



## Vragen en antwoorden over uitbreiding taken Huurcommissie – januari 2019

**De Huurcommissie behandelt vanaf 1 januari 2019 meer soorten geschillen dan eerder. Verder geldt er sinds augustus 2018 een verhuurdersbijdrage voor woningcorporaties. De wijzigingen zijn onderdeel van de Wet Modernisering Huurcommissie. Aedes stelde de Huurcommissie een aantal vragen over deze veranderingen. Hieronder staan de vragen van Aedes en de antwoorden van de Huurcommissie.**

### Over de klachtenprocedure

- **Moet ik mijn eigen klachtencommissie nog wel houden?**

Ja. De wettelijke eis is dat een huurder zich eerst tot de verhuurder moet wenden en de interne klachtenprocedure moet doorlopen (in het geval van een woningcorporatie: de klachten-/geschillencommissie).

Alle woningcorporaties zijn verplicht om, ingevolge artikel 55b Woningwet, een reglement te hebben inzake de behandeling van klachten omtrent het handelen of nalaten van woningcorporaties. Het aangewezen reglement is dat van de belangenorganisatie voor de woningcorporaties: Aedes. In dit [reglement](#) staat een verplichting voor corporaties om als onderdeel van hun interne klachtenprocedure een klachten-/geschillencommissie in te richten.

Daarnaast is de Huurcommissie niet bevoegd om geschillen in behandeling te nemen die gaan over het toe- of afwijzen van de woonruimte, wanbetaling, huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen. Voor geschillen over deze onderwerpen moet de huurder naar de rechter, nadat de interne klachtenprocedure is doorlopen.

- **Wat voor klachten gaat de huurcommissie behandelen die zij eerst niet deed?**

Het kan gaan over alle gedragingen van de verhuurder met betrekking tot de levering van diensten en producten. (artikel 4 leden 5 en 6 Uhw). De Huurcommissie kan dan een uitspraak doen of een klacht gegrond of ongegrond is (artikel 19aa en 41 Uhw).

De Huurcommissie gaat niet over geschillen die gaan over het toe- of afwijzen van de woonruimte, wanbetaling, huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen. Over dergelijke geschillen kan alleen een rechter uitspraak doen. Ook moet het niet gaan over klachten van een derde persoon, niet zijnde de huurder, over de woningcorporatie.

- **Wordt een klacht over een gedraging vanzelf een verzoek om huurverlaging? Hoe regelt de huurcommissie eventuele samenloop?**

Dit is een mogelijkheid, maar betekent niet automatisch een huurverlaging. Voor samenloop wordt per geval bekeken wat de meest passende procedure is.

- **Gaat de Huurcommissie ook bemiddelen bij de afhandeling van klachten?**

De geschillen over klachten doorlopen bij de Huurcommissie dezelfde stappen als de andere geschillen tussen huurder en verhuurder. De Huurcommissie vraagt de partijen na de inhoudelijke intake of zij het geschil willen oplossen via bemiddeling of via de formele procedure. Dit biedt partijen meer keuzemogelijkheden dan voorheen om een geschil op te lossen en om zo snel mogelijk een bij hun situatie passende oplossing te vinden. Bemiddeling is op vrijwillige basis en beide partijen moeten



hiermee instemmen. Ook de Huurcommissie moet het geschil bemiddelbaar vinden. Een criterium is bijvoorbeeld dat beide partijen goed Nederlands spreken.

- **Zijn er bijzondere procedureregels t.a.v. de afhandeling van de nieuwe klachten?**

In het geval van klachten over gedragingen van de verhuurder op basis van de geldende huurovereenkomst, moet een huurder eerst de interne klachtenprocedure van een verhuurder of woningcorporatie volgen. Pas daarna kan de huurder naar de Huurcommissie. Eenmaal bij de Huurcommissie gaat een verzoek over een klacht dezelfde procedure door als bij de andere procedures bij de Huurcommissie.

- **Gaat de huurcommissie actief na of eerst de interne procedure bij de klachtencommissie van de verhuurder is doorlopen?**

Ja. De Huurcommissie zal bij de intake navragen bij de indiener en de verhuurder of de procedure via de interne klachtenafhandeling is doorlopen.

- **Behandelen dezelfde huurcommissieleden de klachten over gedragingen?**

Ja, het gaat om de bestaande reguliere zittingen.

- **Worden de zittingen in klachtzaken ook decentraal gehouden?**

Zoals in het geval van andere zittingen vinden deze in het gehele land plaats en niet alleen in Den Haag.

- **Wat voor uitspraken kunnen we verwachten?**

De Huurcommissie kan als buitengerechtelijke geschillenbeslechter uitspraak doen of een klacht gegrond of ongegrond is.

- **Kan een uitspraak inzake een klacht leiden tot een schadevergoedingsverplichting?**

De Huurcommissie is een buitengerechtelijke geschillenbeslechter en geen rechterlijke instantie. De Huurcommissie kan daarom geen verplichting tot schadevergoeding opleggen. Op de website van de Huurcommissie staat hierover in de [veel gestelde vragen taakuitbreiding Huurcommissie](#) het volgende:

***In hoeverre kan de Huurcommissie zich uitspreken over een schadevergoeding die in het kader van een klachtenprocedure is toegekend?***

*Dit zal deels afhangen van de inhoud van de klacht van de huurder. Indien deze zich beklagt over de gedraging van de verhuurder zelf, ligt het niet voor de hand om tevens te oordelen over de geboden schadevergoeding. Dan zou de Huurcommissie immers buiten de grenzen van de klacht treden.*

*Dat ligt mogelijk anders indien de huurder (ook) klaagt over het niet willen toekennen van schadevergoeding of de hoogte van een toegekende schadevergoeding door de verhuurder. In dat geval kan immers aan de orde komen of de verhuurder zich de belangen van de huurder voldoende heeft aangetrokken door (bijvoorbeeld) voldoende compensatie aan te bieden.*

*De Huurcommissie zal ook in die gevallen uitsluitend kunnen vaststellen of de klacht wel of*



*niet gegrond is en kan dus niet zelf een schadevergoeding uitspreken.*

- **Kunnen woningcorporaties in beroep bij de kantonrechter tegen een uitspraak van de Huurcommissie?**

Ja, dat is mogelijk. In beroep gaan tegen een uitspraak van de Huurcommissie in een klachtenprocedure (artikel 4 lid 5 en 6 Uhw) kan op grond van 41 Uhw. In een andere procedure (huurprijs, toetsing aanvangshuur, servicekosten, gebreken etc.) kan dit op grond van 7:262 BW. De uitspraak van de Huurcommissie wordt geacht overeengekomen te zijn tussen partijen, tenzij een partij binnen acht weken na de uitspraak naar de kantonrechter gaat.

- **Kan een klacht van een huurder ook gaan over de klachtafwikkeling van een (regionale) klachtencommissie?**

Ja, dat kan. Wanneer een huurder het niet eens is met de klachtafhandeling, dan staat de gang naar de Huurcommissie open voor de geschillen die de Huurcommissie wettelijk kan beslechten. Bij andere geschillen kan een huurder naar de rechter gaan.

#### **Over de verhuurderbijdrage**

- **Waarom moeten verhuurders nu voor geschilbeslechting betalen en vroeger niet?**

Met het introduceren van een bijdrage voor verhuurders wordt de bekostiging van de Huurcommissie door de wetgever geharmoniseerd met andere buitengerechtelijke geschillenbeslechte. Volgens de wetgever en minister strookt dit met het idee dat de private sector de kosten (mede) draagt van de met haar dienstverlening verbonden activiteiten, waaronder een goede geschilbeslechting. Kwalitatief hoogwaardige geschilbeslechting draagt immers bij aan het vertrouwen in verhuurders en de kwaliteit van de diensten van verhuurders, en daarmee aan het vertrouwen in de huursector als geheel. Alle verhuurders hebben baat bij een goede reputatie en aantrekkelijkheid van de sector.

Daarnaast biedt de Rijksbijdrage aan de Huurcommissie geen structurele financieringsbasis. In de afgelopen kabinetsperiode is gebleken dat binnen de begroting voor Wonen en Rijksdienst herprioritering van middelen nodig was om de begroting van de Huurcommissie sluitend te krijgen. Het ontbreken van een solide financieringsbasis vormt een risico voor de toekomstbestendigheid van de Huurcommissie. De daling van de Rijksbijdrage en de legesinkomsten wordt door de wetswijziging opgevangen door de bijdrage van verhuurders die baat hebben bij een goed functionerende huursector en is in lijn met hoe de bekostiging werkt bij andere buitengerechtelijke geschilbeslechte zoals het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) en de Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ).

- **Hoeveel is de bijdrage per woning per jaar?**

Het gaat in de verhuurderbijdrage voor 2018 om een bijdrage van 2,36 euro per woning voor verhuurders met meer dan 50 woonruimten in de gereguleerde sector. De eerste 50 woningen worden niet meegeteld.



- **Waarom wordt de verhuurderbijdrage gevraagd van vooral woningcorporaties terwijl de meeste zaken betrekking hebben op verhuur door niet woningcorporaties?**

De minister en wetgever hebben bepaald dat de verhuurderbijdrage gebruik maakt van aangiftegegevens uit de verhuurderheffing. Kleine huurders met minder dan 51 woningen betalen geen verhuurderheffing en daardoor ook geen verhuurderbijdrage aan de Huurcommissie.

Tegelijkertijd heeft de wetgever de legesregeling voor verhuurders gewijzigd. Dit door de introductie van één legestartief voor alle verhuurders, onafhankelijk of de verhuurder een natuurlijk of rechtspersoon is. Kleine verhuurders zonder rechtspersoon gaan hierdoor meer betalen aan de Huurcommissie als zij in het ongelijk worden gesteld.

Daarnaast heeft de wetgever een gedifferentieerd tarief voor de leges ingevoerd. Deze geldt voor een verhuurder die binnen een tijdsbestek van drie kalenderjaren, vaker dan twee keer, in het ongelijk wordt gesteld voor geschillen die gaan over de aanvangshuur of all-in huur prijzen. Dit kunnen zowel kleine verhuurders als woningcorporaties zijn.

- **Nemen de kosten van de Huurcommissie toe omdat er nu ook klachten over gedragingen van de verhuurder in behandeling worden genomen? Worden die kosten ook op woningcorporaties afgewenteld?**

De wetswijziging van de Uhw betekent een taakuitbreiding voor de Huurcommissie, maar deze taakuitbreiding is naar verwachting beperkt. Hiervoor gelden de reguliere kostenberekening en financiering.

- **Moeten we ook al over 2018 een bijdrage betalen?**

Ja. Verhuurders die op 1 januari 2017 meer dan 50 huurwoningen in bezit hebben waarvan de huur lager is dan 710,68 euro per maand, zijn wettelijk verplicht om met ingang van het kalenderjaar 2018 de verhuurderbijdrage te betalen. De Huurcommissie heeft deze verhuurders hierover in november 2018 een beschikking gestuurd.