



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2025-0000631212

Datum

4 november 2025

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

CZW

Bijlage(n)

1

Aan
Van

MinVRO
Dwonen/CZW

nota

Nota naar aanleiding van het verslag van het
Wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie

Aanleiding

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 19 september jl. het verslag voor het wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie vastgesteld. Hierbij ontvangt u de nota naar aanleiding van het verslag waarin de vragen uit het verslag beantwoord worden.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord graag ondertekenen ter verzending.

Kern

- Het wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie ziet op het verbeteren van de werking van verschillende aspecten van de Huurcommissie zodat de Huurcommissie beter in staat is om haar uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voortvloeiende taken doelmatig en doeltreffend uit te kunnen blijven voeren.
- In de nota naar aanleiding van het verslag zijn de vragen beantwoord. In de beantwoording wordt aangesloten op de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.
- De vragen zien op een grote verscheidenheid aan onderwerpen die raken aan de Huurcommissie, zoals het besturingsmodel van de Huurcommissie, de waarborgen voor kwaliteit, tijdigheid en onafhankelijkheid en de verhouding met andere partijen in het maatschappelijk veld.
- Enkele van deze onderwerpen, waar meerdere vragen over zijn gesteld, worden in deze nota nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op uw beantwoording van de vragen. Deze thema's zien op gedifferentieerde leges voor grote verhuurders, de ondersteuning van huurders en de kwaliteit en snelheid van uitspraken van de Huurcommissie.
- Na verzending zal de Tweede Kamer besluiten of het voorstel wordt doorgeleid voor plenaire behandeling. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het voorstel is 1 juli 2026.

Toelichting

Gedifferentieerde leges voor grote verhuurders

- Verschillende fracties hebben vragen gesteld over de legessystematiek van de Huurcommissie, specifiek over de "gedifferentieerde leges" en het effect daarvan op grote verhuurders, zoals woningcorporaties. De

systematiek van "gedifferentieerde leges" wordt niet met dit wetsvoorstel gewijzigd.

- Met de invoering van de Wet betaalbare huur gelden er voor alle zaaksoorten van de Huurcommissie "gedifferentieerde leges" voor verhuurders. Dat betekent dat verhuurders die in dezelfde zaaksoort binnen vier achtereenvolgende kalenderjaren vaker geheel in het ongelijk worden gesteld door de Huurcommissie, kunnen worden veroordeeld tot een hoger legestartief dan het normale tarief voor verhuurders van € 500. Wanneer verhuurders vier maal of vaker in die periode geheel in het ongelijk worden gesteld, dan is het tarief een kostendekkend tarief¹. Momenteel is dat bedrag € 1.750 euro per uitspraak.
- 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. Dit kan betekenen dat grote verhuurders, zoals grote woningcorporaties, vaker dan kleinere verhuurders het kostendekkende tarief opgelegd krijgen, vanwege het aantal verhuurde woningen. Daar komt bij dat op dit moment alleen corporaties bijdragen aan de jaarlijkse verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie. Het is niet mogelijk om private verhuurders voor deze bijdrage aan te slaan, omdat er geen actuele bezitsinformatie is van private verhuurders. Dat wordt mogelijk anders als een huurregister wordt ingevoerd.
- We zijn daarom in overleg met de Huurcommissie over het uitvoeringsbeleid ten aanzien van de heffing van leges, zoals dat is vastgelegd in het Beleidsboek leges van de Huurcommissie. In dit kader wordt bezien in hoeverre grote verhuurders onevenredig door de regeling worden getroffen en – indien dit zo is - of een aanpassing van het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie kan leiden tot een evenwichtiger toepassing van de systematiek van gedifferentieerde leges.
- In de beantwoording van de vragen over leges is bovenstaande toegelicht.

Onze referentie
2025-0000631212

Datum
4 november 2025

Ondersteuning huurders

- Er zijn meerdere vragen gesteld over de ondersteuning van huurders, de rol van huurteams daarin en over het afschaffen van de zaaksoort 'klacht over gedraging verhuurder'.
- De zaaksoort 'klacht over gedraging verhuurder' wordt met dit wetsvoorstel afgeschaft, omdat deze klachtenprocedure niet effectief is en omdat huurders vaak bij andere instanties terecht kunnen met een klacht over gedrag van hun verhuurder.
- Verder is toegelicht dat als gevolg van de Wet goed verhuurderschap het voor gemeenten makkelijker is om huurders te ondersteunen wanneer deze willen opkomen tegen ongewenst verhuurgedrag. Op dit moment wordt daarom vol ingezet op de ondersteuning van gemeenten bij de uitvoering van deze toezicht- en handhavingstaak. Gemeenten ontvangen hiervoor ook middelen vanuit het Rijk. Het is aan gemeenten 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 er ook voor kiezen om zelf medewerkers op te leiden of bijvoorbeeld verklaringen bij de Huurcommissie opvragen.

¹ Deze vierde legesstap is door een amendement van het lid Grinwis (CU) aan de Wet betaalbare huur toegevoegd.

Onze referentie
2025-0000631212

Datum
4 november 2025

Kwaliteit en snelheid uitspraken

- Er is een aantal vragen gesteld over de kwaliteit van de geschilbeslechting van de Huurcommissie. De vragen gaan over de termijnen die gelden en hoe hierbij de balans bewaard kan blijven tussen enerzijds snel duidelijkheid voor de betrokken partijen en anderzijds de kwaliteit van de geschilbeslechting.
- Dit wetsvoorstel wijzigt twee termijnen. Zo wordt de termijn van vier weken voor het doen van een voorzittersuitspraak – als de uitkomst van het geschil al op voorhand duidelijk is – verlengd tot zes weken. Daardoor kan de Huurcommissie beter hoor en wederhoor toepassen in haar procedures. Dit versterkt de kwaliteit van uitspraken en de procedurele rechtvaardigheid.
- Daarnaast wordt de termijn van drie weken voor het aantekenen van verzet tegen de voorzittersuitspraak verlengd tot vier weken. Drie weken wordt door partijen als (te) kort ervaren om de voorzittersuitspraak te ontvangen en doorgronden, eventueel (extern) advies in te winnen en om zorgvuldig een verzetschrift op te stellen. Daardoor kunnen huurders en verhuurders zich genoodzaakt voelen om onder tijdsdruk verzet aan te tekenen. Het verlengen van de termijn verbetert de kwaliteit van de verzetsprocedure en voorkomt onnodige verzetschriften.
- Voorts voorziet dit wetsvoorstel in een mogelijkheid voor de Huurcommissie om de termijn voor behandeling van een zaak tijdelijk op te schorten als de Huurcommissie aanvullende stukken nodig heeft om een uitspraak te doen. De mogelijkheid om de termijn op te schorten geldt enkel voor het aanleveren van stukken die noodzakelijk zijn voor het doen van de gevraagde uitspraak. In de vormgeving van de mogelijkheid zijn waarborgen opgenomen om te voorkomen dat partijen lang op duidelijkheid moeten wachten.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Nota naar aanleiding van het verslag	