

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)

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

21 april 2026

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de huurcommissie in staat te stellen om haar taak als onpartijdige en onafhankelijke geschilbeslechter op het gebied van huur(prijzen)recht ook de komende jaren doelmatig en doeltreffend te blijven uitvoeren,

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt voor de eerste zin ingevoegd: «Er zijn vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters.»

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste zin wordt «minimaal vier» vervangen door «minimaal vier vaste».

b. In de tweede zin wordt voor «zittingsleden» ingevoegd «niet-vaste zittingsvoorzitters en uit».

3. In het derde lid, tweede zin, wordt «Zij» vervangen door «Het bestuur en de vaste zittingsvoorzitters».

4. In het vierde lid wordt na «kring van» ingevoegd «vaste».

5. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. Bij ministeriële regeling kan de verhouding tussen het aantal vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters worden bepaald.

B

Artikel 3b wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, derde zin, wordt voor «zittingsvoorzitters» ingevoegd «vaste».

2. In het tweede lid wordt na «Aan de voorzitter» ingevoegd «, de plaatsvervangend voorzitter», wordt na «die voorzitter» ingevoegd «, die plaatsvervangend voorzitter» en wordt na «van voorzitter» ingevoegd «, plaatsvervangend voorzitter».

C

Aan artikel 3d wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

6. Zittingsleden vervullen hun functie zonder last.

D

In artikel 3f, eerste lid, wordt »zittingsvoorzitters» vervangen door «vaste zittingsvoorzitters».

E

Artikel 3g wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «vier jaar» telkens vervangen door «drie jaar».

2. In het tweede lid wordt na «kunnen» ingevoegd «tweemaal».

3. In het vijfde lid vervallen «, de ontwerpbegroting» en «, de concept-jaarrekening».

4. Na de tweede zin wordt een zin ingevoegd, luidende: Daarnaast wordt de Raad van Advies om advies gevraagd aangaande de vaststelling of wijziging van het formulier bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

F

Artikel 4, vijfde en zesde lid, vervalt.

G

In artikel 6, tweede lid wordt na «door» ingevoegd «de plaatsvervangend voorzitter of».

H

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. na «vier of meer» wordt ingevoegd «vergelijkbare».

b. na «in het ongelijk is gesteld.» wordt ingevoegd «Bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in de tweede volzin, wordt bepaald in welke gevallen welk legesbedrag wordt toepast.».

2. In het zesde lid, onderdeel b, wordt na «verzoekende partij» ingevoegd «een verhuurder betreft en».

I

Artikel 12a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. voor «derde lid van dat artikel bedoelde beding» wordt ingevoegd «eerste of ».

b. «artikel 10, derde of vierde lid» wordt vervangen door «artikel 10, tweede, derde of vierde lid».

c. «artikel 10a, tweede lid» wordt vervangen door «artikel 10a».

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. In het geval van een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 13, vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, tenzij het betreft een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek.

J

In artikel 16, tweede lid, wordt na «de huurder» telkens ingevoegd «schriftelijk».

K

In artikel 17, tweede lid, wordt «de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen» vervangen door «de voorgestelde dag van ingang zoals vermeld in het voorstel, genoemd in artikel 7:258, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek».

L

Artikel 17a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «7:260» vervangen door «voor zover sprake is van een gebrek,», wordt «kan» vervangen door «stelt» en wordt «vaststellen» vervangen door «vast».

2. Het tweede lid alsmede de aanduiding «1.» voor het eerste lid vervallen.

M

Artikel 19aa vervalt.

N

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt «vier weken» telkens vervangen door «zes weken».

2. Aan het eerste lid wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
c. De termijn voor het geven van een uitspraak, bedoeld in onderdeel a, kan worden opgeschort indien de voorzitter één van de partijen, of een derde, verzoekt om nadere stukken die noodzakelijk zijn voor het doen van een uitspraak. De termijn wordt opgeschort tot de dag waarop de stukken zijn verstrekt of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

3. In het zesde lid wordt «drie weken» vervangen door «zes weken».

O

In artikel 30, tweede lid, wordt na «een verzoek als bedoeld in artikel 7:253» ingevoegd «of artikel 7:248, vierde lid,».

P

Artikel 31 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «Voor de aanvang van de behandeling van het verzoek ter zitting kunnen de» vervangen door «De» en wordt na «zittingsleden» ingevoegd «kunnen, tot aan het moment dat er uitspraak is gedaan,».

2. Er worden vier leden toegevoegd, luidende:

4. Het verzoek wordt gedaan zodra de feiten of omstandigheden aan de verzoeker bekend zijn geworden.

5. Het verzoek geschiedt schriftelijk en is gemotiveerd. Na de aanvang van een zitting kan het ook mondeling geschieden.

6. Alle feiten of omstandigheden moeten tegelijk worden voorgedragen.

7. Een volgend verzoek tot wraking van dezelfde zittingsvoorzitter of hetzelfde zittingslid wordt niet in behandeling genomen, tenzij feiten of omstandigheden worden voorgedragen die pas na het eerdere verzoek aan de verzoeker bekend zijn geworden.

Q

Artikel 37, eerste lid, derde zin, komt te luiden: In afwijking van de eerste en tweede volzin geldt dat:

a. de huurcommissie in het geval dat de in de eerste, dan wel, tweede zin genoemde termijn niet kan worden gehaald, uitspraak doet binnen een door de huurcommissie aan te geven langere termijn, mits zij aan beide partijen daarvan voor het verstrijken van de in de eerste, dan wel, tweede zin genoemde termijn schriftelijk en met redenen omkleed heeft kennisgegeven, en

b. de in de eerste, dan wel, tweede zin genoemde termijn kan worden opgeschort indien de voorzitter of de zittingsvoorzitter één van de partijen, of een derde, verzoekt om nadere stukken die noodzakelijk zijn voor het doen van een uitspraak. De termijn wordt opgeschort tot de dag waarop de stukken zijn verstrekt of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

R

In artikel 41, eerste lid, wordt «op een verzoek van de huurder of op een verzoek van de huurder of» vervangen door «op een verzoek van de huurder of» en wordt «artikel 4, vijfde lid, eerste zin,» wordt vervangen door «artikel 4, derde lid, of».

S

Artikel 47 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel a wordt «, en» vervangen door een puntkomma.

2. In onderdeel b wordt «voldoen.» vervangen door «voldoen en met betrekking tot de stukken die de huurder dient te verstrekken aan de huurcommissie bij een verzoekschrift op grond van dat artikel, en».

3. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. ter uitvoering van artikel 7:259 van het Burgerlijk Wetboek regels worden gegeven met betrekking tot de wijze waarop de verhuurder de huurder het in dat artikel genoemde overzicht dient te verstrekken.

T

De artikelen 53, 53a, 54 en 55 vervallen.

ARTIKEL II

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 248 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt «het derde lid» vervangen door «het eerste respectievelijk derde lid».

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Een verhoging van de huurprijs krachtens lid 1 of krachtens een beding in een huurovereenkomst die betrekking heeft op een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 is niet mogelijk, zolang er tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming is dat de, bij toepassing van de artikelen 12 en 16 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

B

Artikel 250, tweede lid, vervalt onder vernummering van het derde en vierde lid tot tweede en derde lid.

C

In artikel 257, tweede lid, wordt na «van het gebrek» telkens ingevoegd «schriftelijk».

D

In artikel 260, derde lid, wordt «bij ministeriële regeling vastgesteld formulier» vervangen door «daartoe door de huurcommissie beschikbaar gesteld formulier».

ARTIKEL IIA

In de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt aan artikel 3 een lid toegevoegd, luidende:

5. De verhuurder verstrekt elk jaar aan de huurdersorganisatie die de belangen van de huurders van een wooncomplex behartigt, gelijktijdig met de verstrekking daarvan aan huurders van dat wooncomplex, de informatie, bedoeld in artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL III

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,