedrag bij hun gemeente. Sinds 1 januari 2024 dienen gemeenten hiertoe een laagdrempelig meldpunt te hebben ingericht, waar – zo nodig anoniem – melding

¹ Kamerstukken II 2024/25, 36 791, pp. 32–33.

² Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 19.

kan worden gemaakt van ongewenst verhuurgedrag. Indien een melding over een verhuurder gegrond blijkt, kan een gemeente handhavend optreden. Gemeenten worden door het Rijk op verschillende manieren – zowel financieel als anderszins – ondersteund in deze handhavende taak. Corporatiehuurders kunnen hun klachten aanhangig maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. In samenspraak met Aedes bezie ik of de klachtenprocedure van interne commissies bij corporaties verbeterd kan worden. Ook worden de doeltreffendheid en praktijkwerking van de Wet goed verhuurderschap momenteel geëvalueerd. De VNG wordt hier uiteraard ook bij betrokken. Ik verwacht Uw Kamer na de zomer te kunnen informeren over de uitkomsten van het evaluatieonderzoek. In het licht van het voorgaande zie ik geen aanleiding om het schrappen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie te heroverwegen.

3. Verhouding tot nationale wetgeving

*De leden van de fractie van de **BBB** vragen de regering waarom deze Wet toekomstbestendige huurcommissie niet op de BES-eilanden geldt. Zij vragen wat dit betekent voor de huurders op deze eilanden en wat de regering voor deze groep huurders gaat doen.*

Het werkveld van de Huurcommissie is beperkt tot het Europese deel van Nederland. De taken van de Huurcommissie zijn opgesomd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Voor de BES-eilanden geldt dat zij eigen Huurcommissies kennen, wier taken en werkwijze zijn opgenomen in andere wetgeving, te weten het Burgerlijk Wetboek BES en de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Wmhcn). Aangezien het hier andere wetgeving betreft dan de wetten die met het onderhavige wetsvoorstel worden gewijzigd, geldt dit wetsvoorstel niet op de BES-eilanden. Ik ben voortdurend met de Openbaar Lichamen van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba en de daar ingestelde Huurcommissies in gesprek om te bezien wat nodig is om huurders en verhuurders te voorzien van goede bescherming en informatievoorziening. Voor de voortgang ten aanzien van mijn inzet voor Caribisch Nederland, verwijs ik naar de Voortgangsrapportage beleidsagenda VRO/CN 2025 die recentelijk is gepubliceerd.³

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

³ Bijlage bij Kamerstukken II, 2025/2026, 36 800 XXII, nr. 46.