



Stand van de Uitvoering Huurcommissie 2025

De huursector is stevig in beweging en dat raakt het werk en de uitvoeringstaken van de Huurcommissie. De Huurcommissie is er voor huurders en verhuurders en is een onafhankelijke geschillenbeslechter tussen de eerder benoemde huurders en verhuurders. 2025 stond grotendeels in het teken van de behandeling van de Wet betaalbare huur en de voorbereiding op invoering daarvan. Dit jaar gaat de Huurcommissie naar verwachting 21.000 zaken behandelen, dat waren er in 2023 nog 14.300 en in 2024 18.550. Om klaar te zijn voor de toekomst heeft de Huurcommissie in 2024 een reorganisatie doorgemaakt. Daardoor is de organisatiestructuur van de Huurcommissie weer passend bij de omvang van de Huurcommissie. Het medewerkerstevredenheidsonderzoek laat zien dat de reorganisatie het beoogde effect heeft.

De Huurcommissie heeft er afgelopen jaren verschillende taken bij gekregen, met als zwaartepunt de invoering van de Wet betaalbare huur het afgelopen jaar. Daardoor zijn huurders en verhuurders in het middensegment ook welkom bij de Huurcommissie. Als het gaat om de servicekosten, hebben alle huurders sinds de invoering van de Wet betaalbare huur toegang tot de Huurcommissie. Met de huidige wetgeving als referentie is de Huurcommissie op dit moment voldoende uitgerust voor haar taken. Tegelijkertijd maakt de Huurcommissie van deze Stand van de Uitvoering gebruik om twee specifieke knelpunten ten aanzien van de wetgeving te benoemen.

Als lerende organisatie blijven we scherp op de beleving van rechtspleging, bijvoorbeeld in het kader van hoor en wederhoor. Dat principe is erg belangrijk en we zijn voortdurend aan het kijken hoe we dit nog verder kunnen verbeteren. Dit had in 2024 sterk onze aandacht. Ook is de samenwerking met andere organisaties uit het *ADR (Alternative Dispute Resolution) NL-netwerk* geïntensiveerd. Door samen te werken kunnen we van elkaar leren, inspireren en beter aan buitengerechtelijke geschillenbeslechting doen. Dat is niet onbelangrijk, want in de reguliere rechtsspraak liggen veel zaken op de plank. Wij doen een stevige inspanning zodat burgers én geholpen worden én niet naar de rechtsspraak hoeven. We investeren veel in preventie. Dat gebeurt door veel informatie aan te bieden via onze website of brochures. Ons klantcontactcentrum had het afgelopen jaar 92.000 contactmoment en door samen te werken met stakeholders binnen de huursector en de sociaaljuridische sector maken we steeds meer gezamenlijke impact en bieden we dus betere ondersteuning.

Pieter Heerma, voorzitter Huurcommissie

Nancy Krooshof-Bakker, directeur dienst van de Huurcommissie.

Groei, zaken en personeel

De afgelopen tijd is de Huurcommissie flink gegroeid en is het aantal behandelde zaken flink gestegen. De Huurcommissie merkt op dat ook flink wordt ingezet op preventie van geschillen tussen huurders en verhuurders, in het kader van voorkomen is beter dan genezen. De Huurcommissie verwijst graag naar het jaarverslag 2024, waarin dieper wordt ingegaan op bovengenoemde onderwerpen.¹

Samen Impact Maken

Samen sta je sterker en dat geldt ook zeker de Huurcommissie. Afgelopen jaar hebben we als Huurcommissie een onderzoek laten doen naar onze impact door een onderzoeksbureau en aan de hand daarvan een symposium georganiseerd voor én met onze stakeholders. Daar kwamen een aantal interessante bevindingen uit die wij als signaal ook hebben opgepakt:

- Als binnen een appartementencomplex een servicekostenzaak wordt aangespannen en de huurder die zaak in zijn voordeel ziet worden beslecht dan leeft de verwachting dat dit geldt voor iedereen binnen dit complex. Dat is momenteel juridisch niet mogelijk.
- Wanneer een huurder in het gelijk wordt gesteld in een gebrekenzaak wordt huurverlaging toegekend. Dit om de verhuurder aan te zetten met het gebrek aan de slag te gaan. In de praktijk zien we dat dit niet altijd gebeurt. Dat is zorgelijk, want gebreken kunnen in sommige gevallen ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Dat zien we bijvoorbeeld concreet rond de discussie over schimmel in woningen. De Huurcommissie vraagt hiervoor aandacht.
- In de rechtspraak wordt veel gebruik gemaakt van de beleidsboeken en onderzoeksrapporten van de Huurcommissie. Daarnaast geldt dat de afstemming met de rechtspraak kan en moet worden uitgebouwd.

De Huurcommissie is een ADR-instantie. Dit zijn instanties voor buitengerechtelijke geschilbeslechting (Alternative Dispute Resolution). De termijnen voor ADR-instanties zijn vastgelegd in de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten (Ibgc). Als een dossier compleet is kan de Huurcommissie het geschil meestal relatief snel afhandelen. De Huurcommissie werkt ook intensief samen met deze ADR-instanties om van elkaar te leren en waar nodig samen te werken met de rechtspraak zodat nog meer burgers bekend raken met buitengerechtelijke geschillenbeslechting. Dit vraagt van het coördinerend departement (J&V) dat zij hiervoor aandacht hebben.

Laagdrempelige geschilbeslechting

Laagdrempeligheid is een fundamenteel punt voor de Huurcommissie. Huurders en verhuurders moeten ons zo makkelijk mogelijk kunnen vinden. Daarom zitten er bijvoorbeeld weinig vereisten aan het initieel starten van een zaak. In de vervolgstappen kan de Huurcommissie ondersteunen bij het compleet maken van het dossier.

De Huurprijscheck, een in het oog springend onderdeel van onze site, is het afgelopen jaar verder vernieuwd. Het gebruik is in het afgelopen jaar verdubbeld naar 37.000 keer per maand.

¹ Zie: [Jaarverslag 2024](#) | [Jaarverslag](#) | [Huurcommissie](#)

Randvoorwaarden

Wetgeving:

Afgelopen jaren heeft de Huurcommissie een tiental knelpunten in bestaande wetgeving benoemd. Een groot aantal van deze zaken zijn opgenomen in het Wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie. Op 17 oktober 2024 heeft de Huurcommissie een uitvoeringstoets bij het Wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie gedaan en geoordeeld dat dit voor haar, onder een aantal voorwaarden, uitvoerbaar is. Op grond van het wetsvoorstel en onderliggende regelgeving kan de Huurcommissie (nog) beter haar taak als onafhankelijke en onpartijdige geschilbeslechter bij zaken rond huurprijzen en servicekosten uitvoeren. De wet treedt, mits de Tweede en Eerste Kamer die aannemen, op een bij Koninklijk Besluit te bepalen tijdstip in werking. Dit tijdstip wordt in goed overleg tussen de Huurcommissie en het ministerie van VRO bepaald. Waarbij rekening wordt gehouden met de uitvoeringstechnische consequenties en de doorlooptijd die dat vraagt.

Daarnaast diende op 4 november 2024 de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Wetsvoorstel modernisering servicekosten in bij de Tweede Kamer. Op grond van het voorstel en onderliggende regelgeving krijgen huurders en verhuurders meer duidelijkheid over wat verhuurders als servicekosten in rekening mogen brengen. Op 19 januari 2024 heeft de Huurcommissie een uitvoeringstoets bij dit wetsvoorstel gedaan. Oordeel is dat het wetsvoorstel, onder een aantal voorwaarden, uitvoerbaar is. Het wetsvoorstel is op 22 april 2025 aangenomen door de Eerste Kamer.

Nagenoeg parallel loopt het Besluit Servicekosten. Hierop heeft de Huurcommissie op 7 punten aangegeven dat zij voor de uitvoering nog aanmerkingen hebben, 4 daarvan zijn door het kerndepartement niet of niet volledig overgenomen. Dat zal geen negatieve gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid in brede zin maar op sommige onderdelen ziet de Huurcommissie wel nadelige gevolgen. Een concreet voorbeeld hiervan is de 24-uursservice die in veel huurcontracten is opgenomen onder de servicekosten. De Huurcommissie ziet een risico dat het nieuwe Besluit ertoe kan leiden dat verhuurders dit niet meer als onderdeel van de servicekosten zullen aanbieden en in sommige gevallen apart gaan aanbieden, buiten de servicekosten om. Een mogelijk gevolg is dat huurders bij bijvoorbeeld liftstoringen niet gebruik kunnen maken van 24-uursservice (als deze niet meer wordt aangeboden door de verhuurder) en in dat geval op hulpdiensten als alternatief zijn aangewezen. Deze zorgen zijn nogmaals kenbaar gemaakt aan het kerndepartement, dit om te streven naar wet- en regelgeving die ook het daadwerkelijk effect sorteert.

Knelpunten ten aanzien van de huidige wetgeving

Hittewoningen

Voor bestaande bouw (gebouwd vóór 1 januari 2021) is er op dit moment geen duidelijke wettelijke methode om het risico op oververhitting aan te tonen, in tegenstelling tot nieuwbouwwoningen (gebouwd op of na 1 januari 2021). In afwachting van een wettelijke norm neemt de Huurcommissie geen verzoekschriften in behandeling die gaan over warmteoverlast in bestaande bouw. Die behoefte is er wel, de Huurcommissie vangt daarover veel signalen op in het veld en ook zijn er ondertussen zaken die zich aandienen bij de Huurcommissie. Dit signaal is meerdere keren door de Huurcommissie geagendeerd in de Driehoek.

Stand van zaken is dat de NEN (Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut) voornemens is om te komen tot een Nederlands Technische Afspraak (NTA) voor hitte in gebouwen. De NEN is momenteel bezig om de onderzoeksopzet voor de NTA fijn te slijpen. Dit onderzoek zal erop zijn gericht om te komen tot een bepalingmethode voor hitte in bestaande bouw.

De Huurcommissie constateert dat door het ontbreken van een wettelijke norm en het nog in ontwikkeling zijnde van de bepalingsmethode voor hitte in bestaande bouw de Huurcommissie momenteel geen verzoekschriften in behandeling neemt die gaan over warmteoverlast in bestaande bouw. Dit staat in contrast met een van de doelen van de invoering van de Huurcommissie, namelijk laagdrempelige geschilbeslechting. Er worden mogelijkheden verkend of en hoe verzoekschriften die gaan over warmteoverlast in bestaande bouw vooruitlopend op de NTA zo snel mogelijk weer in behandeling genomen kunnen worden, middels het hanteren van een toetsbare grenswaarde. De Huurcommissie benadrukt langs deze weg de urgentie om dit zo snel mogelijk te kunnen doen. De Huurcommissie merkt hierbij op dat over het onderwerp constructief overleg plaatsvindt met het ministerie van VRO.

Legesveroordeling.

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur geldt voor alle zaaksoorten het principe van de "gedifferentieerde leges" voor verhuurders. De verhuurder die in dezelfde zaaksoort binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren vaker geheel in het ongelijk wordt gesteld, kan door de voorzitter of de zittingscommissie worden veroordeeld tot een hoger legestartief dan het normale tarief voor verhuurders van €500. Wanneer een verhuurder viermaal of vaker in die periode geheel in het ongelijk gesteld, dan is het tarief een kostendekkend tarief. Momenteel is dat bedrag € 1.750 per uitspraak.

Doel van de kostendekkende leges is het vergroten van de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen.² De Huurcommissie staat uiteraard achter dat doel. Tegelijkertijd constateert de Huurcommissie dat het voor verhuurders, met name grote corporaties die een groot aantal woningen verhuren, puur vanwege hun opvang regelmatig het kostendekkende tarief wordt opgelegd. Dit heeft tot gevolg dat het opleggen van een kostendekkend legestartief een negatief effect heeft voor het draagvlak van de Huurcommissie als laagdrempelige geschilbeslechter, met name bij verhuurders. Tevens constateert de Huurcommissie ook dat door veel verhuurders, waaronder corporaties reeds veel wordt ingezet op het voorkomen van geschillen. De Huurcommissie merkt op dat met het kerndepartement overleg plaatsvindt over het uitvoeringsbeleid leges dat is vastgelegd in het Beleidsboek leges. Gesprekken worden gevoerd of het uitvoeringsbeleid aangepast kan worden binnen de huidige wettelijke kaders.

Wij hebben deze signalen in het driehoeksoverleg onder de aandacht gebracht, zoals we via deze weg deze signalen ook onder de aandacht brengen.

² Kamerstukken II 2023-2024, 36 496, nr. 57.