

## **INSPRAAKREACTIE CONSULTATIE ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening**

betreft: Wet toekomstbestendige Huurcommissie

Datum: 15-10-2024

---

### **Aanleiding**

IVBN heeft kennisgenomen van de consultatie over de Wet toekomstbestendige Huurcommissie. Voor huurders en verhuurders betekent het wetsvoorstel een verbetering van verschillende aspecten in de omgang met de Huurcommissie. Als gevolg van het schriftelijkheidsvereiste van de gebrekenmelding kunnen verzoeken bijvoorbeeld sneller in behandeling worden genomen en wordt onduidelijkheid weggenomen.

Bovendien krijgen partijen meer mogelijkheden om op te komen tegen (de schijn van) partijdigheid bij een zittingscommissie, dankzij de uitbreiding van de mogelijkheden voor wraking. Daarnaast hebben partijen bij de Huurcommissie meer tijd om verzet aan te tekenen tegen voorzittersuitspraken, wat een zorgvuldiger voorbereiding mogelijk maakt.

Door de verlenging van de termijn voor een voorzittersuitspraak wordt de Huurcommissie beter in staat gesteld om tot een zorgvuldige uitspraak te komen, die door de betrokken partijen als procedureel rechtvaardig wordt ervaren. Ook hier profiteren zowel huurders als verhuurders uiteindelijk van.

IVBN reageert als brancheorganisatie voor institutionele verhuurders op deze consultatie. De Huurcommissie is er voor zowel huurders als verhuurders. Hieronder wordt een aantal verbetervoorstellen gedaan om de Huurcommissie nog toekomstbestendiger te maken. Dit is nodig om het te doorlopen proces ook voor verhuurders beheersbaar te maken. Voor zover IVBN niet ingaat op een specifieke wijziging in de consultatie, heeft IVBN hier geen verdere feedback op en is derhalve positief over de wijziging.

### **Gevraagde verbeteringen**

IVBN verzoekt:

- 1) huurcommissieprocedures zoveel mogelijk aan te houden als er naderende verduidelijkingswetgeving in de Tweede of Eerste Kamer voorligt, dan wel aangekondigd is.
- 2) brancheorganisaties voor verhuurders en huurders mee te laten denken over het voorkomen van weinig kansrijke verzoeken.
- 3) brancheorganisaties voor verhuurders en huurders te betrekken bij de herziening van het servicekostenformulier en andere (invul)formulieren.
- 4) in de wet op te nemen dat blijvend wordt geëvalueerd /onderzocht of de toegankelijkheid voor verhuurders gewaarborgd blijft.

## Argumenten

*Ad1. Huurcommissieprocedures zoveel mogelijk aan te houden als er naderende verduidelijkingswetgeving in de Tweede of Eerste Kamer voorligt, dan wel aangekondigd is*

IVBN pleit ervoor om procedures die bij de Huurcommissie zijn binnengekomen aan te houden indien er verduidelijkingswetgeving ter behandeling in de Tweede Kamer of Eerste Kamer voorligt, dan wel is aangekondigd. Een voorbeeld hiervan is de consultatie over servicekosten, die openstond tot 11 december 2023.

Het doel van deze consultatie over servicekosten is om 'grijze gebieden' te voorkomen en over te gaan tot een vaste lijst aan mogelijke servicekosten. In de consultatiereactie met betrekking tot servicekosten heeft IVBN aangegeven dat de discussie met betrekking tot servicekosten helaas een discussie is geworden over misbruik van servicekosten. Terwijl het kosten behoren te zijn voor de services die verhuurders aan hun huurders bieden tegen de kostprijs van die services. Het is geen 'verdienmodel'. Maar IVBN-leden pionieren ook en ontwikkelen functies door zoals van huismeester naar communitymanager met een ander soort takenpakket. IVBN is in afwachting hoe onze consultatiereactie wordt verwerkt.

De huurovereenkomst is een duurovereenkomst. Als verhuurders nu veroordeeld te worden tot het betalen van legeskosten en gedwongen worden te stoppen met het leveren van deze services en het innen van de daarbij behorende servicekosten, geldt dat voor de duur van de huurovereenkomst, terwijl er nog steeds onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheid van het leveren en doorberekenen van deze services/ 'grijze gebieden' totdat deze in de Tweede en Eerste Kamer zijn behandeld. Sterker nog: het zou kunnen dat er na de behandeling in de Kamers duidelijkheid is dat het wel is toegestaan om bepaalde typen servicekosten in rekening te brengen.

Het daarna eventueel herinvoeren van deze diensten en de daarbij behorende servicekosten is niet eenvoudig. 70% van de bewoners in het complex zal moeten instemmen, omdat het toevoegen of wijzigen van het dienstenpakket en de daarmee samenhangende servicekosten onder de instemmingsplicht valt. Verhuurders lopen daardoor mogelijk financiële risico's en kunnen deze servicekosten pas weer na mutatie in rekening brengen.

IVBN begrijpt dat er een spanningsveld bestaat tussen het snel en goed afhandelen van procedures en aankomende wet- en regelgeving, die soms langer op zich laat wachten.

*Ad2. Meedenken over het voorkomen van weinig kansrijke verzoeken.*

De Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) en met name de vele negatieve uitlatingen over verhuurders in het algemeen, heeft veel huurders doen geloven dat hun huurprijs te hoog is in verhouding tot de kwaliteit van de woning, terwijl dit niet altijd het geval hoeft te zijn. Veel IVBN-leden ervaren een aanzienlijke toename in het aantal aanvragen via de Huurcommissie om de huurprijs te toetsen. Bijna alle binnenkomende verzoeken hebben echter weinig kans van slagen, gezien de aard van de woning(en), zoals een grote oppervlakte, een goed energielabel en een hoge WOZ-waarde.

Helaas ondersteunen de cijfers uit het jaarverslag van de Huurcommissie van 2023 (p. 24) deze bevindingen niet. Private verhuurders worden vaker in het ongelijk gesteld in procedures over punten. Gevoelsmatig speelt dit, op basis van de ontvangen signalen, minder bij IVBN-leden.

IVBN pleit er desalniettemin voor dat er aan de voorzijde op de website van de Huurcommissie nog gerichtere voorlichting beschikbaar komt over wanneer een verzoek tot huurverlaging kansrijk is<sup>1</sup>. Uiteraard mag hierbij geen drempel ontstaan voor huurders die dergelijke verzoeken willen indienen; daar zit een spanningsveld. Maar zowel aan de zijde van de Huurcommissie als verhuurders bespaart dit tijd en kosten, en het voorkomt bovendien teleurstelling bij de huurder.

Daarnaast is een mogelijke onderzoeksrichting om de leges te verhogen voor huurders die jaarlijks hetzelfde verzoek indienen tot huurverlaging of een andere procedure doorlopen, terwijl bekend is dat zij hiervoor (al jaren) geen enkele grond hebben. IVBN is van mening dat de drempel voor deze (herhaal)verzoeken verhoogd dient te worden via een verhoging van de leges.

### *Ad3. brancheorganisaties voor verhuurders en huurders betrekken bij herziening invulformulieren voor verhuurders*

IVBN ondersteunt van harte de gekozen route om het servicekostenformulier niet langer bij ministeriële regeling vast te stellen. Dit biedt de Huurcommissie de flexibiliteit om in overleg met (ver)huurders een formulier te creëren dat minder tijd vergt om in te vullen en tegelijkertijd begrijpelijk is voor huurders. Sterker, het zou gewaarborgd moeten worden dat brancheorganisaties voor verhuurders en huurders mee moeten denken over de inrichting van het formulier, zodat het effectief en efficiënt is voor alle partijen. Het uitgangspunt moet zijn dat het invullen van de formulieren minder tijd kost voor verhuurders zonder daarbij transparantie te verliezen. Dit draagt bij aan een efficiëntere voorbereiding met aanlevering van stukken en zorgvuldige besluitvorming door de Huurcommissie.

### *Ad4. Hoogteverschil tussen leges huurder en verhuurder*

De drempel voor verhuurders om naar de Huurcommissie te stappen is recent verhoogd door de legesverhoging van € 300 naar € 500 per zaak, terwijl de leges voor huurders op € 25 zijn gehandhaafd. Voor een gemiddeld lid van IVBN vertegenwoordigt € 500 ongeveer een halve kale maandhuur. Dat is een aanzienlijke bijdrage en de leges zijn daarmee voor verhuurders 25 keer zo hoog als voor huurders. Dit leidt tot een significant verschil in toegankelijkheid van de Huurcommissie voor verhuurders. IVBN stelt voor om in ieder geval jaarlijks verhuurders te enquêteren over de vraag of deze drempel hen belemmert om naar de Huurcommissie te stappen.

De minister van VRO heeft tijdens het symposium van de Huurcommissie op 11 september 2024 aangegeven een huurregister te onderzoeken, zodat ook private verhuurders (structureel) gaan bijdragen aan de kosten van de Huurcommissie. Indien een dergelijk register gerealiseerd wordt en private verhuurders gaan meebetalen aan de Huurcommissie, zullen in ieder geval alle leges moeten worden herzien.

---

<sup>1</sup> Op dit moment is het mogelijk om zelf een puntenaantal te bepalen via de tool. Blijkbaar is dit middel niet voldoende om het indienen van weinig kansrijke verzoeken te voorkomen. (<https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/huurprijs-beoordelen/huurverlaging-op-grond-van-puntenaantal-aanvragen>)