



Van : Tjerk Dalhuisen, adviseur Stichting !WOON  
Cocontact : t.dalhuisen@wooninfo.nl  
Datum : 16 oktober 2024  
Betreft : Internetconsultatie Wet Huurcommissie

---

## **Internetconsultatie Wet toekomstbestendige Huurcommissie**

Doel van de Wet is om de werking van de Huurcommissie te verbeteren waarmee huurders en verhuurders beter kunnen worden geholpen om conflicten op te lossen zonder dat een dure en tijdrovende gang naar de rechter nodig is. Wij onderschrijven dat streven van harte. Wel pleiten we voor een minder formele opstelling van de Huurcommissie en stellen we één belangrijke aanvulling voor.

Het wetsvoorstel bevat een aantal technische aanpassingen waar wij ons in kunnen vinden. Wel zien wij graag dat de Huurcommissie zich klantvriendelijker en minder formalistisch opstelt. Vaak miskent de handelwijze van de Huurcommissie dat de huurder de zwakkere partij is op de woningmarkt. We zien regelmatig dat verzoekschriften om formele gronden worden afgewezen of niet ontvankelijk verklaard, zonder inhoudelijke blik op de zaak. Dat lijkt efficiënt, maar zet de huurder in de kou. Het lost ook de kern van een geschil niet op. Vaak volgt er dan ook alsnog een nieuwe zaak óf een verzoek aan de kantonrechter. Dat is niet nodig als de Huurcommissie waar mogelijk een rapport opmaakt en een inhoudelijke uitspraak doet, ook al ontbreekt misschien een stapje en een vinkje in de formele procedure.

Voorbeelden uit de afgelopen jaren zijn de zaken waarin toetsing huurprijs na afloop van een tijdelijk contract werd afgewezen. Tientallen huurders werden vervolgens door de kantonrechter alsnog in het gelijk gesteld. Pas na vele klachten en verzoeken en deze uitspraken paste de Huurcommissie de huurdersonvriendelijke procedure aan.

Een ander voorbeeld is het niet ontvankelijk verklaren van huurders bij een verzoek tot afrekening van servicekosten als geen formeel bezwaar is gemaakt bij de verhuurder. Dit is een door de Huurcommissie zelf bedachte tussenstap. Deze stap is onnodig, want als de verhuurder na indienen van een verzoek niet alsnog een aangepaste afrekening presenteert is duidelijk sprake van een geschil en kan de Huurcommissie gewoon rapport opmaken en uitspraak doen. Dat geldt zeker in grote complexen met professionele verhuurders, waar de afrekening voor honderden huurders identiek is. Als één huurder of de bewonerscommissie bezwaar maakt tegen de afrekening servicekosten, geldt dat voor de hele systematiek en daarmee ook voor alle andere huurders. Het niet ontvankelijk verklaren van huurders omdat deze niet zelf eerst nog eens individueel bezwaar hebben gemaakt lost dan niets op en leidt tot frustratie bij



rechtzoekenden. Bovendien heeft het de afgelopen jaren geleid tot vele honderden nieuwe procedures en daarmee een onnodige extra belasting voor de Huurcommissie. Overigens is er voor deze problematiek een veel betere oplossing: zie hieronder.

#### Belangrijke stap ontbreekt: effectieve oplossing geschillen servicekosten

Wij missen een belangrijk element in het voorstel, dat de belasting van de Huurcommissie aanzienlijk kan verminderen. Het gaat om een stap om huurders en verhuurder veel sneller en makkelijker duidelijkheid te geven over de betalingsverplichting bij de afrekening van servicekosten in grote complexen. De collectieve kosten worden hier gepresenteerd in één afrekening en vervolgens versleuteld over alle bewoners. Bij bezwaar moet elke bewoner afzonderlijk een procedure starten, voor elk servicekostenjaar opnieuw. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot duizenden procedures alleen al uit Amsterdam.

Dit kan veel sneller en makkelijker. Als er in het complex een vertegenwoordiging van huurders is in de zin van de Wet overleg huurders verhuurder, kan deze de afrekening beoordelen. Geef deze vertegenwoordiging formeel het recht om deze beoordeling te verrichten, gekoppeld aan de mogelijkheid een geschil voor te leggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie kan dan de afrekening beoordelen; de uitspraak verplicht vervolgens de verhuurder om deze afrekening te hanteren voor alle bewoners.

Zo vervangt deze ene procedure vele honderden andere. Het is – zeker als de Huurcommissie voorrang geeft aan dit soort verzoeken – een snelle wijze voor huurders en verhuurder om duidelijkheid te krijgen over de afrekening van de servicekosten. Hiermee zijn honderden verzoeken bij de Huurcommissie (en complexe en slepende vervolgzaken over betalingsverplichtingen bij de rechtbank) te voorkomen.

We zijn graag bereid om mee te denken over de verdere uitwerking van dit voorstel.

Namens Stichting !WOON

T. Dalhuisen  
Adviseur

t.dalhuisen@wooninfo.nl