

# **Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [PM] 2025, tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (toekomstbestendige huurcommissie)**

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 3a, zesde lid en artikel 7, achtste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Besluit:

## **ARTIKEL I**

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 7a komt te luiden:

### **Artikel 7a**

De verhouding tussen het aantal vaste en niet vaste zittingsvoorzitters, genoemd in artikel 3a, zesde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, behelst dat het aantal niet vaste zittingsvoorzitters maximaal de helft bedraagt van het totale aantal vaste zittingsvoorzitters.

B

Artikel 11 komt te luiden:

### **Artikel 11**

1. De bevoegdheid van de voorzitter om een vrijstelling te verlenen, bedoeld in artikel 7, achtste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte kan worden gebruikt ten aanzien van een verzoeker met een toetsingsinkomen dat niet hoger is dan het minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 17 van Wet op de huurtoeslag of aan een verzoeker die een krachtens de Participatiewet gegeven beschikking tot vaststelling van algemene bijstand geniet.

2. Een verzoek tot aanwending van de bevoegdheid, genoemd in het eerste lid, wordt uiterlijk binnen vier weken na de datum van verzending van het bericht, bedoeld in artikel 7, vierde of zevende lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte of uiterlijk binnen vier weken na de datum waarop een verzoek als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder bij de huurcommissie is ingediend, op een daartoe door het bestuur beschikbaar gesteld formulier ingediend bij de voorzitter. In dit formulier kan verzoeker verplicht worden gesteld om stukken toe te voegen waaruit diens inkomen of het hebben van algemene bijstand blijkt.

C

Artikel 12a vervalt.

D

Na artikel 13 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 13a**

1. Voor toepassing van artikel 7:257, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek dient de in artikel 7:207 van diezelfde wet bedoelde kennisgeving door de huurder schriftelijk te worden gedaan.

2. Bij het indienen van een verzoek op grond van artikel 7:257, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek verstrekt de huurder stukken waaruit diens huidig geldende huurprijs blijkt.

E

Artikel 14 en bijlage VII vervallen.

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking op 1 juli 2025

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

## **I. Algemeen**

### **1. Inleiding en aanleiding**

#### **1.1. Inleiding**

Met het wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie worden verschillende wijzigingen doorgevoerd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Daarmee wordt gezorgd voor een modern, efficiënt en rechtvaardig uitvoeringskader voor de Huurcommissie. De wijzigingen in de Uhw kennen op sommige punten ook hun doorwerking in lagere regelgeving, te weten de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (Urhw).

#### **1.2 Aanleiding**

Aanleiding voor de verschillende wijzigingen zijn de signalen die uit de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie naar voren komen of de aanbevelingen die volgen uit de verschillende evaluaties die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd naar het besturingsmodel en de taakuitvoering van de Huurcommissie. De Uhw en de Urhw dienen op enkele punten gewijzigd te worden om gehoor te geven aan deze signalen en aanbevelingen.

### **2. Inhoud en reikwijdte van de wijziging**

#### **2.1. Inhoud van de wijziging**

Deze wijzigingsregeling betreft vier wijzigingen:

##### *Omvang flexibele schil zittingsvoorzitters*

Met deze wijziging wordt geregeld dat de flexibele schil aan zittingsvoorzitters niet groter mag zijn dan de helft van het aantal vaste zittingsvoorzitters. Dit betekent dat indien de Huurcommissie tien vaste zittingsvoorzitters heeft, er niet meer dan vijf niet vaste zittingsvoorzitters mogen zijn. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de flexibele schil een *aanvulling* is op de vaste zittingsvoorzitters, in te zetten bij piekbelasting. Bij aanhoudend hoge instroom zal de Huurcommissie een vaste zittingsvoorzitter moeten benoemen indien het maximumaantal niet vaste zittingsvoorzitters is behaald. De vaste zittingsvoorzitters blijven daarmee de norm.

##### *Bewijsmiddelen bij verzoek om legesvrijstelling*

In artikel 11, tweede lid, Urhw is limitatief opgenomen waarvan een verzoek om vrijstelling van de legesverplichting vergezeld moet gaan. Deze stukken moeten aantonen dat sprake is van een minimuminkomen. In de praktijk leveren de in de wet genoemde bewijsstukken echter vragen op. Het is mogelijk dat een indiener van een verzoek op een betere manier dan in de wet is voorzien kan aantonen dat vrijstelling redelijk zou zijn. Met deze wijziging wordt hier ruimte voor gemaakt zodat de Huurcommissie ook vrijstelling kan verlenen in situaties waarin op een andere wijze kan worden aangetoond dat de partij die om vrijstelling verzoekt een minimuminkomen heeft.

##### *Schrappen onderscheid natuurlijk persoon en rechtspersoon*

Artikel 12a stelt regels rondom het aanleveren van gegevens zodat een verhuurder kan aantonen dat hij of zij een natuurlijk persoon is. Een verhuurder die een natuurlijk persoon is betaalde voorheen een bedrag van €25 aan leges, net als een huurder. Met de Wet verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage is de legessystematiek echter gewijzigd en is er één legestartief voor verhuurders geïntroduceerd. Het onderscheid tussen verhuurders die een rechtspersoon zijn en verhuurders die een natuurlijk persoon zijn, is zodoende niet meer relevant. Artikel 12a Urhw is daarmee eveneens niet langer relevant en wordt derhalve geschrapt.

##### *Regels omtrent gebrekenprocedure*

Met deze wijziging wordt uitvoering gegeven aan de delegatiegrondslag zoals die in artikel 47, sub b van de Uhw is opgenomen. Middels die laatstgenoemde bepaling kunnen regels gesteld worden over de uitvoering van artikel 7:257 BW, de zogenaamde gebrekenprocedure.

In het eerste lid van dit artikel wordt verplicht gesteld dat een gebrekenmelding aan verhuurder schriftelijk dient te geschieden. 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.

Een gebrekenmelding is nu echter vormvrij en kan dus ook mondeling zijn. In de praktijk maakt dit het lastig 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 dit niet bewezen kan worden (art. 7:207, eerste lid, BW eist namelijk dat huurder 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). Daarom wordt verplicht dat de gebrekenmelding schriftelijk plaatsvindt.

Met het wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie wordt de genoemde delegatiegrondslag uitgebreid, zodat bij regeling ook regels gesteld kunnen worden over de door de huurder aan te leveren stukken bij de Huurcommissie bij een gebrekenprocedure. Met het tweede lid van het nieuwe artikel 13a Urhw wordt hier invulling aan gegeven. Van huurders wordt verwacht dat zij bij het indienen van een verzoekschrift stukken aanleveren waaruit blijkt wat de huidige geldende huurprijs is. Dit gegeven is noodzakelijk voor de Huurcommissie, die indien een gebrek wordt geconstateerd, de huurprijs tijdelijk moet kunnen verlagen. Daarvoor is inzicht in de huidige huurprijs nodig. De huurder kan de huidige geldende huurprijs onder andere aantonen met de huurovereenkomst of het laatste huurverhogingsvoorstel. Ook andere stukken waaruit de huidige huurprijs blijkt, zijn toelaatbaar. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bankafschriften.

### *Schrappen specificatieformulier*

Artikel 7:260 BW maakt het mogelijk om een geschil over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, aan de Huurcommissie voor te leggen. Wanneer de Huurcommissie wordt gevraagd op basis van artikel 7:260 BW uitspraak te doen over de betalingsverplichting van de huurder, bepaalt het derde lid van dit artikel dat de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op moet nemen in een hiertoe bij ministeriële regeling vastgesteld formulier. Hiermee wordt het formulier in bijlage VII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte bedoeld (vgl. artikel 14 van de Uitvoeringsregeling).

Servicekostengeschillen zorgen jaarlijks voor een flinke instroom van zaken bij de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie in haar jaarverslag over 2023 ook het signaal af gaf dat de administratieve complexiteit van servicekosten toeneemt. Voor een correcte afrekening en controle daarop is veelal inzicht nodig in tientallen facturen. Huurders en verhuurders ervaren dit geregeld als ingewikkeld. Het gebruiksvriendelijker maken van het formulier waarin verhuurders de betalingsverplichting van hun huurder moeten opnemen, kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de ervaren complexiteit. De Huurcommissie verkent momenteel, in overleg met haar klanten, hoe de gebruiksvriendelijkheid van het formulier kan worden verbeterd. Om de Huurcommissie naar de toekomst toe de ruimte te bieden om – zonder wijziging van een ministeriële regeling – het hierboven genoemde formulier te kunnen verbeteren, wordt voorgesteld om artikel 7:260, derde lid, BW in die zin te wijzigen dat het formulier niet langer bij ministeriële regeling wordt vastgesteld, maar dat verhuurders de betalingsverplichting van hun huurder met betrekking tot de servicekosten moeten opnemen in een hiertoe door de Huurcommissie beschikbaar gesteld formulier.

## **2.2. Reikwijdte van de wijziging**

De wijziging is enkel van toepassing op de Huurcommissie en haar klanten (huurders en verhuurders).

## **3. Effecten van de wijziging**

De wijzigingen met betrekking tot de flexibele schil aan zittingsvoorzitters zorgen ervoor dat de Huurcommissie efficiënter kan inspelen op piekbelasting. Door een maximering op te nemen in de Urhw wordt gewaarborgd dat de vaste zittingsvoorzitters de norm blijven.

Het niet-limitatief maken van de bewijsmiddelen die aangewend kunnen worden om vrijstelling van betaling van legeskosten te krijgen, zorgt ervoor dat huurders en verhuurders meer vrijheid hebben in het aantonen dat zij voldoen aan de eisen voor legesvrijstelling. Dit zorgt ook voor een beter uitvoerbare regeling voor de Huurcommissie.

Het schrappen van artikel 12a Urhw betreft geen materiële wijziging. Immers, het onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen is reeds afgeschaft met de Wet verdere modernisering Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage.

Met het stellen van regels omtrent de gebrekenprocedure worden twee zaken geregeld. Met het invoeren van een schriftelijkheidsvereiste voor een gebrekenmelding ontstaat meer duidelijkheid rondom welke gebreken gemeld zijn bij verhuurder door de huurder. Dit voorkomt verrassingen bij huurders en verhuurders en zorgt voor een snellere behandeling door de Huurcommissie. Met het stellen van de eis dat een huurder die een verzoek tot huurverlaging op grond van gebreken indient, tevens stukken aanlevert waaruit de geldende huurprijs blijkt, wordt de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie geholpen. Een volledige aanvraag kan sneller in behandeling worden genomen.

#### **4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting**

De wijziging kent geen nalevingskosten en heeft geen effecten voor de rijksbegroting.

#### **5. Verhouding hoger recht**

De wijziging kent geen effecten voor bepalingen van hoger recht.

#### **6. Advies veldpartijen en consultatie**

Wordt ingevuld na consultatie.

### **II. Artikelen**

#### **Artikel I**

##### *Onderdeel A*

Met deze wijziging wordt geregeld dat de flexibele schil aan zittingsvoorzitters niet groter mag zijn dan de helft van het aantal vaste zittingsvoorzitters. Dit betekent dat indien de Huurcommissie tien vaste zittingsvoorzitters heeft, er niet meer dan vijf niet vaste zittingsvoorzitters mogen zijn. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de flexibele schil een *aanvulling* is op de vaste zittingsvoorzitters, in te zetten bij piekbelasting. Bij aanhoudend hoge instroom zal de Huurcommissie een vaste zittingsvoorzitter moeten benoemen indien het maximumaantal niet vaste zittingsvoorzitters is behaald. De vaste zittingsvoorzitters blijven daarmee de norm.

##### *Onderdeel B*

In artikel 11, tweede lid, Urhw is limitatief opgenomen waarvan een verzoek om vrijstelling van de legesverplichting vergezeld moet gaan. Deze stukken moeten aantonen dat sprake is van een minimuminkomen. In de praktijk leveren de in de wet genoemde bewijsstukken echter vragen op. Het is mogelijk dat een indiener van een verzoek op een betere manier dan in de wet is voorzien kan aantonen dat vrijstelling redelijk zou zijn. Met deze wijziging wordt hier ruimte voor gemaakt zodat de Huurcommissie ook vrijstelling kan verlenen in situaties waarin op een andere wijze kan worden aangetoond dat de partij die om vrijstelling verzoekt een minimuminkomen heeft.

##### *Onderdeel C*

Artikel 12a stelt regels rondom het aanleveren van gegevens zodat een verhuurder kan aantonen dat hij of zij een natuurlijke persoon is. Een verhuurder die een natuurlijk persoon is betaalde voorheen een bedrag van €25 aan leges, net als een huurder. Met de Wet verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage is de legessystematiek echter gewijzigd en is er één legestartief voor verhuurders geïntroduceerd. Het onderscheid tussen verhuurders die een rechtspersoon zijn en verhuurders die een natuurlijk persoon zijn, is zodoende niet meer relevant. Artikel 12a Urhw is daarmee eveneens niet langer relevant en wordt derhalve geschrapt.

##### *Onderdeel D*

Met deze wijziging wordt uitvoering gegeven aan de delegatiegrondslag zoals die in artikel 47, sub b van de Uhw is opgenomen. Middels die laatstgenoemde bepaling kunnen regels gesteld worden over de uitvoering van artikel 7:257 BW, de zogenaamde gebrekenprocedure.

In het eerste lid van dit artikel wordt verplicht gesteld dat een gebrekenmelding aan verhuurder schriftelijk dient te geschieden. 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. Een gebrekenmelding is nu echter vormvrij en kan dus ook mondeling zijn. In de praktijk maakt dit het lastig 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 dit niet bewezen kan worden (art. 7:207, eerste lid, BW eist namelijk dat huurder 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). Daarom wordt verplicht dat de gebrekenmelding schriftelijk plaatsvindt.

Met het wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie wordt de genoemde delegatiegrondslag uitgebreid, zodat bij regeling ook regels gesteld kunnen worden over de door de huurder aan te leveren stukken bij de Huurcommissie bij een gebrekenprocedure. Met het tweede lid van het nieuwe artikel 13a Urhw wordt hier invulling aan gegeven. Van huurders wordt verwacht dat zij bij het indienen van een verzoekschrift stukken aanleveren waaruit blijkt wat de huidige geldende huurprijs is. Dit gegeven is noodzakelijk voor de Huurcommissie, die indien een gebrek wordt geconstateerd, de huurprijs tijdelijk moet kunnen verlagen. Daarvoor is inzicht in de geldende huurprijs nodig. De huurder kan de huidige geldende huurprijs onder andere aantonen met de huurovereenkomst of het laatste huurverhogingsvoorstel. Ook andere stukken waaruit de geldende huurprijs blijkt, zijn toelaatbaar. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bankafschriften.

#### *Onderdeel E*

Doordat de wijziging van artikel 7:260, derde lid, BW de delegatiegrondslag elimineert komt artikel 14 en de bijlage, waarin het specificatieformulier is opgenomen, te vervallen. Verhuurders dienen de betalingsverplichting van hun huurder met betrekking tot de servicekosten op te nemen in een hiertoe door de Huurcommissie beschikbaar gesteld formulier.

#### **Artikel II**

De beoogde inwerkingtreding van deze wijzigingsregeling is 1 juli 2025. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer