



**Datum**

3 april 2026

**Kenmerk**

BBPZ/LS/RBos/26-034

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
T.a.v. de vaste Kamercommissie van VRO

**Onderwerp**

Debat over Wet Toekomstbestendige Huurcommissie

Geachte Kamerleden,

Op 9 april aanstaande debatteert u over het wetsvoorstel Toekomstbestendige Huurcommissie. Met deze brief willen we u een aantal aandachtspunten meegeven. Zo zetten corporaties extra in op de kwaliteit van klachtencommissies en hebben we met betrekking tot zittingen, pariteit en leges een aantal punten van zorg. We vragen u deze punten te betrekken bij uw voorbereiding op het debat.

Aedes kan in hoofdlijnen de voorgestelde (vooral operationele) wijzigingen in het wetsvoorstel goed volgen. Het wetsvoorstel kent diverse verbeteringen. Zo komt er een flexibele schil van zittingsvoorzitters om piekbelasting te kunnen opvangen, komt er verlenging van termijnen om zittingsvoorzittersuitspraken te doen en wordt benadrukt dat zittingsleden van de raad zonder last werken om te stipuleren dat ze onafhankelijk zijn. Ook is het goed dat wrakingsmogelijkheden worden uitgebreid en verzoeken om huurverlaging alleen kunnen als het gebrek eerst schriftelijk is gemeld aan de verhuurder.

**Extra inzet door corporaties op kwaliteit klachtencommissies**

De klachtenprocedure wordt afgeschaft. Wij hebben in de consultatiebijdrage aangegeven dat eerst onderzocht moest worden hoe de belangen van huurders geborgd konden blijven. Daar is inmiddels duidelijkheid over. Zoals de minister in de nota naar aanleiding van het verslag terecht heeft opgemerkt zijn er de laatste jaren meerdere waarborgen bijgekomen. Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten per 1 juli 2023 de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. Sinds 1 januari 2024 hebben alle gemeenten een meldpunt voor ongewenste verhuurpraktijken. Het meldpunt biedt huurders een plek waar zij terecht kunnen met hun klachten. Het gemeentelijke meldpunt vervult tevens een belangrijke rol in de doorverwijzing van rechtszoekenden naar de juiste instantie.

Huurders van woningcorporaties hebben bovendien de mogelijkheid om zich tot de klachtencommissies te wenden. In de Woningwet zijn voorwaarden opgenomen waar klachtencommissies aan dienen te voldoen om de transparantie, onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de klachtenprocedures te waarborgen. Daarnaast kunnen belanghebbenden zoals een huurder of een woningzoekende met

klachten over gedragingen van woningcorporaties terecht bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. De Commissie toetst de klacht aan de gedragsnormen uit de Governancecode.

Met VRO hebben we de afspraak gemaakt dat wij extra aandacht gaan besteden aan het op peil houden van de kwaliteit van interne klachtenafhandeling bij corporaties. Aedes heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld omdat door het vervallen van de klachtenprocedure bij de Huurcommissie het belang van deze klachtencommissies groter wordt. Onderdeel van het plan van aanpak is verbetering van de kwaliteit en monitoring van de klachtencommissie bij woningcorporaties en er wordt gewerkt aan mogelijke verbeteringen in de wijze van informatievoorziening aan de huurder.

Eind 2025 is een eerste bijeenkomst voor woningcorporaties gehouden waarbij we knelpunten en verbeterpunten hebben geïnventariseerd. In 2026 zetten we de kennisontwikkeling voort met meerdere bijeenkomsten om de klachtenafhandeling verder te optimaliseren.

### **Zittingen**

De Raad van State constateert dat bijna 2/3 van alle zaken bij de Huurcommissie wordt afgedaan met een puur schriftelijke procedure zonder zitting (een VZU, ook wel voorzittersuitspraak genoemd). Daarmee wordt de Huurcommissie voor mensen die daar niet zo mee uit de voeten kunnen minder toegankelijk. De RvS adviseert inzichtelijk te maken hoe dat risico kan worden voorkomen. Wij sluiten ons daar bij aan.

Wij vragen ons ook af of het afdoen van zo'n groot deel van de zaken met een VZU wel past bij de aard en bedoeling van de Huurcommissie. De Huurcommissie is immers een laagdrempelige geschilbeslechter voor huurder en verhuurder. In dat laagdrempelige zit ook een doel van duidelijke uitleg aan huurders en verhuurders zonder juridische kennis en het letterlijk gehoord kunnen worden.

### **Pariteit**

Verder adviseert de Raad van State aan de wetgever om visie te ontwikkelen op de wettelijk verankerde pariteit. De pariteit bestaat uit verplichte evenredige verdeling van zittingsleden uit huurders en verhuurdershoek. Daarnaast schrijft de wet voor dat in de Raad van Advies naast drie onafhankelijke leden ook 3 leden uit verhuurderszijde en drie leden uit huurderszijde moeten zitten. Uit klanttevredenheidsonderzoeken blijkt dat met name verhuurders de Huurcommissie als bevooroordeeld voor huurders ervaren. In de media en politiek wordt dat beeld in stand gehouden omdat men spreekt van een instantie 'ten behoeve van de huurder' en 'de Huurcommissie moet de huurder tegen de malafide verhuurder beschermen.'

Juist om te laten zien dat de Huurcommissie onafhankelijk is en er is voor zowel verhuurder als huurder is Aedes voorstander van pariteit. In de nota naar aanleiding van het verslag geeft de minister aan dat de Huurcommissie een eigen visiestuk heeft opgesteld over pariteit. Die is nog niet openbaar. Het is van belang dat de minister hier standpunt over inneemt en ook een eigen visie ontwikkelt.

### **Leges**

Wat niet in het wetsvoorstel is meegenomen is dat het aangenomen amendement van Grinwis en Vedder ([Kamerstuk 36496, nr. 57](#)) om kostendekkende leges op te leggen aan verhuurders die 4 keer of meer in het ongelijk gesteld worden, in de praktijk zeer ongewenste effecten blijkt te hebben.

Inmiddels is duidelijk geworden dat deze wetswijziging niet de 'foute' verhuurder raakt, maar vooral heel negatieve effecten heeft voor de grotere verhuurders, zoals corporaties. Gebleken is dat in het afgelopen jaar de grootste 10 corporaties het vaakst maximale leges opgelegd krijgen. Niet omdat zij moedwillig de regels aan hun laars lappen maar omdat zij nu eenmaal meer woningen verhuren en er in absolute zin meer verzoeken bij de Huurcommissie worden ingediend. Dat betekent dat zij in absolute zin dus ook vaker in het ongelijk worden gesteld.

Door de huidige formulering van de wet (conform het amendement) **moet** de Huurcommissie na 4x gelijk de maximale leges heffen. Terwijl de corporatie in verhouding tot het aantal verhuringen slechts een zeer gering aantal klachten tegen zich heeft lopen.

Het amendement van Grinwis en Vedder is bedoeld geweest om foute verhuurders te bewegen hun werkwijzen te wijzigen. Maar feitelijk leidt toepassing van de wet tot het voor corporaties onevenredig veel bijdragen aan de kosten van de geschilbeslechting. Dit is zeer onredelijk omdat corporaties relatief gezien een zeer bescheiden bijdrage hebben aan het aantal verzoeken dat bij de Huurcommissie wordt ingediend.

De minister geeft aan dat onderzocht moet worden of het echt een probleem is en te willen spreken met de Huurcommissie wat er al kan en nodig zou zijn in de uitvoeringspraktijk. De Huurcommissie heeft echter – gebaseerd op de uitvoeringspraktijk - al eerder aangegeven geen ruimte te hebben in uitvoeringsbeleid om de hardheidsclausules (waar de minister naar verwijst) toe te passen vanwege de wettelijke, beperkende formulering. Daarmee wordt echter miskend dat de laatste zin van artikel 7 UHW – in tegenstelling tot wat de minister aangeeft in de Nota n.a.v. verslag - alleen bruikbaar is voor incidentele gevallen en niet bedoeld voor generiek maatwerk. Bovendien wordt geacht heel terughoudend om te gaan met toepassing van de hardheidsclausules. Het is nodig dat artikel 7 UHW anders wordt geformuleerd zodat de Huurcommissie expliciet de mogelijkheid krijgt zelf redelijk beleid te maken over het inzetten van de sanctie om de maximale leges te heffen.

Wij krijgen signalen dat de legeskosten voor grote corporaties oplopen tot vele honderdduizenden euro's. En iedere maand neemt dat toe. Geld dat eigenlijk bedoeld is om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Daarom verzoeken wij u om de minister op te dragen dit met spoed te wijzigen in de wet-/regelgeving.

*Voorbeeld: de corporatie Woonzorg, die 43.000 woningen overal in Nederland verhuurt, krijgt 4 klachten uit Amsterdam, 2 uit Limburg en 4 uit Groningen. Als het om dezelfde verkeerde inschatting van bijv. een gebrek of een verrekeningsmethode van servicekosten gaat, worden die nu direct bij elkaar opgeteld en moet Woonzorg als sanctie 6x de volledige kosten à € 1.750 betalen. Iedere soortgelijke klacht die er bij komt, zonder dat Woonzorg de kans heeft gehad het een en ander via beleid te herstellen, van waar dan ook uit Nederland, levert gelijk weer een boete van € 1.750 euro op. Geld dat besteed moet worden aan volkshuisvesting en niet aan het betalen van een door de overheid ingestelde ZBO.*

*In een tweetal artikelen wordt een en ander nader uitgelegd en onderbouwd vanuit de praktijk<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Artikelen over huidige situatie: A) [De onbillijke toepassing van de legesveroordeling](#) - en B) [Reactie uit het veld](#)

Huurregister

Momenteel dragen alleen woningcorporaties bij aan de verhuurdersbijdrage van de Huurcommissie. Dit is onterecht, zeker als je in ogenschouw neemt dat er relatief veel meer zaken dienen vanuit private verhuurders. Corporaties hebben hun registratie op orde. Maar omdat het ministerie niet beschikt over de actuele bezitsinformatie van particuliere verhuurders, dragen deze nu niet bij aan de verhuurdersbijdrage van de Huurcommissie. De minister geeft in de Nota nav verslag aan dat private verhuurders wel kunnen bijdragen aan de verhuurderbijdrage van de Huurcommissie als er een Huurregister is. De ontwikkelingen van het huurregister zijn echter pas in een verkennende fase en het gaat naar verwachting nog jaren duren voordat er daadwerkelijk een huurregister is.

Wij vinden het onacceptabel dat feitelijk alleen huurders van woningcorporaties moeten bijdragen. Wij verzoek u daarom aan te dringen op afschaffing van de verhuurdersbijdrage totdat er een eerlijker verdeling van de kosten mogelijk is.

We zijn zeer bereid om één en ander nader toe te lichten of nadere informatie te verstrekken. Neemt u daarvoor contact op met mij of Richard Bos ([r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of tel. 06-51926072).

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies  
Voorzitter