

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)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG
Ontvangen 22 december 2025

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat van de vaste commissie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik dank de leden van de fracties van de PVV, GroenLinks-PvdA, VVD, NSC, BBB, D66, CDA, SP, SGP en ChristenUnie voor hun inbreng. De vragen zien op verschillende onderwerpen met betrekking tot de Huurcommissie of de huurmarkt in het algemeen. In deze nota naar aanleiding van het verslag wordt bij de beantwoording in beginsel de paragraafindeling van het verslag gevolgd. Voor de goede leesbaarheid zijn de gestelde vragen telkens cursief geplaatst. Vragen van gelijke strekking of met betrekking tot hetzelfde thema zijn zo veel mogelijk op één plek beantwoord. Bij vragen van gelijke strekking wordt verwezen naar het antwoord op de eerste vraag.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	1
2.	Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen	8
3.	Hoofdpijnen van het voorstel	16
4.	Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)	38
5.	Uitvoering	39
6.	Evaluatie	41
7.	Advies en consultatie	42
8.	Overgangsrecht en inwerkingtreding	43

1. Algemeen

De leden van de PVV-fractie vragen de regering wat zij kan ondernemen om te voorkomen dat grote woongroepingen maximale leges opgelegd krijgen, enkel en alleen omdat zij door hun grootte meer klachten tegen zich krijgen, terwijl deze groepingen in verhouding met het aantal verhuurings maar weinig klachten zouden hebben. De leden van de CDA-fractie vragen of de regering bereid is te bezien of de huidige

toepassing van de legesregeling niet leidt tot onbedoelde en disproportionele effecten voor woningcorporaties.

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur gelden voor alle zaaksoorten van de Huurcommissie de «gedifferentieerde leges» voor verhuurders. Dat betekent dat verhuurders die in dezelfde zaaksoort binnen vier achtereenvolgende kalenderjaren vaker geheel in het ongelijk worden gesteld, kunnen worden veroordeeld tot een hoger legestartief dan het normale tarief voor verhuurders van 500 euro. Wanneer verhuurders viermaal of vaker in die periode geheel in het ongelijk worden gesteld, dan is het tarief een kostendekkend tarief. Momenteel is dat bedrag 1.750 euro per uitspraak. Dit voorstel bevat geen wijzigingen ten aanzien van deze gedifferentieerde legessystematiek.

Het doel van deze kostendekkende leges is het vergroten van de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen. Tegelijkertijd houdt de grondslag geen rekening met de omvang van de verhuurder. De data van de Huurcommissie wijzen uit dat een woningcorporatie met een groot aantal huurwoningen niet altijd veel gedifferentieerde leges betaalt. Desalniettemin vind ik het belangrijk er zeker van te zijn dat de legessystematiek die de Huurcommissie toepast geen onevenredig nadelige gevolgen zou hebben voor bepaalde verhuurders. Ik ben daarom momenteel in gesprek met de Huurcommissie over de legessystematiek, waarin ook de gevolgen van het amendement van de leden Grinwis en Vedder¹ onderdeel van het gesprek uitmaken. Ook bezie ik in samenspraak met de Huurcommissie in hoeverre de bestaande hardheidsclausules die ten aanzien van de legesheffing reeds in de wet verankerd zijn voor de Huurcommissie voldoende ruimte bieden om een evenwichtig uitvoeringsbeleid ten aanzien van legesheffing te voeren. Mocht blijken dat de uitkomst is dat onverkorte toepassing van gedifferentieerde leges in het geval van grotere verhuurders altijd leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, dan zal worden bekeken of dit aanleiding is om de wet op dit punt aan te passen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen of het mogelijk is rekening te houden met de omvang van woningcorporaties bij het toepassen van de gedifferentieerde leges, zodat zij niet worden benadeeld ten opzichte van andere verhuurders. Zij vragen welke mogelijkheden de regering hiervoor ziet. Ook vragen zij of de regering erkent dat de huidige toepassing van artikel 7 Uhw ertoe leidt dat corporaties relatief veel bijdragen aan de kosten van de geschilbeslechting, terwijl zij in verhouding tot hun omvang slechts een gering aantal klachten tegen zich hebben lopen. Zij vragen of de regering het wenselijk acht artikel 7 Uhw zo aan te passen dat de Huurcommissie de ruimte krijgt om maatwerk toe te passen en de sanctie te richten op de malafide verhuurders waarvoor het amendement oorspronkelijk bedoeld was.

De systematiek van gedifferentieerde hogere leges dient ertoe om een prikkel toe te voegen voor verhuurders om vroegtijdig geschillen te voorkomen, voordat de Huurcommissie om uitspraak wordt gevraagd. Dit zorgt voor professionalisering van de huursector en een vroegtijdige oplossing voor huurders. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar de soort verhuurder, zoals woningcorporaties of private of particuliere

¹ Het amendement Grinwis/Vedder (*Kamerstuk 36 496, nr. 57*) regelt dat aan de systematiek van gedifferentieerde leges een vierde stap is toegevoegd. Indien een verhuurder binnen 4 kalenderjaren 4 maal binnen dezelfde geschilsoort in het ongelijk is gesteld, wordt een kostendekkend legestartief in rekening gebracht. Dit bedrag is op € 1.750,- gesteld middels het Besluit huurprijzen woonruimte.

verhuurders, of naar de omvang van de algehele portefeuille. Bij invoering van de gedifferentieerde legessystematiek is hierover overwogen dat verhuurders met een groot aantal woningen niet eerder in aanmerking hoeven te komen voor het gedifferentieerde legestartief dan verhuurders met een beperkt aantal woningen.² Van verhuurders wordt hetzelfde verwacht, namelijk dat regels worden toegepast. Verwacht mag worden dat verhuurders met een groot aantal woningen hier even goed toe in staat zijn als kleine verhuurders. Om deze reden is het aantal woningen van de verhuurder in de legesregeling geen onderscheidend criterium. Voor de vragen over of het mogelijk is rekening te houden met de omvang van woningcorporaties, verwijs ik naar de beantwoording van de hiervoor gestelde vraag.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering aankijkt tegen de signalen dat de toepassing van het amendement-Grinwis/Vedder (Kamerstuk 36 496, nr. 57) leidt tot onevenredig hoge lasten voor woningcorporaties. Zij vragen of de regering bereid is te onderzoeken of een relatieve maatstaf of een bredere hardheidsclausule tot meer evenwicht kan leiden.

Ik erken het belang dat de legesheffing door de Huurcommissie niet onevenredig nadelig mag uitpakken voor een bepaald type verhuurder. De wet bevat echter reeds een tweetal hardheidsclausules, waar gebruik van kan worden gemaakt als het opleggen van de geldende legesbedragen, gelet op het belang dat die beogen te beschermen, naar het oordeel van de Huurcommissie zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. De wijze waarop de Huurcommissie hier concreet invulling aan geeft, legt zij vast in haar legesbeleid. Met de Huurcommissie zie ik in hoeverre deze reeds bestaande clausules voldoende ruimte bieden om een evenwichtig uitvoeringsbeleid ten aanzien van legesheffing te voeren. Indien dit niet zo blijkt te zijn, dan zal worden bekeken of dit aanleiding is om de wet op dit punt aan te passen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te bevestigen dat in het afgelopen jaar de grootste tien corporaties het vaakst maximale leges opgelegd hebben gekregen. Ook vragen zij de regering om te bevestigen dat dit vooral komt omdat zij veel woningen verhuren en er in absolute zin meer verzoeken bij de Huurcommissie worden ingediend. Zij vragen of het klopt dat door de huidige formulering van de wet de Huurcommissie gedwongen is na vier keer een verhuurder in het ongelijk te stellen, de maximale leges te moeten heffen. Zij willen weten of de regering het met deze leden eens is dat dit niet in lijn is met de bedoeling van het amendement, dat stelt dat het amendement ertoe strekt de Huurcommissie «de mogelijkheid te geven» om kostendekkende leges op te leggen, en geen bindende verplichting wenst op te leggen. Deze leden vragen de regering of zij bereid is dit in voorliggend wetsvoorstel te corrigeren.

De data van de Huurcommissie wijzen uit dat grote verhuurders zoals corporaties vaker de gedifferentieerde leges opgelegd hebben gekregen. Er zijn echter ook grote woningcorporaties die niet veel gedifferentieerde leges opgelegd krijgen. Ik erken het belang dat de legesheffing door de Huurcommissie niet onevenredig nadelig mag uitpakken voor een bepaald type verhuurder. Daarom ben ik in overleg met de Huurcommissie over het uitvoeringsbeleid leges dat is vastgelegd in het Beleidsboek leges. In de gesprekken die worden gevoerd, wordt bekeken of het uitvoeringsbeleid aangepast kan worden binnen de huidige

² Memorie van toelichting bij het wetsvoorstel verdere modernisering huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage (Kamerstukken II, 2016/17, 34 652, nr. 3).

wettelijke kaders. De wet kent namelijk al twee hardheidsclausules ten aanzien van de legesheffing. Ik bezie of die voor de Huurcommissie voldoende ruimte bieden om een evenwichtig uitvoeringsbeleid ten aanzien van legesheffing te voeren. Indien ik concludeer dat de huidige wet hiervoor onvoldoende ruimte biedt, dan zal ik een voorstel doen om disproportionele effecten weg te nemen.

De leden van de D66-fractie merken op dat het streven naar snellere procedures terecht is, maar dat het belangrijk blijft dat dit niet ten koste gaat van de zorgvuldigheid. Zij vragen of de regering nader in kan gaan per maatregel ten behoeve van strengere procedures hoe de zorgvuldigheid gewaarborgd blijft.

Ik lees deze vraag zo dat er mogelijk een verschrijving is ontstaan, waarbij «strenger» per abuis in de plaats is gekomen waar «sneller» bedoeld is. De maatregelen in dit voorstel hebben primair tot doel om de Huurcommissie zo goed mogelijk in staat te stellen om haar taken doelmatig en doeltreffend uit te voeren, zodat zij huurders en verhuurders zo optimaal mogelijk van dienst kan zijn.

Ik onderschrijf het belang dat de wijzigingen uit dit voorstel niet ten koste mogen gaan van de zorgvuldigheid. Met het oog daarop worden in het wetsvoorstel bepaalde wettelijke termijnen juist verlengd, zoals bijvoorbeeld de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak en de termijn voor het aantekenen van verzet tegen een voorzittersuitspraak. De termijn van vier weken voor het doen van een voorzittersuitspraak – zelfs al is de uitkomst van het geschil al op voorhand duidelijk – blijkt in de praktijk te stringent, vergeleken met de termijn voor de commissie-uitspraak van vier maanden. De Huurcommissie moet in haar behandeling van een geschil vaak wachten op het aanleveren van stukken door betrokken partijen (huurder en verhuurder, maar soms ook door andere (overheids-) instanties. Daarnaast dient de Huurcommissie vanuit het oogpunt van procedurele rechtvaardigheid hoor- en wederhoor te plegen over het onderzoeksrapport dat ten grondslag ligt aan de voorzittersuitspraak. Huurder en verhuurder dienen in de positie gesteld te worden om hun zienswijze te geven op dit rapport en de onderliggende stukken. Daarvoor is een termijn van vier weken in totaal te kort en daarom wordt de termijn in dit wetsvoorstel verlengd naar zes weken. Verder is de Huurcommissie een lerende organisatie en heeft zij een eigen kwaliteitsmanagement-systeem ingericht. Dit bestaat onder andere uit audits op inhoud en processen en allerlei feedbackloops die de organisatie voorzien van waardevolle input voor verbeteringen in de dienstverlening. Deze feedback is afkomstig uit de organisatie zelf, bijvoorbeeld vanuit medewerkers, uit cijfers en informatie over ingestelde en gegrond verklaarde verzetten of door de monitoring van ingediende klachten, maar ook van buiten de organisatie, bijvoorbeeld vanuit het klanttevredenheids-onderzoek, signalen van (ver)huurders die bij het klantcontactcentrum binnenkomen, of vanuit gesprekken met stakeholders of de Raad van Advies. Dit uitgebreide web van feedbackbronnen zorgt ervoor dat goed kan worden gemonitord hoe de voorgestelde wijzigingen in de praktijk uitpakken en dat snel kan worden bijgestuurd als onverhoopt mocht blijken dat een wijziging onbedoelde gevolgen heeft voor de zorgvuldige behandeling van geschillen door de Huurcommissie.

De leden van de D66-fractie constateren dat er de afgelopen jaren veel evaluaties zijn geweest van de werking van de Huurcommissie. Deze leden verzoeken de regering om een overzicht te geven van alle concrete aanbevelingen die in deze evaluaties zijn gesteld en per punt een nadere toelichting te geven of deze aanbevelingen zijn opgevolgd, of zij terugkomen in dit wetsvoorstel en zo nee, waarom dat niet het geval is.

Er zijn de afgelopen jaren een flink aantal evaluaties uitgevoerd die zagen op (de werking van) de Huurcommissie. De Kamer is hier steeds ook over geïnformeerd, alsook over de wijze waarop de regering voornemens was de aanbevelingen op te volgen.³ Hieronder wordt per evaluatieonderzoek een samenvatting van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen gegeven, alsook van de wijze waarop met de aanbevelingen is omgegaan en of deze meelopen in dit wetsvoorstel, of reeds eerder zijn opgevolgd. Andere aanbevelingen zijn reeds opgevolgd door bijvoorbeeld wijzigingen in het (uitvoerings)beleid, bestuursreglement of werkwijzen van de Huurcommissie.

1. Tweejaarlijkse evaluatie in de zin van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting:

In 2021 is door onderzoeksbureau USBO een evaluatieonderzoek verricht naar de doeltreffendheid van de procedure bij de Huurcommissie. De Huurcommissie is als erkende instantie voor buitengerechtelijke geschilbeslechting (alternative dispute resolution of «ADR») gebonden aan de (procedure)regels uit de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten. De conclusie van het onderzoek was dat de procedure van de Huurcommissie op belangrijke onderdelen nog niet voldoende doeltreffend was. Met name op het gebied van de toegankelijkheid, informatievoorziening en doorlooptijd scoorde de Huurcommissie in de onderzoeksperiode onvoldoende. De drie hoofdaanbevelingen uit dit onderzoek waren dan ook: (1) Verbeter de tijdigheid van dienstverlening, (2) vergroot de kwaliteit van dienstverlening, (3) vergroot het zelflerend vermogen van de organisatie. Sinds het uitkomen van dit evaluatieonderzoek, heeft de Huurcommissie belangrijke stappen gezet om haar toegankelijkheid, snelheid en bereikbaarheid te verbeteren. Zo is eind 2022 het klantcontactcentrum gelanceerd, waar (ver)huurders snel en laagdrempelig informatie kunnen inwinnen over de voortgang van hun zaak en waar zij geholpen kunnen worden bij het indienen van een verzoekschrift. Het klantcontactcentrum fungeert daarmee als laagdrempelige toegangspoort tot de Huurcommissie. Dit draagt ook bij aan de toegankelijkheid voor huurders en verhuurders met beperkte digitale vaardigheden of met een verminderd doenvermogen, omdat zij hier persoonlijk en telefonisch geholpen kunnen worden. Verder kunnen zij daar terecht voor algemene informatie over het huurrecht en de dienstverlening van de Huurcommissie. Verder is eind 2022 een nieuw zaakstelsel gelanceerd, waarin voor partijen ook een persoonlijke omgeving is gebouwd, waar zij te allen tijde stukken kunnen uploaden, de voortgang van hun zaak kunnen zien en berichten vanuit de Huurcommissie kunnen ontvangen. Ook dit draagt bij aan de laagdrempelige toegang tot de geschilbeslechting door de Huurcommissie. Ook heeft de Huurcommissie een vernieuwde website en klantportaal waarop in toegankelijke taal wordt gecommuniceerd. Daarbij zijn ook de digitale Huurprijscheck en Gebrekencheck gebruiksvriendelijker en visueel toegankelijker gemaakt. Met deze verbeteringen kunnen huurders en verhuurders op laagdrempelige wijze zelf nagaan of hun huurprijs redelijk is. Daarnaast zijn instructievideo's ontwikkeld die eenvoudig uitleg geven over de procedures van de Huurcommissie en het invullen van verzoekformulieren. Deze zijn beschikbaar op de website en dragen bij aan de begrijpelijkheid en toegankelijkheid van het stelsel. Deze tools voorzien in een belangrijke informatiebehoefte en dragen bij aan de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders. Bovendien is de Huurcommissie aangesloten bij de Informatiepunten Digitale Overheid (IDO), waar burgers met minder digitale vaardigheden ondersteuning kunnen krijgen bij digitaal contact met de overheid,

³ Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374, Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 376 en Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. K.

inclusief het indienen van verzoeken bij de Huurcommissie. In 2025 waren er al ruim 859 van deze IDO's verspreid over het land, wat de bereikbaarheid voor minder digitaal vaardige huurders aanzienlijk vergroot. Verder heeft de Huurcommissie in 2021 haar achterstanden weggewerkt en heeft zij zich sindsdien – met resultaat – gericht op het verbeteren van haar doorlooptijden. Een van de aanbevelingen was om te anticiperen op piekbelasting. Deze aanbeveling is onder andere opgevolgd door de flexibele schil van zittingsvoorzitters wat onderdeel is van het onderhavige wetsvoorstel. Het onderhavige wetsvoorstel bevat daarnaast voorstellen om de aanbevelingen van USBO – direct, dan wel indirect – nog beter gestand te kunnen doen, bijvoorbeeld met betrekking tot de termijnen voor het doen van uitspraak.

2. **Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid Wet verdere modernisering Huurcommissie:**

In 2022 zijn de doelmatigheid en doeltreffendheid van de Wet verdere modernisering Huurcommissie geëvalueerd door onderzoeksbureau Companen. Deze wet voorzag in een wijziging van een aantal onderdelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw), bijvoorbeeld de introductie van een nieuwe zaaksoort (klacht over gedraging van een verhuurder, vgl. artikel 4, vijfde lid, van de Uhw) en werkwijze (bemiddeling), nieuwe benoemingsprocedures voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies van de Huurcommissie en de introductie van een verhuurderbijdrage. In aanvulling op de onderzochte wetwijzigingen, is in het evaluatieonderzoek ook een drietal andere onderwerpen onderzocht, te weten de werkbaarheid van de maximering van het aantal zittingsvoorzitters dat de Huurcommissie in dienst mag hebben, de wenselijkheid van een flexibele schil van zittingsvoorzitters en de wenselijkheid van een mogelijkheid voor wraking en verschoning tijdens een zitting. De maximering van het aantal zittingsvoorzitters is reeds losgelaten als gevolg van de Wet betaalbare huur. De evaluatie benoemde verbeterpunten over de hiervoor beschreven onderwerpen. Belangrijke conclusies uit dit onderzoek, die relevant zijn voor het wetsvoorstel dat voor behandeling voorligt bij uw Kamer, zijn onder andere dat de nieuw geïntroduceerde zaaksoort «Klacht over gedraging verhuurder» weinig doeltreffend en doelmatig is gebleken, dat bemiddeling niet doelmatig is en voor geen van de zaaksoorten van de Huurcommissie goed toepasbaar is en dat de nieuwe benoemingsprocedures voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies minder doeltreffend zijn dan mogelijk. Deze verbeterpunten worden met dit wetsvoorstel opgevolgd. Ook wordt met dit wetsvoorstel voorzien in een flexibele schil van zittingsvoorzitters en zijn de mogelijkheden voor wraking uitgebreid. Met dit voorstel worden dus verschillende verbeterpunten uit de evaluatie opgevolgd.

3. **Brede evaluatie van de governance van de Huurcommissie:**

In 2022 is ook de werking van het besturingsmodel (ook wel: governance) van de Huurcommissie onderzocht. De conclusie uit dit onderzoek was dat het besturingsmodel op hoofdlijnen naar behoren functioneert, maar dat deze nog wordt gehinderd door complexiteit en onduidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden. Zo zijn besluitvormingsprocessen complex en zorgen deze voor onduidelijkheid en vertraging. Ook pakt het onderscheid tussen het zelfstandig bestuursorgaan en het agentschap in de praktijk soms hinderlijk uit. Het rapport concludeert ook dat de Huurcommissie een balans moet vinden tussen verschillende belangrijke waarden, zoals kwaliteit, snelheid en procedurele rechtvaardigheid. Er wordt in het rapport een aantal aanbevelingen gedaan voor verbeteringen in de governance van de Huurcommissie. Deze verbeteringen zien toe op het verduidelijken van verantwoordelijkheden, de totstandkoming van beleid, het formaliseren van rollen binnen de governance en het stroomlijnen van

besluitvormingsprocessen. Ook wordt in het rapport de aanbeveling gedaan om te herbezinnen op de paritaire samenstelling van de Huurcommissie. Samen met de Huurcommissie bekijk ik doorlopend hoe de paritaire samenstelling van de Huurcommissie in de praktijk werkt, welk effect dit op de taakuitvoering van de Huurcommissie heeft en of verbeteringen mogelijk zijn. Tot slot wordt de aanbeveling gedaan om op lange termijn toe te werken naar het integreren van het agentschap in één zelfstandig bestuursorgaan.

Een groot deel van de aanbevelingen zijn voortvarend door de Huurcommissie opgepakt, onder meer door een wijziging van haar bestuursreglement. Daarin zijn de verhoudingen tussen het bestuur en de directeur en de aansturing door de plaatsvervangend voorzitter van de zittingsvoorzitters en zittingsleden verduidelijkt en is ingezet op het stroomlijnen van besluitvormingsprocessen. Met dit wetsvoorstel worden de gedane aanbevelingen verder gestand gedaan. Het gaat dan om het bestendigen van de huidige invulling van de rol van plaatsvervangend bestuursvoorzitter en het terugdringen van het aantal deelverantwoordelijkheden binnen de Huurcommissie, door bijvoorbeeld de adviesbevoegdheid van de Raad van Advies op de conceptjaarrekening en de ontwerpbegroting te schrappen.

Ten aanzien van de aanbeveling om op de lange termijn toe te werken naar integratie van het agentschap in het zelfstandige bestuursorgaan kan worden opgemerkt dat deze aanbeveling (nog) niet is opgevolgd.

Het is wenselijk eerst gedurende enige tijd te monitoren hoe de opvolging van de andere aanbevelingen zijn uitwerking zal hebben, alvorens verdere maatregelen worden overwogen. De Huurcommissie is een organisatie die de afgelopen jaren veel ontwikkelingen heeft doorgemaakt, en ook de huurmarkt is volop in beweging. Het is van belang dat de Huurcommissie zich kan focussen op haar belangrijke maatschappelijke taak en op de uitbreiding van haar taken als gevolg van de Wet betaalbare huur. Grootschalige organisatieveranderingen, zoals bijvoorbeeld een samenvoeging van het agentschap en het zelfstandige bestuursorgaan, moeten niet lichtvaardig worden opgevat, en dienen bovendien proportioneel te zijn, kijkend naar het belang dat een dergelijke samenvoeging zou kunnen dienen⁴.

De governance van de Huurcommissie functioneert op hoofdlijnen naar behoren, ook in de hybride organisatiestructuur die er thans is. In 2026 zal ik samen met de Huurcommissie een reflectie opstellen op de bestuurlijke inrichting.

4. Evaluatie inzet kennelijke voorzittersuitspraken

De Huurcommissie is de afgelopen jaren intensiever gebruik gaan maken van voorzittersuitspraken. In 2023 is de inzet van voorzittersuitspraken geëvalueerd. Ook is het daarvoor ontwikkelde kwaliteitssysteem onderzocht. De onderzoekers concludeerden dat het vaker inzetten van voorzittersuitspraken bijdraagt aan de tijdige afhandeling van geschillen, met behoud van belangrijke randvoorwaarden als kwaliteit, rechtsbescherming, procedurele rechtvaardigheid en toegankelijkheid. Daarnaast toont de Huurcommissie zich met het ingestelde kwaliteitsmanagementsysteem een lerende organisatie. Dit vertaalt zich in een hogere kwaliteit. Wel spraken de onderzoekers zorg uit over de risico's van de grootschalige toepassing van voorzittersuitspraken, specifiek voor de toegankelijkheid voor burgers met een verminderd doenvermogen, nu het mogelijk meer van burgers vraagt als de procedure enkel schriftelijk wordt gevoerd. Ook constateerden zij dat het proces waarmee besloten wordt of een zaak naar zitting gaat of met een voorzittersuitspraak wordt afgedaan, beter kan. Met dit

⁴ De evaluatie geeft o.a. dat het belang van het samenvoegen van agentschap en zelfstandig bestuursorgaan is dat er geen twijfel kan ontstaan over de onafhankelijkheid van de Huurcommissie en dat de governance minder complex wordt.

wetsvoorstel wordt invulling gegeven aan een belangrijke aanbeveling uit dit rapport, door het verlengen van de termijn voor het instellen van verzet tegen een voorzittersuitspraak. Met de opvolging van de andere aanbevelingen is de Huurcommissie de afgelopen tijd zelf voortvarend aan de slag gegaan. Zij doen dit bijvoorbeeld door de criteria voor het beoordelen van kennelijkheid doorlopend door te ontwikkelen.

De leden van de BBB-fractie vragen de regering hoe de procedurele optimalisaties van de Huurcommissie uit dit wetsvoorstel zich verhouden tot de bredere, structurele aanpak van de regering om de oorzaken van woningnood en de excessen die daaruit voortvloeien aan te pakken. Tevens vragen de leden van de BBB-fractie op welke termijn de Minister een merkbare vermindering van excessen verwacht, met name in regio's waar de druk op de woningmarkt groot is.

De procedurele optimalisatie van de Huurcommissie is erop gericht huurders en verhuurders te helpen als zij een geschil hebben. Deze geschillen komen vaker voor doordat de schaarste aan woningen excessen in de hand werkt. Met het voorstel worden procedurele aanpassingen gedaan, zodat de geschilbeslechting van de Huurcommissie efficiënt, betrouwbaar, transparant, onafhankelijk, laagdrempelig en duidelijk is voor partijen. Door verduidelijking van rechten, plichten en mogelijkheden van huurders en verhuurders wordt bijgedragen aan het vroegtijdig voorkomen van geschillen. Door de aanpassingen aan de procedures kunnen de genoemde excessen sneller en beter worden weggenomen, daar waar een geschil aan de Huurcommissie wordt voorgelegd.

2. Doel en noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe zij het risico beoordeelt waarbij de daling in meldingen bij gemeentelijke meldpunten geen reëel beeld geeft van de werkelijkheid, omdat huurders vaak uit angst afzien van melden. Zij vragen de regering of zij erkent dat het ontbreken van een discrete, laagdrempelige bemiddelingsroute, temeer omdat steeds meer gemeenten stoppen met huurteams en/of de taken inperken waardoor huurbescherming steeds meer afhangt van lokale politieke keuzes of een te hoge drempel hebben omdat er meteen beboet of gehandhaafd moet worden, vooral kwetsbare huurders treft. Ook vragen zij of de regering erkent dat huurteams waardevol zijn en dus dienen behouden te worden.

De regering herkent het beeld dat huurders die vormen van ongewenst verhuurgedrag ervaren, soms bang zijn om hun recht te halen. Juist om deze reden hebben gemeenten met de Wet goed verhuurderschap meer mogelijkheden gekregen om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Gemeenten kunnen huurders ondersteunen in het contact met de verhuurder en handhavend optreden tegen verhuurders die zich niet aan de regels houden. Elke gemeente dient hiertoe een laagdrempelig meldpunt te hebben ingericht, waar ongewenst verhuurgedrag – zo nodig anoniem – kan worden gemeld. Gemeenten kunnen daarnaast bovendien ook proactief, dus zonder voorafgaande melding van de huurder, handhaven in geval van een overtreding. Deze handhaving dient altijd proportioneel te zijn, met inachtneming van de bestuursrechtelijke escalatieladder. Hier zit in feite ook al een vorm van bemiddeling in, nu een gemeente een verhuurder in de gelegenheid moet stellen om zijn gedrag te veranderen, bijvoorbeeld door een waarschuwing af te geven of een last onder dwangsom op te leggen. Sommige gemeenten gaan daarnaast ook in gesprek met verhuurders om normconform gedrag langs

die weg te bevorderen. De stelling dat er een hoge drempel wordt opgeworpen voor huurders omdat er meteen beboet of gehandhaafd zou moeten worden, wordt door de regering dan ook niet herkend.

Met de Wet goed verhuurderschap is het voor gemeenten makkelijker om als het ware naast een huurder te gaan staan wanneer deze wil opkomen tegen ongewenst verhuurgedrag. Op dit moment wordt vol ingezet op de ondersteuning van gemeenten bij de uitvoering van deze taak. Gemeenten ontvangen hiervoor ook middelen vanuit het Rijk. Het is daarbij echter aan gemeenten zelf om te bepalen hoe zij hun handhaving willen vormgeven. Gemeenten hebben immers zelf het beste zicht op de lokale situatie. Een aantal gemeenten doet dit door een samenwerking met een (lokaal) huurteam, maar gemeenten kunnen ook kiezen om zelf medewerkers op te leiden of bijvoorbeeld verklaringen bij de Huurcommissie opvragen. In het algemeen dient ook opgemerkt te worden dat een «huurteam» geen vastomlijnd begrip is. Er zijn dus ook gemeenten die eigen medewerkers inzetten bij het oplossen van geschillen, zonder dat dit als «huurteam» te boek staat.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of zij kan toezeggen dat structurele financiering van huurteams vastgesteld zal worden.

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur hebben gemeenten een toezichthoudende taak gekregen op het gebied van ongewenst verhuurgedrag. Zo dient elke gemeente een meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag te hebben, waar huurders zich tot kunnen wenden bij onenigheid met de verhuurder. Gemeenten krijgen ook structureel middelen voor de uitvoering van de taken uit deze wetten. Deze financiering is echter niet gekoppeld aan het instellen van een huurteam. Het is aan gemeenten om te bepalen hoe zij hun (toezicht- en handhavings)taak invullen. Gemeenten hebben immers zelf het beste zicht op de lokale situatie. Een aantal gemeenten doet dit door een samenwerking met een lokaal huurteam, maar gemeenten kunnen ook zelf medewerkers opleiden of bijvoorbeeld verklaringen bij de Huurcommissie opvragen. In het algemeen dient ook opgemerkt te worden dat een «huurteam» geen vastomlijnd begrip is. Er zijn dus ook gemeenten die eigen medewerkers inzetten bij het oplossen van geschillen, zonder dat dit als «huurteam» te boek staat.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering kiest voor hoofdzakelijk procedurele en organisatorische ingrepen (zoals termijnen en governance) in plaats van expliciete waarborgen voor laagdrempelige toegang (bijvoorbeeld proactieve hulp, telefonisch/mondeling toelichten), mede in het licht van de door de Raad van State gesignaleerde risico's bij volledig schriftelijke trajecten.

De regering onderkent het belang van laagdrempelige toegang tot (de geschilbeslechting van) de Huurcommissie. Met dit voorstel worden enkel verbeteringen doorgevoerd waarvoor een wijziging van wet- en regelgeving is vereist. Een groot deel van de dienstverlening en hulpmiddelen van de Huurcommissie kent echter als zodanig geen grondslag in de wet. Er is bijvoorbeeld geen wettelijke bepaling die de Huurcommissie verplicht tot het hebben van een laagdrempelig klantcontactcentrum, of tot het aanbieden van een Gebrekencheck op haar website. Het bestaan van dergelijke diensten en hulpmiddelen berust zodoende op een keuze of initiatief dat door de Huurcommissie zelf, in goed overleg met mij en de maatschappelijke partners, wordt genomen. Het realiseren van zaken als proactieve hulp, of de mogelijkheid een verzoek telefonisch of mondeling

toe te lichten vergt geen wetswijziging en de regering is ook niet voornemens dit op wetsniveau te regelen omdat hier geen noodzaak toe is.

De regering hecht er namelijk aan te benadrukken dat de laagdrempelige toegang van de Huurcommissie doorlopend onderwerp van gesprek is met de Huurcommissie en dat de Huurcommissie elk jaar weer stappen zet om haar laagdrempeligheid verder te verbeteren. Laagdrempeligheid is dan ook een van de kernwaarden⁵ van de Huurcommissie. Middels haar jaarplan maakt de Huurcommissie op jaarbasis inzichtelijk aan mij welke stappen zij in het komende jaar zal zetten ter verbetering van haar dienstverlening in brede zin, waaronder begrepen uiteraard ook de laagdrempeligheid.

Belangrijke stappen die in dit kader reeds zijn genomen zijn het inrichten van een klantcontactcentrum, waar huurders en verhuurders terecht kunnen met vragen over de procedures of algemene vragen over het huurrecht, het toegankelijker maken van de website en digitale tools zoals de Huurprijscheck en de Gebrekencheck. Ook onderlinge doorverwijzing tussen de Huurcommissie en andere instanties binnen de keten, zoals bijvoorbeeld gemeenten is verbeterd. Daarnaast zijn er instructievideo's ontwikkeld die eenvoudig uitleg geven over de procedures van de Huurcommissie en het invullen van verzoekformulieren. Deze zijn beschikbaar op de website en dragen bij aan de begrijpelijkheid en toegankelijkheid van het systeem. Deze tools voorzien in een belangrijke informatiebehoefte en dragen bij aan de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders. Partijen kunnen daarnaast kosteloos verzet aantekenen tegen een schriftelijke voorzittersuitspraak, waarna de zaak alsnog door een commissie wordt behandeld. De procedure van de Huurcommissie kent dus verschillende waarborgen die ervoor zorgen dat ook kwetsbare partijen, zij die bijvoorbeeld beperkte taalvaardigheid of digitale vaardigheden hebben, van de Huurcommissie gebruik kunnen maken.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering de constatering deelt dat de stap naar de Huurcommissie voor veel huurders helaas een grote stap is, waar mensen terughoudend in zijn om die te maken, zeker gelet op de machtsverhouding tussen huurder en verhuurder. Deze leden vragen of de regering ook onderzoek heeft gedaan naar mogelijkheden om specifieke praktijken in de huursector die in strijd zijn met wet- en regelgeving, denk bijvoorbeeld aan het aanbieden van een te hoge huur, op zichzelf strafbaar te stellen, zodat het voor zulke casussen niet nodig is voor huurders om vanuit hun positie als huurder een zaak aanhangig te maken of de stap naar de Huurcommissie te maken, en zo ja, wat hiervan de opbrengsten waren.

De regering deelt de constatering van deze leden dat het voor huurders een grote stap kan zijn om zich tot de Huurcommissie te wenden om een te hoge huurprijs te laten verlagen. Dit kan te maken hebben met een gebrek aan kennis over mogelijkheden en rechten, maar bijvoorbeeld ook een gebrek aan ondersteuning in contact met de verhuurder. Daarom is met de Wet betaalbare huur het vragen van te hoge huurprijzen verboden. Het toezicht en de handhaving hierop is belegd bij gemeenten, op grond van de Wet goed verhuurderschap. Huurders kunnen zich sinds 1 januari 2025 dus ook tot de gemeente wenden, via het meldpunt goed verhuurderschap dat in elke gemeente ingericht moet zijn. Dit kunnen huurders bijvoorbeeld doen als zij niet naar de rechter of Huurcommissie willen stappen. Gemeenten kunnen huurders ondersteunen in het contact met de verhuurder en handhavend optreden tegen verhuurders die zich niet

⁵ Missie, visie en kernwaarden | Huurcommissie

aan de regels houden. Gemeenten beschikken namelijk over het bestuursrechtelijke instrumentarium van bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername van de woning, die via een escalatieladder kan worden ingezet. Door deze taak bij gemeenten neer te leggen, hebben huurders een aanvullende, laagdrempelige mogelijkheid om misstanden aan te kaarten. Gemeenten kunnen bovendien ook zelf onderzoek doen over mogelijke misstanden en op basis daarvan (proactief) toezicht houden. Gemeenten kunnen op die manier als het ware naast de huurder gaan staan, wanneer deze een vorm van ongewenst verhuurgedrag ondervindt. Op dit moment wordt vol ingezet op de ondersteuning van gemeenten bij deze nieuwe toezichthoudende taak. Gemeenten ontvangen voor de uitvoering hiervan ook middelen van het Rijk.

De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering hoe het laagdrempelige karakter van de Huurcommissie gewaarborgd kan worden voor mensen met een mindere taalvaardigheid of beperkte digitale vaardigheden. Deze leden vragen of er mogelijkheden zijn om toch ruimte te kunnen bieden voor zittingen waar huurders mondeling hun verhaal kunnen doen.

De Huurcommissie is continu bezig met het vergroten van de laagdrempeligheid van haar dienstverlening, ook specifiek voor mensen met een mindere taalvaardigheid of beperkte digitale vaardigheden. Laagdrempeligheid wordt dan ook door de Huurcommissie als een van de kernwaarden benoemd⁶. Procedures kunnen digitaal of schriftelijk gestart worden. Bij vragen over de procedure of een uitspraak kunnen huurders en verhuurders altijd terecht bij het klantcontactcentrum van de Huurcommissie. Het klantcontactcentrum beantwoordt laagdrempelig vragen over de Huurcommissie of het huurrecht in het algemeen. Ook zijn er, verspreid over heel Nederland, Informatiepunten Digitale Overheid, waar burgers op laagdrempelige wijze kunnen worden geholpen bij het digitaal zakendoen met de overheid, waaronder met de Huurcommissie.

Ten aanzien van zittingen geldt dat de wet voorschrijft dat de Huurcommissie zaken waarin de uitkomst op voorhand al duidelijk is, de zogenaamde «kennelijke zaken», schriftelijk afdoet middels een voorzittersuitspraak. Dit zorgt ervoor dat partijen in geval van evidente zaken snel duidelijkheid hebben over hun geschil. Als de zaak onduidelijk is en dus baat heeft bij een mondelinge bespreking op zitting, dan wordt deze op zitting besproken. Partijen kunnen zich in een procedure bij de Huurcommissie altijd laten bijstaan door een gemachtigde. Dit mag een advocaat of juridisch adviseur zijn, maar ook een familielid of andere bekende. Als een partij het niet eens is met een voorzittersuitspraak, kan kosteloos verzet worden ingesteld, waarna een commissie deze zaak alsnog op zitting zal behandelen.

De leden van de BBB-fractie vragen welke specifieke, directe bijdragen dit wetsvoorstel levert aan de kwaliteit en toegankelijkheid van de digitale dienstverlening en hulpmiddelen van de Huurcommissie, en hoe de effectiviteit hiervan zal worden gemonitord. Ook de leden van de SP-fractie vragen de regering aan te tonen hoe elk onderdeel van het voorstel aantoonbaar bijdraagt aan toegankelijkheid voor huurders, in het bijzonder voor mensen met beperkingen, lagere taalvaardigheid of digitale vaardigheden. Zij vragen welke indicatoren en streefwaarden de regering hiervoor hanteert. Ook de leden van de D66-fractie vragen op welke wijze de regering borgt dat ook huurders met beperkte digitale

⁶ Missie, visie en kernwaarden | Huurcommissie

vaardigheden of een kwetsbare positie blijvend toegang houden tot de laagdrempelige geschilbeslechting die de Huurcommissie biedt.

De digitale dienstverlening en hulpmiddelen van de Huurcommissie als zodanig kennen geen directe grondslag in de wet. Er is bijvoorbeeld geen wettelijke bepaling die de Huurcommissie verplicht tot het hebben van een digitaal klantportaal, waar partijen de voortgang van hun procedure kunnen volgen en desgewenst op stukken (van de wederpartij, of van de Huurcommissie) kunnen reageren. Het bestaan van dergelijke diensten en hulpmiddelen berust zodoende op een keuze of initiatief van de Huurcommissie zelf, in goed overleg met mij en de maatschappelijke partners zoals dat onder meer in de Raad van Advies van de Huurcommissie is vertegenwoordigd. De Huurcommissie stelt jaarlijks een jaarplan op, waarin verbeteringen aan procedures en ondersteuning stevast naar voren komen. Aan verbeteringen van de kwaliteit en toegankelijkheid van de digitale dienstverlening door de Huurcommissie komt zodoende geen wetswijziging te pas. Dit wetsvoorstel voorziet daarom niet in wijzigingen op dit punt.

De effectiviteit van door de Huurcommissie genomen maatregelen ter verbetering van de kwaliteit en toegankelijkheid van (digitale) dienstverlening wordt gemonitord door middel van de periodieke rapportages die de Huurcommissie opstelt, waarin onder andere wordt gerapporteerd over zaken als de klanttevredenheid, het aantal websitebezoeken, het aantal keer dat gebruik is gemaakt van digitale hulpmiddelen als bijvoorbeeld de Huurprijscheck en binnengekomen telefoontjes en andere correspondentie bij het klantcontactcentrum. Op basis van deze indicatoren kan een beeld worden geschetst van de effectiviteit van de maatregelen uit dit wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering nader toe te lichten hoe de voorgestelde wijzigingen bijdragen aan de laagdrempeligheid en betrouwbaarheid van de Huurcommissie, naast de beoogde efficiëntie.

Het wetsvoorstel bevat verschillende wijzigingen die de laagdrempeligheid en betrouwbaarheid van de Huurcommissie ten goede komen. Zo krijgen partijen meer tijd om zich te beraden op de wenselijkheid van het instellen van verzet tegen een voorzittersuitspraak. Door de Huurcommissie de mogelijkheid te geven om zelf een specificatieformulier voor servicekosten vast te stellen, en hierbij haar Raad van Advies te vragen te adviseren op gebruiksvriendelijkheid, kan beter worden ingespeeld op de praktijk van huurders en verhuurders. Ook vereenvoudigt en verduidelijkt het wetsvoorstel andere procedures, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de ingangsdata voor de splitsing van all-in prijzen. Door de wrakingsprocedure voor leden van een commissie ook open te stellen na aanvang van de zitting én te expliciteren dat zittingsleden zonder last deelnemen aan een zittingscommissie wordt de betrouwbaarheid van de Huurcommissie verder versterkt.

In algemene zin dient overigens opgemerkt te worden dat het voorstel enkel wijzigingen bevat daar waar wetgeving in de weg staat van het verbeteren van laagdrempeligheid en betrouwbaarheid. De meeste maatregelen die de Huurcommissie neemt om deze aspecten van haar dienstverlening te verbeteren vereisen geen wettelijke grondslag en zijn dus ook niet in dit voorstel opgenomen.

De leden van de PVV-fractie vragen de regering of onderzocht wordt of er gemeenten zijn die zaken missen omdat ze geen huurteam in huis hebben. Ook de leden van de NSC-fractie vragen de regering welke

methoden gebruikt worden om onderrapportage zichtbaar te maken en ervaringen van huurders te monitoren.

Vooropgesteld moet worden dat een gang naar de gemeente niet altijd gemaakt hoeft te worden. In de meeste gevallen zullen huurders geschillen met een verhuurder zelf op proberen te lossen, of kiezen zij voor een andere weg zoals bijvoorbeeld een gang naar de rechter of Huurcommissie. Aangezien een huurder dus verschillende opties heeft om geschillen op te lossen, is niet in te schatten hoeveel zaken er bij gemeenten «gemist» worden. Daar komt bij dat een huurteam geen vastomlijnd begrip is. Er zijn ook gemeenten die de handhaving niet uit besteden en eigen medewerkers inzetten, zonder dat dit als «huurteam» te boek staat. Bovendien zet het Rijk volop in op het informeren van verhuurders en verhuurbemiddelaars over de regels van goed verhuurderschap én de consequenties als zij hier niet aan voldoen. Ook dit leidt er hopelijk toe dat steeds minder misstanden zullen plaatsvinden, hetgeen ook tot minder meldingen bij gemeenten zal leiden.

Er worden verschillende maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat elke huurder en verhuurder adequate rechtsbescherming heeft en ook de weg daar naartoe kan vinden. Zo worden gemeenten gesteund in het opbouwen van hun (relatief nieuwe) toezichthoudende taak, door het uitwisselen van kennis, het beantwoorden van juridische of praktische vragen, door het bieden van hulpmiddelen zoals handreikingen, een modelverordening en een communicatietoolkit. Ook krijgen gemeenten voor hun toezichthoudende taak middelen vanuit het Rijk. Ook wordt met de Huurcommissie bezien hoe het zogeheten «niet-gebruik» door huurders en verhuurders kan worden teruggedrongen, door bijvoorbeeld de naamsbekendheid van de Huurcommissie te vergroten.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering welke landelijke normen er gelden voor de bemensing, responstijd en toegankelijkheid van gemeentelijke meldpunten.

Met de Wet goed verhuurderschap is elke gemeente verplicht om sinds 1 januari 2024 een meldpunt te hebben ingericht, waar melding kan worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Het meldpunt moet in ieder geval zodanig zijn ingericht dat het laagdrempelig benaderbaar is, dat misstanden kosteloos en anoniem gemeld kunnen worden en dat melders ook worden doorverwezen naar instanties die hen in voorkomende gevallen kunnen helpen, zoals een huurteam, een gemeentelijke anti-discriminatievoorziening en de Huurcommissie. In die wet zijn geen normen opgenomen ten aanzien van bemensing en responstijd van het meldpunt. Dat is een aangelegenheid waar gemeenten over gaan. Dit is gewenst gezien de diversiteit aan meldingen en mogelijke vervolgstappen daarop.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe rechtseenheid geborgd wordt nu gemeenten parallel handhaven via de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap, terwijl de Huurcommissie ook geschillen beslecht. Deze leden vragen de regering hoe wordt voorkomen dat de bescherming van huurders afhangt van de woonplaats en gemeentelijke capaciteit (postcodeloterij). Ook de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen hoe de rechtseenheid wordt bewaakt nu er een risico ontstaat dat gemeenten verschillend omgaan met verklaringen van de Huurcommissie. Zij vragen hoe de regering voorkomt dat huurders in verschillende gemeenten ongelijk behandeld worden, afhankelijk van de lokale handhavingscapaciteit, en of overwogen is om de Huurcommissie een sterkere coördinerende rol te geven bij de uitvoering van de Wet betaalbare huur, zodat er landelijke uniformiteit

ontstaat. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de Huurcommissie zich verhoudt tot de nieuwe bevoegdheden van gemeenten in het kader van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap. Zij vragen hoe rechtseenheid tussen deze trajecten wordt gewaarborgd.

In aanvulling op de reeds bestaande mogelijkheden die huurders hadden om hun recht te halen, via de Huurcommissie en de kantonrechter, is daar met de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap ook de mogelijkheid van gemeentelijke handhaving op vormen van ongewenst verhuurgedrag aan toegevoegd. Gemeenten hebben daarbij de bevoegdheid gekregen om te handhaven op onder andere te hoge huren en huurverhogingen en onredelijke servicekosten. Dit zijn echter zaken waarvoor men ook al bij de Huurcommissie terecht kon, en nog steeds kan. De Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap zijn nadrukkelijk bedoeld als aanvulling op deze reeds bestaande mogelijkheden bij de Huurcommissie. De insteek is steeds geweest dat de Huurcommissie de primaire route blijft om huurprijsgeschillen aan voor te leggen. De gang naar de Huurcommissie biedt huurders ook verschillende voordelen ten opzichte van een melding bij de gemeente. De Huurcommissie kan als privaatrechtelijke geschilbeslechter in het contract tussen huurder en verhuurder treden. Dit betekent bijvoorbeeld dat de Huurcommissie in een uitspraak de huurprijs kan verlagen, wat direct effect heeft voor de huurder. De gemeente zal de verhuurder daarentegen met bestuursrechtelijke handhaving moeten bewegen om de huurprijs aan te passen, maar kan niet zelf de huurprijs verlagen. Daarnaast zal het doorlopen van de bestuursrechtelijke escalatieladder kunnen betekenen dat de gemeentelijke handhavingroute voor huurders langer duurt dan de route via de Huurcommissie. De reden voor het openstellen van deze aanvullende route naar de gemeente is enerzijds omdat blijkt dat niet alle huurders de weg naar de Huurcommissie altijd even goed weten te vinden, of dat zij het soms spannend vinden om hun recht te halen. Gemeenten kunnen, doordat zij proactief kunnen handhaven, in die gevallen als het ware naast de huurder gaan staan. Door het toepassen van het bestuursrechtelijke instrumentarium kunnen gemeenten onder meer via beboeting ook een gedragsverandering bij verhuurders bewerkstelligen, wat de huurmarkt in bredere zin ten goede komt. Een coördinerende rol voor de Huurcommissie richting gemeenten is in dit stelsel niet logisch, aangezien dit zich moeilijk verhoudt tot de onafhankelijkheid van de Huurcommissie als geschilbeslechter voor zowel huurders als verhuurders. Wel heeft de Huurcommissie een grote rol richting gemeenten als het aankomt op onder meer het bieden van expertise, verklaringen, de publicatie van haar uitspraken en het bieden van inlichtingen.

Om te voorkomen dat er samenloop plaatsvindt tussen een procedure bij de Huurcommissie en handhaving door een gemeente zijn er verschillende waarborgen ingericht. Zo kunnen gemeenten alvorens tot handhaving over te gaan, het openbaar register van de Huurcommissie raadplegen, waarin de Huurcommissie haar uitspraken publiceert. Als er al een uitspraak is over een bepaald adres, kan de gemeente dit als een gegeven in het verdere traject betrekken. Voor lopende zaken geldt dat in de Uhw is opgenomen dat ook het adres van ingediende verzoekschriften bij de Huurcommissie wordt bijgehouden in een register. Hierdoor kan een gemeente inzien of ten aanzien van een adres al een procedure loopt bij de Huurcommissie. Als dat het geval is, kan de gemeente opvragen of er al een puntentelling is opgesteld door de Huurcommissie. Dit voorkomt dat dubbele puntentellingen worden uitgevoerd. De regering heeft het daarbij ook wenselijk geacht dat gemeenten de Huurcommissie kunnen raadplegen over de waardering van een woonruimte, alvorens zij overgaan tot sanctionering van een verhuurder. De Huurcommissie kan bovendien inlichtingen verschaffen aan gemeenten over zaken. Dit maakt

dat de gemeente tussentijds met de Huurcommissie kan afstemmen over een lopend geschil. Ten slotte is bepaald dat wanneer zowel de Huurcommissie of rechter als de gemeente een puntentelling heeft uitgevoerd, dat de puntentelling van de Huurcommissie of rechter prevaleert. Hiermee wordt de eenheid op dit punt geborgd.

Het is van belang dat alle huurders in Nederland, ongeacht de gemeente waarin zij woonachtig zijn, bescherming genieten tegen ongewenst verhuurgedrag. Alle gemeenten ontvangen vanuit het Rijk middelen voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur.

Daarnaast wordt er vol ingezet op de ondersteuning van gemeenten bij de handhavende rol die zij op grond van deze wetten hebben. In dit kader is bijvoorbeeld door onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de VNG en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (nu: het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), een Handreiking Goed verhuurderschap voor gemeenten opgesteld, evenals een modelverordening en een Handhavingsprotocol. Daarnaast zijn en worden er – samen met de VNG – verschillende regiobijeenkomsten voor gemeenten georganiseerd en zijn er verschillende verdiepende sessies geweest met gemeenten, de VNG en de Huurcommissie, met als doel onderlinge samenwerking te bevorderen en kennis te delen. Ook is er een set met communicatiemiddelen ontwikkeld. Daarmee kunnen gemeenten worden geholpen huurders en verhuurders te informeren over de regels van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur en waarmee de gemeentelijke meldpunten extra aandacht kunnen worden gegeven. Samen met de VNG, bezie ik doorlopend waar gemeenten – groot en klein – eventueel additioneel mee geholpen zijn in de uitvoering van hun nieuwe taken. Daarmee wordt erop ingezet dat een huurder, ongeacht de gemeente waar hij of zij woont, toegang heeft tot adequate ondersteuning.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven dat de toenemende werklust, mede door de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap, aanleiding geeft tot aanpassing. Zij vragen de regering in hoeverre met deze wetgeving voldoende is geanticipeerd op de verwachte groei van zaken.

Om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie voldoende is toegerust op een toename van de werklust als gevolg van de invoering van de beide wetten is de Huurcommissie al vanaf een vroeg stadium doorlopend betrokken bij de uitwerking van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Hierdoor kon de Huurcommissie zich al voor de ingangsdatum van de beide wetten voorbereiden op de op handen zijnde taakuitbreidingen. Ook zijn de uitvoeringsgevolgen voor de Huurcommissie, waaronder bijvoorbeeld de te verwachten groei in het aantal zaken, door middel van een uitvoeringstoets inzichtelijk gemaakt en zijn er voldoende incidentele en structurele middelen beschikbaar gemaakt om de taakuitbreidingen het hoofd te bieden. Jaarlijks maakt de Huurcommissie middels een offerte inzichtelijk hoeveel zaken zij het komende jaar verwacht en welke middelen zij voor de uitvoering van haar opdracht verwacht nodig te hebben. Deze systematiek biedt ruimte om ook los van de reeds ingecalculeerde groei als gevolg van de Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap met de Huurcommissie in gesprek te gaan over of de organisatie voldoende is toegerust op de instroom van zaken die zij in een jaar prognosticeert.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen de regering hoeveel huurders de afgelopen jaren gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de helft van het legesvoorschot terug te krijgen bij het intrekken van een verzoek en of het vervallen hiervan niet vooral nadelig uitpakt voor huurders met een smalle beurs. Zij vragen of de regering verwacht dat huurders hierdoor minder vaak hun verzoek zullen intrekken, en welke gevolgen dit heeft voor de werkdruk en de wachttijden bij de Huurcommissie. Zij vragen hoe de regering de financiële lasten voor huurders van 25 euro afweegt tegen het belang van een snellere procedure en minder administratieve lasten.

De regering is het met de leden van GroenLinks-PvdA eens dat het belangrijk is dat de Huurcommissie laagdrempelig is en blijft. Daarom blijft het voor huurders en verhuurders met een laag inkomen mogelijk om een legesvrijstelling aan te vragen. Bij een vrijstelling worden in het geheel geen leges in heffing gebracht en is de verplichting om de helft van het voorschot terug te betalen bij het intrekken van een verzoek dus niet aan de orde. Op huurders en verhuurders met een laag inkomen heeft het schrappen van deze verplichting dus geen effect.

Het is niet te verwachten dat het schrappen van de verplichte terugbetaling van de helft van het legesvoorschot bij het intrekken van een verzoek, een significant effect zal hebben op de overweging van de huurder om de zaak wel of niet terug te trekken. Het financiële belang bedraagt voor huurders € 12,50 (de helft van het legesvoorschot van € 25,-). In de huidige situatie komt intrekking van een verzoek bovendien amper voor. Sinds 2023 zijn in slechts 175 zaken leges (deels) terugbetaald aan huurders. Daardoor wordt er door het schrappen van de verplichting ook geen effect verwacht op de wachttijden van de Huurcommissie. Wel zorgt het schrappen van deze verplichting ervoor dat de Huurcommissie haar middelen doelmatiger kan inzetten.⁷ In de ogen van de regering weegt dit belang in dit geval zwaarder dan het beperkte aantal gevallen waarin de huurder door het intrekken van het verzoek de helft van het legesvoorschot teruggeboekt krijgt.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering waarom er gekozen is voor compleet schrappen van de verplichting tot terugbetaling van het legesvoorschot wanneer een verzoek wordt ingetrokken door de huurder en niet voor het uitkeren van een lager percentage.

De reden dat ervoor gekozen is om de verplichting tot terugbetaling van het legesvoorschot voor huurders wanneer een verzoek wordt ingetrokken, te schrappen is omdat het bedrag (de helft van € 25,-, dus € 12,50) niet in verhouding staat tot de administratieve lasten die komen kijken bij het terugbetalen. De administratieve lasten voor het innen van leges voor de Huurcommissie zijn gemiddeld ca. € 25,- per zaak. Het CJIB, die de leges vervolgens int, heeft ook administratieve lasten die gemiddeld ca. € 25,- bedragen. Dat komt op een totaal van gemiddeld ca. € 50,- aan administratie lasten per zaak. Deze administratieve lasten zijn verbonden aan de handelingen die bij het terugbetalen komen kijken. Het hanteren van een ander percentage heeft op deze administratieve lasten geen effect.

⁷ De administratieve lasten voor het innen van leges voor de Huurcommissie zijn gemiddeld ca. € 25,- per zaak. Het CJIB, die de leges vervolgens int, heeft ook administratieve lasten die gemiddeld ca. € 25,- bedragen. Dat komt op een totaal van gemiddeld ca. € 50,- aan administratie lasten per zaak.

De leden van de CDA-fractie vragen wat de verwachte effecten zijn van het schrappen van de verplichting tot terugbetaling van legesvoorschotten voor huurders met een laag inkomen. De leden van de SP-fractie vragen waarom het schrappen van restitutie voor huurders na onderzoeksrapport proportioneel is, nu dit een financiële drempel vormt voor lage inkomens, terwijl de administratieve lasten vooral de Huurcommissie raken. Zij vragen of de regering een hardheidsclausule of kwijtschelding voor minima overweegt.

De huidige wet- en regelgeving⁸ bevat reeds een mogelijkheid voor de Huurcommissie om vrijstelling voor de betaling van de leges te verlenen voor huurders en verhuurders met een laag inkomen. Het onderhavige wetsvoorstel laat deze vrijstellingsmogelijkheid ongemoeid.

De leden van de SGP-fractie vragen waar de twee legesbedragen concreet op zijn gebaseerd en of deze bedragen periodiek worden herijkt. Ook lezen deze leden dat de suggestie om de legessystematiek te herzien als ook private verhuurders gaan meetalen aan de verhuurdersbijdrage aan de Huurcommissie. Zij vragen of de regering kan toezeggen dat deze herziening inderdaad gaat gebeuren.

Voor een procedure bij de Huurcommissie betalen huurders een bedrag van 25 euro en verhuurders een bedrag van 500 euro, wat gerestitueerd wordt indien de betreffende partij in het gelijk wordt gesteld. Voor huurders geldt dat de huurdersleges van 25 euro beogen om enerzijds de procedure bij de Huurcommissie financieel laagdrempelig te houden, maar anderzijds wel een (kleine) financiële drempel op te werpen zodat verzoeken niet te lichtvaardig worden ingediend. Sinds 2019 gold een bedrag van 300 euro voor de verhuurdersleges. Dit bedrag is per 1 juli 2024 verhoogd naar 500 euro, om daarmee een verzwarende prikkel voor verhuurders in te bouwen om zich aan de geldende wetgeving te houden en zo geschillen te voorkomen. Voor verhuurders met een laag inkomen geldt de mogelijkheid om vrijstelling van het betalen van leges aan te vragen.

De legesbedragen worden niet periodiek herijkt. Op dit moment betalen alleen woningcorporaties mee aan de verhuurderbijdrage. Private verhuurders worden daar op dit moment van uitgezonderd, omdat van deze verhuurders geen actuele bezitsinformatie beschikbaar is en zij dus niet verplicht kunnen worden om bij te dragen. Met een huurregister ontstaat mogelijk zicht op de actuele bezitsinformatie van deze verhuurders, waardoor private verhuurders waarschijnlijk wel kunnen bijdragen aan de verhuurderbijdrage van de Huurcommissie. Zoals eerder aan uw Kamer toegezegd worden verschillende scenario's voor een huurregister uitgewerkt, waarin de kosten en baten over en weer tegen elkaar worden afgewogen. Het is de verwachting dat deze scenario's in het eerste kwartaal van 2026 in internetconsultatie zullen worden gebracht.

Na de mogelijke invoering van een huurregister zal de grondslag van de verhuurderbijdrage daartoe moeten worden gewijzigd. Dit is ook het moment om te bekijken in hoeverre het wenselijk is om de gehele legessystematiek te wijzigen. Beide onderdelen, zowel de legessystematiek als de verhuurderbijdrage, worden vanuit de verhuurders bekostigd en het is daarom logisch om deze in samenhang te beschouwen.

⁸ Artikel 7, achtste lid en artikel 7a, derde lid, van de Uhw jo. artikel 11 en 12 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of de niet-vaste zittingsvoorzitters die met deze wijziging worden toegevoegd hun rol ook effectief kunnen bekleden in combinatie met hun reguliere verplichtingen en of het goed werkbaar is om de gaten die in hun reguliere verplichtingen vallen op te vangen.

De regering is het met de leden van de NSC-fractie eens dat het van belang is dat de zittingsvoorzitters in de flexibele schil hun rol ook effectief kunnen bekleden in combinatie met hun reguliere verplichtingen. Zittingsvoorzitters die onderdeel zijn van de flexibele schil zullen vooral worden ingezet bij pieken in de instroom van zaken en niet bij het stellen van regels of bij het vaststellen van het bestuursreglement. Een gedeelte van de piekinstroom is voorspelbaar, bijvoorbeeld in de zomer als gevolg van de instroom van geschillen over servicekosten en huurverhoging, waardoor de flexibele schil zich hierop kan voorbereiden.

Het blijft uiteindelijk de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Huurcommissie om de kwaliteit van zittingsvoorzitters te waarborgen door middel van werving en (bij)scholing. Bij de werving kan logischerwijs stilgestaan worden bij de samenloop tussen de reguliere werkzaamheden van de beoogde zittingsvoorzitter en de taken die behoren bij het zittingsvoorzitterschap. De Huurcommissie heeft bovendien reeds ruime ervaring met het werken met medewerkers die hun werkzaamheden voor de Huurcommissie als nevenfunctie vervullen. Zij werkt nu namelijk al met zittingsleden die op basis van een 0-urencontract werkzaam zijn voor de Huurcommissie, doorgaans als nevenfunctie, en die per zitting een vergoeding ontvangen in de vorm van vacatiegelden.

De leden van de D66-fractie verzoeken de regering om nadere toelichting te geven hoe de borging van de kwaliteit van de niet-vaste zittingsvoorzitters in de praktijk zal worden gegarandeerd, vooral met betrekking tot de opleiding en begeleiding van deze groep. Tevens vragen zij hoe de monitoring en evaluatie van de effectiviteit van de flexibele schil zal plaatsvinden, met name ten aanzien van de consistentie en uniformiteit van uitspraken binnen de Huurcommissie. Zij vragen de regering tevens in te gaan op de vraag waarom er niet voor gekozen is om alle zittingsvoorzitters in principe flexibel te maken, aangezien alle vereisten overeenkomen, en of dit misschien tot een hoger aanbod zou kunnen leiden. Deze leden vragen of er op dit moment een tekort aan zittingsvoorzitters is.

Ook vragen de leden van de CDA-fractie zich af hoe de kwaliteit en uniformiteit van uitspraken wordt geborgd bij de inzet van een flexibele schil. Zij vragen welke selectie- en opleidingsnormen hierbij gelden. Ook vragen zij of de effecten van de flexibele schil periodiek geëvalueerd en met de Kamer gedeeld worden.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe de regering de kwaliteit en rechtseenheid borgt bij inzet van niet-vaste zittingsvoorzitters en waarom de verhouding vast/niet-vast bij ministeriële regeling mag worden gewijzigd zonder parlementaire betrokkenheid. Deze leden vragen de regering toe te zeggen dat vaste voorzitters steeds de meerderheid vormen en dat wijzigingen vooraf aan de Kamer worden voorgelegd.

Alle zittingsvoorzitters, zowel de vaste als de niet-vaste, moeten aan dezelfde functievereisten en kwaliteitseisen voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van relevante kennis en expertise. Het is aan de Huurcommissie om hier invulling aan te geven. In de praktijk zal zij dat doen in de werving- en selectie van nieuwe zittingsvoorzitters, maar ook door zorg te

dragen voor de scholing en vaardigheidsontwikkeling van de zittingsvoorzitters. Voor dat laatste heeft zij bovendien een eigen Huuracademie, die trainingen en opleidingen organiseert voor de gehele organisatie, waaronder begrepen dus ook de zittingsvoorzitters. Hierbij kan het gaan om juridisch-inhoudelijke trainingen, maar ook om trainingen en opleidingen op het gebied van vaardigheidsontwikkeling, zoals bijvoorbeeld gesprekstechnieken die kunnen worden gebruikt tijdens het voorzitten van zittingen.

De monitoring en evaluatie van de effectiviteit van de flexibele schil zal geschieden middels de periodieke rapportages en evaluaties die de Huurcommissie reeds verricht. De Huurcommissie rapporteert viermaandelijks en jaarlijks aan mij over haar taakuitvoering en brengt bovendien jaarlijks ook een beleidsrijk jaarverslag uit. Overigens is het van belang om nog op te merken dat vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters zich aan hetzelfde toetsingskader voor het doen van uitspraken hebben te houden. Het gaat daarbij om bepalingen uit de wet, en om de beleidsboeken die door de Huurcommissie zelf worden vastgesteld. Nu deze beleidsboeken beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht bevatten, kan hiervan alleen worden afgeweken wanneer dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Een afwijking van het geldende beleid van de Huurcommissie door een zittingscommissie dient volgens het Bestuursreglement van de Huurcommissie bovendien altijd te worden gemeld aan de voorzitter van het bestuur van de Huurcommissie. Op deze wijze wordt ook nu al geborgd dat uitspraken van de Huurcommissie zo uniform en consistent mogelijk zijn.

Er is in dit voorstel niet voor gekozen om alle zittingsvoorzitters een flexibele aanstelling te geven. Naast hun geschilbeslechtende taak, hebben zittingsvoorzitters volgens de Uhw namelijk eveneens een belangrijke rol in de beleidsvorming van de Huurcommissie. Zij stellen in gezamenlijkheid bijvoorbeeld de beleidsboeken vast, die de Huurcommissie gebruikt om de eenheid en kwaliteit van haar uitspraken te waarborgen. Nu de introductie van een flexibele schil van zittingsvoorzitters primair is voortgekomen uit de wens beter in te kunnen spelen op fluctuaties in de instroom, en niet vanuit een tekort aan zittingsvoorzitters, is gekozen voor een systeem met vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters, waarbij de niet-vaste zittingsvoorzitters niet ook nog een rol in de beleidsvorming hebben. Dat laatste is voorbehouden aan de vaste zittingsvoorzitters, die hun werkzaamheden voor de Huurcommissie gedurende het hele jaar, en niet enkel gedurende piekperiodes, verrichten.

Vaste zittingsvoorzitters blijven in dit voorstel dan ook de norm, gelet op hun verantwoordelijkheden richting het vaststellen van beleidsboeken, het Bestuursreglement en de (her)benoeming van de (plaatsvervangend) voorzitter. De niet-vaste zittingsvoorzitters uit de flexibele schil zijn hierop nadrukkelijk een aanvulling en geen substituut, en de vaste zittingsvoorzitters zullen zodoende steeds ook de meerderheid vormen. De regering is echter niet voornemens om wijzigingen in de verhouding vaste en niet-vaste zittingsvoorzitters vooraf aan de Kamer voor te leggen, nu dit te veel af zou doen aan het belang dat ermee gediend is om de Huurcommissie snel te kunnen laten opschalen in het geval pieken in de instroom daartoe aanleiding geven.

De leden van de BBB-fractie vinden dat naast juridische expertise ook kennis van de praktijk en van regionale woonmarktproblematiek onmisbaar is voor de inrichting van de flexibele schil van zittingsvoorzitters. Zij vragen de regering welke concrete maatregelen worden

genomen om te voorkomen dat deze flexibele schil enkel bestaat uit een «Haagse» pool van juristen, en hoe praktijk- en regiokennis wordt geborgd.

Evenals de leden van de BBB-fractie vindt de regering het belangrijk dat de Huurcommissie als organisatie aansluit bij de dagelijkse praktijk van verhuurders en huurders. Hier is in de inrichting van de Huurcommissie rekening mee gehouden. Een zittingscommissie van de Huurcommissie bestaat naast de zittingsvoorzitter tevens uit twee zittingsleden: een huurderslid en een verhuurderslid. De zittingsleden vertegenwoordigen het perspectief van de huurder dan wel de verhuurder en brengen vanuit hun achtergrond aanvullende kennis, ervaringen en perspectieven in, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de inhoudelijke oordeelsvorming. Zittingsleden kunnen in deze gevallen vanuit hun ervaring de context waarin de huurder of verhuurder zich bevindt duiden, zonder dat dit afbreuk doet aan hun onafhankelijke oordeelsvorming. Daarnaast adviseert de Raad van Advies van de Huurcommissie, waarin huurders- en verhuurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd, gevraagd en ongevraagd over de taakuitvoering door de Huurcommissie. Ook hiermee is de praktijkkennis over de huurmarkt in de organisatie van de Huurcommissie ingebed.

Ten aanzien van de vraag van de BBB-leden over kennis van regionale woonmarktproblematiek geldt in algemene zin dat de huurregelgeving die de Huurcommissie toepast landelijk geldt en dus geen regionale verschillen kent. De Huurcommissie is een onafhankelijke en onpartijdige organisatie die in geschillen tussen huurders en verhuurders een bindende uitspraak doet. Het is daarom belangrijk dat de eenheid van uitspraken wordt bewaakt door de beleidsboeken van de Huurcommissie, waarin is vastgelegd op welke wijze verschillende soorten geschillen inhoudelijk worden getoetst. Deze beleidsboeken vormen een belangrijk instrument voor uniforme en consistente besluitvorming. Afwijking van deze beleidsboeken is alleen mogelijk indien de toepassing daarvan in een concrete casus voor een of meer huurders of verhuurders gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsboek te dienen doelen. Een afwijking dient bovendien te worden gemeld aan het bestuur van de Huurcommissie. Daarmee wordt de transparantie bevorderd en willekeur voorkomen. Hiermee is tevens de onafhankelijke en zorgvuldige oordeelsvorming door de Huurcommissie op dossierniveau verder geborgd. Het bestuur van de Huurcommissie is daarnaast, net zoals bij vaste zittingsvoorzitters, verantwoordelijk voor de kwaliteit, door middel van werving, scholing en toezicht op de uniformiteit van de toepassing van het uitvoeringsbeleid door alle zittingsvoorzitters.

De vacatures worden landelijk uitgezet door de Huurcommissie. De zittingen vinden digitaal plaats waardoor de functie van zittingsvoorzitter ook toegankelijk is voor mensen die niet in Den Haag wonen.

De leden van de PVV-fractie willen de regering vragen hoe de 680 IDO's zijn verspreid over het land. Zij vragen of er bijvoorbeeld gemeenten en/of regio's zijn waar geen IDO's aanwezig zijn.

Het is een groot goed dat burgers bij de Informatiepunten Digitale Overheid terecht kunnen om hulp te krijgen bij het digitaal zakendoen met de overheid. Waar er in 2024 al ruim 680 Informatiepunten Digitale Overheid waren, is dit aantal nog verder gestegen tot 859 in Q2 van 2025. Er is geen regio zonder Informatiepunten Digitale Overheid en er zijn in het hele land slechts vier gemeenten die er geen hebben. Ze zijn doorgaans gevestigd in bibliotheken, en drie van deze vier gemeenten hebben geen bibliotheek.

De leden van de SGP-fractie vragen wat voor de regering wel reden kan zijn om de bestuurlijke inrichting, zoals het eventueel samenvoegen van het zbo en het agentschap, te heroverwegen en welke termijn wordt gehanteerd om de gevolgen van de andere maatregelen te wegen.

Dit wetsvoorstel heeft deels tot doel om opvolging te geven aan aanbevelingen uit evaluatieonderzoeken met betrekking tot de Huurcommissie die de afgelopen jaren zijn verricht, waarvan een deel ook betrekking heeft op de governance van de Huurcommissie. Het is wenselijk eerst gedurende enige tijd, bijvoorbeeld een jaar, te monitoren hoe deze opvolging zijn uitwerking zal hebben, alvorens verdere maatregelen worden overwogen.

De Huurcommissie is een organisatie die de afgelopen jaren veel ontwikkelingen heeft doorgemaakt, en ook de huurmarkt is volop in beweging. Het is van belang dat de Huurcommissie zich kan focussen op haar belangrijke maatschappelijke taak. Grootschalige organisatieveranderingen, zoals bijvoorbeeld een samenvoeging van het zelfstandige bestuursorgaan en het agentschap, moeten niet lichtvaardig worden opgevat, en dienen bovendien proportioneel te zijn, kijkend naar het belang dat een dergelijke samenvoeging zou dienen⁹.

De governance van de Huurcommissie functioneert op hoofdlijnen naar behoren, ook in de hybride organisatiestructuur die er thans is. In 2026 zal ik samen met de Huurcommissie een reflectie opstellen op de bestuurlijke inrichting.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen hoe in de praktijk wordt geborgd dat zittingsleden, die worden voorgedragen door huurders- of verhuurdersorganisaties, daadwerkelijk onafhankelijk functioneren. Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat toch sprake blijft van (de schijn van) partijdigheid.

Met betrekking tot de benoemingsprocedure voor zittingsleden moet voorop worden gesteld dat zittingsleden niet worden voorgedragen door huurders- of verhuurdersorganisaties. Het is het bestuur van de Huurcommissie zelf die een geschikte kandidaat, na overleg met huurders- en verhuurdersorganisaties, voor benoeming voordraagt aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De Huurcommissie besteedt in haar selectieproces expliciet aandacht aan de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van kandidaat-zittingsleden. Bovendien bevat de Uhw reeds de verplichting voor zittingsvoorzitters en zittingsleden om zich te verschonen indien zich feiten of omstandigheden voordoen die het vormen van een onafhankelijk en onpartijdig oordeel zouden bemoeilijken. Ook bevat de wet al de mogelijkheid voor partijen om zittingsvoorzitters en zittingsleden om diezelfde reden te wraken. Deze wrakingsmogelijkheid wordt met dit wetsvoorstel bovendien nog verder uitgebreid. Tot slot geldt dat zittingsleden, net als alle andere medewerkers van de Huurcommissie, zich dienen te houden aan de Gedragscode Integriteit Rijk, waarin een kader voor integer handelen is gegeven.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of er alternatieve modellen zijn overwogen waarbij de plaatsvervangend voorzitter niet zelf als zittingsvoorzitter fungeert, en waarom uiteindelijk is gekozen voor bestendiging van de huidige praktijk. Daarnaast vragen deze leden hoe wordt geborgd dat de plaatsvervangend voorzitter als volwaardig vervanger van de

⁹ De evaluatie geeft o.a. dat het belang van het samenvoegen van agentschap en zelfstandig bestuursorgaan is dat er geen twijfel kan ontstaan over de onafhankelijkheid van de Huurcommissie en dat de governance minder complex wordt.

voorzitter ook beschikt over voldoende mandaat en kennis om het voorzitterschap doeltreffend en onafhankelijk te vervullen.

Onder de huidige wetgeving is voor de functie van plaatsvervangend-voorzitter van de Huurcommissie geen juridische kennis vereist. Dit is te verklaren, nu er destijds uit werd gegaan van het model van een tweekoppig bestuur, waarin de voorzitter een juridische achtergrond had, en zodoende ook geschilbeslechtende werkzaamheden verrichtte, en de plaatsvervangend-voorzitter zich juist meer op de bedrijfsvoering van de Huurcommissie zou richten. Voor dat tweede was in principe ook geen juridische achtergrond vereist.

De Huurcommissie werkt inmiddels echter alweer enige tijd met een plaatsvervangend-voorzitter die tevens is benoemd als zittingsvoorzitter, en die de aansturing van de (andere) zittingsvoorzitters voor zijn rekening neemt. Op deze manier kan de plaatsvervangend-voorzitter de binding tussen het bestuur en de zittingsvoorzitters versterken. De werking van dit model is geëvalueerd, waarbij de aanbeveling werd gedaan om deze rolinvulling voort te zetten, hetgeen ook in lijn is met de wensen van de Huurcommissie. De regering heeft dan ook geen aanleiding gezien om alternatieve modellen te overwegen.

De regering is met de vraagstellers van mening dat het van belang is dat de plaatsvervangend voorzitter als volwaardig vervanger van de voorzitter ook voldoende mandaat en kennis geniet om het voorzitterschap doeltreffend en onafhankelijk te vervullen. Daarom worden de kwaliteits- en functievereisten voor de plaatsvervangend-voorzitter met dit wetsvoorstel gelijkgetrokken met die van de voorzitter. Op deze manier wordt geborgd dat de voorzitter en de plaatsvervangend-voorzitter beiden over de vereiste kennis en expertise beschikken om het voorzitterschap naar behoren uit te voeren. Indien dit voor een goede taakuitvoering noodzakelijk zou zijn, kan – na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel – bovendien nog door de Huurcommissie worden gezien in hoeverre de bestaande mandaatbesluiten van de Huurcommissie aanpassing behoeven om te waarborgen dat de plaatsvervangend-voorzitter ook voldoende mandaat geniet.

De leden van de CDA-fractie vragen of met de wijziging van de rol van de plaatsvervangend voorzitter een evenwichtige en slagvaardige bestuursstructuur wordt bereikt.

De plaatsvervangend voorzitter van het bestuur zorgt in de huidige praktijk van de Huurcommissie voor de aansturing van de zittingsvoorzitters en is tevens zelf een zittingsvoorzitter. Op deze manier kan de plaatsvervangend voorzitter de binding tussen het bestuur en de zittingsvoorzitters versterken, hetgeen bijdraagt aan een evenwichtige besturing van de Huurcommissie. Deze rolinvulling wordt met dit wetsvoorstel geformaliseerd. Ook worden de opleidings- en functievereisten voor de plaatsvervangend-voorzitter met dit wetsvoorstel gelijkgetrokken met die voor de voorzitter, zodat de plaatsvervangend-voorzitter als volwaardig plaatsvervanger kan optreden, en de voorzitter ook bij diens geschilbeslechtende taken kan vervangen. Hiermee wordt de besturing van de Huurcommissie nog slagvaardiger gemaakt.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen hoe de regering waarborgt dat het aftredingsrooster van de Raad van Advies, dat beoogt de continuïteit van kennis en ervaring te borgen, ook in stand blijft bij ziekte of tussentijds aftreden van leden. Zij vragen ook hoe wordt voorkomen dat door tussentijdse benoemingen het rooster uit balans raakt en de gewenste spreiding in kennisoverdracht alsnog verloren gaat.

De Huurcommissie stelt – in overleg met de Raad van Advies – een aftredingsrooster op. De regering onderschrijft, evenals de leden van de Groenlinks-Pvda-fractie, daarbij het belang dat de continuïteit van kennis en ervaring in de Raad ook in stand blijft in geval van (langdurige) ziekte of tussentijds aftreden van leden. De huurders- en verhuurdersleden in de Raad worden voorgedragen door belangenorganisaties van huurders en verhuurders. Tussentijds aftreden is in principe niet gewenst. Bij een verzoek tot voordracht van een nieuw lid aan de belangenorganisaties wordt dit door de Huurcommissie ook als zodanig meegegeven. Ditzelfde geldt voor de werving van de onafhankelijke leden in de Raad. In geval van tussentijds aftreden van een huurders- of verhuurderslid is het aan de belangenorganisaties om een nieuw lid voor te dragen. Hierbij zal zoveel als mogelijk worden aangesloten bij het bestaande aftredingsrooster. In geval van (langdurige) ziekte van een lid van de Raad zal, kijkend naar de concrete omstandigheden van het geval, worden gekeken naar een passende oplossing.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering waarom er voorheen voor een termijn van vier jaar voor de benoeming van leden van de Raad van Advies gekozen is.

Met de wijziging van de Uhw op 1 april 2010 werd de landelijke Huurcommissie ingesteld. Op dat moment is ook bepaald dat leden van de Raad van Advies voor een periode van 4 jaar worden benoemd. Met die termijn achtte de regering dat een evenwicht was gevonden tussen de instroom van nieuwe inzichten en voldoende kennisbehoud en continuïteit. De regering is van mening dat een termijn van 3 jaar, met de mogelijkheid om een lid tweemaal te herbenoemen, ook evenwichtig is, tevens aangezien daarmee kan een aftredingsrooster kan worden gehanteerd. Het risico op een plotseling kennislek bij aftreden wordt op deze manier ook verkleind.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of het aan de ene kant schrappen van het adviesrecht van de Raad van Advies ten aanzien van de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening en het aan de andere kant toevoegen van een adviesbevoegdheid ten aanzien van het specificatieformulier voor servicekosten onder aan de streep resulteert in tijdswinst of tijdsverlies.

De Raad van Advies heeft op grond van artikel 3g, vijfde lid Uhw een brede bevoegdheid om het bestuur van de Huurcommissie gevraagd en ongevraagd te adviseren. De Uhw maakt in aanvulling daarop expliciet dat de Raad advies uitbrengt over de algemene aspecten van de geschillenbeslechting door de Huurcommissie, de meerjarenstrategie, de ontwerpbegroting, het conceptjaarplan, de conceptjaarrekening en het conceptjaarverslag. Met dit wetsvoorstel worden de conceptjaarrekening en de ontwerpbegroting uit deze verplichte lijst gehaald. Daarnaast wordt het specificatieformulier voor servicekosten toegevoegd.

Uit de evaluatie uitgevoerd door Companen¹⁰ blijkt namelijk dat het adviesrecht ten aanzien van de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening geen meerwaarde heeft, gelet op de technische aard van de stukken. Deze stukken zijn vanwege die aard niet doorslaggevend voor het bepalen van de strategie van de Huurcommissie. Daarvoor zijn respectievelijk de jaarlijkse offerte en het jaarverslag meer passend. Een expliciet adviesrecht op deze stukken is dus niet absoluut noodzakelijk. Tegelijkertijd zorgt het expliciete adviesrecht op de ontwerpbegroting en de conceptjaarrekening wel voor een extra processtap voor de Huurcom-

¹⁰ Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, Arnhem: Companen, 2022, p. 39.

missie. Aangezien de ontwerpbegroting en conceptjaarrekening jaarlijks vastgesteld dienen te worden, levert het expliciete adviesrecht vertragen in processen en inefficiëntie op. Ten aanzien van de adviesbevoegdheid aangaande de gebruiksvriendelijkheid van het specificatieformulier geldt dat de Raad van Advies, vanuit de vertegenwoordiging die zij vormt van onder meer huurders- en verhuurderspartijen, goed geëquipeerd is om de nieuwe adviestaak uit te voeren. Het specificatieformulier voor servicekosten wordt bovendien niet jaarlijks gewijzigd. Bij wijziging van het specificatieformulier voor servicekosten kan dan ook zonder vertragen of verlies aan efficiëntie aan de Raad van Advies gevraagd worden om hierop te adviseren. De wijzigingen ten aanzien van de adviesbevoegdheid leveren dus onder aan de streep tijdwinst op.

De leden van de D66-fractie vragen welke signalen ten aanzien van het kennislek ten grondslag lagen aan het opnemen van de wijziging van de benoemingstermijn voor leden van de Raad van Advies. Daarnaast vragen deze leden of een dergelijk procedurele aanpassing als dit tot voldoende verbetering zal leiden of dat er nog andere maatregelen genomen worden om de kwaliteit en continuïteit van kennis in de Raad van Advies te borgen.

De rol van en de advisering door de Raad van Advies zijn in een tweetal evaluatieonderzoeken meegewogen.¹¹ Uit de interviews en gesprekken die in het kader van deze onderzoeken zijn gevoerd, kwam het signaal over het risico van een mogelijk kennislek bij gelijktijdig aftreden door de leden van de Raad van Advies naar voren. De wijziging van de benoemingstermijn die in dit wetsvoorstel wordt voorgesteld voorkomt een te groot kennislek in één jaar en waarborgt een continue balans tussen enerzijds kennis en ervaring binnen de Raad van Advies en anderzijds ook de aanwas van nieuwe inzichten. Uiteraard worden daarnaast ook andere maatregelen genomen om de kwaliteit en continuïteit van kennis binnen de Raad van Advies te borgen. Deze vereisen echter geen wijziging van wet- en regelgeving en zijn zodoende dus ook niet in dit wetstraject meegenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verbeterde ondersteuning van de Raad van Advies bij zijn advisering.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom er is gekozen voor het model van een benoemingstermijn van drie jaar met de mogelijkheid tot tweemaal herbenoemen, in plaats van bijvoorbeeld het hanteren van variabele termijnen of gespreide instroom binnen de huidige termijn van vier jaar. Ook de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom is gekozen om de benoemingstermijn van de Raad van Advies te verkorten van vier naar drie jaar, terwijl dit risico's kan opleveren voor continuïteit en kennisbehoud binnen de organisatie. De leden van de CDA-fractie vragen wat de meerwaarde is van de verkorting van de termijnen en beperking van de adviestaak voor de effectiviteit van de Raad van Advies.

Ten aanzien van de benoemingstermijn voor leden van de Raad van Advies geldt dat is gekozen voor een termijn van drie jaar om een systematiek te kunnen creëren waarin er elk jaar één huurderslid, één verhuurderslid en één onafhankelijk lid aftreden. Zo wordt een te groot kennislek in één jaar voorkomen en is er een continue balans tussen enerzijds kennis en ervaring binnen de Raad en anderzijds ook steeds nieuwe inzichten. Om de risico's voor continuïteit en kennisbehoud te mitigeren, is met dit wetsvoorstel ook voorzien in de mogelijkheid om

¹¹ *Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie*, Arnhem: Companen, 2022 en *Samen wonen* (Evaluatie van de governance van de Huurcommissie), Utrecht: Andersson Elffers Felix, 2022.

leden van de Raad van Advies een tweede maal te herbenoemen (waar dit op basis van de huidige wetgeving slechts éénmaal kan). Dit biedt de mogelijkheid om gericht in te zetten op kennisbehoud in de Raad van Advies, ook nadat de benoemingstermijn is ingekort naar drie jaar. Verschillende benoemingstermijnen zijn dus niet nodig. Vanuit het oogpunt van gelijkheid, uniformiteit en voorzienbaarheid is het ook niet wenselijk om verschillende benoemingstermijnen te hanteren.

Door het schrappen van de adviesbevoegdheid van de Raad van Advies op de conceptjaarrekening en ontwerpbegroting wordt gehoor gegeven aan signalen dat de advisering van de Raad van Advies op deze documenten weinig toegevoegde waarde heeft, vanwege de technische aard van de stukken, en vanwege de slechts beperkte ruimte die er is voor advisering door de Raad als gevolg van de verplichte (vorm)voorschriften waar de genoemde documenten aan dienen te voldoen. Door het schrappen van deze adviesbevoegdheid verdwijnt er een extra inefficiënte en vertragende stap in de totstandkoming van deze documenten. Door de regering wordt echter nadrukkelijk het belang van strategische advisering door de Raad van Advies erkend, vanwege de paritaire samenstelling van de Raad en de daarin vertegenwoordigde kennis en expertise. Daarom is met dit wetsvoorstel tevens een adviesbevoegdheid voor de Raad van Advies toegevoegd, namelijk ten aanzien van het specificatieformulier waarop de servicekosten in een procedure bij de Huurcommissie dienen te worden gespecificeerd. Door de Raad van Advies op deze wijze te betrekken bij de totstandkoming van het formulier, wordt gewaarborgd dat dit zo efficiënt en gebruiksvriendelijk mogelijk wordt vormgegeven. De Raad van Advies beschikt door haar paritaire samenstelling namelijk over (ervarings)deskundigheid en kennis over huren en verhuren, waarmee kan worden gezorgd dat het formulier goed aansluit bij de praktijk.

Door de verbeterde benoemingssystematiek, waarmee een kennislek beter kan worden voorkomen, en het aanscherpen van de adviesbevoegdheid van de Raad van Advies, zodat de Huurcommissie gerichter kan profiteren van de schat aan strategische kennis die in de Raad van Advies vertegenwoordigd is, wordt de effectiviteit van de Raad verbeterd.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of en hoe de onpartijdigheid van zittingsleden doorgaans geëvalueerd wordt.

Alle huurders en verhuurders van wie een zaak bij de Huurcommissie is afgerond ontvangen een uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek. De ervaren onpartijdigheid is hiervan een expliciet onderdeel. Daarnaast kunnen huurders en verhuurders klachten indienen, waarbij zij ook over de ervaren (on)partijdigheid een klacht kunnen indienen. Als laatste is het aantal wrakingsverzoeken en hoeveel daarvan uiteindelijk ook zijn toegewezen een indicator.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de onafhankelijkheid van zittingsleden in de praktijk verder wordt gewaarborgd.

Om zaken te behandelen vormt de Huurcommissie een zittingscommissie. Deze commissies bestaan uit een zittingsvoorzitter en twee zittingsleden. De zittingsleden bestaan uit één lid uit de kring van huurders en één lid uit de kring van verhuurders. De zittingsleden vertegenwoordigen het perspectief van de huurder dan wel de verhuurder, maar zij doen dit als onafhankelijk en onpartijdig lid van de zittingscommissie. Zittingsleden brengen vanuit hun achtergrond aanvullende kennis, ervaringen en perspectieven in. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de inhoudelijke oordeelsvorming, met name in complexe of evident niet-kennelijke zaken. Zittingsleden kunnen in deze gevallen vanuit hun ervaring de context

waarin de huurder of verhuurder zich bevindt duiden, zonder dat dit afbreuk doet aan hun onafhankelijke oordeelsvorming.

Om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid nader te waarborgen wordt met dit wetsvoorstel de mogelijkheden tot wraking uitgebreid. Ook wordt geformaliseerd dat zittingsleden hun werk zonder last doen. Dit betekent dat zittingsleden nog steeds het perspectief van een huurder of verhuurder vertegenwoordigen, maar zij voeren hun werk expliciet onafhankelijk uit van de belangenorganisaties. Verder heeft de Huurcommissie al ingezet op extra trainingen voor de zittingsleden en de Gedragscode Integriteit Rijk is expliciet van toepassing verklaard op zittingsleden. Hierin zijn ook bepalingen over onafhankelijkheid en onpartijdigheid opgenomen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat er behoefte is om de onpartijdigheid en onafhankelijkheid beter te waarborgen. Zij vragen of het klopt dat dit vooral (of enkel) gedaan is door het uitbreiden van de mogelijkheden tot wraking en het formaliseren dat zittingsleden zonder last hun werk doen. Zij vragen welke alternatieven daarbij nog meer zijn overwogen en hoe partijen, zoals huurders en verhuurders, naast de mogelijkheden tot wraking, mogelijke partijdigheid kunnen aankaarten.

De wijzigingen in dit wetsvoorstel zijn onderdeel van een breder pakket. De Huurcommissie heeft verschillende acties ondernomen om de onpartijdigheid en onafhankelijkheid te waarborgen waarvoor geen wijziging van de wetgeving nodig is. Zo bestaat ook de verplichting voor leden van zittingscommissies om zich te verschonen wanneer zich feiten of omstandigheden voordoen die het vellen van een onpartijdig oordeel belemmeren en heeft de Huurcommissie trainingen aangeboden aan haar zittingsleden op het gebied van integriteit en onpartijdigheid. Daarnaast is ook de Gedragscode Integriteit Rijk van toepassing verklaard op de zittingsleden. In deze gedragscode zijn ook bepalingen opgenomen over onpartijdigheid.

Huurders en verhuurders kunnen, een klacht indienen over o.a. het gedrag van de zittingsleden bij de Huurcommissie, binnen een jaar nadat de gedraging waar de klacht op ziet heeft plaatsgevonden. Daarnaast voert de Huurcommissie ook doorlopend een klanttevredenheidsonderzoek uit, waarin partijen hun mening over eventuele (ervaren) partijdigheid kunnen geven. De Huurcommissie rapporteert over zowel de klachten als de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek in haar jaarverslag. Expliciet onderdeel van dit klanttevredenheidsonderzoek is of de Huurcommissie als onpartijdig ervaren wordt. Alle huurders en verhuurders van wie een zaak bij de Huurcommissie is afgerond ontvangen een uitnodiging voor het klanttevredenheidsonderzoek

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen de regering welke waarborgen worden ingebouwd om te voorkomen dat wraking leidt tot misbruik en vertraging, en hoe wordt gewaarborgd dat huurders niet de dupe worden. Ook de leden van de NSC-fractie vragen wat de gevolgen zijn van deze wijziging bijvoorbeeld met het oog op mogelijke vertragen en hoe de regering dit gaat beperken.

Met dit wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor wraking bij de Huurcommissie uitgebreid. Om oneigenlijk gebruik van het instrument van wraking te voorkomen, is – naar analogie van artikel 37 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), dat geldt voor het wraken van (kanton)rechters – eveneens voorzien in aanvullende voorwaarden voor het doen van een kansrijk wrakingsverzoek. Deze voorwaarden zijn de volgende:

- Een wrakingsverzoek moet worden gedaan zodra de feiten of omstandigheden die aan het verzoek tot wraking ten grondslag liggen, aan de verzoeker bekend zijn geworden;
- Het verzoek moet schriftelijk en gemotiveerd geschieden. Als het verzoek na aanvang van een zitting wordt gedaan, mag dit ook mondeling;
- Alle feiten en omstandigheden die relevant zijn voor het gedane wrakingsverzoek moeten tegelijk worden voorgedragen;
- Een volgend verzoek tot wraking van hetzelfde lid van de commissie wordt niet in behandeling genomen, tenzij feiten of omstandigheden worden voorgedragen die pas na het eerdere verzoek aan de verzoeker bekend zijn geworden.

Op dit moment heeft de Huurcommissie al een wrakingsprotocol. In dit wrakingsprotocol staat dat een wraking zonder inhoudelijke behandeling kan worden afgewezen indien «evident sprake is van misbruik van het wrakingsmiddel». Daarmee wordt voorkomen dat misbruik gemaakt wordt van het wrakingsmiddel en onnodige vertraging wordt opgelopen. Tegelijkertijd is wraking een belangrijke mogelijkheid voor beide partijen in het proces om hen in de gelegenheid te stellen zich te uiten over een vermeende partijdigheid. In zaken waarin het instrument van wraking correct wordt toegepast en niet wordt misbruikt om de procedure te vertragen, is enige vertraging niet onoverkomelijk, daar dit een eerlijk proces waarborgt.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe vaak in de praktijk een beroep op wraking wordt gedaan en hoe de uitbreiding van de mogelijkheden naar verwachting zal uitwerken.

De Huurcommissie heeft een protocol¹² opgesteld waarin staat beschreven hoe omgegaan wordt met wraking.

Momenteel houdt de Huurcommissie niet bij hoe vaak er wrakingsverzoeken worden gedaan. De ervaring leert echter dat dit maar zelden voorkomt.¹³ Het is niet de verwachting dat de uitbreiding van de wrakingsmogelijkheid zal leiden tot significante stijgingen in het aantal wrakingsverzoeken of enige andere ongewenste effecten. Dit komt door de reeds bestaande waarborgen ten aanzien van de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de (zittingscommissies van de) Huurcommissie en de waarborgen die in het voorstel zijn opgenomen om misbruik van de wrakingsprocedure te voorkomen. De uitbreiding van de mogelijkheden van wraking bij de Huurcommissie zorgt er wel voor dat de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de Huurcommissie en het vertrouwen in dier uitspraken verder wordt versterkt.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering aankijkt tegen de oproep van de Raad van State¹⁴ en Aedes om pariteit in de Huurcommissie te heroverwegen en hierop een kabinetsvisie te ontwikkelen. Zij vragen of de regering pariteit een belangrijk middel acht om de onafhankelijkheid en geloofwaardigheid van de Huurcommissie te versterken.

¹² Protocol Wraking en verschoning | Huurcommissie

¹³ Ter illustratie: in het openbaar register van de Huurcommissie komen woorden als «wraken» en «wraking» slechts 46 zoekresultaten voor. Dit betekent echter niet dat er 46 wrakingsverzoeken gedaan zijn. In totaal zijn er 42.000 zaken opgenomen in het register. Het gaat dus om een zeer klein deel.

¹⁴ Zoals gebruikelijk, kunt u het volledige antwoord op het advies van de Raad van State lezen in het nader rapport.

Pariteit draagt bij aan de legitimiteit, herkenbaarheid en het maatschappelijk draagvlak van de Huurcommissie. Pariteit binnen de geschilbeslechting biedt daarnaast ook juist een meerwaarde daar waar het een meer ingewikkeld geschil is, waar de zienswijzen over kunnen verschillen en waar de kennis en het perspectief van een huurders- of verhuurderszittingslid kan bijdragen aan een goede uitspraak. Evenwel is het belangrijk dat pariteit goed functioneert en daarom zijn in het wetsvoorstel twee verbeteringen opgenomen die de kwaliteit van de paritaire samenstelling waarborgen. Zo wordt de adviesbevoegdheid van de Raad van Advies aangescherpt; de adviesbevoegdheid ten aanzien van de concept-jaarrekening en de ontwerpbegroting komt te vervallen, maar er wordt ten aanzien van het specificatieformulier voor de servicekosten een nieuwe adviesbevoegdheid voor de Raad in het leven geroepen. Ook wordt de benoemingstermijn van leden van de Raad teruggebracht van vier naar drie jaar. De wijziging van de benoemingstermijn die in dit wetsvoorstel wordt voorgesteld voorkomt een te groot kennislek in één jaar en waarborgt een continue balans tussen enerzijds kennis en ervaring binnen de Raad en anderzijds ook de aanwas van nieuwe inzichten. Met deze wijzigingen wordt de plaats van pariteit binnen de organisatie van de Huurcommissie bekrachtigd en wordt ervoor gezorgd dat de paritaire samenstelling toekomstbestendig is. Verdere wijzigingen in het wettelijk stelsel zijn op dit moment niet nodig. De kwaliteit van de paritaire samenstelling wordt namelijk in grote mate gegarandeerd door de invulling daarvan. De Huurcommissie spant zich samen met de dragende huurders- en verhuurdersorganisaties in voor een kwalitatieve invulling van de zittingscommissies. Dit benadrukt de Huurcommissie ook in haar uitvoeringstoets bij dit voorstel.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen de regering hoe wordt voorkomen dat huurders door verlenging van de termijn van een voorzittersuitspraak en de mogelijkheid de termijnen op te schorten langer in onzekere of onwenselijke woonsituaties verkeren, bijvoorbeeld bij ernstige gebreken of onterechte huurverhogingen. Zij vragen waarom de regering ervoor kiest om termijnen te verlengen in plaats van te investeren in de capaciteit van de Huurcommissie om de huidige termijnen te halen. De leden vragen of is overwogen een spoedprocedure in te richten voor urgente zaken, zodat huurders in schrijnende gevallen sneller duidelijkheid krijgen, en hoe de regering voorkomt dat verhuurders de verlengde termijnen strategisch gebruiken om huurders langer te laten betalen voor een te hoge huur.

. De genoemde verlenging van de termijnen is nodig om een zorgvuldige behandeling van geschillen mogelijk te maken. Een belangrijk onderdeel van de gewenste procedurele rechtvaardigheid is de mogelijkheid om goede hoor en wederhoor toe te passen. Door de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak te verlengen, kunnen partijen beter in de gelegenheid worden gesteld om te reageren gedurende de procedure, bijvoorbeeld op een rapport van onderzoek. Dit komt de kwaliteit van de dienstverlening door de Huurcommissie ten goede en draagt bij aan de acceptatie van de uitkomst van het geschil door partijen. Ook wordt hiermee voorkomen dat onnodig verzet wordt aangetekend door een van de partijen tegen een voorzittersuitspraak, waarna de zaak alsnog door een commissie wordt behandeld. Goede hoor en wederhoor zorgt voor zorgvuldigheid en draagt er daarom juist aan bij dat partijen eerder duidelijkheid hebben over de uitkomst van het geschil. Hetzelfde geldt voor de verlenging van de termijn om verzet aan te tekenen. Doordat partijen de tijd hebben om zich op de voorzittersuitspraak te beraden en eventueel (professioneel) advies in te winnen, wordt onnodig verzet voorkomen en stijgt de kwaliteit van de verzetprocedure. Daarmee kan de Huurcommissie deze procedures beter behandelen. Dit vermindert tevens

de kans dat partijen na uitspraak van de Huurcommissie zich nog tot de kantonrechter wenden. Ook dit vergroot de snelheid waarmee partijen duidelijkheid krijgen.

De Huurcommissie kent reeds een versnelde procedure voor kennelijke zaken. In gevallen waar de uitkomst van het geschil op voorhand duidelijk is, doet de Huurcommissie een schriftelijke voorzittersuitspraak. De regering ziet geen risico dat de verlengde termijnen voor voorzittersuitspraken of het aantekenen van verzet kunnen worden gebruikt om huurders langer een hogere huur te laten betalen. De ingangsdatum van de huurverlaging die door de Huurcommissie kan worden uitgesproken is immers vaak gelegen op de datum die wordt genoemd in het voorstel tot huurverlaging (op grond van het aanwezig zijn van gebreken of op basis van een puntentelling) dat aan een procedure bij de Huurcommissie voorafgaat. Een verhuurder heeft dus geen winst bij het verlengen van de procedure, nu dit enkel zou betekenen dat langer onduidelijkheid ontstaat over de geldende huurprijs.

Op grond van het voorgaande is ervoor gekozen om de termijnen te verlengen. De afgelopen jaren is reeds fors geïnvesteerd in de capaciteit van de Huurcommissie. Daarmee heeft de Huurcommissie voldoende capaciteit om haar werklast aan te kunnen.

Daarnaast constateren de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie dat de termijn voor het doen van een uitspraak kan worden opgeschort zolang de Huurcommissie wacht op nadere stukken van huurders, verhuurders of derden. Zij vragen waarom er niet is gekozen voor een verplichting voor betrokken partijen om dergelijke stukken binnen een vaste termijn aan te leveren en hoe wordt voorkomen dat de opschortingsmogelijkheid in de praktijk leidt tot aanzienlijke vertragingen in zaken waar de belangen groot zijn. Deze leden vragen de regering in het bijzonder of zij bereid is te voorzien in een uitzonderingsmogelijkheid, zodat de Huurcommissie in urgente zaken niet hoeft te wachten, maar sneller uitspraak kan doen op basis van de beschikbare informatie.

De Huurcommissie hanteert in haar uitvoeringsbeleid reeds vaste termijnen voor het aanleveren van stukken door partijen, zoals de termijn van twee weken om ontbrekende stukken aan te leveren in de intakefase van een verzoek. De mogelijkheid tot opschorten van de termijn voor het aanleveren van stukken is dus bedoeld om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie haar termijnen ook redelijkerwijs kan halen, met inachtneming van procedurele rechtvaardigheid. De opschortingsmogelijkheid is wettelijk voldoende ingekaderd en geldt enkel voor het aanleveren van stukken door partijen of derden. Er is dus geen sprake van een algemene opschortingsmogelijkheid. De Huurcommissie zet zich vanzelfsprekend in om partijen zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden over de uitkomst van een geschil. Partijen hebben zelf ook geen winst te behalen bij het wachten met aanleveren van stukken en het uitstellen van een uitspraak.

In dit kader weegt ook mee dat de Hoge Raad in de beantwoording van prejudiciële vragen heeft aangegeven dat ook in het kader van de verzetprocedure tegen een voorzittersuitspraak nieuwe stukken aangeleverd mogen worden door partijen.¹⁵ De Huurcommissie heeft deze mogelijkheid ook in haar uitvoeringsbeleid verankerd. Het is daarom van groot belang dat partijen de ruimte hebben om de juiste stukken aan te leveren in de intakefase van een verzoek, zodat de Huurcommissie over alle benodigde stukken beschikt voordat een voorzittersuitspraak wordt

¹⁵ ECLI:NL:HR:2024:53, r.o. 3.4.

gedaan. Daarmee wordt het risico beperkt dat verzet moet worden aangetekend door een van de partijen, met vertraging voor een definitieve uitspraak als gevolg. Door de Huurcommissie voldoende in staat te stellen om te zorgen dat partijen volledig kunnen zijn in het aanleveren van alle informatie, krijgen huurders en verhuurders dus juist eerder een duidelijke uitspraak. Daarbij bestaat er minder kans op het aantekenen van verzet of een gang naar de kantonrechter.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen de regering of het afdoen van zo'n groot deel van de zaken (twee derde) via een voorzittersuitspraak nog wel past bij de aard en bedoeling van de Huurcommissie als laagdrempelige geschilbeslechter. Zij vragen de regering hoe wordt geborgd dat huurders en verhuurders zonder juridische kennis duidelijke uitleg krijgen en letterlijk gehoord kunnen worden wanneer steeds meer zaken schriftelijk worden afgedaan. Ook vragen zij welke waarborgen er bestaan dat partijen zich gehoord voelen en welke rol dit speelt in de beoordeling van de kwaliteit en legitimiteit van de Huurcommissie. Deze leden vragen de regering ook hoe het advies van de Raad van State, waarin wordt gewezen op het risico dat een schriftelijke procedure minder toegankelijk is, wordt opgevolgd. Zij vragen of de regering het wenselijk acht om voor kwetsbare groepen of bepaalde soorten geschillen juist een zitting te blijven garanderen, zodat de Huurcommissie zijn rol als laagdrempelige en voor iedereen toegankelijke instantie behoudt.

De Uhw schrijft voor dat de Huurcommissie zaken waarin de uitkomst op voorhand al duidelijk is, de zogenaamde «kennelijke zaken», schriftelijk afdoet middels een voorzittersuitspraak. De andere, niet-kennelijke zaken worden door een zittingscommissie behandeld. De toepassing van voorzittersuitspraken in kennelijke zaken zorgt ervoor dat partijen in geval van evidente zaken snel duidelijkheid hebben over hun geschil. Als de zaak echter onduidelijk is en dus baat heeft bij een mondelinge bespreking op zitting, dan wordt deze op zitting behandeld. Partijen kunnen zich in een procedure bij de Huurcommissie altijd laten bijstaan door een gemachtigde. Dit mag een advocaat of juridisch adviseur zijn, maar ook een familielid of andere bekende. Als een partij het niet eens is met een voorzittersuitspraak, kan kosteloos verzet worden ingesteld, waarna een zittingscommissie deze zaak alsnog op zitting behandelt. Met dit wetsvoorstel wordt de termijn voor het instellen van verzet verlengd, om deze mogelijkheid nog laagdrempeliger te maken. Daarmee krijgen partijen meer tijd om zich op de voorzittersuitspraak te bezinnen en eventueel (professioneel) advies in te winnen.

Tot slot hecht de regering eraan om te benadrukken dat een zitting niet het enige moment is waarop partijen in een procedure worden gehoord door de Huurcommissie. Gedurende de procedure worden partijen meermaals in de gelegenheid gesteld om te reageren op stukken, bijvoorbeeld op het rapport van onderzoek dat door de Huurcommissie wordt opgesteld. Met dit voorstel wordt de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak met twee weken verlengd. Deze verlenging is in belangrijke mate ingegeven door de wens om de Huurcommissie meer gelegenheid te geven voor het verrichten van hoor en wederhoor in de procedure, hetgeen verder zal bijdragen aan de kwaliteit en legitimiteit van de Huurcommissie.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe zij kan verzekeren dat de verlenging van de termijn voor een voorzittersuitspraak tot zes weken lang genoeg is om tot een kwalitatief goede voorzittersuitspraak te komen. Zij vragen de regering daarnaast hoe er gewaarborgd wordt dat met deze verlenging aan het begin van tijdslijn niet meer tijd genomen

wordt waardoor processen aan de achterzijde van de tijdslijn alsnog klem komen door tijdsgebrek.

De keuze voor een verlenging van de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak naar zes weken is in overleg met de Huurcommissie tot stand gekomen. Bij de keuze voor een termijn van zes weken is gezocht naar een balans tussen twee belangrijke waarden, snelheid en zorgvuldigheid.

Hoe binnen de gestelde termijn de verdeling wordt gemaakt voor de beschikbare tijd per processtap, is in beginsel een aangelegenheid van de Huurcommissie zelf. De Huurcommissie heeft de afgelopen jaren grote stappen gezet in het versterken van haar interne beheersing, waardoor steeds beter op de doorlooptijd van de verschillende processtappen kan worden gestuurd, en waardoor bottlenecks in het proces effectiever kunnen worden opgespoord en opgelost. Deze interne beheersing zal eraan bijdragen dat zaken binnen de geldende termijn worden afgedaan, en dat wordt voorkomen dat er gedurende bepaalde processtappen, of deze zich nu aan het begin of aan het einde van de tijdslijn bevinden, onnodig tijd verloren gaat.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering nader kan toelichten welke maatregelen de regering neemt om te voorkomen dat de opschortingsmogelijkheid van de termijn niet wordt ingezet als standaardverlenging, waardoor partijen alsnog onnodig lang op een uitspraak moeten wachten.

De opschortingsmogelijkheid is beperkt tot situaties waarin de Huurcommissie wacht op partijen of derden. De opschortingsmogelijkheid is dus niet bedoeld voor de Huurcommissie zelf om te gebruiken om termijnen voor de behandeling van verzoeken te verlengen. Dit is wettelijk ingekaderd.

De leden van de SP-fractie vragen hoe verlenging en opschorting van termijnen bij voorzittersuitspraken en zittingen de toegankelijkheid en de positie van huurders verbeteren en welke harde maximumtermijnen en rapportageplichten (per opschorting, reden en duur) wettelijk worden verankerd.

Het verlengen van de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak creëert voor de Huurcommissie extra ruimte voor het verrichten van hoor en wederhoor en het schrijven van zorgvuldige uitspraken. Dit verbetert de procedurele rechtvaardigheid en de kwaliteit van de uitspraken voor zowel huurders als verhuurders. Door het beter mogelijk maken van hoor en wederhoor wordt tevens het risico dat een der partijen verzet aantekent tegen de voorzittersuitspraak beperkt. Bij verzet wordt de zaak alsnog door een commissie bekeken. Dit levert juist vertraging op, omdat huurder en verhuurder pas na de commissie-uitspraak op grond van het verzet duidelijkheid hebben over de uitkomst van de zaak. Als er in het kader van de oorspronkelijke voorzittersuitspraak meer ruimte is voor hoor en wederhoor, weten huurder en verhuurder dus eerder waar zij aan toe zijn.

Met dit voorstel wordt de wettelijk vastgelegde, maximale termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak met twee weken verlengd. Het is daarbij van belang om op te merken dat deze verlenging van de maximale termijn niet automatisch hoeft te betekenen dat deze maximale termijn ook altijd geheel wordt benut. Het betreft zoals gezegd een maximum-termijn. Als de Huurcommissie al eerder een uitspraak kan doen, doet zij dat.

De Huurcommissie rapporteert viermaandelijks en jaarlijks over haar taakuitvoering aan mij en brengt bovendien jaarlijks ook een beleidsrijk jaarverslag uit. Hierin wordt onder andere inzichtelijk gemaakt in hoeveel procent van de gevallen de wettelijke termijn voor het doen van een uitspraak is behaald. De Huurcommissie zal in dit kader ook gevraagd worden over toepassing van de opschortingsmogelijkheid. De regering ziet daarom geen noodzaak voor een aanvullende rapportageverplichting ten aanzien van de opschortingsmogelijkheid.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of zij bereid is een signaalfunctie bij de Huurcommissie te behouden, waarbij klachten over gedrag geregistreerd en doorgegeven worden aan gemeenten.

De Huurcommissie is een onafhankelijke en onpartijdige geschillenbeslechter. Het beleggen van een signaalfunctie bij de Huurcommissie verhoudt zich niet met deze kerntaak en kan het vertrouwen in en draagvlak voor de Huurcommissie schaden. Bovendien geldt dat gemeenten ten behoeve van proactief en reactief toezicht in het kader van de Wet goed verhuurderschap het openbaar register van de Huurcommissie kunnen raadplegen waarin alle uitspraken staan. Hierin kan gezocht worden op bijvoorbeeld onderwerp, adres, postcode of zaaknummer. Gemeenten kunnen deze informatie gebruiken voor hun toezichthoudende functie op grond van de Wet goed verhuurderschap.

De leden van de SP-fractie vragen verder hoe de regering voorkomt dat huurverhogingen in de middenhuursector feitelijk doorgang vinden ondanks gebreken, gezien langere en opschortbare termijnen bij de Huurcommissie, en of een versnelde route voor gebrekenzaken met huurstop wordt ingericht.

Het voorstel regelt voor huurverhogingen in het middensegment (en huurverhogingen in het laagsegment op grond van een beding) dat een huurverhoging niet kan worden doorgevoerd zolang sprake is van door de Huurcommissie geconstateerde gebreken. Daarnaast bepaalt artikel 30 van de Uhw reeds dat de Huurcommissie bij een gelijktijdig verzoek tot toetsing van een huurverhoging én een verzoek tot huurverlaging in verband met gebreken dat eerst op het verzoek inzake huurverlaging als gevolg van gebreken dient te worden geoordeeld. Het voorstel trekt deze bepaling gelijk voor alle huurverhogingen in de gereguleerde huursector. Daarmee zijn ook middenhuurders dus beschermd tegen het risico dat de leden van de SP-fractie schetsen. De mogelijkheid tot het opschorten van de termijnen heeft hierop geen invloed.

Voorts vragen de leden van de SP-fractie de regering of zij bereid is te voorzien in een pool van onafhankelijke inhoudelijke experts (bijvoorbeeld bouwkundig, administratief/servicekosten, puntentelling) die door huurders kosteloos kunnen worden ingezet binnen Huurcommissieprocedures, en hoe kwaliteit, onafhankelijkheid en laagdrempelige toegang tot deze expertise worden geborgd.

De Huurcommissie is een onafhankelijke en onpartijdige geschillenbeslechter. Alvorens zij uitspraak doet, verricht zij eerst een onafhankelijk onderzoek. Dit kan een bureauonderzoek zijn, bijvoorbeeld in geval van servicekostengeschillen. Dit kan echter ook een bouwkundig onderzoek in de woning zijn. De onderzoeker stelt een rapport op van zijn of haar bevindingen, wat vervolgens wordt gebruikt om een uitspraak te doen over het geschil. Partijen worden uiteraard voor die tijd ook nog in de gelegenheid gesteld om op de bevindingen in het rapport te reageren. De Huurcommissie beschikt over onafhankelijke en inhoudelijke experts waar zowel huurders als verhuurders op kunnen vertrouwen wanneer zij een

zaak starten bij de Huurcommissie. Voor deze experts gelden dezelfde voorwaarden ter bescherming van kwaliteit, onafhankelijkheid en laagdrempeligheid zoals die gelden voor elke procedure van de Huurcommissie. Het bieden van aanvullende expertise aan huurders verhoudt zich niet tot de rol van de Huurcommissie als onafhankelijke geschilbeslechter voor zowel huurders als verhuurders.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom gekozen is voor de eis van een schriftelijke melding voorafgaand aan een verzoek en in hoeverre dit bijdraagt aan een zorgvuldiger proces.

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 nu ook 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 een huurder niet-ontvankelijk wordt verklaard door de Huurcommissie omdat de gebreken niet goed gemeld zijn (of niet bewezen kan worden dat deze wel goed gemeld zijn). Artikel 7:207, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (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. Deze voorgestelde wijziging stelt de Huurcommissie beter in staat om vast te stellen welke gebreken er wanneer zijn gemeld, hetgeen de zorgvuldigheid van uitspraken bevordert. Dit voorkomt ook voor huurders verwarring en mogelijke teleurstelling. Om partijen te faciliteren bij het melden van gebreken, stelt de Huurcommissie een modelgebrekenmelding¹⁶ ter beschikking, die door huurders kan worden gebruikt als zij gebreken bij hun verhuurder willen melden. Het gebruik van deze modelgebrekenmelding is uiteraard niet verplicht, maar kan wel bijdragen aan het voorkomen van onduidelijkheden en discussie.

De leden van de SP-fractie vragen waarom «schriftelijk» als eis wordt ingevoerd voor de gebrekenmelding, in plaats van «schriftelijk of anderszins te bewijzen», gezien de risico's op bewijsnood voor laaggeletterden en digitaal minder vaardigen. Zij vragen of de regering alternatieve bewijsmiddelen overweegt.

Artikel 7:257, tweede lid, van het BW schrijft voor dat een huurder zijn verhuurder in kennis moet hebben gesteld van een gebrek en hem of haar de gelegenheid moet hebben gegeven het gebrek te verhelpen, alvorens de huurder een procedure bij de Huurcommissie kan starten. In de praktijk worden huurders nu soms niet-ontvankelijk verklaard door de Huurcommissie omdat het door een mondelinge melding niet duidelijk is of, en zo ja, welke gebreken er gemeld zijn en wanneer dit is gebeurd. Door voor te schrijven dat dit schriftelijk moet gebeuren is het voor alle partijen duidelijk over welke gebreken het gaat en wanneer deze aan de verhuurder gemeld zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een huurder onnodig niet-ontvankelijk verklaard wordt. De regering is het met de vraagsteller eens dat er aandacht moet zijn voor huurders die minder geletterd zijn of die verminderde digitale vaardigheden hebben. Om partijen te faciliteren bij het melden van gebreken, zal de Huurcommissie een modelgebrekenmelding ter beschikking stellen, die door huurders kan worden gebruikt als zij gebreken bij hun verhuurder willen melden.

¹⁶ Modelbrief Gebreken aan de woning | Huurcommissie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen welke vorm van schriftelijkheid wordt bedoeld ten aanzien van de gebrekenmelding. Zij vragen of een e-mail bijvoorbeeld voldoende is en hoe wordt voorkomen dat dit voorschrift leidt tot een hogere drempel voor huurders met beperkte digitale of taalvaardigheden.

Het wetsvoorstel schrijft inderdaad voor dat dit schriftelijk moet gebeuren. Op welke wijze de Huurcommissie hier in de praktijk invulling aan zal geven, legt zij vast in haar uitvoeringsbeleid. Hierbij houdt zij logischerwijs rekening met de laagdrempeligheid van de procedure, hetgeen ook één van de kernwaarden van de Huurcommissie is. In dit kader ligt het in de rede dat bijvoorbeeld een e-mail, SMS of een WhatsAppbericht ook volstaan als schriftelijke gebrekenmelding. De Huurcommissie stelt op haar website bovendien een modelgebrekenmelding ter beschikking, die door huurders kan worden gebruikt om hun gebreken te melden.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de balans wordt bewaakt tussen het vergroten van efficiëntie door meer schriftelijke afdoeningen en het behouden van de laagdrempeligheid van de Huurcommissie. Ook vragen zij de regering wat de voor- en nadelen van een groot aandeel schriftelijke afdoeningen zijn.

Een voordeel van een voorzittersuitspraak is dat er snel duidelijkheid is voor beide partijen. Een nadeel is dat de huurder en verhuurder zich niet tijdens een zitting kunnen uitspreken en zich daardoor minder goed gehoord voelen. Het is daarbij van belang om te benadrukken dat wanneer er over de uitkomst van een geschil geen twijfel bestaat, er een voorzittersuitspraak toegepast moet worden. Dit volgt uit artikel 20 van de Uhw. Voor het bewaken van de laagdrempeligheid van de procedure bij de Huurcommissie bestaan de nodige waarborgen. Zo bestaat er bij voorzittersuitspraken altijd de mogelijkheid om in verzet te gaan, ook als het «kennelijke zaken» betreft. De zaak wordt dan alsnog door een commissie behandeld. Daarnaast zet de Huurcommissie in op het zoveel als mogelijk gebruiken van toegankelijke taal in haar correspondentie en zijn op de website verschillende uitlegvideo's te vinden over procedures bij de Huurcommissie. Ook worden partijen geholpen tijdens de procedure doordat het laagdrempelige klantportaal van de Huurcommissie aangeeft welke gegevens aangeleverd moeten worden. Verder geldt nog dat alle procedures in beginsel ook via de niet-digitale weg gevoerd kunnen worden. Tot slot kunnen partijen te allen tijde met het klantcontactcentrum van de Huurcommissie contact opnemen als zij er niet uitkomen.

Dit wetsvoorstel voert bovendien nog twee wijzigingen door die gevolgen hebben voor de toepassing van voorzittersuitspraken. De eerste wijziging ziet op de termijn waarin een voorzittersuitspraak gedaan moet worden. Deze wordt verlengd, van vier naar zes weken. Als gevolg van deze verlengde termijn is er meer tijd voor hoor en wederhoor gedurende de procedure, en heeft de Huurcommissie meer tijd om een zorgvuldige uitspraak te schrijven. De tweede wijziging ziet op de termijn voor het aantekenen van verzet tegen de voorzittersuitspraak. Deze termijn wordt verlengd van drie weken naar zes weken. Met deze verlenging krijgen huurders en verhuurders meer tijd om een voorzittersuitspraak tot zich te nemen, eventueel advies in te winnen en om in gevallen goed voorbereid verzet aan te tekenen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering of zij kansen ziet om collectieve zaken bij de Huurcommissie mogelijk te maken en actief te faciliteren—bijvoorbeeld wanneer veel huurders in één complex of bij één verhuurder met hetzelfde probleem te maken hebben—zodat huurders via

onderlinge solidariteit sterker staan en procedures efficiënter kunnen worden afgedaan.

Het bestaande wettelijk kader biedt reeds de mogelijkheid om tot een collectieve behandeling van geschillen bij de Huurcommissie te komen. Bewoners van een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder kunnen ook nu al een collectief verzoek indienen bij de Huurcommissie met minimaal 50% van de huurders. Ook is de voorzitter van de Huurcommissie gemachtigd om (nagenoeg) gelijklopende maar individueel ingediende verzoeken gevoegd te behandelen.

Met de Wet modernisering servicekosten (Wms), met een beoogde inwerkingtredingsdatum op 1 juli 2026, worden de regels voor collectieve verzoeken verder versoepeld. Hierin is namelijk zowel het vereiste van minimaal 50% van de huurders, als het vereiste dat het moet gaan om een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder losgelaten. Tevens is met de Wms geregeld het drempelbedrag van € 36 voor een ontvankelijk geschil bij de Huurcommissie komt te vervallen indien het verzoek een collectief verzoek betreft. Vanaf het moment dat de Wms in werking treedt zal het dus voor huurders die wonen in groepen woonruimten die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen, mogelijk zijn om gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken collectief in te dienen. Met de Wms worden collectie zaken bij de Huurcommissie dus voldoende gefaciliteerd.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen waarom de regering er niet voor kiest om de informatievoorziening en bekendheid rond deze klachtenprocedure te verbeteren, zodat huurders beter weten in welke gevallen zij terecht kunnen bij de Huurcommissie. Zij vragen de regering waarom niet is gekozen voor versterking in plaats van afschaffing. Zij vragen de regering aan te geven hoe ernstig de misdragingen zijn die in het verleden via deze procedure aan de orde kwamen en hoe de regering verwacht dat huurders in de toekomst misdragingen van verhuurders kunnen tegengaan als deze procedure vervalt. Zij vragen of door het schrappen van de procedure niet juist kwetsbare huurders verstoken blijven van een laagdrempelige route om misstanden bij hun verhuurder aan te kaarten en of dit de machtsongelijkheid tussen huurders en verhuurders kan vergroten. Ook de leden van de NSC-fractie vragen de regering waarom er gekozen is voor het schrappen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie in plaats van deze te verbeteren en efficiënter te maken. Ook vragen deze leden de regering waar huurders met klachten over intimidatie of ander ongewenst gedrag van verhuurders nu terecht kunnen.

Bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel is ook onderzocht in hoeverre de klachtenprocedure verbeterd kan worden om deze effectiever te maken. De procedure is bedoeld als vangnet voor klachten over verhuurgedrag die niet gevangen worden door een reeds bestaande, specifieke procedure bij de Huurcommissie of door een andere klachtmogelijkheid, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheden die de Wet goed verhuurderschap biedt. De meeste klachten die in het kader van deze klachtprocedure binnenkwamen gingen over borgsommen, schadevergoedingen, het uitblijven van een reactie van de verhuurder, geen of moeizame communicatie vanuit de verhuurder of intimidatie. Vanuit de achtergrond van de klachtprocedure als vangnetprocedure is het niet wenselijk om de procedure (te ver) in te kaderen. Het gevolg daarvan is echter dat de klachtprocedure moeilijk voorzienbaar blijft, omdat de klachten die binnenkomen over allerlei verschillende onderwerpen gaan. Het grootste

gedeelte van de klachten, namelijk 74%, wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard. Door de verscheidenheid van de klachten is het niet mogelijk een duidelijk toetsingskader op te stellen en is het ook niet mogelijk er sancties aan te verbinden die de naleving zouden verbeteren. Daarnaast blijft ook de uitvoering van deze taak door de Huurcommissie arbeidsintensief en ondoelmatig. Ook blijkt uit de evaluatie dat de relatie tussen de huurder en verhuurder zelden verbetert door het instellen van deze klachtenprocedure. Concluderend levert het behouden van deze klachtenprocedure slechts gering voordeel op voor verhuurders en huurders en zorgt het voor substantiële nadelen, die hierboven zijn beschreven. Daarom is ervoor gekozen om de procedure te schrappen. Het schrappen van de procedure zorgt voor uitvoerbaar en duidelijk beleid, neemt teleurstelling en verslechterde verhoudingen tussen huurders en verhuurders weg en vermindert uitvoeringskosten.

De regering erkent dat het van belang is dat huurders voldoende mogelijkheden hebben om ongewenst verhuurgedrag aan de kaak te stellen. Het schrappen van de klachtprocedure bij de Huurcommissie heeft echter slechts een klein effect op de rechtsbescherming van huurders. Dit is zo omdat de procedure ten eerste vaak niet effectief is, en ten tweede omdat huurders vaak bij andere instanties terecht kunnen 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 verhuurgedrag bij hun gemeente. Sinds 1 januari 2024 dienen gemeenten hiertoe een laagdrempelig meldpunt te hebben ingericht, waar – zo nodig anoniem – melding kan worden gemaakt van ongewenst verhuurgedrag. Indien een melding over een verhuurder gegrond blijkt, kan een gemeente handhavend optreden. Voor huurders bij woningcorporaties geldt dat handhaving van de Wet goed verhuurderschap niet bij de gemeente is belegd, maar bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw houdt toezicht op woningcorporaties in Nederland, maar behandelt zelf geen geschillen tussen huurders en woningcorporaties. De regering beziet daarom in overleg met belangenorganisaties hoe ook aan deze huurders een laagdrempelige en effectieve vorm van geschilbeslechting kan worden geboden in geval van klachten over gedragingen van de verhuurder, die aansluit op het bredere stelsel van rechtsbescherming. Corporatiehuurders kunnen hun klachten overigens ook nu al aanhangig maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. Daarnaast biedt ook de Geschillencommissie Algemeen, ondergebracht bij de Geschillencommissie voor Consumentenzaken, een mogelijkheid om een klacht aanhangig te maken. In geval van intimidatie kunnen huurders overigens ook naar de politie stappen. De Huurcommissie gaat partijen op haar website actief wijzen op de alternatieve loketten waar partijen met een klacht terecht kunnen.

De leden van de D66-fractie vragen de regering toe te lichten op welke wijze wordt gewaarborgd dat huurders daadwerkelijk voldoende geïnformeerd worden over de alternatieve klachtenmogelijkheden na het schrappen van de klachtprocedure van de Huurcommissie. Zij vragen welke stappen de regering neemt om te voorkomen dat huurders door het wegvallen van deze klachtprocedure niet onbedoeld minder bescherming ervaren, met name huurders die minder bekend zijn met de alternatieven. Ook vragen zij of er aanvullende ondersteunings- of voorlichtingsprogramma's overwogen worden om huurders te helpen bij het kiezen van de juiste route voor hun klacht over verhuurgedrag. Ook de leden van de CDA-fractie vragen hoe de belangen van huurders worden geborgd nu de klachtenprocedure bij de Huurcommissie vervalst. Tevens vragen zij welke

rol gemeentelijke klachtenloketten en klachtencommissies van corporaties hierbij spelen en hoe hun kwaliteit wordt bewaakt. De leden van de SP-fractie vragen de regering welke laagdrempelige, onafhankelijke en landelijke voorziening voor huurders beschikbaar blijft voor klachten over gedragingen van verhuurders nu deze procedure bij de Huurcommissie vervalt, en hoe wordt geborgd dat huurders eenvoudig weten waar zij terecht kunnen en binnen redelijke termijnen worden geholpen.

De regering deelt de mening van deze fracties dat goede rechtsbescherming voor huurders valt of staat bij voldoende bekendheid met de mogelijkheden die er zijn om hun recht te halen. Er zijn daarom door het Rijk al de nodige maatregelen genomen om dit te waarborgen en huurders op die manier te helpen.

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten per 1 juli 2023 de mogelijkheid om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. Het kan hierbij gaan om zaken als intimidatie en discriminatie, te hoge servicekosten en waarborgsommen of het niet-informereren van huurders over diens rechten en verplichtingen ten aanzien van het gehuurde. Deze handhavende bevoegdheid van de gemeente is met de Wet betaalbare huur uitgebreid met het toezicht en de handhaving op te hoge huurprijzen en te hoge huurverhogingen.

Sinds 1 januari 2024 moeten alle gemeenten een meldpunt voor ongewenste verhuurpraktijken hebben. Gemeenten ontvangen hiervoor ook middelen van het Rijk. Wanneer er melding wordt gedaan bij het meldpunt, maar de gemeente de melder zelf niet kan helpen, verwijst zij deze door naar de juiste instantie. Dit kan een huurteam zijn, maar ook bijvoorbeeld de gemeentelijke antidiscriminatievoorziening of de Huurcommissie. Het meldpunt biedt melders hierdoor duidelijkheid, zodat zij niet hoeven te zoeken naar waar zij terecht kunnen met hun vragen of klachten.

Op grond van de Wet goed verhuurderschap hebben verhuurders en verhuurbemiddelaars de verplichting om hun huurder schriftelijk te informeren over zijn of haar rechten en verplichtingen met betrekking tot het gehuurde, de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen en over de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt. Het gemeentelijke meldpunt vervult bovendien een belangrijke rol in de doorverwijzing van rechtszoekenden naar de juiste instantie; wanneer een huurder of woningzoekende zich bij het meldpunt meldt met een klacht waar de gemeente zelf niet mee aan de slag kan, dient zij de melder door te verwijzen naar een instantie die de melder wel kan helpen.

Verder is er door het Rijk een set met communicatiemiddelen ontwikkeld, die door gemeenten, brancheorganisaties en andere belanghebbenden gebruikt kan worden om huurders en verhuurders te informeren over de regels van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur en waarmee aan de gemeentelijke meldpunten extra aandacht kan worden geschonken. Tot slot zal ook de Huurcommissie op haar website aandacht besteden aan waar huurders na het schrappen van de klachtenprocedure terecht kunnen in geval van ongewenst verhuurgedrag. Gelet op het voorgaande is het op die moment niet nodig om aanvullende ondersteunings- of voorlichtingsprogramma's te ontwikkelen om huurders verder te ondersteunen bij de keuze van de juiste route voor hun klacht over verhuurgedrag.

Voor huurders van woningcorporaties geldt dat handhaving van de Wet goed verhuurderschap niet bij de gemeente is belegd, maar bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw houdt toezicht op woningcorporaties in Nederland, maar behandelt zelf geen geschillen tussen huurders en woningcorporaties. Corporatiehuurders kunnen hun klachten aanhangig maken bij de interne klachtencommissie van de corporatie zelf. Indien corporatiehuurders een melding doen bij het gemeentelijke meldpunt, zal het meldpunt de huurder doorverwijzen naar die interne klachtencommissie. Ook zijn er in sommige gemeenten huurteams actief die (corporatie)huurders kunnen bijstaan wanneer zij een geschil hebben met hun verhuurder en die in hun dienstverlening doorgaans ook een vorm van bemiddeling aanbieden. Voor geschillen die zich voor bemiddeling lenen, kunnen huurteams deze rol zodoende vervullen. Daarnaast biedt ook de Geschillencommissie Algemeen, ondergebracht bij de Geschillencommissie voor Consumentenzaken, een mogelijkheid om een klacht aanhangig te maken.

Klachtencommissies van woningcorporaties dienen op grond van de Woningwet te voldoen aan het door de Minister in 2023 aangewezen klachtenreglement. In dit reglement staan de voorwaarden waar klachtencommissies aan dienen te voldoen om de transparantie, onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de klachtenprocedures te waarborgen. Omdat de procedures en werkwijze van klachtencommissies binnen de corporatiesector nog niet geheel voldoen aan de gewenste kwaliteit, werkt Aedes samen met de sector aan verbetering van de procedures en de transparantie daaromtrent. Aedes heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld omdat door het vervallen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie het belang van deze klachtencommissies groter wordt. Onderdeel van dit plan is verbetering van de kwaliteit en monitoring van de klachtencommissie bij woningcorporaties.

4. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)

De leden van de CDA-fractie vragen naar de voor- en nadelen van de verlenging van de termijnen voor voorzittersuitspraken en hoe wordt voorkomen dat langere termijnen juist leiden tot minder toegankelijkheid.

Het belangrijkste voordeel van het verlengen van de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak is de verruiming van de mogelijkheden van hoor en wederhoor en het schrijven van zorgvuldige uitspraken. Dit verbetert de procedurele rechtvaardigheid en de kwaliteit van uitspraken voor huurders en verhuurders. Daar staat als nadeel tegenover dat de procedure iets langer kan duren. Het is bij dat laatste echter wel ook van belang om aan te tekenen dat een verlenging van de maximale termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak daarmee niet automatisch hoeft te betekenen dat deze maximale termijn ook altijd wordt genomen. Het betreft zoals gezegd een maximumtermijn. Als de Huurcommissie al eerder een uitspraak kan doen, doet zij dat uiteraard.

De leden van de SP-fractie vragen de regering te bevestigen dat bescherming van huurders en de laagdrempeligheid van de Huurcommissie zwaarder weegt dan organisatorische efficiëntie, en dit uitgangspunt expliciet te verankeren.

. In de ogen van de regering zijn organisatorische efficiëntie en laagdrempeligheid in feite twee kanten van dezelfde medaille. Door de Huurcommissie in staat te stellen processen efficiënt, effectief en kwalitatief hoogwaardig in te richten, kan zij huurders en verhuurders op een zo laagdrempelig mogelijke manier van dienst zijn. Een verbetering van de (organisatorische) slagkracht van de organisatie draagt zodoende ook bij

aan de rechtsbescherming die de Huurcommissie aan huurders en verhuurders kan bieden. Dit neemt niet weg dat de laagdrempeligheid van de geschilbeslechting van de Huurcommissie een groot goed is, waar specifieke aandacht aan besteed moet blijven worden. De Huurcommissie is een erkende instantie voor alternatieve geschilbeslechting voor huurders en verhuurders en dient zodoende ook te voldoen aan de kwalitatieve eisen uit de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten. In deze wet zijn expliciete waarborgen vastgelegd ten aanzien van de laagdrempeligheid van erkende alternatieve geschilbeslechters. Zo bepaalt deze wet onder andere dat procedures gemakkelijk toegankelijk dienen te zijn voor beide partijen en dat het mogelijk moet zijn om een procedure te voeren zonder verplichte tussenkomst van een advocaat of juridisch adviseur.

De Huurcommissie besteedt bovendien doorlopend aandacht aan laagdrempeligheid in haar uitvoeringsbeleid en verbetert elk jaar haar dienstverlening. Daar waar de wettelijke kaders aangepast dienen te worden om de laagdrempeligheid te waarborgen, is dit ook gebeurd in dit wetsvoorstel. De aandacht voor laagdrempeligheid hoeft echter niet verder in de wettelijke kaders van de Huurcommissie te worden verankerd.

5. Uitvoering

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de uitvoeringspraktijk bij de Huurcommissie verandert door dit wetsvoorstel en hoe de regering de uitvoerbaarheid beoordeelt, ook met oog op capaciteit.

De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd ten aanzien van het voorstel. De Huurcommissie geeft hierin aan dat zij het wetsvoorstel van harte verwelkomt. Ook geeft zij aan geen (significante) stijging te verwachten in het aantal zaken en zij voorziet daardoor ook geen structurele uitvoeringskosten. Zij geeft verder nog aan het wetsvoorstel binnen het huidige aantal fte's te kunnen implementeren. Wel benadrukt de Huurcommissie dat de opdrachtverlening vanuit de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening uiterlijk drie maanden voor de inwerkingtreding van het wetsvoorstel plaats moet vinden, om de inhoud daarvan tijdig geïmplementeerd te kunnen hebben. Om deze reden zal, na afronding van de parlementaire behandeling in beide Kamers, in goed overleg met de Huurcommissie worden gekeken naar de snelst mogelijke en haalbare inwerkingtredingsdatum. Vooral nog wordt hierbij gekoerst op 1 juli 2026.

De leden van de D66-fractie verzoeken de regering om nadere toelichting te geven op welke structurele randvoorwaarden de regering noodzakelijk acht om de Huurcommissie ook op langere termijn toekomstbestendig te houden, met het oog op capaciteit, personeel en digitalisering. Zij vragen de regering aan te geven welke maatregelen worden genomen om mogelijke knelpunten op deze terreinen te voorkomen. Ook vragen zij welke risico's de regering ziet ten aanzien van de verdere taakverzwaring van de Huurcommissie, bijvoorbeeld met betrekking tot doorlooptijden, kwaliteit van uitspraken en draagkracht van de organisatie en hoe deze risico's worden gemitigeerd.

Met dit wetsvoorstel zorgt de regering ervoor dat de Huurcommissie goed geëquipeerd is om ook naar de toekomst toe haar werk laagdrempelig, kwalitatief hoogwaardig en efficiënt uit te blijven voeren. Voor de regering zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor het borgen van de toekomstbestendigheid van de Huurcommissie een adequate financiering, voldoende personele capaciteit en aandacht voor digitalisering.

Ten aanzien van de financiering geldt dat de Huurcommissie vanuit drie bronnen wordt gefinancierd: vanuit de legesinkomsten, de verhuurderbijdrage en de bijdrage vanuit het Rijk. Met de Voorjaarsnota 2025 is de bijdrage structureel met 10 miljoen euro verhoogd.¹⁷ Daarmee is de financiering van de Huurcommissie toekomstbestendig gemaakt. Ten aanzien van een toekomstbestendige verhuurderbijdrage geldt de invoering van een huurregister als een belangrijke randvoorwaarde. Met invoering van een huurregister kan de verhuurderbijdrage ook geheven worden onder private verhuurders, waar die nu alleen door woningcorporaties wordt gedragen. Dit draagt bij aan een eerlijke verdeling van de kosten van de dienstverlening onder verhuurders en vergroot het draagvlak van de verhuurderbijdrage. Momenteel worden verschillende scenario's voor een huurregister uitgewerkt, waarin de kosten en baten over en weer tegen elkaar worden afgewogen. Het is de verwachting dat deze scenario's in het eerste kwartaal van 2026 in internetconsultatie zullen worden gebracht.

Ten aanzien van de personele capaciteit geldt dat de Huurcommissie jaarlijks een offerte opstelt waarin in samenspraak met het ministerie een goede capaciteitsplanning wordt gemaakt, afgestemd op basis van de verwachte instroom van zaken in het uitvoeringsjaar. De Huurcommissie heeft onlangs een organisatieverandering doorgebracht, uitmondend in een nieuw Organisatie- en Formatierapport (O&F). Dit rapport stelt de Huurcommissie in staat om wendbaar te zijn en mee te kunnen bewegen met fluctuaties in de instroom van zaken. Hierdoor kan de Huurcommissie makkelijker inspelen op pieken (of dalen) in de instroom. In dit formatierapport is bovendien ook aandacht voor het bestendigen van het fundament van de organisatie, bijvoorbeeld door aandacht te besteden aan het zijn van een aantrekkelijk werkgever, om zo medewerkers te kunnen blijven binden en boeien, in tijden van krapte op de arbeidsmarkt. Ook dit is een belangrijke bijdrage geweest in het toekomstbestendig maken van de Huurcommissie en haar dienstverlening.

De Huurcommissie heeft daarnaast veel aandacht voor digitalisering. Naast het toevoegen en verbeteren van digitale tools zoals de website en de Huurprijscheck van de Huurcommissie, is er ook in het O&F-rapport aandacht voor (toekomstige) digitalisering en IV. Daarbij kijkt de Huurcommissie ook expliciet naar digitale toegankelijkheid en benodigde wijzigingen in de dienstverlening als gevolg van ontwikkelingen, zoals de mogelijke rol van AI.

De regering voorziet op dit moment geen aanvullende significante taakverzwaring voor de Huurcommissie. De dienstverlening is per 1 juli 2024 reeds fors uitgebreid door de Wet betaalbare huur. Met die wet is onder andere het middenhuursegment toegevoegd aan de dienstverlening van de Huurcommissie. Dat neemt niet weg dat er doorlopend aandacht moet zijn voor de doorlooptijden, kwaliteit van uitspraken en de draagkracht van de organisatie. Ik ben hierover doorlopend in contact met de Huurcommissie.

Een aandachtspunt is de bekendheid van de Huurcommissie onder huurders en verhuurders. Het is voor de toekomstbestendigheid van de Huurcommissie van belang dat partijen die op de organisatie aanspraak kunnen maken, ook kennis hebben van deze mogelijkheid. In samenspraak met de Huurcommissie wordt daarom onderzoek gedaan hoe de naamsbekendheid en toegankelijkheid verder kan worden versterkt. Evenwel kan dit een effect hebben op de taakomvang van de Huurcom-

¹⁷ Kamerstukken II, 2024/2025, 36 725 XXII.

missie en de benodigde capaciteit. Ook hierover loopt het gesprek met de Huurcommissie.

6. Evaluatie

De leden van de CDA-fractie vragen welke indicatoren worden gehanteerd bij de evaluatie van dit wetsvoorstel. Zij vragen of toegankelijkheid, uniformiteit en kwaliteit van procedures expliciet meegenomen worden.

Gezien de geringe omvang van de voorgestelde wijzigingen is geen aparte evaluatiebepaling in dit wetsvoorstel opgenomen. Wel rapporteert de Huurcommissie viermaandelijks en jaarlijks over haar taakuitvoering aan mij. Ook zendt zij jaarlijks een beleidsrijk jaarverslag aan de beide Kamers. In bovengenoemde rapportages is nadrukkelijk aandacht voor zaken als toegankelijkheid, uniformiteit en kwaliteit van procedures. Dit gebeurt door bijvoorbeeld te kijken naar indicatoren als klanttevredenheid, percentages ingesteld (en gegrond) verzet op voorzittersuitspraken en de tijdigheid van uitspraken. Daarnaast kennen zowel het zelfstandig bestuursorgaan Huurcommissie als het agentschap Dienst van de Huurcommissie een vijfjaarlijkse evaluatieplicht op het gebied van doelmatigheid en doeltreffendheid.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe huurdersorganisaties en huurteams betrokken worden bij de uitvoering en evaluatie.

De Huurcommissie is een paritair samengestelde organisatie. Dit komt tot uiting in het feit dat zittingsleden afkomstig zijn uit de kring van huurders, respectievelijk verhuurders, en dat de Raad van Advies zowel huurders- als verhuurdersleden kent, die zijn voorgedragen door organisaties die kunnen worden geacht de belangen van huurders, onderscheidenlijk die van verhuurders te vertegenwoordigen. Langs deze wijze zijn huurdersorganisaties, net als verhuurdersorganisaties, direct betrokken bij een goede uitvoering van dit wetsvoorstel. De Huurcommissie onderhoudt bovendien ook goede contacten met huurteams en gemeenten, als belangrijke samenwerkingspartner binnen de huurketen, alsmede andere stakeholders.

De leden van de D66-fractie vragen de regering te reflecteren op de frequentie van een wettelijke tweejaarlijkse evaluatie en in overweging te nemen om deze frequentie aan te passen of meer afhankelijk te maken van wisselingen in wet- en regelgeving.

Bij het reflecteren op de frequentie van evaluaties waaraan de Huurcommissie gebonden is, is het van belang om een onderscheid te maken tussen wetsinhoudelijke evaluaties, evaluaties die verplicht moeten worden verricht als gevolg van de wijze waarop de Huurcommissie is georganiseerd, en vraaggestuurde evaluaties over specifieke thema's of vraagstukken. De Huurcommissie is een aangewezen instantie voor buitengerechtelijke geschilbeslechting. Als gevolg van deze aanwijzing is de Huurcommissie verplicht om iedere twee jaar een evaluatie van haar doelmatigheid en doeltreffendheid te verrichten. Hierover dient bovendien ook elke vier jaar te worden gerapporteerd aan de Europese Commissie. Daarnaast is het zo dat in veel wet- en regelgeving is een evaluatiebepaling opgenomen. Dergelijke wetsevaluaties worden doorgaans door een kerndepartement verricht. Daar waar de wetgeving in kwestie betrekking heeft op de Huurcommissie, of gevolgen heeft voor de Huurcommissie, wordt zij uiteraard wel meegenomen in het evaluatieonderzoek. De betrokkenheid van de Huurcommissie is in die gevallen dus meer indirect van aard. Verder geldt dat de Huurcommissie, bestaande uit een agentschap en een zelfstandig bestuursorgaan, dient te voldoen aan

de verplichtingen uit de Kaderwet ZBO's en de Regeling agentschappen. Hieronder begrepen zijn ook de evaluatiebepalingen die in deze regelingen zijn opgenomen, die voorschrijven dat de doelmatigheid en doeltreffendheid van een zelfstandig bestuursorgaan, respectievelijk een agentschap, elke vijf jaar dienen te worden geëvalueerd. Tot slot is de afgelopen jaren ook een aantal keer een vraaggestuurde evaluatie verricht, bijvoorbeeld naar de toepassing van het instrument van de voorzittersuitspraak. Een dergelijk onderzoek komt doorgaans voort uit een wens om de werking van iets onder de loep te nemen. In het geval van de voorzittersuitspraken was het een gedeelde wens van de Huurcommissie en het Ministerie van VRO (voorheen: BZK) om de inzet van het instrument te onderzoeken, nu de Huurcommissie daar meer gebruik van is gaan maken.

Reflecterend op het voorgaande, moet worden geconcludeerd dat er maar in beperkte mate kan worden gestuurd op de evaluaties die de Huurcommissie reeds zelf moet verrichten, dan wel de evaluaties die betrekking hebben op de Huurcommissie. Wettelijke verplichtingen moeten immers worden nagekomen. De regering begrijpt de wens om de Huurcommissie niet te overladen met evaluatieonderzoeken als dit niet strikt noodzakelijk is. Daarom is er met dit wetsvoorstel ook voor gekozen om geen aparte evaluatiebepaling toe te voegen, juist vanwege alle andere (periodieke) evaluaties die al dienen te worden verricht, en die naar de mening van de regering al voldoende houvast bieden om vinger aan de pols te houden bij hoe het de uitvoering door de Huurcommissie vergaat.

7. Advies en consultatie

De leden van de NSC-fractie lezen dat deze wetswijziging niet geldt voor de BES-eilanden (waaronder Bonaire) omdat deze eilanden een eigen huurcommissie hebben met een daarbij behorende eigen wet. Deze leden vragen de regering of er onderdelen uit deze wetswijziging zijn die effectief van toepassing kunnen zijn voor de wet op de BES eilanden en welke onderdelen dit zouden zijn.

Vanwege de verschillen in geldende wetgeving, alsook in de lokale context van de Huurcommissie in Europees Nederland enerzijds, en de Huurcommissies op de BES-eilanden anderzijds, zullen de meeste voorstellen in dit wetsvoorstel zich niet lenen voor één-op-één toepassing op de eilanden. Om te kunnen waarborgen dat huurders en verhuurders op de BES-eilanden eveneens kunnen profiteren van een zo doelmatig en doeltreffend mogelijke Huurcommissie, bezie ik met lokale stakeholders welke wensen er leven op het vlak van het verbeteren van de (dienstverlening door de) Huurcommissies.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of zij erkent dat het opzetten van een huurregister de waarde van deze wet versterkt en per wanneer het huurregister op zijn vroegst in werking kan treden.

Met de leden van de NSC-fractie ben ik het eens dat een huurregister meer inzicht in de huursector geeft en daardoor ook waardevol kan zijn voor de Huurcommissie. Zo is een huurregister een vereiste voor het heffen van de verhuurderbijdrage bij private verhuurders. Aan de Kamer is toegezegd dat verschillende scenario's voor een huurregister worden uitgewerkt, waarin de kosten en baten hiervan tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij zal ook in worden gegaan op de bijbehorende implementatietermijn. Naar verwachting zullen de scenario's in het eerste kwartaal van 2026 in internetconsultatie kunnen worden gebracht. Daarmee wordt aan alle relevante stakeholders een kans gegeven mee te denken over de nadere inrichting van een huurregister. Tegelijkertijd is het

van belang om te benadrukken dat een huurregister niet noodzakelijk is voor de uitvoering van deze specifieke wet.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of zij al in gesprek is getreden met de Huurcommissie over de invulling van de pariteit, wat de uitkomsten van dit gesprek zijn en ongeacht of de regering al in gesprek geweest is per wanneer eventuele wijzigingen ten aanzien van pariteit doorgevoerd gaan worden.

De Huurcommissie is dit jaar in overleg met haar koepelorganisaties aan de slag gegaan met de visievorming ten aanzien van pariteit. Dit heeft geresulteerd in een visiestuk over pariteit. Daarin bekrachtigt de Huurcommissie het belang van haar paritaire samenstelling, zoals eerder in deze beantwoording toegelicht. Begin 2026 treed ik met de Huurcommissie in gesprek over deze visie, om te bezien of een aanvullende behoefte op dit gebied bestaat en in hoeverre een wijziging van wetgeving nodig is om die te vervullen.

De leden van de BBB-fractie vragen wat het geschatte volume van nieuwe zaken is dat wordt verwacht als gevolg van de uitgebreide toegang voor toetsing van huurverhogingen, en welke additionele middelen (personeel, training, digitale tools) zullen worden toegewezen aan de Huurcommissie om deze nieuwe zaken effectief te beheren zonder achterstanden te vergroten of de kwaliteit van de dienstverlening voor bestaande zaaktypen in gevaar te brengen.

De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd bij dit wetsvoorstel. In deze uitvoeringstoets geeft zij aan geen (significante) toename te verwachten in het aantal geschillen. Dit komt doordat dit wetsvoorstel betrekking heeft op reeds bestaande taken, voor reeds bestaande doelgroepen en omdat de inhoudelijke toetsingscriteria voor de procedures ongewijzigd blijven. Het wetsvoorstel behelst een verbetering van het wettelijke kader waarin de Huurcommissie werkt. De Huurcommissie geeft verder ook aan zelf zorg te kunnen dragen voor de implementatie van het wetsvoorstel zonder dat hiervoor extra fte's aangesteld hoeven te worden. Ten aanzien van de toetsing van huurverhogingen op basis van een beding in het laagsegment verwacht de Huurcommissie geen significante stijgingen in de instroom van verzoeken. Hier zijn dus ook geen additionele middelen voor vereist.

8. Overgangsrecht en inwerkingtreding

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de overgangsperiode eruitziet en hoe huurders en verhuurders worden geïnformeerd over de wijzigingen.

Het wetsvoorstel treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Het is van belang dat de Huurcommissie voldoende tijd heeft om de wet te implementeren in hun organisatie. Zij heeft ook in haar uitvoeringstoets aangegeven dat de opdrachtverlening uiterlijk 3 maanden voor inwerkingtreding van de wet plaatsvindt. Om die reden zal na afronding van de parlementaire behandeling in beide Kamers, in goed overleg met de Huurcommissie, worden gekeken naar de snelst mogelijke en haalbare inwerkingtredingsdatum. Vooralsnog wordt hierbij gekoerst op 1 juli 2026. Huurders en verhuurders zullen over de wijzigingen worden geïnformeerd via de website, beleidsboeken en het klantcontactcentrum van de Huurcommissie.

De leden van de NSC-fractie lezen dat de wet oorspronkelijk per 1 juli 2025 in werking had moeten treden. Deze leden vragen de regering waarom deze datum niet gehaald is. Ook de leden van de D66-fractie vragen wat

op dit moment de beoogde inwerkingtreding van de wet is en welke factoren hebben bijgedragen aan de vertraging tot nu toe, waardoor de oorspronkelijke datum niet is gehaald. De leden vragen of de regering kan aangeven dat de inwerkingtreding niet disproportioneel lang op zich zal laten wachten na behandeling in de Staten-Generaal.

Het klopt dat de beoogde inwerkingtredingsdatum van de wet oorspronkelijk 1 juli 2025 was. Echter, om recht te kunnen doen aan de reacties uit de internetconsultatie, uitvoeringstoets van de Huurcommissie en het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State, heeft de voorbereiding van het wetsvoorstel meer tijd gekost. Ook is er doorlopend nauwe afstemming met de Huurcommissie geweest over de wijzigingen in het voorstel, hetgeen logischerwijs ook tijd kost.

Het is van belang dat de Huurcommissie voldoende tijd heeft om de wet te implementeren in de organisatie. Zij heeft ook in haar uitvoeringstoets aangegeven dat de opdrachtverlening uiterlijk 3 maanden voor inwerkingtreding dient plaats te vinden. Om die reden zal, na afronding van de parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel in beide Kamers, in goed overleg met de Huurcommissie worden gekeken naar de snelst mogelijke en haalbare inwerkingtredingsdatum. Vooralsnog wordt hierbij gekoerst op 1 juli 2026.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer