

Vergaderjaar 2024–2025

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. 4

ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 30 april 2025 en het nader rapport d.d. 15 juli 2025, aangeboden aan de Koning door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 24 februari 2025, nr. no. 2025000415, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 30 april 2025, nr. W04.25.00041/I., bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft u hieronder aan, voorzien van mijn reactie.

Bij Kabinetsmissive van 24 februari 2025, no.2025000415, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet houdende 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), met memorie van toelichting.

Met het wetsvoorstel worden wijzigingen doorgevoerd in de organisatie en de procedures van de Huurcommissie. Deze wijzigingen zijn een uitvloeisel van enkele evaluaties en van knelpunten die de Huurcommissie zelf heeft aangedragen.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderkent dat de voorgestelde maatregelen de praktische werkwijze van de Huurcommissie verbeteren. Over de zogenoemde voorzittersuitspraak maakt de Afdeling

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

een opmerking. Deze veelgebruikte procedure voorziet weliswaar in een behoefte, maar is geheel schriftelijk en daardoor minder toegankelijk voor belanghebbenden met beperkte taalvaardigheid en digitale vaardigheden. Het voorstel om de termijnen te verlengen komt hier niet aan tegemoet. Daarom adviseert de Afdeling toe te lichten hoe de risico's voor de toegankelijkheid van deze procedure op dit punt worden ondervangen.

Daarnaast wijst de Afdeling erop dat in de evaluaties die aan dit wetsvoorstel ten grondslag liggen vraagstukken opkomen die de toekomstige inrichting en positionering van de Huurcommissie meer in algemene zin raken. Het gaat vooral om de hybride organisatie van de Huurcommissie (zelfstandig bestuursorgaan en agentschap) en de inbreng van vertegenwoordigers van huurders- en verhuurdersorganisaties in de organisatie («pariteit»). Verder speelt het vraagstuk hoe de Huurcommissie in de toekomst laagdrempelig kan zijn voor de meest kwetsbare groepen. Tot slot rijst de vraag hoe de rechtseenheid kan worden bewaard nu ook gemeenten een grotere rol hebben in het huurdomain.

De Afdeling adviseert in de toelichting op de toekomstige inrichting en positionering van de Huurcommissie nader in te gaan en aan te geven wanneer de regering deze vraagstukken beoogt te adresseren.

In verband hiermee adviseert de Afdeling de toelichting aan te vullen.

1. Achtergrond en inhoud wetsvoorstel

a. Huurcommissie

De buitengerechtelijke beslechting van huurgeschillen gaat terug tot 1917, toen gemeentelijke huurcommissies werden ingesteld in reactie op de sterke huurprijsstijgingen die het gevolg waren van de woningnood door de Eerste Wereldoorlog.² In de jaren vijftig kwamen er regionale huuradviescommissies, één per rechtsgebied van de kantongerechten. Vanaf 2001 werden de regionale huurcommissies ondersteund door een centraal secretariaat, dat een dienstonderdeel was van het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

In 2010 zijn de 59 regionale commissies ondergebracht in één landelijke Huurcommissie. Deze werd ingesteld als zelfstandig bestuursorgaan (zbo), terwijl het centrale secretariaat werd vormgegeven als een agentschap (Dienst van de Huurcommissie).³ Redenen voor deze decentralisatie waren vooral gelegen in een streven naar doelmatigheid en uniformiteit in de toepassing van de regels. Daarnaast zorgde de constructie van 59 regionale commissies als zelfstandige bestuursorganen met een centraal secretariaat vanuit het Ministerie van VROM voor een complexe en onduidelijke aansturing, ook in de relatie tot de ministeriële verantwoordelijkheid.⁴

De Huurcommissie doet tegenwoordig uitspraak in geschillen tussen huurders en verhuurders over de hoogte van de huur (woningwaardering), huurverhoging, gebreken aan de huurwoning en de servicekosten die in rekening zijn gebracht. In 2023 deed de Huurcommissie uitspraak in

² Wet van 26 maart 1917, Stb. 1917, nr. 257.

³ Wet van 23 december 2009 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie), Stb. 2010, nr. 38.

⁴ Kamerstukken II 2008/09, 31 903, nr. 3 (memorie van toelichting bij wetsvoorstel tot instelling van een landelijke huurcommissie).

10.775 van dergelijke geschillen.⁵ De uitspraken zijn een vorm van alternatieve geschilbeslechting. Huurders en verhuurders kunnen als alternatief kiezen voor de gang naar de (kanton)rechter en kunnen ook na de uitspraak van de Huurcommissie⁶ een geschil voorleggen aan de kantonrechter.

Het zbo Huurcommissie bestaat uit een tweehoofdig bestuur, zittingsvoorzitters en zittingsleden. Het bestuur en de zittingsvoorzitters bepalen het beleid van de Huurcommissie. Gezamenlijk bewaken zij de kwaliteit en eenduidigheid van de uitspraken. Zittingsleden zijn afkomstig uit de kring van huurders respectievelijk verhuurders (zogenoemde pariteit). De inhoudelijke en bedrijfsmatige ondersteuning van het zbo wordt verzorgd door de Dienst van de Huurcommissie.

b. Aanleiding en inhoud wetsvoorstel

De aanleiding voor het wetsvoorstel is gelegen in de aanbevelingen in evaluatieonderzoeken naar de Huurcommissie. Daarnaast strekt het wetsvoorstel ertoe om knelpunten in wet- en regelgeving die door de Huurcommissie worden ervaren, weg te nemen.

Het wetsvoorstel regelt de volgende organisatorische wijzigingen:

- Een «flexibele schil» van zittingsvoorzitters om pieken in de werklust beter op te vangen.
- Aanpassing van de rol en het profiel van de plaatsvervangend voorzitter zodat deze de voorzitter volwaardig kan vervangen.
- Verkorting van de termijn voor leden van de Raad van Advies en beperking adviestaak.
- Wettelijke explicitering dat zittingsleden (voorgedragen door koepels van huurders of verhuurders) «zonder last» hun functie vervullen.
- Ruimere mogelijkheid voor procespartijen om zittingsleden te wraken, te weten tot het moment van verzending van de uitspraak.

Daarnaast worden wijzigingen voorgesteld in de geschilprocedure. Daarbij gaat het onder meer om een verruiming van de wettelijke termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak (zie hierna) en verzet, splitsing van all-in huurprijzen en afschaffing van de verplichting leges terug te betalen. Voorts wordt de klachtenprocedure over gedragingen van de verhuurder afgeschaft.

2. Verlenging termijn voorzittersuitspraak

De Afdeling onderkent dat de voorgestelde maatregelen de praktische werkwijze van de huurcommissie verbeteren. Deze volgen ook logisch uit de evaluaties. De Huurcommissie is zelf positief over het wetsvoorstel en was nauw betrokken bij de voorbereiding.⁷ Over de voorgestelde verlenging van de termijnen waarbinnen een voorzittersuitspraak moet worden gedaan en over die van verzetsmogelijkheid maakt de Afdeling een opmerking.

Sinds 2020 is de Huurcommissie intensiever gebruik gaan maken van de procedure waarbij de voorzitter van de Huurcommissie uitspraak doet in zogenoemde «kennelijke» zaken.⁸ De voorzittersuitspraak is inmiddels

⁵ Huurcommissie, 2024, Jaarverslag 2023, p. 10.

⁶ De route naar de kantonrechter staat niet alleen open tegen een uitspraak van de Huurcommissie in meervoudige samenstelling maar ook tegen een voorzittersuitspraak.

⁷ Huurcommissie, Uitvoeringstoets Wet toekomstbestendige Huurcommissie, 17 oktober 2024.

⁸ Nader uitgewerkt in artikel 20 eerste lid onderdeel a Uhw. Een voorzittersuitspraak bevat het oordeel van de Huurcommissie.

uitgegroeid tot de meest gebruikte afdoeningswijze. Ongeveer twee derde van de inhoudelijke zaken wordt afgedaan met een voorzittersuitspraak.⁹ Andere zaken worden afgehandeld door een driehoofdige zittingscommissie. De procedure die uitmondt in een voorzittersuitspraak verloopt geheel schriftelijk: er vindt geen zitting plaats. Binnen vier weken nadat de leges zijn voldaan (of, in het geval eerst ter plaatse onderzoek is gedaan: nadat het onderzoek is afgerond) moet uitspraak worden gedaan. Partijen kunnen verzet aantekenen tegen een voorzittersuitspraak. In dat geval zal alsnog een driehoofdige zittingscommissie zich over de zaak buigen.¹⁰

Uit een evaluatie blijkt dat dit instrument resulteert in een snellere afhandeling van geschillen, met behoud van kwaliteit, rechtsbescherming, procedurele rechtvaardigheid en toegankelijkheid.¹¹ Wel signaleert de evaluatie dat er risico's zijn verbonden aan de grootschalige toepassing van voorzittersuitspraken, specifiek voor de toegankelijkheid voor burgers met een verminderd doenvermogen. Dit komt omdat het meer van burgers vraagt als de procedure enkel schriftelijk wordt gevoerd.

In reactie op de evaluatie regelt het wetsvoorstel een verlenging van de termijn voor het doen van een voorzittersuitspraak van vier naar zes weken. Zo is er meer tijd voor (schriftelijk) hoor en wederhoor, wat de kwaliteit en het draagvlak van de uitspraak moet verbeteren, aldus de toelichting.¹² Ook de termijn voor het aantekenen van verzet wordt verlengd van drie naar zes weken, zodat partijen meer tijd hebben om de uitspraak te doorgronden en zich te bezinnen op eventuele vervolgstappen.

De Afdeling onderkent dat dit instrument heeft geleid tot een belangrijke doelmatigheidswinst: het instrument wordt op grote schaal ingezet en heeft gezorgd voor het verminderen van achterstanden. Met de voorgestelde verlenging van termijnen worden de aan een geheel schriftelijke procedure verbonden risico's voor het doenvermogen en toegankelijkheid evenwel niet zonder meer geheel weggenomen.

Zo blijft een schriftelijke procedure problematisch voor huurders met een mindere taalvaardigheid of beperkte digitale vaardigheden.¹³ In de procedure ontbreekt de mogelijkheid om in gesprek te gaan en «al pratende» tot een beter inzicht en een vergelijk te komen. Een gesprek kan ook de procedurele rechtvaardigheid vergroten, in de zin dat partijen zich gehoord voelen ook al krijgen ze geen gelijk. Hoewel wetgeving hier niet in alle gevallen aan tegemoet kan komen en de mogelijkheid tot verzet tegen een voorzittersuitspraak een belangrijke waarborg is, zou de toelichting uitgebreider in kunnen gaan op hoe de hier genoemde risico's kunnen worden ondervangen.

De Afdeling adviseert de toelichting op de hiervoor genoemde vragen aan te vullen.

⁹ Huurcommissie, 2024, Jaarverslag 2023, p. 10. Per jaar (en per type geschil) fluctueert dit aandeel enigszins. Zie ook AEF, 2023, «Evaluatie inzet voorzittersuitspraak», p. 10.

¹⁰ De verzetsprocedure is een toetsing van de vraag of de voorzittersuitspraak correct was op basis van de informatie die voorhanden was op het moment van schrijven (ex tunc toetsing). Informatie die pas in verzet voor het eerst wordt aangedragen, wordt op basis van deze toetsing in beginsel buiten beschouwing gelaten. Volgens de evaluatie staat dit «op gespannen voet met de oplossingsgerichte, toegankelijke en laagdrempelige doelen van de Huurcommissie». AEF, 2023, «Evaluatie inzet voorzittersuitspraak», p. 50.

¹¹ AEF, 2023, «Evaluatie inzet voorzittersuitspraak».

¹² Toelichting, paragraaf 3.2.1.1 «Wettelijke termijnen».

¹³ AEF, 2023, «Evaluatie inzet voorzittersuitspraak», p. 34 en 47.

Het verlengen van de termijn is slechts één van de wijzen waarop wordt gepoogd tegemoet te komen aan de aandachtspunten bij de toepassing van voorzittersuitspraken op grote schaal. In dit wetsvoorstel is alleen de verlenging van termijnen opgenomen, omdat dit de enige maatregel is waarvoor een wijziging van wetgeving nodig is. Andere maatregelen die reeds door de Huurcommissie zijn genomen om de toegankelijkheid van procedures te verbeteren zijn onder andere:

- In 2022 is een klantcontactcentrum ingericht waar partijen kunnen worden geholpen bij het indienen van een verzoekschrift. Daarnaast kunnen zij hier terecht voor ondersteuning bij het digitaal aanleveren van stukken, het raadplegen van de status van hun zaak, het verkrijgen van uitleg over procedurestappen, het melden van problemen met het klantportaal en het stellen van vragen over bijvoorbeeld huurverhoging, servicekosten of gebrekenprocedures. Het klantcontactcentrum fungeert daarmee als laagdrempelige toegangspoort tot de Huurcommissie.
- De Huurcommissie heeft een vernieuwde website en klantportaal, waarop in toegankelijke taal wordt gecommuniceerd. Daarbij zijn ook de digitale Huurprijscheck en Gebrekencheck gebruiksvriendelijker en visueel toegankelijker gemaakt, onder meer door vereenvoudigde navigatie, toegankelijk taalgebruik en toepassing van overzichtelijke invoervelden en automatische toelichtingen. Met deze verbeteringen kunnen huurders en verhuurders op laagdrempelige wijze zelf nagaan of hun huurprijs redelijk is, of bijvoorbeeld of sprake is van gebreken die invloed hebben op de huurprijs. Deze tools voorzien in een belangrijke informatiebehoefte en dragen bij aan de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders.
- De Huurcommissie is aangesloten bij de Informatiepunten Digitale Overheid (IDO). Burgers die minder digitaal-vaardig zijn, kunnen bij deze IDO's worden geholpen bij het digitaal zakendoen met de overheid, waaronder begrepen dus ook de Huurcommissie. In 2024 waren er al ruim 680 IDO's, verspreid over heel het land.
- In 2023 zijn instructievideo's ontwikkeld die op begrijpelijke wijze uitleg geven over het indienen van verzoeken en de werking van procedures; deze zijn beschikbaar via het klantportaal en de website.
- Sinds 2023 wordt de klanttevredenheid structureel gemeten; signalen over onduidelijkheid of belemmeringen in het proces worden gebruikt voor gerichte verbetering van communicatie en dienstverlening.
- Binnen het kwaliteitsmanagementsysteem van de Huurcommissie is een specifieke borging opgenomen om toegankelijkheid en begrijpelijkheid van het instrument van de voorzittersuitspraak te waarborgen; de toepassing ervan wordt actief gemonitord. Middels de mogelijkheid om verzet aan te tekenen tegen een voorzittersuitspraak kan een geschil alsnog voor een zittingscommissie komen, waarmee de eenheid van uitspraken verder wordt bewaakt en de toegankelijkheid van de Huurcommissie wordt gewaarborgd. Hiermee heeft een huurder of verhuurder een laagdrempelige optie om mondeling zijn of haar verhaal te doen. Tevens worden voorzittersuitspraken steekproefsgewijs getoetst, wat de kwaliteit en begrijpelijkheid van voorzittersuitspraken verbetert

In aanvulling op deze (reeds genomen) maatregelen, beziet de Huurcommissie steeds hoe zij haar toegankelijkheid verder kan verbeteren. Daartoe worden doorlopend gegevens verzameld via onder meer klanttevredenheidsonderzoeken, analyse van telefonische en digitale klantcontacten en signalen van ketenpartners. Daarnaast vindt periodiek interne toetsing plaats binnen het kwaliteitsmanagementsysteem, waarin toegankelijkheid als expliciet aandachtspunt is opgenomen. De uitkomsten van deze

signalen en evaluaties worden geagendeerd in het managementoverleg en waar nodig vertaald in concrete aanpassingen van processen, werkinstructies of publiekscommunicatie.

Daarnaast bevat dit wetsvoorstel verdere verbeteringen op specifieke procedures. Door het versimpelen en verduidelijken van wetgeving wordt bijgedragen aan een beter voorspelbaar en begrijpelijk procesverloop voor huurders en verhuurders. Zo maakt de voorgestelde vereenvoudiging van huurverhogingsprocedures het voor partijen duidelijker wanneer en hoe zij bezwaar kunnen maken, en draagt dit bij aan een snellere en meer uniforme afhandeling van geschillen. De introductie van een schriftelijke gebrekenmelding zorgt ervoor dat geen onduidelijkheid kan ontstaan over óf en zo ja, welke gebreken zijn gemeld bij de verhuurder. Het schrappen van de klachtenprocedure in artikel 4, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) voorkomt onduidelijkheid over de verhouding tussen klachtenprocedures en geschilbeslechting, een knelpunt dat ook in de praktijk en in evaluaties van de Huurcommissie herhaaldelijk is gesignaleerd. Het wetsvoorstel geeft de Huurcommissie daarnaast de bevoegdheid om het specificatieformulier voor de servicekosten vast te stellen. Daarmee wordt het beter mogelijk om dit formulier zo toegankelijk en gebruiksvriendelijk mogelijk vorm te geven.

Deze maatregelen sluiten aan bij de aanbevelingen uit de governance-evaluatie van de Huurcommissie (AEF, 2022), waarin het belang van vereenvoudiging, rechtszekerheid en duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling werd benadrukt. Ook in het jaarverslag 2023 is gewezen op het belang van het reduceren van procedurele complexiteit ter bevordering van de klantgerichtheid en tijdigheid van geschilafhandeling.

De memorie van toelichting bij het voorstel is aangevuld met bovenstaande informatie over het ondervangen van de mogelijke risico's bij een grootschalige toepassing van voorzittersuitspraken.

3. Toekomst

Het wetsvoorstel bevat vooral wijzigingen van operationele aard. In de evaluaties die aan dit wetsvoorstel ten grondslag liggen is daarnaast gewezen op diverse strategische en meer fundamentele vraagstukken. In de toelichting komen deze vraagstukken echter in beperkte mate aan de orde, terwijl de regering de toekomstbestendigheid van de huurcommissie centraal stelt.¹⁴ In dat verband is in ieder geval aandacht nodig voor de volgende thema's.¹⁵

a. Organisatie

Hybride organisatie

De organisatie bestaat sinds 2010 uit een zelfstandig bestuursorgaan (Huurcommissie) met agentschap (Dienst van de Huurcommissie) dat ondersteuning biedt. Blijkens een evaluatie van de governance leidt deze constructie tot complexe beleids- en besluitvorming en een onduidelijke rolverdeling.¹⁶ De evaluatie bevat daarom de aanbeveling om op termijn beide te integreren in één zbo, waarbij wordt aangetekend dat de

¹⁴ Zie ook de considerans, de citeertitel en de toelichting, paragraaf 2 en 3.

¹⁵ De Afdeling volgt het in het wetsvoorstel en de toelichting aangehouden onderscheid tussen organisatorische vraagstukken en vraagstukken over de geschilprocedure.

¹⁶ AEF, 2022, «Samen wonen. Evaluatie van de governance van de Huurcommissie.»

motieven voor een agentschap (efficiency) niet overtuigend zijn.¹⁷ In de praktijk voeren zbo en agentschap al samen een baten-lasten-administratie.¹⁸

De Afdeling merkt op dat het wetsvoorstel in reactie op het evaluatie-rapport op deelaspecten het beheer en de inrichting van de Huurcommissie aanpast (zo gaat de raad van advies bijvoorbeeld niet meer over begroting en verantwoording). Een meer fundamentele doordenking is echter achterwege gebleven. De toelichting geeft ook geen inzicht in de ambities op de wat langere termijn op dit punt.

De Afdeling wijst erop dat de regering bij de vorming van het zbo aanvankelijk (in de periode 2006–2008) nog het voornemen had om de 59 regionale huurcommissies inclusief het in 2001 gevormde centrale secretariaat samen te voegen tot één zbo.¹⁹ In 2009 werd gekozen voor de hybride vormgeving (zbo en agentschap) zoals die nu bestaat.²⁰ De precieze reden hiervoor blijkt niet uit de parlementaire geschiedenis. Hoewel deze combinatie zeker niet onwerkbaar is, is deze wel «zeer uitzonderlijk».²¹

De hybride vormgeving moet ook worden gezien in het licht van de oorspronkelijke doelstelling voor de instelling van het zbo, te weten het waarborgen van de onafhankelijkheid bij het doen van uitspraken in huurgeschillen, los van politieke besluitvorming.²² De geschilbeslechting is formeel belegd bij het zbo en daarmee formeel op afstand van de Minister. In de genoemde evaluatie wordt geconstateerd dat de Huurcommissie (zbo) «zwaar leunt» op de Dienst van de Huurcommissie (agentschap). Dit geldt zowel voor de bedrijfsvoering en algemene beleidsvorming als voor het primaire proces van de geschilbeslechting. De evaluatie vermeldt ook dat in de praktijk het onderscheid tussen zbo en agentschap vervaagt met een steeds belangrijker rol voor het agentschap. Tegelijk is het onderscheid nog steeds «hinderlijk» en werkt het complexiteit in de hand.²³

Het voorgaande kan zo vragen oproepen over de feitelijke onafhankelijkheid van het zbo ten opzichte van de politieke besluitvorming. Anders dan het zbo staat het agentschap niet op afstand van de Minister. Voor agentschappen geldt namelijk dat zij onderdeel zijn van het ministerie en volledig onder de ministeriële verantwoordelijkheid vallen. Zij zijn dus hiërarchisch ondergeschikt aan de Minister. Nu een praktijk is gegroeid waarin het zbo steeds afhankelijker is geworden van het agentschap, is de facto de afstand tussen zbo en ministerie in betekenisvolle mate afgenomen. Deze ontwikkeling vraagt om een expliciete reflectie op de bestuurlijke inrichting van de Huurcommissie.

¹⁷ Daar komt bij dat de begroting ruim onder de grens van 50 miljoen ligt voor de instelling van een baten-lastendienst. Dit instellingscriterium geldt sinds 2013 (dus na instelling van de Dienst van de Huurcommissie in 2010) omdat «kleine agentschappen schaalvoordelen missen die de doelmatigheid van de uitvoering ten goede komen». Zie Regeling agentschappen 2024, artikel 2, tweede lid onder a en Ministerie van BZK en Financiën, 2014, Doorlichting DHC, hoofdstuk 6.

¹⁸ Huurcommissie, 2023, Jaarverslag 2023, paragraaf 5.1.

¹⁹ Kamerstukken II 2006/07, 27 926, nr. 110 (brief van de Minister van VROM, 19 oktober 2006); Kamerstukken II 2007/08, 27 926, nr. 123 (brief van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI)), 19 december 2007; en Kamerstukken II 2007/08, 25 268, nr. 54 (brief van de Minister voor WWI, 29 januari 2008).

²⁰ Kamerstukken II 2008/09 31 988, nr. 1 (brief van de Minister voor WWI, 24 juni 2009; zie ook Kamerstukken II 2008/09, 31 903, nr. 3.

²¹ AEF, 2022, «Samen wonen. Evaluatie van de governance van de Huurcommissie», p. 8.

²² Kamerstukken II 2008/09, 31 903, nr. 3, paragraaf 1.2, waar ook verwezen wordt naar artikel 3 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen.

²³ Toelichting, paragraaf 2.1 en AEF, 2022, p. 29–30.

Pariteit

Van oudsher hebben de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders een belangrijke stem in de Huurcommissie. Zij nemen deel aan de zittingscommissies en hebben verder (evenveel, vandaar pariteit) zetels in de raad van advies. Dit is historisch zo gegroeid. In de praktijk komt regelmatig de vraag op of pariteit nog van deze tijd is, in het bijzonder vanwege het belang van onpartijdigheid. Uit het wetsvoorstel blijkt ook dat hier een risico wordt gezien gegeven de voorgestelde explicitering dat zittingsleden «zonder last» functioneren en de verruimde termijn voor wraking wegens (vermeende) partijdigheid.²⁴

Uit de wetsevaluatie die aan dit wetsvoorstel ten grondslag ligt, blijkt dat het bestuur van de Huurcommissie een voorkeur heeft om de pariteit bij zittingscommissies af te schaffen.²⁵ De uitvoeringstoets van de Huurcommissie is positiever over pariteit maar vermeldt wel dat de Huurcommissie in gesprek is met stakeholders over de invulling ervan.²⁶ De regering gaat hier niet inhoudelijk op in. Zij vermeldt dat pariteit niet in dit wetsvoorstel wordt betrokken maar dat zij hierover wel «in overleg» treedt met de Huurcommissie.²⁷

Gegeven deze wetsevaluatie is een nadere doordenking van het principe van pariteit van belang, waarbij ook aandacht nodig is voor de complexiteit van de besturing die volgens een andere evaluatie door pariteit wordt veroorzaakt.²⁸

De Afdeling wijst er in dit verband op dat veranderde interne werkwijzen van invloed zijn op de mate waarin pariteit doorwerkt in de geschilbeslechting. Zoals hiervoor uiteengezet wordt ongeveer twee derde van de zaken afgedaan door de voorzitter van de Huurcommissie. Dit betekent dat de zittingsleden vanuit huurders- en verhuurdersorganisaties veel minder worden ingezet dan voorheen. Dit kan nopen tot een meer fundamentele herbezinning op nut en noodzaak van dit principe.

Reactie ten aanzien van punt 3a: organisatie

Hybride organisatie

Voorop moet worden gesteld dat het door de Afdeling geschetste risico op vragen over de feitelijke onafhankelijkheid van de Huurcommissie niet wordt herkend. In dit kader wordt gewezen op artikel 3j van de Uhw, dat de algemene bevoegdheden van de Minister voor een zbo voor de Huurcommissie sterk inperkt. Ook bepaalt dit artikel dat de Minister bij de uitoefening van haar bevoegdheden niet treedt in de procedurele behandeling, de inhoudelijke beoordeling of de beslissing in een concrete zaak of in categorieën van zaken. Deze waarborg geldt uitdrukkelijk voor zowel uitspraken van de zittingscommissie als voor voorzittersuitspraken. Voorzittersuitspraken worden weliswaar voorbereid door het agentschap, maar worden uiteindelijk door de voorzitter van het bestuur van het zbo,

²⁴ Voorgesteld Artikel I, onderdeel C en O.

²⁵ Companen, 2022, Evaluatie Wet verdere modernisering Huurcommissie, p. 36: «De Huurcommissie geeft in het interview aan dat het beter zou zijn als de pariteit bij de benoeming van zittingsleden helemaal zou verdwijnen en de invloed van de belangenbehartigers van huurders en verhuurders op de benoeming van zittingsleden zou verdwijnen. Een betere insteek zou wat de Huurcommissie betreft zijn dat zittingsvoorzitters experts bij de zaak betrekken op basis van de inhoudelijke vraagstukken die voorliggen.»

²⁶ Huurcommissie, Uitvoeringstoets Wet toekomstbestendige Huurcommissie, 17 oktober 2024, p. 13.

²⁷ Toelichting, paragraaf 10.3.11 «pariteit».

²⁸ AEF, 2022, «Samen wonen. Evaluatie van de governance van de Huurcommissie», p. 28.

in al zijn onafhankelijkheid, gedaan. Hiermee wordt gewaarborgd dat de geschilbeslechting van de Huurcommissie te allen tijde onafhankelijk van het ministerie kan geschieden.

Bovendien beschikt de Huurcommissie over beleidsboeken waarin is vastgelegd op welke wijze verschillende soorten geschillen inhoudelijk worden getoetst. Deze beleidsboeken vormen een belangrijk instrument voor uniforme en consistente besluitvorming. Zittingsvoorzitters – ressorterend onder het onafhankelijke zelfstandig bestuursorgaan – bepalen samen met het bestuur het beleid van de Huurcommissie. Dit beleid is bindend voor alle uitspraken en bepaalt dus ook het werk van de ondersteunende dienst. Afwijking van deze beleidsregels is alleen mogelijk indien de toepassing daarvan in een concrete casus 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 dient bovendien te worden gemeld aan het bestuur van de Huurcommissie.²⁹ Daarmee wordt de transparantie bevorderd en willekeur voorkomen. Bovenstaande waarborgen zorgen ervoor dat de onafhankelijke en zorgvuldige oordeelsvorming in zowel individuele geschilbeslechting als in de meer generieke beleidsvorming is geborgd.

Onderzoek naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van de huidige governance van de Huurcommissie heeft geleid tot een zestal aanbevelingen, waarvan er één is om op termijn toe te werken naar integratie in één zbo. Integratie behelst echter een forse opgave en omvangrijke verandering voor de organisatie. Dit betreft niet alleen de bestuurlijke inrichting en juridische positionering, maar ook de inrichting van ICT-systemen, de interne aansturing en governance, de financiële verantwoording, de personele structuur en arbeidsvoorwaarden en de benodigde aanpassing van wet- en regelgeving. De verwevenheid van deze onderdelen vereist zorgvuldige voorbereiding, afstemming en stapsgewijze implementatie. De Huurcommissie heeft zich onlangs voor een grote taakuitbreiding gesteld heeft gezien als gevolg van de Wet betaalbare huur en heeft zelf ook een grote interne organisatieverandering doorgemaakt. Dit maakt dat het kabinet er in dit stadium voor kiest om eerst te bezien wat de effecten zijn van opvolging van de andere vijf aanbevelingen uit het evaluatieonderzoek, alvorens nader naar de wenselijkheid en noodzakelijkheid van integratie in één zbo zal worden gekeken. Dit wordt ook bevestigd door het evaluatieonderzoek van AEF zelf. AEF doet de aanbeveling om op langere termijn toe te werken naar integratie in één zbo, maar merkt daarbij wel op dat het raadzaam is om te starten met de aanbeveling om in de besturing te streven naar integratie van bevoegdheden alvorens op volledige integratie van de organisatievorm in te zetten.³⁰ Evenwel blijft de organisatievorm een vraagstuk. Het is echter niet wenselijk om in dit stadium al een beslissing te nemen over de organisatievorm, gelet op de recente wijzigingen in de organisatie van de Huurcommissie en de door haar uit te voeren wetgeving én de andere aanbevelingen die AEF heeft gedaan en die kunnen leiden tot een structurele verbetering in de governance van de Huurcommissie.

Pariteit

Het klopt dat zittingsleden door het gebruik van voorzittersuitspraken niet bij elk geschil betrokken worden. Daar staat tegenover dat de wet bepaalt dat voorzittersuitspraken enkel gebruikt mogen worden indien sprake is van een kennelijke zaak. In die gevallen zou een zitting juist leiden tot

²⁹ Art. 11, lid 3 en 4 van het Bestuursreglement Huurcommissie.

³⁰ AEF, 2022, p. 33–34.

vertraging, aangezien het geschil reeds duidelijk is. Pariteit binnen de geschilbeslechting biedt 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. De paritaire samenstelling van de Huurcommissie biedt naar het oordeel van het kabinet én de Huurcommissie een meerwaarde voor de geschilbeslechting én voor het draagvlak en de legitimiteit van de (uitspraken van de) Huurcommissie. De maatschappelijke deskundigheid van die zittingsleden wordt direct betrokken in de dagelijkse praktijk van de Huurcommissie. Deze maatschappelijke deskundigheid, vormgegeven door ervaring en praktijkkennis, is complementair aan de bouwkundige en technische deskundigheid van bijvoorbeeld de onderzoekers van de Huurcommissie en de overwegend juridische deskundigheid van de zittingsvoorzitter en (ondersteunende) organisatie. De meerwaarde van pariteit wordt dan ook benadrukt door de Huurcommissie in haar uitvoeringstoets bij het wetsvoorstel.

Evenwel is het belangrijk dat de pariteit goed functioneert. Daarom zijn in het wetsvoorstel twee verbeteringen opgenomen die de kwaliteit van de paritaire samenstelling waarborgen. Zo regelt het wetsvoorstel dat de mogelijkheden tot wraking van zittingsleden, waaronder het huurders- of verhuurderszittingslid, wordt uitgebreid. Ook wordt ten aanzien van de zittingsleden expliciet gemaakt dat zij zonder last plaatsnemen in zittingscommissies. Met deze wijzigingen bekrachtigt het kabinet de plaats van pariteit binnen de organisatie van de Huurcommissie en zorgt zij ervoor dat deze 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. Het kabinet treedt in overleg met de Huurcommissie over de concrete invulling van pariteit binnen de Huurcommissie. Het is echter niet de verwachting dat het op korte termijn noodzakelijk zal blijken te zijn om verdere wijzigingen in het wettelijk stelsel door te voeren.

De Afdeling haalt het evaluatierapport van Companen aan, waarin zou staan dat de Huurcommissie de pariteit binnen zittingscommissies zou willen afschaffen. Dit lijkt gebaseerd op een onjuiste aanname. De Huurcommissie heeft hier immers enkel over aangegeven dat het beter zou zijn om de benoemingsprocedure van zittingsleden te wijzigen, zodat daarin meer de nadruk kan worden gelegd op de inhoudelijke kennis van het beoogde lid. In de invulling van de benoemingsprocedures is het door de Huurcommissie naar voren gebrachte punt ter sprake gekomen. Naar aanleiding daarvan zijn reeds stappen genomen om de benoemingsprocedure te verbeteren en zo de kwaliteit van de zittingsleden te blijven waarborgen. Zo heeft de Huurcommissie met de koepelorganisaties voor huurders en verhuurders afspraken gemaakt, over onder meer de werving en selectie van nieuwe zittingsleden en de afstemming daarover met de koepelorganisaties. Daarmee wordt de kwaliteit van de pariteit geborgd en wordt gezorgd voor een goede, transparante samenwerking met de koepelorganisaties. De Huurcommissie is gesterkt door deze invulling dan ook een groot voorstander van het behouden van de paritaire samenstelling van zittingscommissies, gezien de meerwaarde die het biedt voor de geschilbeslechting en de legitimiteit van de Huurcommissie voor huurders en verhuurders.

Daarnaast wordt de paritaire samenstelling van de Huurcommissie met dit wetsvoorstel aangescherpt naar aanleiding van de evaluatie van de governance van AEF. Hieruit volgde de conclusie dat het uitgangspunt van pariteit in de besturing van de Huurcommissie kan zorgen voor vertraging op besluitvorming, nu er veel actoren zijn die op verschillende momenten mogen meepraten over de bedrijfsvoering. Daarom wordt de expliciete adviestaak van de Raad van Advies – die tevens paritair van aard is – op de conceptjaarrekening en ontwerpbegroting van de Huurcommissie met dit voorstel geschrapt, gelet op de technische aard van die stukken. Tegelijkertijd blijft het adviesrecht van de Raad van advies op stukken die van invloed zijn op het bepalen van de strategie van de Huurcommissie onverkort van toepassing.

b. Geschilprocedures

Rechtseenheid

Van de gemeentelijke huurcommissies (1917) naar de regionale commissies (sinds de jaren vijftig) is de geschilbeslechting deze eeuw steeds meer gecentraliseerd. In 2010 gingen de regionale commissies op in een centraal bestuursorgaan. Deze centralisatie was mede ingegeven door het stroomlijnen van uitspraken («eenheid van uitleg») en efficiency. De vraag voor de toekomst is hoe de eenheid van uitleg bewaakt wordt. Enerzijds zijn er binnen de Huurcommissie ontwikkelingen (steeds meer zelfstandige voorzittersuitspraken plus een nieuwe kring «flexibele schil» commissievoorzitters). Anderzijds hebben gemeenten weer een grotere rol gekregen onder recent ingevoerde wetgeving, met taken en bevoegdheden die overlap vertonen met die van de Huurcommissie.³¹ Van belang is om samenloop te monitoren tussen privaatrechtelijke (Huurcommissie) en bestuursrechtelijke (gemeenten) behandeling van geschillen.

Toegankelijkheid

In 2023 kwam de helft van de aangebrachte geschillen uit vijf steden (de G4 + Groningen), en 22 procent uit Amsterdam.³² Dit is in ieder geval deels te verklaren door het feit dat in deze gemeenten veel huurders wonen, met grote druk op de lokale woningmarkt. Ook speelt mee dat in de bedoelde steden huurteams actief zijn die zaken aandragen voor de Huurcommissie.³³ De vraag dient zich aan in hoeverre huurders en verhuurders uit andere delen van het land de Huurcommissie weten te vinden. In het bijzonder gaat het dan om huurders die de taal niet of minder goed beheersen (bijv. statushouders, arbeidsmigranten), digitaal minder vaardig³⁴ zijn en de «weg in de bureaucratie» niet kennen of om een andere reden niet in verweer komen tegen een verhuurder. Mede in het licht van de eerder benoemde risico's voor het doenvermogen vergt toegankelijkheid (in de breedste zin van het woord) van de Huurcommissie voortdurende aandacht.

³¹ In het bijzonder de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

³² Huurcommissie, 2024, Jaarverslag 2023, paragraaf 2.7.

³³ Huurteams zijn soms onderdeel van de gemeente maar vaker private partijen die door gemeenten worden ingeschakeld. Op grond van de Wet goed verhuurderschap moeten gemeenten sinds 2024 ook beschikken over een meldpunt waar huurders terecht kunnen met klachten.

³⁴ Zittingen zijn digitaal of hybride. Daarom is het aantal fysieke zittingslocaties teruggebracht van 15 in 2020 tot 1 in Utrecht voor hybride zittingen. Huurcommissie, 2024, Jaarverslag 2023, p. 19.

Rechtseenheid

De eenheid van uitspraken binnen de organisatie blijft gewaarborgd, ook met de toepassing van het instrument van de voorzittersuitspraak en met de komst van een flexibele schil. De Huurcommissie heeft zich als bestuursorgaan immers te houden aan de geldende huurwet en -regelgeving, jurisprudentie en de door haar opgestelde beleidsregels, die zijn vervat in beleidsboeken. Deze beleidsregels vormen de leidraad waarlangs de Huurcommissie uitspraak doet, en dienen door de gehele organisatie te worden gevolgd. Dus ook bij het doen van voorzittersuitspraken, en ook door niet-vaste zittingsvoorzitters. De Huurcommissie kent tevens interne kwaliteitsbewakingsmechanismen. Middels de mogelijkheid om verzet aan te tekenen tegen een voorzittersuitspraak kan een geschil alsnog voor een zittingscommissie komen, waarmee de eenheid van uitspraken verder wordt bewaakt. Tevens worden voorzittersuitspraken steekproefsgewijs getoetst. Ook staat de weg naar de kantonrechter open indien een huurder of verhuurder het niet eens is met een uitspraak. Daarnaast kent de Huurcommissie vanzelfsprekend een klachtenprocedure, waaruit signalen kunnen worden opgevangen over haar dienstverlening. Voorts draagt de Raad van Advies door middel van haar advisering aan het bestuur van de Huurcommissie over algemene aspecten van geschibeslechting bij aan een uniforme en uitlegbare toepassing van het huurrecht en de beleidsregels door de Huurcommissie. Met deze verschillende mechanismen wordt gewaarborgd dat de Huurcommissie op een navolgbare en uniforme wijze uitspraak doet in de geschillen die aan haar worden voorgelegd. Afwijking van deze beleidsregels is alleen mogelijk indien de toepassing daarvan in een concrete casus 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 dient bovendien te worden gemeld aan het bestuur van de Huurcommissie.³⁵

Gemeenten hebben met recent in werking getreden wetten, zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur inderdaad een grotere toezichthoudende rol gekregen op de huurmarkt. Het kan in incidentele zaken zo zijn dat er samenloop plaatsvindt tussen het privaatrecht (Huurcommissie) en het bestuursrecht (gemeenten), op het moment dat er zowel een zaak bij de Huurcommissie loopt, als gemeentelijke handhaving plaatsvindt. Dit zal elkaar echter om verschillende redenen niet in de weg zitten:

1. De huurprijsbescherming, zoals deze in het Burgerlijk Wetboek is geregeld, blijft het uitgangspunt voor zowel Huurcommissie als gemeente. Om de uniformiteit van het huurrecht te beschermen, is het woningwaarderingssysteem, waarin de berekening van maximale huurprijzen van woonruimten is opgenomen, grondig geobjectiveerd en versimpeld met de Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving. Met deze objectivering en versimpeling zijn open normen uit het woningwaarderingssysteem zo veel als mogelijk geconcretiseerd, is de systematiek beter uitvoerbaar gemaakt en is de toelichting uitgebreid. Hiermee is ingezet op een goed uitvoerbare regeling, waarbij alle partijen die met het woningwaarderingssysteem werken daaraan dezelfde uitleg geven. De Huurcommissie heeft deze vernieuwde regels opgenomen en nader uitgewerkt in haar beleidsregels, die openbaar zijn. Gemeenten kunnen dus op deze beleidsregels terugrijpen om de uniformiteit van het huurrecht verder te bescher-

³⁵ Art. 11, lid 3 en 4 van het Bestuursreglement Huurcommissie.

- men. Tevens kunnen gemeenten – bijvoorbeeld in complexe gevallen – de Huurcommissie vragen om de puntentelling op te stellen.
2. De Huurcommissie kan uitspraak doen over de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder en de gemeente kan de verhuurder (al dan niet punitief) bewegen tot een gedragsverandering die voldoet aan de wettelijk vastgestelde norm. De gemeente kan echter niet zelf wijzigingen aanbrengen in de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder, waar uitspraken van de Huurcommissie dit effect wel hebben. De ingrepen die door respectievelijk de Huurcommissie en de gemeente gedaan kunnen worden zijn dus complementair aan elkaar.

Ook bevat de recente wetgeving een aantal waarborgen om te voorkomen dat er bijvoorbeeld door én de gemeente, én de Huurcommissie een puntentelling wordt opgemaakt. Gemeenten kunnen het openbaar register van de Huurcommissie raadplegen, waarin de Huurcommissie reeds gedane uitspraken publiceert. Voor lopende zaken geldt dat is voorzien in een mogelijkheid om het adres van ingediende verzoekschriften bij de Huurcommissie bij te houden in een register. Een gemeente kan zodoende bij de Huurcommissie opvragen of ten aanzien van een adres al een procedure loopt bij de Huurcommissie. Als dat het geval is, kan de gemeente opvragen of al een puntentelling is opgesteld. Dit moet voorkomen dat dubbel werk wordt verricht. Ook acht het kabinet het gewenst dat gemeenten de Huurcommissie raadplegen over de waardering van een woonruimte, alvorens zij overgaan tot sanctionering van een verhuurder.

Ook is voorzien in een wijziging waarmee de Huurcommissie inlichtingen kan verstrekken aan gemeenten over zaken. Dit maakt dat de gemeente tussentijds met de Huurcommissie kan afstemmen over een geschil. Als ondanks al de bovengenoemde waarborgen toch sprake is van een dubbele puntentelling, zijnde één van de Huurcommissie en één van de gemeente, is bepaald dat de puntentelling van de Huurcommissie leidend is. De Huurcommissie is in Nederland namelijk de primaire organisatie die met deze taak is belast. Daarmee is de uniformiteit van uitspraken over het woningwaarderingstelsel gewaarborgd.

Het is en blijft uiteraard van belang om de samenloop tussen de Huurcommissie en gemeenten nauwkeurig in de gaten te houden en een goede samenwerking tussen gemeenten en de Huurcommissie te faciliteren. Zo zet het kabinet in op een goede informatievoorziening richting gemeenten over hun nieuwe taak. Zo trekt het kabinet samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Huurcommissie op om gemeenten uitleg te bieden over de werkwijze van de Huurcommissie en hoe gemeenten van haar dienstverlening gebruik kunnen maken. Daarnaast krijgen gemeenten door deze partijen toelichting over een juiste toepassing van het woningwaarderingstelsel en het huurrecht in het algemeen. Tevens wordt de uitvoering van de Wet betaalbare huur nauwgezet gemonitord, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de effecten op de uitvoering en de doelgroepen van de wetgeving, namelijk huurders en verhuurders.³⁶

De Wet betaalbare huur wordt bovendien drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd³⁷. Ook dan zal ruimte zijn om eventuele knelpunten in de praktijk weg te nemen.

³⁶ Zoals toegezegd in Kamerstuk II 2024/25, 36 496, nr. 73.

³⁷ Kamerstuk I 2023/24, 36 496, T.

Het klopt dat veel geschillen bij de Huurcommissie uit de grotere steden komen, waar veel druk op de woningmarkt bestaat en vaker wordt verhuurd aan studenten. In deze steden is vaker sprake van misstanden als gevolg van schaarste, zoals hoge huurprijzen³⁸. Daardoor zijn huurmisstanden ook een grotere prioriteit voor deze gemeenten en stellen zij eerder een huurteam in. Het instellen van een huurteam blijft een verantwoordelijkheid en mogelijkheid van de gemeente zelf. De gemeente kan zelf op basis van de lokale situatie het beste inschatten of een huurteam nodig is en hoe de inrichting daarvan het beste plaats kan vinden. In dit kader wijst het kabinet tevens op commerciële huurteams, die in het hele land actief zijn. Huurders hebben ook de mogelijkheid om bij één van deze huurteams aan te kloppen voor hulp met hun geschil.

Met de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur is ingezet op het vergroten van de rechtsbescherming van huurders en de toegankelijkheid van het rechtsbestel. Huurders kunnen aankloppen bij een gemeentelijk meldpunt (dat gemeenten verplicht zijn te hebben) en daar verder geholpen worden met hun probleem, of dat nou ondersteuning of handhaving door de gemeente betekent of bijvoorbeeld een doorverwijzing naar de Huurcommissie. Hiermee is ook ondersteuning ontstaan in steden waar geen gemeentelijk huurteam actief is.

Het kabinet is het met de Afdeling eens dat toegankelijkheid en doenvermogen voortdurende aandacht verdienen. De Huurcommissie zet daarom in brede zin in op het vergroten van haar toegankelijkheid. Ook heeft de Huurcommissie de expliciete ambitie om een data-gedreven organisatie te zijn, die onderzoekt in welke gevallen en waarom huurders en verhuurders juist geen stap naar de Huurcommissie zetten. Uit dit onderzoek kunnen maatregelen voortkomen die de toegankelijkheid van de Huurcommissie voor alle huurders en verhuurders verder versterken. Met de toevoeging van haar Klantcontactcentrum kunnen huurders en verhuurders te allen tijde bij de Huurcommissie terecht voor vragen over het huurrecht in het algemeen, het indienen van een verzoek of de voortgang van een procedure. Ook heeft de Huurcommissie haar website, met daarop onder meer haar beleidsboeken en online tools zoals de Huurprijscheck, verbeterd en toegankelijker gemaakt voor bezoekers. Met deze maatregelen staat de Huurcommissie huurders en verhuurders die moeite hebben om gebruik te maken van hun rechten bij. Huurders en verhuurders worden tevens middels communicatiecampagnes door het kabinet gewezen op hun rechten en plichten en de mogelijkheden bij een geschil.

De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is op dit punt aangevuld.

c. Conclusie

De Huurcommissie ziet zich gesteld voor diverse vraagstukken die medebepalend zijn voor de koers van de organisatie en die raken aan de oorspronkelijke motieven tot oprichting van de Huurcommissie. Motieven die doorklinken in de kernwaarden onafhankelijk, onpartijdig en laagdrempelig.³⁹ Dit vraagt om een visie op de toekomst van de Huurcommissie en een meer fundamentele herbezinning dan nu is opgenomen in de toelichting.

³⁸ Zie onder meer pagina 24, 32 en 85 van de memorie van toelichting bij de Wet betaalbare huur.

³⁹ Zie: <https://www.huurcommissie.nl/over-ons/missie-visie-strategie>.

Daarom adviseert de Afdeling om in de toelichting nader in te gaan op de thema's die relevant zijn voor het toekomstig functioneren van de Huurcommissie en haar positionering ten opzichte van belanghebbenden en andere partijen in het veld, dan wel aan te geven of de regering dit in een nader wetsvoorstel of op andere wijze beoogt te adresseren.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het voorstel en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.

*De waarnemend Vice-President van de Raad van State,
L.F.M. Verhey*

Ambtshalve wijzigingen

Tot slot is van de gelegenheid gebruikgemaakt om de volgende wijzigingen in het wetsvoorstel door te voeren:

– *Toetsingskader huurverhoging sociaal segment op grond van beding*

Met het wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gegeven om ook voor contracten in het laagsegment een huurverhoging op grond van een beding te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit is gedaan middels een aanpassing van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek. In het wetsvoorstel is echter per abuis niet voorzien in een toetsingskader voor dergelijke verzoeken aan de Huurcommissie. Daartoe wordt artikel 12a van de Uhw aangepast in een nieuw ingevoegd onderdeel I in artikel I van het wetsvoorstel, zodat ook huurverhogingen op grond van een beding in het laagsegment door de Huurcommissie getoetst kunnen worden.

– *Opschorting behandelingstermijn door voorzitter*

Het wetsvoorstel regelt dat de voorzitter van de Huurcommissie de termijn kan opschorten, indien een van de partijen wordt verzocht om nadere stukken te verstrekken. Dit geldt zowel voor commissie-uitspraken (art. 37, eerste lid, van de Uhw) als voorzittersuitspraken (opgenomen in het nieuwe art. 20, eerste lid, sub c, van de Uhw). Voor voorzittersuitspraken geldt reeds op grond van artikel 6 van de Uhw dat de voorzitter zich door een zittingsvoorzitter kan laten vervangen in de uitvoering van onder meer het doen van voorzittersuitspraken. Daarmee kan een zittingsvoorzitter ook de behandeltermijn opschorten. Deze mogelijkheid bestaat echter niet ten aanzien van commissie-uitspraken. Daarom verduidelijkt het wetsvoorstel dat de voorzitter zich tevens ten aanzien van commissie-uitspraken kan laten vervangen door een zittingsvoorzitter.

Ik verzoek U het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

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