

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

**Titel:**

Wet toekomstbestendige Huurcommissie

## ∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

- De Huurcommissie  
Het wetsvoorstel wijzigt het uitvoeringskader waarbinnen de Huurcommissie haar uit de wet voortvloeiende taken uitvoert.
- Huurders en verhuurders  
Huurders en verhuurders kunnen bij de Huurcommissie terecht wanneer zij een geschil hebben over hun huurprijs, servicekosten, huurverhoging of gebreken aan de woning. Wijzigingen in het uitvoeringskader van de Huurcommissie, kunnen daarom ook voor huurders en verhuurders consequenties hebben.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

- De Huurcommissie, het Ministerie van Volksgezondheid en Ruimtelijke Ordening en huurders en verhuurders.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

De Huurcommissie is vanaf een zeer vroeg stadium betrokken geweest bij dit beleidstraject, door middel van periodieke overleggen waarin knelpunten in wet- en regelgeving werden besproken en waarin hiervoor oplossingen werden gezocht. Dit heeft geresulteerd in het onderhavige wetsvoorstel. De Huurcommissie zal ook worden gevraagd hierop een uitvoeringstoets te verrichten.

Over de inhoud van het wetsvoorstel heeft eveneens overleg plaatsgevonden met de Raad van Advies van de Huurcommissie, waarin vertegenwoordigers van huurders en verhuurders zetel hebben, alsook drie onafhankelijke leden.

# 1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

## Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

De Huurcommissie en haar klanten zijn gebaat bij duidelijke en werkbare kaders voor het uitvoeren van de wettelijke taken van de Huurcommissie, zoals die voortvloeien uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ('Uhw') en lagere regelgeving.

De afgelopen jaren is de Huurcommissie onderwerp geweest van diverse evaluatieonderzoeken. Deze onderzoeken hebben geresulteerd in een aantal aanbevelingen om (het wettelijk kader van) de Huurcommissie te verbeteren. In aanvulling hierop heeft de Huurcommissie ook zelf bijgehouden tegen welke knelpunten in wet- en regelgeving zij in haar uitvoeringspraktijk aanloopt.

- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Er is geen duidelijke oorzaak van het probleem te onderscheiden, hoogstens een aanleiding. De verrichte evaluaties en de door de Huurcommissie verrichte analyses van haar uitvoeringspraktijk hebben geleid tot aanbevelingen en suggesties die de (werking van de) Huurcommissie verbeteren.

- c) Wat is de omvang van het probleem?

De genoemde aanbevelingen uit de evaluatieonderzoeken en de door de Huurcommissie zelf geïnventariseerde knelpunten hebben betrekking op de werking van en geschilbeslechting door de Huurcommissie. De omvang van het hierboven geschetste probleem kan zodoende worden bepaald aan de hand van het aantal geschillen waarin de Huurcommissie uitspraak doet op jaarbasis. In 2023 waren dit er meer dan 14.000. Dit aantal zal naar verwachting de komende jaren nog verder toenemen als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving en de grotere naamsbekendheid van de Huurcommissie.

- d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Het huidige beleid is dat de Huurcommissie haar wettelijke taak zo klantvriendelijk mogelijk en in lijn met het daarvoor geboden wettelijke kader uitvoert. De afgelopen jaren zijn er verscheidene evaluatieonderzoeken uitgevoerd die betrekking hadden op de Huurcommissie. Hieronder wordt per onderzoek een uiteenzetting gegeven van de aanbevelingen:

In 2021 is een evaluatieonderzoek verricht naar de doeltreffendheid van de procedure bij de Huurcommissie. De Huurcommissie is als erkende instantie voor buitengerechtelijke geschilbeslechting gebonden aan de (procedure)regels uit de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten. Het onderzoek besloeg de periode 2017-2020 en besteedde o.a. aandacht aan de snelheid, laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de procedure. De conclusie van het onderzoek was dat de procedure van de Huurcommissie op belangrijke onderdelen nog niet voldoende doeltreffend is. Met name op het gebied van de toegankelijkheid, informatievoorziening en doorlooptijd scoorde de Huurcommissie in de onderzoeksperiode onvoldoende. Met betrekking tot de toegankelijkheid werd geconcludeerd dat de Huurcommissie onvoldoende communiceerde over de voortgang van een zaak, dat correspondentie te vaak naar het onjuiste adres werd gestuurd, en dat telefonische wachttijden lang waren. Met betrekking tot de doorlooptijd werd geconstateerd dat de wettelijke termijnen in veel gevallen niet worden gehaald. Hierbij werd wel aangetekend dat een deel van de factoren buiten de invloedssfeer van de Huurcommissie ligt. Tot slot werd met betrekking tot de informatievoorziening geconcludeerd dat partijen niet uitdrukkelijk door de Huurcommissie op de hoogte worden gebracht als alle relevante documentatie is ontvangen en als het dossier compleet is.

Voorts is in 2022 de doelmatigheid en doeltreffendheid van de Wet verdere modernisering Huurcommissie geëvalueerd. Deze wet voorzag in een wijziging van een aantal onderdelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bijvoorbeeld de introductie van een nieuwe zaaksoort (Klacht over gedraging van een verhuurder) en werkwijze (bemiddeling), nieuwe benoemingsprocedures voor zittingsleden en leden van de Raad van Advies van de Huurcommissie en de introductie van een verhuurderbijdrage. Ook is in het evaluatieonderzoek een drietal andere onderwerpen onderzocht; de werkbaarheid van een maximumaantal 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. Belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn o.a. 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.

Verder is in 2022 ook de werking van het besturingsmodel van de Huurcommissie onderzocht. In 2019 is het besturingsmodel van de Huurcommissie gewijzigd. Aanvankelijk stuurde het bestuur van de Huurcommissie zowel het ZBO Huurcommissie als het agentschap de Dienst van de Huurcommissie aan. In het nieuwe sturingsmodel stuurt het bestuur het ZBO aan, en een directeur het agentschap. Daarnaast is er een nieuwe functie geïntroduceerd in het besturingsmodel van het ZBO Huurcommissie: een zittingsvoorzitter die ook plaatsvervangend voorzitter van het bestuur is. Deze nieuwe functie is in 2021 al eens (intern) geëvalueerd, maar in dat rapport werd geconstateerd dat er bredere vraagstukken speelden in het besturingsmodel van de Huurcommissie. Beide ontwikkelingen vormden aanleiding voor de bredere evaluatie van het besturingsmodel van de Huurcommissie in 2022. De conclusie uit dit bredere onderzoek was dat het besturingsmodel op hoofdlijnen naar behoren functioneert, maar dat deze nog wordt gehinderd door complexiteit en onduidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden. Ook pakt het onderscheid tussen het ZBO en het agentschap in de praktijk soms hinderlijk uit. Het rapport concludeert ook dat de Huurcommissie balans moet vinden tussen verschillende belangrijke aspecten, zoals kwaliteit, snelheid en procedurele rechtvaardigheid.

Tot slot is in 2023 ook de inzet van het instrument van de kennelijke voorzittersuitspraak geëvalueerd. Sinds eind 2020 is de Huurcommissie intensiever gebruik gaan maken van voorzittersuitspraken. De voorzittersuitspraak is één van de afdoeningswijzen die de Huurcommissie kan inzetten om een geschil tussen huurder en verhuurder te beslechten. Indien over de uitkomst van een geschil geen twijfel bestaat, is de voorzitter van de Huurcommissie volgens de wet verplicht om uitspraak te doen in de vorm van een voorzittersuitspraak.

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. Ook constateerden zij dat het proces waarmee besloten wordt of een zaak naar zitting gaat of met een voorzittersuitspraak wordt afgedaan, beter kan.

- e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

De Huurcommissie heeft reeds tot taak om huurders en verhuurders te helpen bij het beslechten van huurgeschillen. Daarvoor is zij gehouden aan het wettelijk kader dat de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en daaruit voortvloeiende lagere regelgeving schetst. Het is daarom van belang dat dit kader goed werkbaar is. De hierboven genoemde onderzoeken en door de Huurcommissie afgegeven signalen over knelpunten in haar uitvoering, zijn belangrijke indicaties dat de werkbaarheid van het kader verbeterd kan worden. Hier zijn zowel huurders en verhuurders, als de Huurcommissie zelf, bij gebaat. Dit is een belangrijke rechtvaardiging voor overheidsinterventie.

Niets doen heeft tot gevolg dat de belangrijke knelpunten die door de Huurcommissie zijn geïdentificeerd en die uit verschillende evaluatieonderzoeken naar voren gekomen zijn, niet worden weggenomen. De dienstverlening van de Huurcommissie aan huurders en verhuurders kan op die vlakken zodoende niet worden verbeterd. Dit is onwenselijk, nu de Huurcommissie een belangrijke voorziening is voor huurders en verhuurders om een huurgeschil op te lossen.

## 2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het doel is het opvolgen van verschillende aanbevelingen, voortgekomen uit evaluatieonderzoeken, die strekken tot verbetering van (de werking van) de Huurcommissie en het wegnemen van verschillende knelpunten die door de Huurcommissie worden ervaren in de uitvoering van haar wettelijke taak. Een en ander met als resultaat dat de dienstverlening van de Huurcommissie aan huurders en verhuurders verder wordt verbeterd.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

SGD 11: Toegang tot adequate woning  
SDG 16: Participatie en toegang tot het recht  
SDG 16: Capabele en verantwoorde instituties

## 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Er zijn verschillende manieren waarop de aanbevelingen kunnen worden opgevolgd en waarop de knelpunten die de Huurcommissie ervaart, kunnen worden weggenomen. Deze zijn als volgt:

- De Huurcommissie kan haar eigen interne processen en werkwijzen anders inrichten
- De Huurcommissie kan in haar (uitvoerings)beleid regels stellen
- Wijziging van wet- en regelgeving door e.e.a. mee te nemen in al lopende wetstrajecten
- Wijziging van wet- en regelgeving door e.e.a. mee te nemen in een specifiek hiervoor op te starten wetstraject.

Hierbij is van belang om op te merken dat de meest geschikte oplossing per aanbeveling/knelpunt kan verschillen. Sommige thema's lenen zich er goed voor om door middel van een aanpassing van beleid of werkwijze te worden opgelost. Andere thema's zijn verankerd in wet- en regelgeving, zodat er zodoende geen andere oplossingsroute is dan een wijziging van de wet of lagere regelgeving.

b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Sinds het uitkomen van de hierboven genoemde evaluatieonderzoeken, is de Huurcommissie voortvarend aan de slag gegaan met de opvolging van de daarin genoemde aanbevelingen. Zij heeft bijvoorbeeld haar achterstanden weggewerkt, haar bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeterd en haar Bestuursreglement herzien.

Ook is over de knelpunten die de Huurcommissie ervaart in haar uitvoeringspraktijk nauw overleg geweest tussen het Ministerie van BZK en de Huurcommissie. Waar mogelijk zijn ervaren knelpunten meegenomen in eerdere wetstrajecten. Een voorbeeld hiervan is het loslaten van de wettelijke maximering van het aantal zittingsvoorzitters dat de Huurcommissie in dienst mag hebben. Deze maximering knelde voor de Huurcommissie teveel, nu zij onvoldoende capaciteit ter beschikking had om de – over de jaren steeds verder toegenomen – zaaklast het hoofd te bieden.

Voor de aanbevelingen en knelpunten die niet al konden worden opgevolgd c.q. verholpen door wijzigingen in processen en werkwijzen, (beleids)regels van de Huurcommissie of door deze mee te nemen in eerdere wetstrajecten, ligt het het meest voor de hand om deze te remediëren door middel van een wijziging van wet- en regelgeving in een apart, speciaal hiervoor opgestart, wetstraject.

c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

De beleidstheorie is dat het opvolgen van de aanbevelingen uit de evaluatieonderzoeken en het wegnemen van door de Huurcommissie ervaren knelpunten in haar uitvoeringspraktijk de (werking van de) Huurcommissie verbeterd, als gevolg waarvan huurders en verhuurders beter kunnen worden geholpen bij het oplossen van hun geschil.

## 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

De hierboven beschreven beleidsoptie heeft als verwacht gevolg dat de Huurcommissie in staat wordt gesteld om haar wettelijke taken doelmatiger en doeltreffender uit te voeren. Dit leidt naar verwachting tot een efficiëntieslag bij de Huurcommissie, maar wordt zij daarnaast ook beter gefaciliteerd in een zorgvuldige uitvoering van haar taak. Een verbeterde (werking van de) Huurcommissie zal naar verwachting leiden tot een hogere klanttevredenheid en meer vertrouwen in de Huurcommissie zelf, maar ook de overheid in den brede.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Parallel aan deze internetconsultatie zal de Huurcommissie worden gevraagd een uitvoeringstoets te verrichten op dit wetsvoorstel. De Huurcommissie kijkt in haar uitvoeringstoets naar de uitvoerbaarheid voor de eigen organisatie maar ook naar de uitvoerbaarheid van huurders en verhuurders. Daarnaast zal parallel tevens het Adviescollege toetsing regeldruk om advies worden gevraagd. Naar aanleiding van ambtelijk overleg met de Raad voor de rechtspraak is afgestemd dat zij een *quick scan* zal uitvoeren op het concept-wetsvoorstel ter beantwoording van de vraag of zij een advies uit wenst te brengen.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Het wijzigen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de daaruit voortvloeiende Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, alsook één artikellid in het Burgerlijk Wetboek.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

Het voorstel houdt met alle drie de elementen rekening.

Ten aanzien van de doeltreffendheid en doelmatigheid:

Het voorstel heeft tot doel de doeltreffendheid en doelmatigheid van de Huurcommissie te verbeteren.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen:

De wijzigingen in het voorstel zijn primair van procesrechtelijke en/of wetstechnische aard. In de totstandkomingsfase van dit wetsvoorstel is uitvoerig overleg gevoerd met de Huurcommissie. Ook is over dit voorstel gesproken met de Raad van Advies van de Huurcommissie, waarin vertegenwoordigers van de belangen van huurders en van verhuurders zetel hebben, alsook drie onafhankelijke leden.

Ten aanzien van de brede maatschappelijke impact:

De wijzigingen in het voorstel dragen bij aan het verbeteren van (de werking van) de Huurcommissie. Een en ander heeft als resultaat dat huurders en verhuurders beter geholpen kunnen worden bij het op een laagdrempelige manier (laten) oplossen van hun huur(prijs) geschil. Een optimaal functionerende Huurcommissie heeft een positieve maatschappelijke impact.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

- Volledigheid  
Of de in dit voorstel opgenomen verbeteringen in de (werking van de) Huurcommissie volledig zijn, is met enige onzekerheid omkleed. Voortschrijdend inzicht kan er immers altijd toe leiden dat er vanuit de Huurcommissie nog aanvullende wensen zullen ontstaan die een wijziging van de wet vergen.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Er wordt met dit wetsvoorstel niet voorzien in een eigen, in de wet vastgelegde evaluatiebepaling. Dit is niet nodig geacht, nu er reeds in de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen (waar het zbo Huurcommissie aan gebonden is) en de Regeling agentschappen (waar het agentschap, de Dienst van de Huurcommissie aan gebonden is) evaluatiebepalingen staan, die het zbo respectievelijk het agentschap verplichten om elke vijf jaar een evaluatie te verrichten naar haar doelmatig en doeltreffendheid. Eventuele (positieve of negatieve) gevolgen van dit wetsvoorstel zullen in die evaluaties naar boven komen.

In aanvulling hierop rapporteert de Huurcommissie jaarlijks aan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, huurders, verhuurders, de Staten-Generaal en andere belanghebbenden door middel van haar (beleidsrijke) jaarverslag. Ook hierin kunnen de effecten van dit wetsvoorstel inzichtelijk worden gemaakt.

Verder zal één jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel door de Huurcommissie een invoeringstoets worden verricht.

Tot slot rapporteert de Huurcommissie periodiek aan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor wat betreft de voortgang ten aanzien van verschillende, vooraf vastgestelde indicatoren. Aan de hand hiervan kan gedurende het jaar worden gemonitord hoe bepaalde indicatoren zich ontwikkelen. Ook dit is zodoende een manier waarop de effecten van dit wetsvoorstel zullen worden gemonitord.