Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

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)

E

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET TWEEDE VERSLAG

Ontvangen 8 september 2026

Ik heb kennisgenomen van het tweede verslag van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat/Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het voorliggende wetsvoorstel. Ik dank de leden van de fracties van de BBB en FVD voor hun inbreng. De vragen zien op een vijftal verschillende onderwerpen, die betrekking hebben op de Huurcommissie en haar werkwijze. In deze nota naar aanleiding van het tweede verslag ga ik in op de vragen die in het tweede verslag zijn gesteld. De nota naar aanleiding van het tweede verslag volgt daartoe de indeling van het tweede verslag. Er is voor gekozen de tekst van het tweede 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 van de voorgestelde wijzigingen	1
2.	Hoofdlijnen van het voorstel	4
3.	Verhouding tot nationale wetgeving	5
4.	Uitvoering	5
5.	Advies en consultatie	

1. 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 klachtenprocedure bij de huurcommissie schrapt voordat überhaupt is aangetoond dat deze gemeentelijke meldpunten in de praktijk afdoende werken. Zij vragen of het mogelijk is (een eventueel aangepaste) invoering van de Wet toekomstbestendige huurcommissie uit te stellen tot na de evaluatie.*

kst-36791-E
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Het schrappen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie heeft meerdere redenen, die ook zien op de doelmatigheid en effectiviteit van de procedure en het niet willen scheppen van verkeerde verwachtingen bij huurders. De klachtenprocedure was bedoeld om huurders de mogelijkheid te bieden een klacht in te dienen over het gedrag van hun verhuurder, zodat zij hiervoor niet naar de rechter hoeven te stappen. Uit de evaluatie bleek echter dat het merendeel van de verzoeken niet-ontvankelijk werd verklaard[1]. Dit kwam meestal doordat er een klacht ingediend werd waarvoor de Huurcommissie een eigen, losstaande geschilprocedure had. Wanneer een verzoek wel ontvankelijk was, en de Huurcommissie de zaak inhoudelijk behandelde, kon zij echter enkel de klacht gegrond of ongegrond verklaren. Zij heeft geen mogelijkheid om sancties op te leggen en/of een gedragsverandering af te dwingen. Dit leidt tot teleurstelling bij huurders, onduidelijkheid bij huurders en verhuurders en een verslechterde verstandhouding tussen huurder en verhuurder onderling. Dit zijn allemaal overwegingen geweest om de klachtenprocedure te schrappen die losstaan van de vraag of de gemeentelijke meldpunten afdoende werken. Overigens zijn er – naast de gemeentelijke meldpunten – nog andere voorzieningen beschikbaar voor huurders om hun recht te halen, zoals bijvoorbeeld via de klachtencommissie van hun corporatie, via specifieke procedures bij de Huurcommissie over bijvoorbeeld (onderhouds)gebreken, huurverhogingen, huurprijzen of servicekosten of via de rechter. Deze routes zullen voor de huurder een groter effect sorteren dan een gegrondverklaring van een klacht in de klachtenprocedure. In die laatste situatie heeft de huurder namelijk nog geen afdwingbaar rechtsmiddel in handen, hetgeen anders ligt wanneer de Huurcommissie of rechter bijvoorbeeld uitspraak doen, of wanneer een gemeente tot handhaving overgaat. Ik acht het dan ook niet in de rede te liggen om de invoering van deze wet afhankelijk te stellen van de uitkomsten van de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap. In aanvulling hierop is het ook van belang om mee te geven dat de Huurcommissie aangeeft graag te zien dat de wet zo snel als mogelijk in werking treedt, zodat zij in haar procedures gebruik kan gaan maken van de optimaliseringen die met dit wetsvoorstel worden voorgesteld.

*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.»[2] Zij vragen wat de reden is van de stijgende instroom tot 2023 en hoe de «nieuwe wetgeving en de grotere naamsbekendheid» voor de verwachte verdere stijging zorgen.*

In de periode tot 2023 heeft zogezegd een stijging van de instroom van zaken bij de Huurcommissie plaatsgevonden. Oorzaken hiervoor waren onder andere hoge inflatie, als gevolg waarvan de koopkracht onder druk kwam te staan, stijgende energieprijzen, slechte isolatie van woningen en achterstallig onderhoud. Deze onderwerpen kregen veel aandacht in het nieuws en er vonden in 2021 ook meerdere woonprotesten plaats. In 2023 was bovendien een flinke stijging in het aantal servicekostenzaken waarneembaar. De Huurcommissie constateerde in haar jaarverslag dat zich in de praktijk regelmatig situaties voordeden waarin de administratie rondom de servicekosten niet op orde was, of waarin men onvoldoende

[1] Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen, 2002, bijlage bij *Kamerstukken II* 2022/23, 27 926, nr. 374.
[2] *Kamerstukken II* 2024/25, 36 791, nr. 3, p. 6.

bekend was met de eisen die aan een servicekostenafrekening worden gesteld.

De verwachte verdere stijging van de instroom van zaken bij de Huurcommissie als gevolg van nieuwe wetgeving ziet toe op de taakuitbreiding die de Huurcommissie heeft gehad door de Wet betaalbare huur. Als gevolg van deze wet, waarmee onder andere het middenhuursegment werd gereguleerd, kunnen sinds 1 juli 2024 meer huurders en verhuurders bij de Huurcommissie terecht in geval van geschillen. Dit grotere bereik leidt tot een stijgende instroom ten opzichte van de situatie vóór de Wet betaalbare huur. Ook hebben gemeenten als gevolg van de Wet betaalbare huur een sterkere handhavende rol op huurprijzen gekregen. In hun handhaving kunnen gemeenten gebruik maken van door de Huurcommissie afgegeven verklaringen over de kwaliteit van de woonruimte. Naarmate gemeenten meer gebruik zullen maken van hun handhavende bevoegdheid, zullen zij naar verwachting ook vaker gebruik maken van de verklaringen van de Huurcommissie.

Ook de grotere naamsbekendheid van de Huurcommissie, die bijvoorbeeld het gevolg is van politieke aandacht voor het huurdomein, grote wetstrajecten als bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur en informatie- en bewustwordingscampagnes, kan bijdragen aan een verdere stijging van de instroom van zaken bij de Huurcommissie. Immers, wanneer meer huurders en verhuurders weten van het bestaan van de Huurcommissie, zullen meer huurders en verhuurders een stap naar de Huurcommissie gaan zetten wanneer zij te maken hebben met een geschil.

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 middensegment.[3] Zij vragen hoe de regering de cumulatie beoordeelt van deze uitbreiding met de verwachte verdere stijging van de instroom bij de huurcommissie door de onderhavige wet. Ook vragen zij of het risico bestaat 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. Ten slotte vragen zij of er evaluatie- of monitoringsafspraken zijn overwogen om dit te volgen.

Voorop moet worden gesteld dat het onderhavige wetsvoorstel- zoals ook door de Huurcommissie wordt aangegeven in haar uitvoeringstoets bij het onderhavige wetsvoorstel – niet zal leiden tot een significante toename van het aantal geschillen bij de Huurcommissie. Van een cumulatie van maatregelen die de instroom vergroten, is zodoende geen sprake. Ik beschouw een grotere en laagdrempelige Huurcommissie bovendien ook niet als een ontwikkeling met risico's op negatieve effecten op de marktwerking. In de eerste plaats omdat het materiële toetsingskader van de Huurcommissie met dit wetsvoorstel in beginsel niet wordt gewijzigd. Er worden enkel wijzigingen voorgesteld waarmee de Huurcommissie haar werk nog beter kan doen. De Huurcommissie komt pas in beeld als er een geschil is over in hoeverre de al geldende wet- en regelgeving wordt nageleefd. In de tweede plaats hecht ik eraan te benadrukken dat de Huurcommissie er is voor huurders en voor verhuurders. Zowel huurders als verhuurders kunnen namelijk een procedure bij de Huurcommissie starten[4] en hun recht halen. Verbete-

[3] *Kamerstukken II* 2024/25, 36 791, nr. 3.

[4] N.B. Afhankelijk van het type procedure kunnen huurders, verhuurders of beide partijen een procedure starten.

ringen in de procedures bij de Huurcommissie en een laagdrempeligere Huurcommissie in het algemeen komen dus ook verhuurders ten goede.

Ontwikkelingen in het aanbod van middenhuurwoningen worden thans al gemonitord. Dit onderwerp, waaronder administratieve lasten voor verhuurders, zal ook onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wet betaalbare huur. Ik acht aanvullende evaluatie- of monitoringsafspraken hierover in het kader van dit wetstraject daarom niet nodig of wenselijk.

2. Hoofdlijnen 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. Zij vragen of de oorspronkelijke gedachte dat huurders hun verzoek in zouden trekken, ondanks dat de administratieve lasten niet in verhouding zouden staan, uiteindelijk wel het geval is geweest.*

Verder vragen zij of er cijfers beschikbaar zijn over het percentage verzoeken dat na het onderzoeksrapport wordt ingetrokken en hoe dit zich verhoudt tot de verwachte administratieve besparing en indien dit het geval is, of dit dan nog iets verandert aan de gestelde kosten- en batenanalyse.

Het terugbetalen van de helft van het legesvoorschot na ontvangst van het onderzoeksrapport was bedoeld als stimulans voor huurders en verhuurders om hun verzoek in te trekken en daarmee een onnodige zitting te voorkomen. Dit zou de doelmatigheid van de Huurcommissie ten goede komen. In de praktijk is echter gebleken dat het intrekken van verzoeken nadat het onderzoeksrapport is opgesteld geen voordeel oplevert voor de Huurcommissie. Los van de uitvoeringskosten die met het opstellen van het onderzoeksrapport zijn gemoeid, zijn de administratieve lasten voor het terugboeken van de helft van het legesbedrag aan huurders hoger dan het betaalde legesbedrag zelf. De administratieve lasten aan de zijde van de Huurcommissie zijn gemiddeld circa € 25,– per zaak. Het CJIB, die de overboekingen behandelt, heeft ook administratieve lasten die gemiddeld circa € 25,– bedragen. Dat komt op een totaal van gemiddeld ongeveer € 50,– aan administratielasten per zaak. Deze administratieve lasten zijn verbonden aan de handelingen die bij het terugbetalen komen kijken. Intrekkingen komen niet vaak voor. Sinds 2023 is er slechts sprake van 252 intrekkingen na verzending van het rapport van onderzoek. Een mogelijke verklaring voor het aantal intrekkingen is het dat terugbetaling van de helft van het legesvoorschot van huurders (te weten: € 12,50) niet een materieel genoeg bedrag omhelst om als prikkel te functioneren. Voor (ver)huurders met een laag inkomen geldt bovendien dat zij volledig kunnen worden vrijgesteld van legesbetaling. Deze mogelijkheid blijft met dit wetsvoorstel ongewijzigd. Voor verhuurders, die een legesvoorschot van € 500,– betalen, is terugbetaling van de helft van de leges een meer materieel bedrag, dat meer in verhouding staat tot de administratieve lasten voor de Huurcommissie.

---

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

Daarnaast kan deze terugbetaling mogelijkerwijs een prikkel zijn voor verhuurders om een probleem een zaak onderling met de huurder op te lossen.

3. Verhouding tot nationale wetgeving

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

Huurders en verhuurders in Caribisch Nederland moeten zoveel mogelijk dezelfde bescherming genieten als huurders en verhuurders in Europees Nederland. Vanuit het principe van *comply or explain* wordt gestreefd naar een aan Europees Nederland gelijkwaardige situatie in Caribisch Nederland voor wat betreft rechtsbescherming voor huurders en verhuurders. Aangezien het wettelijk kader in Caribisch Nederland niet gelijk is aan het wettelijk kader in Europees Nederland, wordt die gelijkwaardige situatie gerealiseerd door bepalingen die zien op de Huurcommissies in Caribisch Nederland in de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WmhCN) en het Burgerlijk Wetboek BES. Het onderhavige wetsvoorstel verbetert het juridisch kader voor de Huurcommissie in Europees Nederland. Parallel aan dit wetstraject werk ik – in goed overleg met de openbare lichamen – aan het opzetten en versterken van de lokale huurcommissies per eiland. In aanvulling hierop werk ik – eveneens in goed overleg met de eilanden – aan een wetsvoorstel waarmee de WmhCN op onderdelen wordt aangepast, om ook voor de Huurcommissies in Caribisch Nederland het juridisch kader te verbeteren waarmee de lokale Huurcommissies hun werk zo goed mogelijk kunnen doen.

4. 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.*

Op dit moment geldt dat een gebrekenmelding vormvrij is en dus ook mondeling, zoals telefonisch, kan worden gedaan. Dit maakt het voor de Huurcommissie lastig om vast te stellen wat er gemeld is en op welke datum dit is gebeurd. Er is in zo'n geval immers geen schriftelijk bewijs van de melding voorhanden. Dit ligt anders in het geval van een schriftelijke melding, door middel van bijvoorbeeld een Whatsapp-bericht, waarbij zwart op wit staat wat er precies is gemeld en op welke datum dit is gebeurd. Een huurder kan dit bericht als bewijs van de gebrekenmelding indienen bij de Huurcommissie. De problemen die zich kunnen voordoen bij een mondelinge melding, zullen zich dus niet bij een schriftelijke melding voordoen.

*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 model-gebrekenmelding die door de Huurcommissie beschikbaar is gesteld, is nadrukkelijk bedoeld om huurders te helpen bij het melden van gebreken en moet juist drempelverlagend werken. Gebruik van de modelgebrekenmelding wordt dan ook niet verplicht gesteld. Immers, de wet stelt alleen de eis dat de melding schriftelijk moet worden gedaan. De Huurcommissie zal – naast de door haar beschikbaar gestelde model-gebrekenmelding – ook andere vormen van een schriftelijke gebreken-melding in behandeling nemen, zolang daaruit maar volgt welk vermeend gebrek er is gemeld en op welke datum dat is gebeurd.

*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.*

Ik vind het belangrijk dat burgers in hun zoektocht naar een instantie die hen kan helpen, niet van het kastje naar de muur worden gestuurd maar dat zij juist laagdrempelig worden geholpen. Ik beschouw laagdrempelige instanties als de Informatiepunten Digitale Overheid en het Juridisch Loket, maar bijvoorbeeld ook sociaal raadslieden en rechtswinkels juist als instanties die hieraan een waardevolle bijdrage leveren. Dergelijke instanties zijn vaak lokaal georganiseerd en zijn daarmee voor de burger nabij, hetgeen bevorderlijk is voor de laagdrempelige toegang tot deze organisaties. De genoemde instanties kunnen de burger vervolgens zelf helpen bij zijn of haar hulpvraag, of gericht doorverwijzen naar een instantie waar de burger beter geholpen kan worden. Dit is – juist voor burgers die moeite hebben met lezen en schrijven -laagdrempeliger dan zonder hulp overzien bij welke instantie men het best terecht kan.

*De regering stelt dat de klachtenprocedure bij de huurcommissie wordt geschrapt, mede omdat deze de huurder geen «afdwingbaar rechts-middel» 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 achter-blijven.*

Ik vind het – net als de vraagsteller – belangrijk dat rechtszoekenden op een laagdrempelige manier hun recht kunnen halen wanneer zij tegen problemen aanlopen in hun huursituatie. Het is daarbij echter onjuist om te stellen dat burgers in de (private) huursector als gevolg van het schrappen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie compleet met lege handen achterblijven. Vooropgesteld kan worden dat de klachtenpro-cedure niet naar behoren werkte en de relatie tussen huurder en verhuurder zelden verbeterde. Zo bleek uit de evaluatie van de klachten-procedure dat gemiddeld 74% van de ingediende verzoeken niet-ontvankelijk werd verklaard. Dit was veelal het geval omdat huurders een klacht indienen waar zij eigenlijk gebruik hadden moeten maken van een geëigende verzoekschriftprocedure bij de Huurcommissie, bijvoor-beeld in het geval van een geschil over servicekosten of gebreken aan de

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

huurwoning. De procedure heeft daarmee een negatief effect op de rechtsbescherming, door vertraging en verwarring bij partijen, een verslechterde relatie tussen huurder en verhuurder en bij huurders in het bijzonder teleurstelling en een verminderd vertrouwen in de Huurcommissie. De procedure voorziet bovendien niet in een afdwingbaar rechtsmiddel voor huurders, waarmee een verhuurder bijvoorbeeld gedwongen kan worden anders te handelen naar aanleiding van de klachtenprocedure. Het schrappen van de procedure heeft in de praktijk geen negatieve effecten op de rechtsbescherming van huurders, aangezien deze niet naar behoren werkte en huurders ook op andere manieren voldoende worden beschermd tegen dergelijke misstanden. Huurders kunnen bijvoorbeeld nog steeds bij de Huurcommissie terecht voor procedures over specifieke problemen, zoals bijvoorbeeld hun huurprijs, servicekosten of (het niet-verhelpen van) gebreken. Het merendeel van de huurders die een zaak startte over de gedraging van de verhuurder kon namelijk terecht bij de Huurcommissie voor een specifiek probleem. Hier wordt niets aan gewijzigd. Private huurders hebben daarnaast, als gevolg van de Wet goed verhuurderschap, sinds 1 juli 2023 ook de mogelijkheid gekregen om melding te doen van ongewenst verhuurgedrag bij hun gemeente. Gemeenten dienen hiertoe een laagdrempelig meldpunt te hebben ingesteld, waar – zo nodig anoniem – melding kan worden gemaakt van ongewenst verhuurgedrag. Indien een melding over een verhuurder gegrond blijkt, kan een gemeente handhavend optreden. Huurders blijven dus goed beschermd tegen misstanden.

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] De leden van de fractie van ***BBB*** *vragen of de regering het eens is dat de interne procedures niet dezelfde onafhankelijkheid kunnen bieden aan een huurder als de huurcommissie en dat het verbeteren van «interne procedures» geen uitkomst biedt aan particuliere huurders. Zij vragen of het mogelijk is de aanpassing van de Wet toekomstbestendige huurcommissie uit te stellen tot na de toegezegde gesprekken met Aedes over de interne procedures.*

Voorop moet worden gesteld dat de klachtafhandeling over woningcorporaties eveneens met waarborgen is omkleed en onafhankelijk geschiedt. In de Woningwet is bepaald dat door de Minister een reglement inzake de behandeling van klachten omtrent het handelen of nalaten van toegelaten instellingen wordt aangewezen, dat op alle toegelaten instellingen van toepassing is. In de toelichting op dit reglement, dat in 2023 door de Minister is aangewezen, is aangegeven dat de klachtenbehandeling van woningcorporaties aan de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten dient te voldoen. Wanneer een huurder niet tevreden is over de afhandeling van een klacht via de interne klachtenprocedure van een woningcorporatie, kan hij of zij een klacht aan een klachtencommissie voorleggen. Woningcorporaties zijn verplicht zich bij een onafhankelijke klachtencommissie aan te sluiten. Een lid van de commissie mag niet in een zodanige relatie tot de corporatie staan of hebben gestaan dat hij niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. Samen met Aedes ben ik een traject gestart om de klachtenbehandeling bij woningcorporaties verder te verbeteren.

---

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

Het klopt dat het verbeteren van de klachtenprocedures bij woningcorporaties geen uitkomst biedt voor private huurders. Voor deze huurders geldt daarentegen dat zij sinds 1 juli 2023 terecht kunnen bij de gemeenten met klachten over hun verhuurder. Wanneer de gemeente constateert dat de verhuurder de regels uit de Wet goed verhuurderschap heeft overtreden, kan zij hiertegen optreden. Ook geldt voor deze huurders – net als voor corporatiehuurders – dat zij nog steeds bij de Huurcommissie terecht kunnen voor geschilprocedures over specifieke onderwerpen, zoals (onderhouds)gebreken, servicekosten en huurprijzen.

Aedes erkent eveneens dat de klachtenprocedure bij de Huurcommissie geen meerwaarde heeft[8]. Ik zie dan ook geen aanleiding om de invoering van dit wetsvoorstel uit te stellen tot na de gesprekken met Aedes over een verbetering van de klachtenprocedures bij woningcorporaties. Het betreft hier namelijk twee separate trajecten. Ook geeft de Huurcommissie aan graag te zien dat dit wetsvoorstel zo spoedig mogelijk in werking treedt, zodat zij kan profiteren van de procedurele verbeteringen die hierin zijn opgenomen.

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

[8] Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Companen, 2002, bijlage bij *Kamerstukken II* 2022/23, 27 926, nr. 374.