



Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de gemeenteraad

Datum

27 mei 2025

Onderwerp

Afdoening motie: 'Het collectief is de beste huurbescherming'

Ons kenmerk

DSO/10893082

RIS321672

Contactpersoon

Jordy Wehrmann

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

DSO Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

jordy.wehrmann@denhaag.nl

Uw raad heeft, tijdens het debat over 'Goed verhuurderschap' op 13 maart 2025, de door het raadslid de heer Thepass ingediende motie 'Het collectief is de beste huurbescherming' (RIS321672) aangenomen. Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van de motie.

De motie luidt als volgt:

Overwegende, dat:

- *misstanden of problemen in de huursector vaak niet slechts één huurder treffen, maar in veel gevallen gedeeld worden door een grotere groep huurders in één of meer complexen van een verhuurder;*
- *het huidige (grotendeels) individuele karakter van het huurrecht niet altijd effectief is, omdat misstanden van malafide verhuurders vaak structureel en tegenover meerdere huurders plaatsvinden en dus ook collectief beter aangekaart en aangetoond kunnen worden;*
- *in de Woonvisie 2040 "Wonen in een Stad in Balans" ook is gekozen voor het uitgangspunt om "huurders van particuliere huurwoningen een stem geven" maar dit nog niet concreet is door vertaald in acties rondom het collectief organiseren van huurders in de particuliere sector*

Constaterende, dat:

- *het individueel aankaarten van problemen door huurders vaak als drempelig wordt ervaren, zeker als intimidatie onderdeel van het probleem is;*
- *zelforganisatie van huurders kan bijdragen aan een grotere meldingsbereidheid, verminderde kwetsbaarheid voor intimidatie, onderlinge hulp, steun en solidariteit en het de handhaving kan verstevigen omdat collectieve problemen rondom één verhuurder beter in beeld gebracht kunnen worden voor handhavende instanties;*
- *de praktijk van vakbonden uitwijst dat mensen bij gezamenlijke problemen, collectief vaak meer kunnen bereiken dan individueel;*
- *huurders ook bij het initiatiefrecht rondom verduurzaming van huurwoningen collectief meer kunnen bereiken dan individueel, onder andere omdat het meer mogelijkheden biedt om je op het niveau van een complex te organiseren;*

Van mening, dat:

- *excessen in de particuliere huurmarkt dermate problematisch zijn, dat gedupeerde huurders ondersteunt moeten worden bij het collectief organiseren;*

Verzoekt het college:

- *te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor huurders om meer collectief en georganiseerd voor hun rechten op te komen en hoe dit door de gemeente ondersteund en gestimuleerd kan worden;*
- *zich bij het onderzoeken van organisatievormen te laten inspireren door vakbonden, Tenant Unions (in de VS en het VK) en andere collectieve organisatievormen.*

Het college geeft op de volgende manier antwoord op deze motie:

Het college herkent de zorgen over misstanden die in de motie worden geuit en onderschrijft het belang van het versterken van de positie van huurders, onder meer door het ondersteunen van collectieve organisatie. Dit sluit aan bij de inzet uit de Woonvisie 2040 op goed verhuurderschap, verbetering van woonkwaliteit en het versterken van de rechtspositie van huurders in de particuliere sector.

Collectieve problematiek en drempels

In de particuliere huursector doen zich regelmatig situaties voor waarin meerdere huurders binnen een complex of van eenzelfde verhuurder te maken hebben met vergelijkbare problemen, zoals achterstallig onderhoud of onterechte servicekosten. Het melden van deze misstanden ervaren huurders vaak als lastig, zeker wanneer sprake is van intimidatie of een ongelijke machtsverhouding. Collectieve actie kan in zulke gevallen bijdragen aan meer slagkracht, informatie-uitwisseling en bescherming. Tegelijk blijkt uit de praktijk dat collectieve verzoeken slechts zelden voorkomen. Het is niet eenduidig te verklaren waarom huurders zich niet vaker collectief verenigen. Mogelijke oorzaken zijn de complexiteit van wet- en regelgeving, beperkte kennis over rechten en procedures, het ontbreken van een organiserende partij, taalbarrières of het verkiezen van woonzekerheid boven het aangaan van juridische trajecten. Ook beperkte communicatie of verbondenheid tussen bewoners onderling kan een rol spelen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een diverse of wisselende bewonersgroep.

Wat het huurrecht al biedt

Het Nederlandse huurrecht is in de kern individueel ingericht. Dat betekent dat procedures bij bijvoorbeeld de Huurcommissie of kantonrechter doorgaans per huurder worden gevoerd. Klachten over onderhoud, huurprijs of servicekosten moeten door iedere huurder afzonderlijk worden ingediend en beoordeeld. Er is geen sprake van een standaard collectieve aanpak of een gezamenlijke uitspraak voor een groep huurders, behalve in enkele uitzonderingssituaties. Op grond van artikel 9a lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldt het volgende bij de Huurcommissie:

- Collectieve verzoeken zijn alleen mogelijk bij kosten voor nutsvoorzieningen of servicekosten die complexbreed worden gedeeld (zoals stookkosten, tuinonderhoud of verlichting in gemeenschappelijke ruimten);
- Minimaal 50% van de huurders van een complex van ten minste 25 woningen moet deelnemen;
- De verzoeken moeten nagenoeg gelijklopend zijn.

Deze procedure blijkt in de praktijk weinig toegankelijk. De strikte voorwaarden, administratieve lasten en het ontbreken van formele bewonersstructuren maken het voor huurders lastig om een collectief verzoek goed op te zetten.

Hoe al (collectieve) ondersteuning wordt geboden

Het college wijst huurders, wanneer relevant, bijvoorbeeld in contact met de Huurbalie actief op de mogelijkheid zich formeler te organiseren. De Woonbond biedt hiervoor een praktisch stappenplan voor het opzetten van een bewonerscommissie of huurdersorganisatie. Daarmee ontstaat een herkenbaar collectief aanspreekpunt voor verhuurders en de gemeente. Dit versterkt niet alleen de positie van huurders, maar maakt ook de communicatie en afstemming tussen partijen eenvoudiger.

Daarnaast biedt het college op verschillende manieren ondersteuning aan huurders, ook waar het gaat om collectieve signalen of structurele misstanden:

- De Huurbalie biedt gratis advies aan huurders in de particuliere sector. In het kader van het initiatiefrecht begeleidt zij huurders bij het indienen van (collectieve) verduurzamingsvoorstellen. Zo heeft de Huurbalie in de zomer van 2024, door succesvolle bemiddeling, een collectief van circa 20 huurders geholpen aan dubbelglas. Waar mogelijk ondersteunt zij ook andere collectieve verzoeken en fungeert ze als signaalpunt bij structurele problemen met verhuurders. Om versnipperde meldingen binnen één complex te voorkomen, communiceert de Huurbalie actief over het belang van bewonersvertegenwoordiging.
- Het Huurteam helpt huurders bij geschillen over ernstige woninggebreken, huurprijzen en servicekosten richting de Huurcommissie. Indien signalen wijzen op problemen binnen een heel complex of bij één verhuurder, wordt bekeken of meerdere huurders kunnen worden ondersteund. Hiervoor wordt ook nauw samengewerkt met de Haagse Pandbrigade (Hpb).
- Het proceskostenfonds kan huurders ondersteunen bij het verhalen van kosten op verhuurders, bijvoorbeeld wanneer zij (deels) in het gelijk zijn gesteld door de Huurcommissie en de verhuurder geen opvolging geeft aan de uitspraak. In het geval dat meerdere bewoners binnen een complex van dezelfde verhuurder met vergelijkbare problematiek te maken hebben – zoals onterecht doorberekende servicekosten – kan op die manier ook collectieve ondersteuning worden overwogen. De Huurcommissie biedt de mogelijkheid om servicekosten met terugwerkende kracht te laten toetsen (tot twee jaar). Huurders moeten deze toetsing individueel aanvragen, maar als er sprake is van een breder patroon kan dit aanleiding zijn voor collectieve actie. In de Haagse praktijk heeft deze situatie zich tot nu toe nog niet voorgedaan, maar het instrument is beschikbaar.
- Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, ondergebracht bij de Hpb, is beschikbaar voor huurders die te maken hebben met intimidatie, oneerlijke servicekosten of andere vormen van ongewenst gedrag door verhuurders. Huurders kunnen hier ook terecht als zij zich niet zeker voelen om formeel een klacht in te dienen; meldingen kunnen desgewenst anoniem worden gedaan. De Hpb denkt daarnaast actief mee over manieren om meldingen laagdrempeliger en als collectief in te kunnen dienen. In voorkomende gevallen kan een melding aanleiding geven tot bredere interventie of nader onderzoek.

Het college werkt daarnaast doorlopend samen met landelijke kennisorganisaties zoals Stichting !Woon, platform31 en de Woonbond om kennis en ervaringen uit te wisselen over hoe rechtsbescherming van huurders kan worden versterkt, waaronder door collectieve organisatie.

Landelijke ontwikkelingen: verruiming collectieve rechten

Het Rijk werkt aan twee wetswijzigingen die de collectieve positie van huurders versterken. Per 1 januari 2026 wordt beoogd het initiatiefrecht te verruimen, zodat huurders gezamenlijk verduurzamingsvoorstellen kunnen doen aan hun verhuurder. Daarnaast voorziet het wetsvoorstel 'modernisering servicekosten' in de mogelijkheid om servicekosten eenvoudiger collectief te laten toetsen via de Huurcommissie. Ook worden servicekosten duidelijker afgebakend en kunnen voorschotten vooraf worden beoordeeld.

Beide wetswijzigingen bieden nieuwe handvatten voor huurders en de mogelijkheid om collectief te verenigen. De Gemeente Den Haag volgt deze ontwikkelingen nauwgezet en stimuleert dit waar mogelijk.

Groeien naar vitale en leefbare wijken

De uitvoering van de Woonvisie 2040 is gericht op toekomstbestendige en leefbare wijken, met goed verhuurderschap en de Haagse basiskwaliteit als norm. Collectieve organisatie van huurders speelt hierin een versterkende rol: het maakt misstanden zichtbaar, bundelt belangen en biedt een aanspreekpunt voor verhuurders de gemeente.

Het college verkent hoe collectieve organisatie – geïnspireerd op bewonerscommissies en internationale voorbeelden zoals Tenant Unions – in de Haagse context kan bijdragen aan toegankelijke ondersteuning. Hoewel het initiatief voor organisatie bij huurders zelf ligt en blijft, erkent het college dat dit in de praktijk niet altijd vanzelfsprekend is. Daarom wordt, waar passend, ingezet op het zichtbaar maken van mogelijkheden tot samenwerking, het delen van kennis en het stimuleren van bewoners om zich – bijvoorbeeld via bewonerscommissies – collectief te organiseren via de gebruikelijke kanalen. Landelijke wetswijzigingen en regionale ontwikkelingen die dit vergemakkelijken worden gevolgd. De raad wordt geïnformeerd zodra er relevante vervolgstappen te benoemen zijn.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen