

De staat van de huurder 2025

**Signaleringen van !WOON over huurders op
de woningmarkt in de regio Amsterdam**

maart 2026
www.wooninfo.nl

In ons dagelijks werk in Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, Aalsmeer, Diemen, Haarlem en Zaanstad zien we hoe regels uitpakken, waar knelpunten ontstaan en waar regels andere effecten hebben dan verwacht. We hebben een selectie gemaakt van de signalen die we in 2025 hebben genoteerd en die in negen thema's gegroepeerd.

Inhoudsopgave

❶	Borg: terug bovenaan de lijst ongewenst verhuurbedrag.....	2
❷	Ongewenst verhuurbedrag kent vele vormen.....	3
❸	Tijdelijke verhuur en short stay: wet regelmatig ontdoken.....	4
❹	Schijnconstructies bij woningdelen en kamerverhuur.....	5
❺	Extreme huurprijzen, servicekosten als verdienmodel.....	5
❻	Onderhoud en woningkwaliteit laten nog vaak te wensen over.....	7
❼	Huurcommissie: moeizaam in beweging.....	8
❽	Energie: aardgasvrij gaat niet vanzelf, isolatie ook niet.....	9
❾	Woning zoeken en aanbod: opletten en reageren!.....	9

Een paar relevante cijfers vooraf

- !WOON had in 2025 in de metropoolregio Amsterdam bijna 80.000 keer contact met bewoners, op ruim 20.000 adressen.
- Bijna 24.000 keer betrof dat contact een vraag over of probleem met het onderhoud, ruim 19.000 keer ging het over de huurprijs en/of de servicekosten.
- We startten zo'n 2.500 keer een uitgebreider ondersteuningstraject, o.a. richting Huurcommissie.
- Ons Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV) kreeg 575 meldingen over ernstige problemen met de verhuurder. Ruim 90% van de meldingen kwam uit Amsterdam, de overige meldingen kwamen uit Diemen, Haarlem, Amstelveen en Zaanstad.

❶ Borg: terug bovenaan de lijst ongewenst verhuurbedrag

De meeste meldingen die !WOON in 2025 ontving in de categorie ongewenst verhuurbedrag gaan over borg. En nogal eens gaat dit gepaard met andere ongewenste gedragingen van de verhuurder. Totaal ontvingen we alleen al in Amsterdam 203 meldingen waarin het niet of gedeeltelijk terugbetalen van de borg een rol speelde. Bij onze gesprekken in andere gemeenten kregen we nog eens 20 meldingen, waarvan een aantal meerdere adressen tegelijk betrof. We zien het aantal extreme borgsommen verder groeien, mede door de hoge huren. Toppunt was een melding waar huurders € 8.600 borg betaalden. Terugkerende namen in de meldingen over borg (3x of vaker) waren: Accopera BV, Change=, Habyt Netherlands BV, Ledaser Vastgoed BV, Van der Huizen Vastgoedbeheer en Young Dominium Management (Hicondo).

De groei in het aantal meldingen over borg is deels het gevolg van de Wet goed verhuurderschap. Deze wet zorgt voor extra alertheid bij onze medewerkers op het doen van de meldingen. Ook krijgen we vanaf dit jaar meldingen doorgestuurd van het Meldpunt problemen met verhuurders van de gemeente Amsterdam, opdat wij de privaatrechtelijke ondersteuning van betreffende huurders kunnen oppakken. Volgens de wet moet een verhuurder de borg binnen 14 dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Maar als dat niet gebeurt, kan dat niet via het bestuursrecht worden afgedwongen en moet een huurder alsnog via het privaatrecht aan de slag. Wat ons betreft een duidelijke omissie in de – verder voor ons werk beslist behulpzame – Wet goed verhuurderschap.

2 Ongewenst verhuurbedrag kent vele vormen

Huurders meldden in 2025 weer veel als intimiderend ervaren gedrag. Wat een verhuurder bestempelt als duidelijke communicatie, is voor een huurder in een afhankelijke positie al snel intimiderend. !WOON definieert dit dan ook zo. Een huurder die zich geïntimideerd voelt is bijvoorbeeld bereid om zijn/haar zaak bij de Huurcommissie in te trekken, betaalt een extreme huurverhoging alsnog of laat langdurig achterstallig onderhoud maar zitten. Helaas is de omschrijving van intimidatie in de Wet goed verhuurderschap veel te onduidelijk. Dat maakt bewijsvoering lastig en biedt gemeenten nog te weinig ruimte om hiertegen handhavend op te treden. Dit is een belangrijke andere omissie die we in de Wet goed verhuurderschap signaleren.

Casussen ‘professionele’ verhuurders

We zien intimiderend gedrag niet alleen bij kleinere niet professionele verhuurders (zie verderop), maar ook bij enkele grotere verhuurders die al jaren actief zijn en hier al meerdere malen op zijn aangesproken:

- *Verhuurder Young Dominium Management van complex HiCondo* maakt het regelmatig erg bont. Gedreigd wordt met boetes of ontruiming als huurders klagen over een onderhoudsgebrek of over (te hoge) servicekosten. Ook wordt zeer regelmatig de borg niet of slechts gedeeltelijk terugbetaald. En helaas wordt zelfs gebruik van geweld niet geschuwd.
- Over *Van Der Huizen Vastgoedbeheer (Marcel van Hooijdonk)* komen weer veel meldingen van huurders aan de Duivendrechtsekade. In 2024 was hier al een gerichte aanpak in samenwerking met het gemeentelijk Team goed verhuurderschap, waarna een last onder dwangsom is opgelegd wegens te hoge borg. Dit jaar spreken we veel huurders die € 250 administratiekosten contant moesten betalen bij het afsluiten van het huurcontract, wat o.i. niet mag. Verder spelen in het complex onduidelijke servicekosten en slecht beheer. Achter Van der Huizen Vastgoedbeheer zien we een onduidelijk netwerk van rechtspersonen. Van der Huizen zelf staat niet bij de KvK ingeschreven. We kennen eigenaar Van Hooijdonk ook als eigenaar van een groot kamergewijs verhuurd pand aan de Tourniairestraat (Nieuw-West) waar veel mis is.
- *Moonstone BV*, een vehikel van meerdere eigenaren, doet een bijzondere poging om huurders weg te pesten: hij haalt de cv-ketel uit de woning. Pas na een kort geding werd de ketel weer teruggeplaatst. Het gemeentelijk meldpunt legde een last onder dwangsom op wegens intimidatie. Ook !WOON ontving een intimiderende brief.

Casussen kleine particuliere verhuurders

Bij kleinere particuliere verhuurders gaat minstens zoveel mis, vaak is er ook sprake van meerdere misstanden tegelijk. Ter illustratie een aantal praktijken:

- Camera's in het trappenhuis of in de gezamenlijke woonkamer. Bij één verhuurder speelt dit zelfs al 10 jaar lang; we ontvingen meerdere meldingen.
- Verhuurder meldt dat er een rechterlijk vonnis tot ontruiming is, terwijl hier bij navraag bij de rechtbank geen sprake van blijkt te zijn.
- Verhuurder dreigt met ontruiming omdat ongeoorloofd zou worden onderverhuurd. De medebewoner is evenwel de verloofde van de huurder.
- Huurster (afkomstig uit Spanje) betaalt € 1.900 voor een woning, contant. Bij een adresonderzoek van de gemeente verklaart verhuurder dat zij vertrokken zou zijn, maar dat is niet juist. Door het verstrekken van onjuiste informatie aan de gemeente zet verhuurder bewust de woonsituatie van mevrouw en haar kinderen onder druk. Ze moet weg, en is de vooruitbetaalde huur kwijt.
- Huurder is uitgezet na afloop van een tweejarig contract, dat overigens al drie keer was verlengd (en daarmee formeel een vast contract geworden). Hij betaalde € 1.800. Reden zou verkoop van de

woning zijn. Later bleek de woning gewoon opnieuw met een tijdelijk contract te worden verhuurd, nu à € 3.000.

- We kregen weer diverse meldingen over situaties waarin (nieuwe) eigenaren op zolder tot woningvorming willen overgaan, terwijl (een deel van) die zolder in gebruik is bij huurders van een van de onderliggende verdiepingen. In oude huurcontracten staat het medegebruik van de zolder helaas vaak niet goed beschreven, zodat juridische ondersteuning nodig is om dit alsnog aan te tonen. We zien meerdere dreigementen met huuropzegging, het verwijderen van de trap of het afsluiten van (een deel van) de nutsvoorziening.

Pure oplichting komt bij kleine verhuurders ook nog altijd veel voor. We blijven er in onze voorlichting aan woningzoekers op wijzen: als woningaanbod - vooral op social media - te mooi lijkt om waar te zijn, is dat ook vaak zo. Een grachtenappartement voor € 800 all-in? Het adres bleek ook 4 jaar geleden gebruikt voor oplichting. Vooraf huur én borg betalen zonder iets gezien te hebben? We spreken meerdere malen woningzoekers aan wie dit wordt gevraagd. Vooral woningzoekers die nog in het buitenland wonen zijn hier vatbaar voor.

Ook bij aanbod op Kamernet is het opletten. Een woningzoekende vindt hier een kamer, betaalt totaal € 2.700, maar de oplevering wordt steeds een maand uitgesteld. Uiteindelijk kan ze naar de kamer en haar geld fluiten. Via Booking vindt een woningzoekende een kamer in Haarlem; hij betaalt de huur via een link vast vooruit. Deze link bleek niet van Booking te zijn; naar zijn geld kon hij fluiten.

We signaleren dat het aantal splitsingen van panden om daarna per appartement te kunnen verkopen weer toeneemt. Huurders worden geconfronteerd met onverwachte opknapbeurten. Die moeten vaak leiden tot een hoger puntenaantal, zodat de woning in de vrije sector gaat vallen en makkelijker gesplitst kan worden. Ingeschakelde werklui richten soms meer schade aan dan dat ze verbeteren, eigendommen van huurder raken beschadigd of kwijt. We pleiten voor heldere richtlijnen voor de omgang met huurders bij splitsen.

Onvindbare verhuurders

We hebben in juridische procedure steeds vaker last van niet op te sporen verhuurders. Huurders beschikken bijvoorbeeld alleen over een e-mailadres van hun verhuurder. Zo is die niet goed te vinden, ook niet voor betrokken instanties. Een verhuurder bleek bij het kadaster zelfs ingeschreven op het woonadres van de huurders. In de praktijk woont hij in Frankrijk, maar niemand weet waar. Hij reageert maanden niet op communicatie. Huurders wonnen hun zaak, hebben recht op een flinke terugbetaling van teveel betaalde huur, maar zijn machteloos.

Vergelijkbare situaties zien we met onzichtbare tussenpersonen. Op dit punt zou een landelijk huurregister zeer van dienst kunnen zijn, mits daarin zowel pandeigenaren, verhuurders als beheerders expliciet worden benoemd. Een voorstel voor een huurregister komt, zo liet de toenmalige minister van VRO eind 2025 weten, dit voorjaar in consultatie. Een kortere weg is wellicht een eenvoudige aanvulling op dit punt in de Wet goed verhuurderschap.

3 Tijdelijke verhuur en short stay: wet regelmatig ontdoken

De Wet vaste huurcontracten, van kracht sinds 1 juli 2024, heeft effect: we zien het aantal tijdelijke huurcontracten afnemen. Bij buitenlandse studenten en enkele andere categorieën is tijdelijke verhuur nog wel toegestaan. We zien daarnaast nog tientallen tijdelijke contracten zonder enige wettelijke grond. We beschouwen het bewust afsluiten van een tijdelijk contract zonder wettelijke grond al als een vorm van intimidatie. Een huurder met een tijdelijk contract doet immers niet makkelijk een beroep op huurrechten, want brengt daarmee verlenging in gevaar.

Veel voorbeelden van tijdelijke contracten zonder wettelijke grond zien we bij Plaza Resident Services. Hier lijkt het dus structureel en bewust te gebeuren.

We zien in 2025 ook opnieuw de nodige contracten met een niet rechtsgeldig label short stay, waarmee elke vorm van huurbescherming wordt ontdoken. Deze term wordt vaak misbruikt. We zien jongeren, studenten en internationals die zo duizenden euro's per maand betalen, terwijl ze er meestal verblijven met de intentie langere tijd in Amsterdam te wonen. We startten onderzoek naar het gebruik van deze contracten in een aantal grote complexen. Exploitanten beroepen zich op een vorm van hotelverhuur. We steunen het voornemen van het ministerie om het gebruik van deze contracten aan banden te leggen.

4 Schijnconstructies bij woningdelen en kamerverhuur

Veel studenten en jongeren wonen graag als groep bij elkaar. Verhuurders werken er graag aan mee, omdat dat meer opbrengt dan verhuur aan een gezin. Helaas wordt dit contractueel vaak niet goed geregeld, en ontstaan bij een huurderswissel of voorgenomen verkoop door de eigenaar steeds weer dezelfde knelpunten voor huurders:

- Afzonderlijke huurders die elkaar niet kennen worden door de verhuurder tot woongroep bestempeld. Ze zijn apart geworven, betalen elk de huur apart maar de verhuurder suggereert één gezamenlijke overeenkomst. Zo kan een extreem hoge huur worden gevraagd en kan bij leegstand van een kamer de hele huur op de groep achterblijvers worden verhaald. Hiermee is sprake van overtreding van de Wet betaalbare huur; de verhuurder onttrekt zich aan de puntentelling voor onzelfstandige woningen. Bij verhuurder Habyt slaagden we erin deze schijnconstructie aan te pakken via de Huurcommissie. De Huurcommissie deed liefst 21 uitspraken in het voordeel van huurders; Habyt is hierdoor rond de € 30.000 aan leges verschuldigd. In de meest extreme uitspraak werd de huurprijs bijgesteld van € 1.076 naar € 280. We rekenen erop dat de verhuurder hier lering uit trekt. Verhuurder Silverstone probeerde iets vergelijkbaars door een hele woning aan 5 studenten te verhuren voor totaal € 4.725. Deze wijze van verhuur past niet bij de door hem aangevraagde onttrekkingsvergunning, waarmee hij de woning juist wel per kamer wilde verhuren. Ook staat op het huurcontract een onterecht short stay-label en zijn de servicekosten ca. € 2.400 per maand. Met behulp van een advocaat komt het tot onderhandeling en weten we de servicekosten tot ca. € 800 terug te brengen.
- Het blijft schering en inslag dat verhuurders hoge bedragen aan administratiekosten vragen bij een huurderswissel. Zo'n wissel wordt ook vaak benut voor het vragen van een flinke huurverhoging, van zomaar honderden euro's.
- Ook bij woongroepen met contractueel goed vastgelegd coöptatierecht is er steeds weer discussie over huurderswissels. Verhuurders hebben dan formeel geen punt, maar proberen het toch.

5 Extreme huurprijzen, servicekosten als verdienmodel

Huurprijzen

De Wet betaalbare huur gaf hoop op een flinke toename van middeldure huurwoningen. In de praktijk zien we helaas toch veel woningen die nog altijd geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Hoge WOZ-waardes, nieuwbouwopslag en een goed energielabel hebben veel invloed. Ook het feit dat bij de invoering van de wet tegelijk de zgn. WOZ-cap werd verhoogd leidt tot veel hoge puntentellingen.

We onderschrijven dan ook het actuele beeld dat het middenhuursegment in de regio Amsterdam onder druk staat. Maar anders dan veel vastgoedlobbyisten pleiten wij er juist voor om de Wet betaalbare huur aan te scherpen of op z'n minst het aandeel van de WOZ in de punten te verkleinen. Dat is de enige manier om te voorkomen dat het grootste deel van het potentiële middensegment in de regio opschuift naar de vrije sector – en dan tegen extreme prijzen wordt verhuurd.

We zien ondertussen ook veel overtredingen van de Wet betaalbare huur. Vaak gebeurt dit in combinatie met een overtreding van de Wet vaste huurcontracten. En - bij verkapte kamerverhuur - in combinatie met woningdelen. Wanneer de huurder instemt, zetten we een melding hiervan door naar de gemeente. Intussen kan de huurder vaak met onze steun bij de Huurcommissie terecht met een verzoek om huurverlaging.

Een greep uit situaties die we tegen kwamen:

- Extreme huren in gewilde, kleine woningen, bijvoorbeeld € 1.850 per maand voor 17m². Dan is de overtreding van de Wet betaalbare huur wel heel duidelijk. Bij monumenten ligt dit overigens vaak anders; dan kunnen ook kleinere woningen van ca. 30m² soms al geliberaliseerd zijn.
- Bij platforms als Kamernet en Pararius zien we regelmatig aanbod van woningen of kamers met een ogenschijnlijk veel te hoge huur. Hoewel verhuurders nu verplicht zijn om een puntentelling te overleggen bij nieuwe verhuringen, geldt zo'n verplichting (nog) niet voor publicatie van het aanbod op platforms. We spraken hierover met enkele platforms; zij overwogen ook plek te maken voor het puntenaantal in hun advertenties.
We pleiten voor een wettelijke verplichting op dit punt, plus een maatregel voor verhuurders die meermaals te hoge punten vermelden. Dan zou zo'n verhuurder van het platform verwijderd moeten worden. Zo'n wettelijke basis vergt één extra regeltje in de Wet goed verhuurderschap (zie [ons pleidooi hiervoor op onze website](#)).
- We ontvangen van huurders nogal eens nieuwe huurovereenkomsten die wel een puntenaantal vermelden maar geen volledige puntentelling. Dat strookt niet met de wet, de huur is dan nog steeds niet goed controleerbaar. Meer dan eens blijkt de huur in die gevallen hoger dan volgens het vermelde aantal punten is toegestaan.
Zo meldde een verhuurder in het huurcontract keurig 163 punten. Daarbij hoort een maximale huur van €1.032. De gevraagde huur was evenwel € 1.900. Daarmee was ook de borg veel te hoog. Na het aankaarten hiervan zegt de verhuurder de huur op wegens “dringend eigen gebruik, relatiebreuk”. Huurders zien in diezelfde periode een andere woning van dezelfde verhuurder vrij te huur staan, dus die grond was onjuist.
- We zien meerdere malen dat in de huurovereenkomst in de eerste twee jaar een korting wordt gegeven op de formeel vastgelegde huurprijs, in één geval van € 1.000. Zo kan de verhuurder erop rekenen dat huurder na die tijd vertrekt, omdat de huur na het tweede jaar voor hem onbetaalbaar wordt. Eigenlijk is dit een verkapte vorm van het klassieke – maar inmiddels verboden – tijdelijke huurcontract.

Servicekosten

Afrekeningen servicekosten zijn vaak ingewikkeld; een goede uitleg en laagdrempelige beschikbaarheid van onderliggende facturen zijn cruciaal om twijfels weg te nemen. Helaas schiet dat nogal eens te kort. Het is jammer als verhuurders, ook corporaties het dan op de Huurcommissie laten aankomen: dat betekent extra werk voor iedereen en soms een kostenveroordeling die in geen verhouding staat tot het bestreden bedrag. Een concreet voorbeeld is een zaak over een afrekening trappenhuisverlichting à € 60,-. De Huurcommissie stelde deze afrekening naar beneden bij, de corporatie werd veroordeeld in de leges à € 1.750.

We hadden in 2025 weer veel werk aan verhuurders van relatief nieuwe complexen voor starters die op servicekosten een zakcentje dachten over te houden. Gelukkig wisten we op dit vlak de nodige successen te boeken, zowel via juridische procedures als via onderhandelingen of een goed gesprek. Het Emil Blaauwproceskostenfonds was in diverse trajecten een onontbeerlijke achtervang. We lichten er enkele casussen uit.

- Met de oude eigenaar van Change= lopen nog steeds diverse zaken over terugbetaling aan huurders. Met de nieuwe eigenaren van de panden vordert het afhandelen van zaken over de periode waar zij verantwoordelijk voor zijn gelukkig beter.
- Met verhuurder Greystar (Our Domain) wisten we zowel in Diemen als in Zuidoost een regeling te treffen, waarbij alle huurders een deel van de betaalde servicekosten terug kregen.
- Voor vier complexen van Rockfield (The Cohesion) is na lang onderhandelen en een door 400 huurders met onze steun uitgebrachte dagvaarding nu toch een overeenkomst in de maak.
- Met XIOR bereikten we overeenstemming op een aantal onderdelen van de afrekening 2021(sic!). Later in het jaar gaf een uitspraak van de kantonrechter duidelijkheid over de resterende punten. Over de jaren na 2021 zijn we met XIOR in gesprek; we hopen dat verder procederen niet nodig is.

Blokverwarming, TTB

In eerdere rapportages signaleerden we al onnavolgbaar hoge afrekeningen bij blokverwarming. We houden hier aandacht voor. Ook hebben we dit jaar in collectief verwarmde complexen nog te maken met de niet erg transparante toekenning van de zgn. TTB-compensatie (rijkssubsidie in verband met de hoge energieprijzen). Het is voor huurders bijvoorbeeld niet controleerbaar of de bewering van een verhuurder dat geen TTB is ontvangen wel klopt.

6 Onderhoud en woningkwaliteit laten nog vaak te wensen over

Vocht en schimmel

We zien bij de stedelijke vocht- en schimmelaanpak nog veel voorbeelden waar de nieuwe werkwijze en afspraken niet goed worden toegepast. We blijven hierover in contact met de corporaties.

- De afspraak die met de corporaties is gemaakt over huurkorting bij ernstige schimmel is een stap in de goede richting. Zo voorkomen we langdurige trajecten via de Huurcommissie. Huurders ervaren het als een tegemoetkoming voor maanden- of soms jarenlange overlast. Jammer is het dat corporaties in de meeste gevallen minder huurkorting bieden dan volgens het Beleidsboek van de Huurcommissie passend is bij het betreffende gebrek. Dan volgt alsnog moeizame communicatie en in verschillende gevallen alsnog een verzoek aan de Huurcommissie, waar de huurder regelmatig gelijk krijgt. De kosten voor de corporatie zijn dan, inclusief de verschuldigde leges, vaak hoger dan vooraf aan de orde was.
- Een terugkerend probleem is dat de aansturing mist. We horen van huurders: “er is iemand langsgelopen voor een inspectie, daarna zijn er allerlei aannemers geweest en vervolgens is er niks gebeurd”.
- In veel situaties kost naast de aanpak van de oorzaak ook de afhandeling van gevolgschade na lekkages of schimmel veel tijd en moeite.

Loden leidingen

Ook in 2025 onderzochten we samen met de gemeente Amsterdam weer zo’n 1.000 kruipruimten in particulier bezit op de aanwezigheid van lood. In ongeveer 6% van de bezochte woningen troffen we daadwerkelijk nog loden drinkwaterleidingen. De eigenaren zijn verzocht deze te verwijderen; zo nodig volgt hierna verdere actie.

Liften

Langdurende liftstoringen haalden herhaaldelijk de pers. Ook !WOON ziet meerdere van deze kwesties, in 2025 in zeker 5 complexen. Vaak ligt de oorzaak in het lang moeten wachten op onderdelen. De Huurcommissie biedt in deze gevallen zelden soelaas: die vraagt aan de huurders om eerst een deskundigenonderzoek te laten doen. Zelfs een schriftelijk bewijsstuk van het betrokken onderhoudsbedrijf over langdurige problemen met de lift bleek voor de Huurcommissie niet genoeg. Huurders kunnen dus alleen maar geduld hebben. Verhuurders zouden o.i. in veel gevallen meer kunnen doen: huurders op z'n minst maximaal informeren, maar ook proactief tijdelijke oplossingen aanbieden aan huurders die zonder lift hun huis niet uit komen.

Ongedierte

De overlast van ratten neemt toe, leiden wij af uit het aantal signaleringen door collega's. Bij een pand waar de GGD wekelijks een rattenvaai plaatst, krijgt de particuliere verhuurder het advies om de door de ratten gegraven tunnel aan te pakken. De verhuurder weigert dit en vindt dat dit onder tuinonderhoud van de huurder valt. Tunnelvorming door ongedierte bij de fundering is evenwel echt aan de verhuurder. Een corporatie reageert maanden lang niet adequaat op meldingen van ratten in huis, huurder komt niet verder dan het callcenter, er komt niemand kijken. Bij een andere corporatie merken we helaas niet veel van de toegezegde samenwerking tussen de GGD en de corporaties; zij blijven naar elkaar verwijzen. We hopen dat de gezamenlijke aanpak in 2026 meer handen en voeten krijgt.

7 Huurcommissie: moeizaam in beweging

We hebben regelmatig contact met de Huurcommissie over de werkwijze bij diverse soorten procedures en onze onderlinge samenwerking. Helaas leidt dit overleg niet tot veel resultaat.

- Zo is er nog steeds geen oplossing voor het collectief online kunnen indienen van zaken in grotere complexen. Meer specifiek blijven we ervoor pleiten om de rol van de huurdersvertegenwoordiging (die een wettelijke basis heeft in de Overlegwet) bij de servicekostenafrekening te versterken en hen de mogelijkheid te geven een geschil collectief te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit zou voor alle partijen veruit de meest efficiënte aanpak zijn van servicekostengeschillen.
- Bij loden leidingen is het beleid van de Huurcommissie dat zichtbaar lood voldoende is om een gebrek vast te stellen; er is dan geen duur onderzoek naar de waterkwaliteit nodig. Dat is een uitstekende richtlijn, maar we zien helaas enkele malen dat de Huurcommissie dit eigen beleid niet goed opvolgt.
- We kaartten aan dat de aanpak van vocht- en schimmel veel baat zou hebben bij helderder beleid rond natuurlijke ventilatie. Concreet verzochten we de Huurcommissie om te bepalen dat natuurlijke ventilatie in combinatie met schimmelvormig altijd als gebrek wordt erkend. Eind 2025 liet de Huurcommissie ons weten hier niet in mee te willen gaan. Dan is nu, zo concluderen we, de wetgever aan zet.
- Niet alleen voor !WOON zijn constructies met tijdelijke contracten of woningdelers nogal eens ingewikkeld. We zien zelfs verschillende uitspraken van de Huurcommissie in één pand. Bij de ene huurder kwam de Huurcommissie tot het oordeel zelfstandige woonruimte, terwijl dezelfde woonruimte bij de andere huurder als onzelfstandig werd beoordeeld. De kwestie ligt nu bij de kantonrechter.

8 Energie: aardgasvrij gaat niet vanzelf, isolatie ook niet...

Het hele jaar kregen we klachten van huurders over warmtelevering via (vooral) Eteck en andere aardgasvrije leveranciers. Dit speelt vooral in nieuwbouw, zoals op Oostenburg, in De Eenhoorn en het Amstelkwartier. Het duurt soms weken voordat de bewoners weer een adequaat werkend systeem hebben. Verhuurders en leveranciers verwijzen naar elkaar, geen van de partijen pakt de communicatie en het onderzoek goed op. Deze casuïstiek spreekt zich rond, wat niet bevorderlijk is voor het draagvlak voor aardgasvrije warmtesystemen. Ook het draagvlak voor stadswarmte van Vattenfall blijft fragiel door de hoge maandelijkse vastrechtkosten.

Een juist energielabel is van belang voor een juiste puntentelling en vaak ook voor het verduurzamingsbeleid van de verhuurder. Het is immers de bedoeling dat E-, F- en G-labels over enkele jaren zijn weggewerkt. Helaas zien wij nog geregeld onjuiste energielabels.

Een tegenvaller eind 2025 was de afloop van de proefprocedure ‘enkel glas als gebrek’, die we voerden voor een huurster aan de Utrechtsestraat. Het Gerechtshof oordeelde in hoger beroep dat enkel glas in dit rijksmonument niet als gebrek kan worden gezien, terwijl de kantonrechter dit eerder wel zo zag. Dan ligt de bal dus bij de politiek: er is aanvullende wetgeving nodig om enkel glas goed aan te kunnen pakken.

9 Woning zoeken en aanbod: opletten en reageren!

Woningcorporaties vragen veel bewijsstukken als een woningzoekende daadwerkelijk kandidaat wordt voor een huurwoning. Eind 2025 krijgen we bericht van de corporaties dat de termijnen voor het aanleveren van alle documenten nu in ieder geval zijn afgestemd en overal gelijk zijn. Dat is op zichzelf een goede stap, maar helaas zijn de termijnen voor veel kandidaten (nog steeds) erg kort, zeker als er hulp nodig is. We kregen wel de toezegging dat er altijd persoonlijk contact wordt opgenomen als stukken er niet tijdig zijn en dat er dan vanuit de corporatie hulp beschikbaar zal zijn. We rekenen hierop.

Voor woningzoekenden is het verzamelen van zoekpunten tegenwoordig heel belangrijk. We merken op dat er groepen huurders zijn, ook urgenten, die nu een vrij lage huur betalen en opzien tegen grote huursprongen. Zij zijn terughoudend in het reageren op duurdere woningen en verzamelen daardoor te weinig punten.

Een andere zorg is het aflopen van de “overgangsregeling inschrijfduur”. Op basis van deze regeling kregen bij Woningnet ingeschreven woningzoekenden op 1 juli 2015 hun woonduur van dat moment mee als inschrijfduur. Vooral veel ouderen hebben hier nog altijd profijt van; zij hebben hiermee extra wachtpunten in het huidige systeem. Op 1 juli 2030 vervallen deze punten evenwel. Dat betekent dus een verslechtering van de positie van deze groep woningzoekers, terwijl zij vaak grotere, gewilde woningen kunnen vrijmaken. We zien dat veel ouderen zich hier volstrekt niet van bewust zijn. We hebben dit ingebracht bij de eerste evaluatie van het systeem.