

Beleidsboek Leges



Bron: ANP

Versie juli 2026

Inhoud

Verklarende woordenlijst.....	4
Algemeen deel – kader en uitgangspunten.....	7
Hoofdstuk 1 – Inleiding.....	7
1.1 DOEL VAN DIT BELEIDSBOEK	7
1.2 SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN	7
Hoofdstuk 2 – Het juridisch kader	8
2.1 LEGES	8
2.2 HOOGTE VOORSCHOT LEGES	8
2.3 HOOGTE VASTE VERGOEDING VOOR UITSpraak OF ADVIES	8
2.4 VERGOEDING VOOR INLICHTINGEN OF VERKLARINGEN	8
2.5 TERMIJN EN BETALING (VOORSCHOT) LEGES	9
2.6 IN VERZET TEGEN DE VOORZITTERSUITSpraak NIET- TIJDIG BETALEN	9
2.7 VRIJSTELLING VAN BETALING VAN LEGES.....	9
2.7.1 Moment indienen verzoek om vrijstelling	10
2.7.2 Voorwaarden voor vrijstelling leges	10
2.7.3 Opschorting van betaling bij aanvraag vrijstelling	11
2.7.4 Beslissing aanvraag vrijstelling leges.....	11
2.7.5 In verzet gaan tegen beslissing vrijstelling niet verleend	12
2.8 (GEDEELTELIJKE) TERUGBETALING LEGESVOORSCHOT VÓÓR UITSpraak	12
2.8.1 Na rapport van onderzoek.....	12
2.8.2 Voorkomen van dubbele leges bij per ongeluk ingediende dubbele verzoeken.....	13
2.8.3 Onbedoeld gekozen verkeerde procedure	13
2.9 LEGESVEROORDELING IN DE UITSpraak	13
2.10 GEDIFFERENTIEERDE LEGESVEROORDELING VOOR DE VERHUURDER	14
2.10.1 Termijn meetellen ongelijkstelling voor het gedifferentieerde legestartief	14
2.10.2 Kalenderjaren ongelijkstelling voor het gedifferentieerde legestartief.....	15
2.11 TERUGBETALING VAN HET LEGESVOORSCHOT NA UITSpraak	16
2.12 BETALING DOOR DE WEDERPARTIJ	16
2.13 MATIGING VAN LEGESBEDRAGEN - HARDHEIDSCLAUSULE	16
2.13.1 Motivering bij de hardheidsclausule	16
2.14 HARDHEIDSCLAUSULE BIJ HET REGULIERE LEGESTARTIEF	17
2.15 HARDHEIDSCLAUSULE BIJ HET GEDIFFERENTIEERDE LEGESTARTIEF	18
2.16 HARDHEIDSCLAUSULE BIJ GELIJKLUIDENDE VERZOEKEN	20
2.17 LEGES BIJ INTREKKING VAN HET VERZOEK	22
2.18 DE RECHTSGANG NAAR DE KANTONRECHTER BIJ DE LEGES	22
2.19 WETTELIJKE RENTE BIJ TE LAAT TERUGBETAALDE LEGES	23
2.20 ALGEMENE TERMIJNENWET	23
Bijzonder deel – Legesveroordeling per zaaksoort.....	24
Hoofdstuk 3 – Huurprijsprocedures	25
3.1 MAXIMERING HUURPRIJSVERHOEGINGEN OP BASIS VAN EEN HUURVERHOEGINGSBEDING	25
3.2 TOETSING AANVANGSHUURPRIJS	25
3.3 HUURVERLAGING OP GROND VAN INKOMENS DALING	26
3.4 JAARLIJKE HUURVERHOEGING (NIET INKOMENSAFHANKELIJK)	26
3.5 INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOEGING	27
3.6 HUURVERLAGING OP GROND VAN PUNTEN	27
3.7 HUURVERHOEGING NA WONINGVERBETERING	28
Hoofdstuk 4 – Gebreken en huurprijs na herstel gebrek.....	29
4.1 HUURVERLAGING OP GROND VAN ONDERHOUDSGEBREKEN	29
4.2 MELDING HERSTEL VAN GEBREKEN	29

Hoofdstuk 5 – Servicekosten	30
5.1 AFREKENING SERVICEKOSTEN	30
5.2 VOORSCHOT SERVICEKOSTEN.....	30
5.3 Energieprestatievergoeding	30
Hoofdstuk 6 – All-in prijzen.....	32
6.1 AMBTSHALVE SPLITSEN ALL-IN PRIJS.....	32
6.2 SPLITSEN ALL-IN PRIJS OP VERZOEK VAN HUURDER	32
Hoofdstuk 7 – Samenloopprocedures	33
7.1 GEBREKEN EN HUURVERHOOGING	33
7.2 GELIJKTJDIG LOPENDE VERZOEKEN SERVICEKOSTEN	34

Verklarende woordenlijst

Gedifferentieerd legestartief

Een oplopend legestartief voor verhuurders die in eerdere zaken volledig in het ongelijk zijn gesteld.

Gemachtigde

De persoon die namens een partij optreedt in de procedure.

Geschil

Het conflict tussen huurder en verhuurder waarover de Huurcommissie een uitspraak doet.

Hardheidsclausule

De bevoegdheid van de Huurcommissie om in bijzondere gevallen af te wijken van het geldende legestartief om een onbillijke uitkomst te voorkomen.

Huurder

Degene die een woonruimte huurt.

Kantonrechter

De rechter bij wie partijen de inhoud van het geschil opnieuw kunnen laten beoordelen.

Leges

Het bedrag dat betaald moet worden voor het behandelen van een verzoek door de Huurcommissie.

Legesvoorschot

Het bedrag dat de verzoeker vooraf moet betalen om een procedure te starten.

Legesveroordeling

De beslissing in de uitspraak over welke partij de leges moet betalen.

Niet-ontvankelijk

De beslissing dat een verzoek niet inhoudelijk wordt behandeld omdat niet aan de voorwaarden is voldaan.

Ongelijkstelling

Een uitspraak waarin een partij volledig in de leges wordt veroordeeld.

Ongegrond

De beslissing dat de verzoeker geen gelijk krijgt.

Partij

Een van de betrokkenen bij de procedure, meestal huurder of verhuurder.

Procedure

Het verloop van een zaak, van het indienen van het verzoek tot en met de uitspraak.

Rapport van onderzoek

Het verslag waarin de Huurcommissie haar bevindingen vastlegt voorafgaand aan de uitspraak.

Regulier legestartief

Het standaardbedrag aan leges dat geldt wanneer geen staffel wordt toegepast.

Staffel

De opeenvolgende niveaus van het gedifferentieerde legestartief.

Uitspraak

De beslissing van de Huurcommissie over het verzoek en de leges.

Verhuurder

Degene die de woonruimte verhuurt.

Verzenddatum

De datum waarop de uitspraak aan partijen is verstuurd en waarop termijnen worden gebaseerd.

Verzet

Het verzoek om een voorzittersuitspraak opnieuw te laten beoordelen door de zittingscommissie.

Verzoek indienen

Het vragen aan de Huurcommissie om een uitspraak te doen in een geschil.

Verzoeker

De partij die de procedure start bij de Huurcommissie.

Voorzittersuitspraak

Een uitspraak van de voorzitter zonder zitting.

Vrijstelling van leges

De mogelijkheid om geen leges te betalen vanwege een laag inkomen.

Wachtmaanden

De drie kalendermaanden na verzending van een uitspraak waarin een ongelijkstelling nog niet meetelt voor het gedifferentieerde legestartief.

Wederpartij

De andere partij in de procedure.

Zitting

De bijeenkomst waarin partijen hun standpunten toelichten.

Zittingscommissie

De commissie die de zaak behandelt en uitspraak doet.

Algemeen deel – kader en uitgangspunten

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Doel van dit beleidsboek

Dit beleidsboek legt uit hoe de Huurcommissie leges vaststelt en int. Het doel is om duidelijkheid te bieden over wanneer en waarom leges worden geheven, hoe de bedragen tot stand komen en in welke situaties afwijkingen mogelijk zijn. Het beleidsboek is de leidraad voor een eenduidige, transparante en rechtvaardige uitvoering van het legesbeleid, zowel voor medewerkers van de Huurcommissie als voor huurders en verhuurders die met leges te maken krijgen.

1.2 Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen

- In lijn met de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is de telling van drie achtereenvolgende kalenderjaren bij het gedifferentieerd legestartief gewijzigd in vier achtereenvolgende kalenderjaren.
- Er is een termijn van drie kalendermaanden na verzending geïntroduceerd, waarna een uitspraak meetelt voor het gedifferentieerde legestartief.
- Het gedifferentieerd legestartief wordt toegepast op volledige ongelijkstellingen.
- Wanneer een rechterlijke uitspraak de verhuurder in het gelijk stelt op hetzelfde geschilpunt waarop de Huurcommissie hem eerder in het ongelijk heeft gesteld, kan de verhuurder verzoeken om voor toekomstige legesveroordelingen teruggezet te worden in de staffel van het gedifferentieerd legestartief.
- De situaties waarin de hardheidsclausule kan worden toegepast zijn uitgebreid.
- De rechtsgang naar de kantonrechter na een legesveroordeling is vastgelegd.

Hoofdstuk 2 – Het juridisch kader

2.1 Leges

Leges zijn kosten die een huurder of verhuurder betaalt voor het behandelen van een verzoek door de Huurcommissie. De partij die het verzoek indient, betaalt de leges. Dat kan als voorschot of als vaste vergoeding, zie 2.2 en 2.3.

2.2 Hoogte voorschot leges

Bij het indienen van een verzoek aan de Huurcommissie is de verzoeker verplicht om een voorschot van de leges te betalen. De hoogte van dat voorschot is¹:

- huurder: € 25
- verhuurder: € 500

Als de verzoeker in het gelijk wordt gesteld, krijgt deze partij de betaalde leges terug (zie 2.11) en wordt in beginsel de wederpartij veroordeeld in de kosten van de leges.

2.3 Hoogte vaste vergoeding voor uitspraak of advies

In sommige procedures betaalt de verzoeker geen leges, maar een vaste vergoeding aan de Huurcommissie. Deze vergoeding moet altijd betaald worden, de verzoeker krijgt dit geld dus niet terug als deze (gedeeltelijk) in het gelijk wordt gesteld. Deze vaste tarieven zorgen voor duidelijkheid en voorspelbaarheid: partijen weten vooraf wie welke kosten betaalt. De hoogte van de vergoeding verschilt per type procedure:

- bij verzoeken op grond van de Wet overleg huurders en verhuurder (Wohv)²: de vergoeding bedraagt €100.³
- bij een adviesprocedure⁴: huurder €25 / verhuurder €500.⁵

2.4 Vergoeding voor inlichtingen of verklaringen

Voor inlichtingen en verklaringen gelden aparte tarieven.

- Inlichtingen aan de rechter⁶: geen vergoeding verschuldigd.
- Verklaringen aan de Belastingdienst/Toeslagen⁷: geen vergoeding verschuldigd.
- Verklaringen gemeenten⁸: € 500.

¹ Artikel 4 Bhw.

² Artikel 4a Uhw en artikel 7a.

³ Artikel 4 lid 3 Bhw en artikel 7a lid 1 en 2 Uhw.

⁴ Artikel 5 lid 3 Uhw.

⁵ Artikel 4a Bhw en artikel 8 Uhw.

⁶ Artikel 5, lid 1, Uhw.

⁷ Artikel 6, lid 1, onderdeel b, Uhw.

⁸ Artikel 5 lid 2 Uhw en artikel 12b Urhw. Zie ook Reglement verklaringen gemeenten.

2.5 Termijn en betaling (voorschot) leges

De partij die een verzoek indient moet leges betalen. Het legesbedrag moet binnen vier weken na de datum van het betaalverzoek worden betaald.⁹ Als de leges niet op tijd zijn betaald, doet de voorzitter direct uitspraak en verklaart het verzoek niet-ontvankelijk.¹⁰

2.6 In verzet tegen de voorzittersuitspraak niet- tijdig betalen

Als de voorzitter van de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaart omdat het voorschot op de leges niet op tijd is betaald, kan de verzoeker in verzet gaan tegen deze beslissing. In de verzetsprocedure beoordeelt de zittingscommissie of de beslissing van de voorzitter terecht is.

Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

1. Het verzet is *gegrond*

De zittingscommissie stelt vast dat de verzoeker niet in verzuim was. Het verzet wordt gegrond verklaard.

De verzoeker krijgt daarna opnieuw de mogelijkheid om het voorschot te betalen. Daarvoor geldt een termijn van vier weken, te rekenen vanaf de datum op het betaalverzoek dat de verzoeker krijgt tegelijk met de uitspraak in verzet.

2. Het verzet is *ongegrond*

De zittingscommissie stelt vast dat de verzoeker de leges niet op tijd heeft betaald en verklaart het verzet daarom ongegrond.

De verzoeker kan ervoor kiezen om een nieuw verzoek in te dienen, dit kan alleen als de termijn waarbinnen een verzoek moet worden ingediend nog niet is verstreken

3. Het verzet is *niet-ontvankelijk*

De zittingscommissie stelt vast dat het verzet te laat is ingediend, de termijn voor verzet is verstreken. Het verzet wordt niet-ontvankelijk verklaard

2.7 Vrijstelling van betaling van leges

Een huurder of verhuurder kan onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van de betaling van leges aanvragen.¹¹ Alleen natuurlijke personen kunnen een vrijstellingsaanvraag indienen. De aanvraag kost geen geld.

In principe moet een huurder of verhuurder een aparte vrijstelling aanvragen voor elke procedure of legesveroordeling. Er is één uitzondering: bij meerdere geschillen over servicekosten voor verschillende periodes volstaat één aanvraag, zolang in de aanvraag duidelijk wordt aangegeven welke geschillen het betreft en de aanvraag binnen de toegestane termijn wordt ingediend.

⁹ Artikel 7 lid 4 Uhw.

¹⁰ Artikel 7 lid 5 Uhw.

¹¹ Artikel 7 lid 8 Uhw. Het doel van deze regeling is ervoor te zorgen dat leges geen onoverkomelijke drempel vormen voor mensen met een laag inkomen of een uitkering.

De aanvrager kan in een nieuwe aanvraag voor vrijstelling van betaling van de leges, verwijzen naar een eerder verleende beschikking voor vrijstelling of eerder ingediende documenten, zolang deze nog geldig zijn.

2.7.1 Moment indienen verzoek om vrijstelling

Een verzoek om vrijstelling van leges kan op twee momenten worden gedaan:

1. Bij de start van de procedure
De aanvraag bij de start van de procedure heeft betrekking op het voorschot op de leges of op de vaste vergoeding bij een Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) verzoek ingediend door een huurder. Voor een verzoek om advies kan de verzoeker geen vrijstelling aanvragen.
2. Na de uitspraak
De aanvraag na een uitspraak heeft betrekking op de leges die deze partij volgens de legesveroordeling in de uitspraak moet betalen. De aanvraag kan worden ingediend zodra het betaalverzoek van het CJIB is ontvangen. Een verzoek om vrijstelling van de niet-verzoekende partij die wordt ingediend vóórdat de uitspraak is verzonden, wordt niet in behandeling genomen en direct afgewezen.

2.7.2 Voorwaarden voor vrijstelling leges

De Huurcommissie toetst het verzoek om vrijstelling op de volgende voorwaarden:

1. Persoonlijke status

Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor vrijstelling van leges.

2. Schriftelijke aanvraag

De aanvraag moet schriftelijk worden ingediend, bij voorkeur op het formulier dat door het bestuur beschikbaar is gesteld.¹² Schriftelijke verzoeken die niet via dit formulier zijn ingediend maar wel alle benodigde informatie bevatten, worden ook geaccepteerd¹³

3. Tijdigheid van de aanvraag

De aanvraag moet binnen de volgende termijnen zijn ingediend. Dat is:

- binnen vier weken na de ontvangstbevestiging van het verzoekschrift.¹⁴
- binnen vier weken na het betaalverzoek van het CJIB na een uitspraak.¹⁵

4. Bewijs van minimuminkomen of bijstand

¹² Artikel 11 lid 2 Urhw. (na Wth).

¹³ Artikel 11 lid 1 Urhw.

¹⁴ Artikel 11 lid 2 Urhw en artikel 7 lid 4 Uhw.

¹⁵ Artikel 11 lid 2 Urhw en artikel 7 lid 7 Uhw.

Alleen personen met een minimuminkomen of lager komen in aanmerking. De aanvrager moet daarom bij de aanvraag een bewijs van inkomen geven¹⁶:

- Definitieve beschikking huurtoeslag met het toetsingsinkomen:
Het gaat om de definitieve beschikking tot toekenning van huurtoeslag. De beschikking mag op het moment van indienen van de aanvraag niet ouder zijn dan 18 maanden en moet ook voorzien zijn van het (gezamenlijk) toetsingsinkomen. Op de website staat hoe dit kan worden opgevraagd, zowel telefonisch als via de website van de Belastingdienst.
- Bijstands- of uitkeringsspecificatie
Het gaat om een beschikking of specificatie waaruit blijkt dat de aanvrager een van de volgende uitkering ontvangt: bijstand, AOW met AIO-aanvulling of Wajong. De beschikking mag op het moment van indienen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Het minimuminkomen in 2024¹⁷:

Voor een eenpersoonshuishouden: € 20.700.

Voor een meerpersoonshuishouden: € 26.975.

Het minimuminkomen in 2025¹⁸:

Voor een eenpersoonshuishouden: € 22.700.

Voor een meerpersoonshuishouden: € 30.450.

5. Termijn voor het insturen van bewijsstukken

De bewijsstukken moeten binnen dezelfde termijn als de aanvraag om vrijstelling worden aangeleverd.

2.7.3 Opschorting van betaling bij aanvraag vrijstelling

Als een aanvraag om vrijstelling van legesvoorschot is gedaan, wordt de termijn voor betaling opgeschort. Dit betekent dat de verzoeker niet hoeft te betalen totdat de voorzitter van de Huurcommissie een besluit heeft genomen over het verzoek om vrijstelling.¹⁹

2.7.4 Beslissing aanvraag vrijstelling leges

De voorzitter beslist binnen acht weken op een aanvraag om vrijstelling en doet dit via een beschikking.²⁰ De voorzitter kan zich laten vervangen door een zittingsvoorzitter. Lukt het niet om binnen acht weken een beslissing te nemen, dan krijgt de aanvrager een bericht van de Huurcommissie met een nieuwe termijn van vier weken, waarbinnen de beschikking wordt gegeven.²¹

De mogelijke uitkomsten zijn:

¹⁶ Artikel 11 lid 2 Urhw.

¹⁷ Artikel 3 Regeling huurtoeslaggrenzen 2024.

¹⁸ Artikel 3 Regeling huurtoeslaggrenzen 2025.

¹⁹ Deze regeling voorkomt dat verzoekers onnodig voorschotten betalen terwijl hun aanvraag om vrijstelling nog in behandeling is en zorgt voor duidelijkheid over de betalingstermijnen.

²⁰ Artikel 4:13 Awb.

²¹ Artikel 4:14 lid 2 Awb.

- Beslissing vrijstelling verleend: de verzoeker hoeft het voorschot niet meer te betalen. Een verleende vrijstelling blijft van kracht gedurende de gehele looptijd van een verzoek inclusief een eventuele verzetprocedure.
- Beslissing vrijstelling niet verleend: de verzoeker moet het voorschot alsnog betalen, binnen de termijn die in de uitspraak is genoemd.

2.7.5 In verzet gaan tegen beslissing vrijstelling niet verleend

Als de voorzitter van de Huurcommissie besluit om geen vrijstelling van het legesvoorschot te verlenen, kan de verzoeker in verzet gaan tegen deze beslissing. In de verzetsprocedure beoordeelt de zittingscommissie, óf de voorzitter van de Huurcommissie terecht heeft vastgesteld dat de verzoeker geen vrijstelling kan krijgen. De mogelijke uitkomsten zijn:

- De zittingscommissie stelt vast dat de verzoeker geen vrijstelling kan krijgen. Het verzet wordt ongegrond verklaard.
- De zittingscommissie stelt vast dat de verzoeker wel vrijstelling kan krijgen. Het verzet wordt gegrond verklaard.
- De zittingscommissie stelt vast dat de termijn om in verzet te gaan is verstreken. Het verzet is niet-ontvankelijk.

2.8 (Gedeeltelijke) terugbetaling legesvoorschot vóór uitspraak

De Huurcommissie betaalt soms het betaalde legesvoorschot (gedeeltelijk) terug, voordat er een uitspraak is gedaan. Dat kan gebeuren in de situaties die hieronder zijn beschreven. Andere vormen van terugbetaling zijn er niet.²²

2.8.1 Na rapport van onderzoek

Als de verzoeker na het rapport van onderzoek besluit de zaak in te trekken, kan deze 50% van het betaalde voorschot terugkrijgen.²³ Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- het rapport van (voorbereidend) onderzoek is verstuurd naar partijen
- de verzoeker (huurder of verhuurder) laat binnen drie weken na de verzenddatum van het rapport van onderzoek, aan de Huurcommissie weten dat de zaak wordt ingetrokken en de procedure dus wordt stopgezet.

Deze terugbetaling geldt uitsluitend in deze specifieke fase van de procedure. Het doel van deze regeling is te bevorderen dat geschillen worden beëindigd nadat de Huurcommissie haar bevindingen heeft vastgelegd in het rapport van onderzoek, zodat verdere procedure wordt voorkomen.

²² Voorheen was volledige terugbetaling van het voorschot mogelijk indien partijen een vaststellingsovereenkomst hadden gesloten met behulp van een bemiddelingstraject door de Huurcommissie. Dit gold dus niet voor een overeenkomst die partijen zelfstandig hadden gesloten, zonder tussenkomst van de Huurcommissie. De Huurcommissie biedt geen bemiddeling meer aan waardoor deze mogelijkheid voor een terugbetaling er niet is.

²³ Artikel 7 lid 6 onder b Uhw. Wet van 6 juni 2018 (Stb. 2018, 172, 251) en nader uitgewerkt in wetsvoorstel 34 652.

2.8.2 Voorkomen van dubbele leges bij per ongeluk ingediende dubbele verzoeken

Het kan voorkomen dat een verzoeker per ongeluk meer dan één keer hetzelfde verzoek indient bij de Huurcommissie. In een dergelijke situatie beoordeelt de Huurcommissie of sprake is van een onbedoeld verkeerd ingediend verzoek. Is dat het geval, dan beëindigt de Huurcommissie de extra zaak administratief. Als voor die zaak al leges zijn betaald, stort de Huurcommissie het bedrag voor de extra zaak terug. Zo voorkomt de Huurcommissie dat een verzoeker onnodig dubbel leges betaalt.

2.8.3 Onbedoeld gekozen verkeerde procedure

Het komt voor dat een verzoeker achteraf ontdekt dat een onjuiste procedure is gekozen, of dat de Huurcommissie dit tijdens de intake vaststelt. In dat geval zet de Huurcommissie de zaak administratief om naar de juiste procedure. De onjuiste zaak wordt administratief beëindigd. Als voor die zaak al leges zijn betaald, stort de Huurcommissie dit bedrag terug. Bij het aanmaken van de juiste procedure wordt de verzoekende partij gevraagd opnieuw leges te betalen voor deze nieuwe procedure. Hiermee wordt voorkomen dat een partij een uitspraak ontvangt die niet aansluit bij het verzoek, dat de verzoeker opnieuw een verzoek moet indienen en dat dubbele leges verschuldigd zijn.

2.9 Legesveroordeling in de uitspraak

Bij de uitspraak wordt naast de inhoud van het verzoek, ook uitspraak gedaan over wie de leges moet betalen. Deze legesveroordeling is namelijk een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de wetgever heeft de bestuursrechtelijke route van bezwaar en beroep uitdrukkelijk uitgesloten.²⁴ De uiteindelijke verdeling van de leges hangt af van de uitkomst van de zaak. Het uitgangspunt is dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld, de leges betaalt. Er zijn vier mogelijkheden²⁵:

1. De verzoeker krijgt (grotendeels) gelijk
 - De verzoeker krijgt 100% van het betaalde voorschot terug.
 - De andere partij betaalt 100% van het voor hem geldende legesbedrag.
2. Beide partijen worden ongeveer evenveel in het (on)gelijk gesteld
 - De verzoeker krijgt 50% van het betaalde voorschot terug.
 - De andere partij betaalt 50% van het voor hem geldende legesbedrag.
3. De verzoeker krijgt (grotendeels) ongelijk.
 - Het betaalde voorschot wordt niet terugbetaald aan de verzoeker.
4. Het verzoek wordt niet-ontvankelijk verklaard.
 - De verzoeker wordt voor 100% veroordeeld in de leges. Hierop is één uitzondering: als de zaak niet-ontvankelijk is omdat het voorschot op de leges niet op tijd is betaald. De leges hoeven dan niet alsnog betaald te worden.

Als de verzoeker (gedeeltelijk) in het ongelijk wordt gesteld, maar eerder vrijstelling kreeg en daarom geen voorschot heeft betaald, dan wordt hij ook vrijgesteld van de legesveroordeling.

²⁴ Zie wetsvoorstel 33698-3.

²⁵ Artikel 7 lid 3 Uhw.

2.10 Gedifferentieerde legesveroordeling voor de verhuurder

Hoe vaker de verhuurder volledig in het ongelijk is gesteld in de voorgaande vier kalenderjaren, hoe hoger het legestartief dat hij moet betalen.²⁶ Dit wordt ook wel het gedifferentieerde legestartief genoemd en is bedoeld om verhuurders te stimuleren hun procedures zorgvuldig en correct te voeren.²⁷

Voor geschillen over de aanvangshuurprijs²⁸ en over het splitsen van all-in prijzen²⁹ geldt het gedifferentieerde legestartief vanaf verzoeken die zijn ingediend op of na 1 januari 2019. Voor alle andere geschillen geldt dit vanaf verzoeken die zijn ingediend op of na 1 juli 2024.

Om de hoogte van de leges te bepalen, kijkt de Huurcommissie naar:

- zaken in de afgelopen vier kalenderjaren
- waarin de verhuurder volledig in het ongelijk is gesteld*
- in dezelfde soort procedure.

*De verhuurder is volledig in het ongelijk gesteld als hij voor 100% in de leges is veroordeeld.

Op basis van deze gegevens kan het legestartief worden bepaald volgens onderstaande staffel³⁰:

- 1^e keer ongelijk/het reguliere legestartief verhuurder: €500
- 2^e keer volledig ongelijk: €700
- 3^e keer volledig ongelijk: €1.400
- 4^e keer of vaker volledig ongelijk: €1.750

2.10.1 Termijn meetellen ongelijkstelling voor het gedifferentieerde legestartief

Een eerdere volledige ongelijkstelling telt mee voor de toepassing van het gedifferentieerde legestartief als sinds de verzending van de uitspraak tenminste drie kalendermaanden verstreken zijn.³¹ Deze termijn geeft partijen de tijd om de uitspraak te ontvangen en zo nodig verzet in te stellen. Ook zorgt de termijn ervoor dat de ongelijkstelling in beginsel definitief is voordat deze gevolgen heeft voor de hoogte van het legestartief in de staffel.

VOORBEELD: TERMIJN MEETELLEN ONGELIJKSTELLINGEN

De Huurcommissie doet op 20 juni 2025 uitspraak. De uitspraak wordt op 28 juni 2025 verzonden. De ongelijkstelling telt pas mee voor het gedifferentieerde legestartief nadat drie kalendermaanden zijn verstreken na de verzenddatum.

In dit voorbeeld zijn dat de maanden juli, augustus en september. Dit zijn de zogenoemde wachtmaanden. De ongelijkstelling telt daarom mee vanaf 1 oktober 2025.

²⁶ Artikel 7 lid 1 Uhw.

²⁷ Het gedifferentieerde legestartief is geïntroduceerd in de Wet verdere modernisering van de Huurcommissie en later uitgebreid in de Wet betaalbare huur, met als doel verhuurders te stimuleren zorgvuldig te handelen, herhaald onterecht gedrag te ontmoedigen en de efficiëntie en kostenverdeling van de Huurcommissie te waarborgen, zie ook wetten 34652-3 + 36 496-3.

²⁸ Artikel 7:249 BW.

²⁹ Artikel 7:258 BW.

³⁰ Artikel 4 Bhw.

³¹ Met een termijn van drie kalendermaanden wordt er rekening mee gehouden dat de ongelijkstelling onherroepelijk is.

2.10.2 Kalenderjaren ongelijkstelling voor het gedifferentieerde legestartief

Bij de bepaling van het legestartief kijkt de Huurcommissie naar het aantal keren dat de verhuurder binnen dezelfde soort procedure volledig in het ongelijk is gesteld, in de vier achtereenvolgende kalenderjaren, gerekend vanaf het moment dat de uitspraak wordt gedaan. Hoe vaker de verhuurder volledig in het ongelijk is gesteld, hoe hoger het legestartief.

VOORBEELD: MEETELLEN ONGELIJKSTELLINGEN VIER VOORAFGAANDE KALENDERJAREN

De Huurcommissie doet uitspraak op 1 juli 2025. De ongelijkstellingen in dezelfde zaaksoort tellen mee uit de volgende achtereenvolgende kalenderjaren: 2025, 2024, 2023 en 2022.

2.11 Terugbetaling van het legesvoorschot na uitspraak

De Huurcommissie betaalt het voorschot op de leges (gedeeltelijk) terug binnen vier weken. Deze termijn gaat in op het volgende moment:

- Bij een commissie-uitspraak: vier weken na verzending van de uitspraak.
- Bij een voorzittersuitspraak waartegen geen verzet wordt ingediend: vier weken na afloop van de verzetstermijn.
- Bij een voorzittersuitspraak waartegen wél verzet wordt ingediend: vier weken na verzending van de commissie-uitspraak op het verzet.

2.12 Betaling door de wederpartij

Wanneer de wederpartij is veroordeeld in de leges in de uitspraak, volgt er een betalingsverzoek van het Centraal Justitieel Incassobureau (CJIB) met een betalingstermijn van 4 weken. Als de leges niet op tijd worden betaald, kan het bedrag bij dwangbevel worden ingevorderd.³²

2.13 Matiging van legesbedragen - hardheidsclausule

Voor elke zaak moeten leges betaald worden. De Huurcommissie wil echter voorkomen dat een legesveroordeling in een concreet geval tot een onredelijke uitkomst leidt. Daarom mag zij in specifieke situaties afwijken van zowel het reguliere als het gedifferentieerde legestartief. Deze bevoegdheid wordt de hardheidsclausule genoemd. De Huurcommissie past deze alleen toe in bijzondere gevallen. Het gaat daarbij niet om een gewone uitzondering op de regels, maar om situaties waarin toepassing van het legestartief leidt tot een onredelijke uitkomst die de wetgever niet heeft beoogd of kunnen voorzien.³³ Daarvan is alleen sprake wanneer toepassing van het geldende legestartief, gelet op het doel van de leges, zou leiden tot 'een onbillijkheid van overwegende aard'.³⁴ De beoordeling hiervan ligt bij de Huurcommissie.

2.13.1 Motivering bij de hardheidsclausule

Wanneer de Huurcommissie besluit om af te wijken van het geldende legestartief, wordt dit in de uitspraak gemotiveerd. Daarbij gelden de volgende eisen:

- er moet expliciet worden vermeld dat en waarom wordt afgeweken van het geldende legestartief;

³² Artikel 7 lid 3 en lid 7 Uhw.

³³ Artikel 7 lid 1 Uhw en Bestuursbesluit 19 (27 mei 2021) ZBO-vergadering (mei 2021).

³⁴ Het doel van de leges betreft het dekken van de werkzaamheden en kosten van de Huurcommissie, zie ook 36496-3, 34652-3, 34652-3 en 33698-3.

- in de uitspraak staat welk legesbedrag wel in rekening wordt gebracht;
- de beslissing wordt onderbouwd met een verwijzing naar de wettelijke grondslag van de afwijking: artikel 7 lid 1 Uhw of artikel 7 lid 9 Uhw.

2.14 Hardheidsclausule bij het reguliere legestarief

De Huurcommissie kan in een zaak afwijken van het geldende legestarief als toepassing daarvan in de gegeven situatie onbillijk zou uitpakken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer een partij door een wettelijke verplichting een procedure moet starten, terwijl er al een andere zaak tussen dezelfde partijen loopt. Als de uitkomst van die zaak direct gevolgen heeft voor de andere procedure, kan het onredelijk zijn om in beide zaken leges te heffen. In zulke gevallen kan de Huurcommissie gemotiveerd beslissen dat slechts in één van de zaken een legesveroordeling wordt uitgesproken, zodat een partij niet onredelijk dubbel wordt belast.

VOORBEELD: TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE COMBINATIEZAAK BIJ HET REGULIERE LEGESTARIEF

Wanneer een huurder bezwaar maakt tegen een huurverhoging, moet de verhuurder binnen zes weken na het ingaan van de voorgestelde verhoging een procedure bij de Huurcommissie starten om de huurverhoging door te voeren. De verhuurder is verplicht dit verzoek binnen deze wettelijke termijn in te dienen.

Als de huurder een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie indient, voordat de verhuurder zijn huurverhogingsprocedure heeft gestart en in die gebrekenprocedure worden gebreken vastgesteld, mag de huurverhoging niet plaatsvinden.

De Huurcommissie is van mening dat het in dit geval onbillijk zou zijn om de verhuurder zowel in de gebrekenprocedure als in de huurverhogingsprocedure in de leges te veroordelen. Daarom past de Huurcommissie de hardheidsclausule toe volgens artikel 7 lid 1 Uhw: de verhuurder wordt in de gebrekenprocedure in de leges veroordeeld, maar in de huurverhogingsprocedure wordt geen legesveroordeling uitgesproken.

Als de verhuurder in een reguliere huurverhogingsprocedure het verzoek intrekt, omdat de huurder het bezwaar heeft ingetrokken, kan de hardheidsclausule ook worden toegepast. De verhuurder is namelijk wettelijk verplicht om voor een huurverhoging een procedure bij de Huurcommissie te starten als de huurder hier bezwaar tegen maakt. Omdat de verhuurder in dit geval afhankelijk is van het handelen van de huurder, is het onbillijk om de verhuurder in de leges te veroordelen. In deze situatie volgt geen legesveroordeling.

2.15 Hardheidsclausule bij het gedifferentieerde legestartief

Als een verhuurder in voorgaande jaren volledig in het ongelijk is gesteld, kan het hogere (gedifferentieerde) legestartief gelden. De Huurcommissie beoordeelt in dat geval eerst óf het hogere legestartief geldt óf dat er reden is om dit niet toe te passen. Dat kan alleen op basis van de zogenoemde hardheidsclausule in artikel 7 lid 1 van de Uhw.

Als de toepassing van het gedifferentieerde tarief volgens de Huurcommissie zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, dan zijn er twee mogelijkheden:

- de Huurcommissie past het reguliere legestartief toe, of
- de Huurcommissie past wel het gedifferentieerde legestartief toe, maar verhoogt dit niet naar het eerstvolgende staffelbedrag.

Dit kan bijvoorbeeld als een verhuurder weliswaar meerdere keren op dezelfde manier heeft gehandeld of dezelfde administratieve fout heeft gemaakt, maar daarvoor nog geen eerdere uitspraak van de Huurcommissie heeft ontvangen waarin dit handelen als onjuist is beoordeeld. De verhuurder heeft dan nog geen reële mogelijkheid gehad zijn gedrag aan te passen.

In zo'n situatie wordt toepassing van het gedifferentieerde (en/of volgende staffel) tarief onredelijk geacht, en wordt de hardheidsclausule toegepast.³⁵

³⁵ Als de verhuurder verschillende keren op dezelfde manier heeft gehandeld/ een administratieve fout heeft gemaakt maar nog geen uitspraak van de commissie heeft gekregen waarin dat handelen als onjuist is beoordeeld; de verhuurder kon zijn gedrag dus nog niet aanpassen op basis van de uitspraak van de commissie. In zo'n geval zou het onredelijk zijn om wel het hogere legestartief in rekening te brengen in een volgende zaak en wordt de hardheidsclausule toegepast, zie kamerstuk 34652, nr. 8.

VOORBEELD: TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE BIJ SERVICEKOSTENZAKEN

Eerste zaak (servicekosten 2023):

De verhuurder verstrekt de afrekening servicekosten 2023 tijdig, vóór 30 juni 2024. Het geschil gaat over de doorberekening van het gemeenschappelijke tuinonderhoud. De huurder dient op 30 juni 2025 een verzoek in bij de Huurcommissie. De uitspraak wordt op 31 oktober 2025 verzonden. De verhuurder wordt volledig in het ongelijk gesteld.

Vervolgzaak (servicekosten 2024):

De verhuurder verstrekt de afrekening servicekosten 2024 tijdig, op 30 juni 2025. Ook hier gaat het geschil over de doorberekening van het gemeenschappelijke tuinonderhoud. De huurder dient op 1 september 2025 een verzoek in. De verhuurder wordt opnieuw volledig in het ongelijk gesteld.

Gevolg voor het legestartief:

Normaal gesproken zou voor deze vervolgzaak het gedifferentieerde legestartief gelden. De verhuurder zou dan in de eerstvolgende staffel van €700 vallen. De uitspraak over 2023 is echter pas op 31 oktober 2025 verzonden. Dat is ná de afrekening van 2024. De verhuurder had daardoor geen reële mogelijkheid om zijn werkwijze vooraf aan te passen.

Het toepassen van het hogere tarief zou daarom onbillijk zijn. De Huurcommissie past de hardheidsclausule toe (artikel 7, eerste lid, Uhw). De staffelverhoging wordt niet toegepast. De verhuurder betaalt in deze zaak het reguliere legestartief van €500.

VOORBEELD: GEEN TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE

Eerste zaak (servicekosten 2023):

De verhuurder verstrekt de afrekening servicekosten 2023 tijdig, vóór 30 juni 2024. Het geschil gaat over de doorberekening van het gemeenschappelijke tuinonderhoud. De huurder dient op 1 januari 2025 een verzoek in bij de Huurcommissie. De uitspraak wordt op 1 april 2025 verzonden. De verhuurder wordt volledig in het ongelijk gesteld.

Vervolgzaak (servicekosten 2024):

De verhuurder verstrekt ook de afrekening servicekosten 2024 tijdig, vóór 30 juni 2025. Opnieuw gaat het geschil over de doorberekening van het gemeenschappelijke tuinonderhoud. De huurder dient op 1 september 2025 een verzoek in. De Huurcommissie stelt de verhuurder opnieuw volledig in het ongelijk.

Gevolg voor het legestartief:

De uitspraak over 2023 was al op 1 april 2025 verzonden. De verhuurder had daardoor de mogelijkheid om zijn werkwijze vóór de afrekening van 2024 aan te passen. Omdat hij dat niet heeft gedaan, geldt in deze vervolgzaak het gedifferentieerde legestartief. De verhuurder valt daarom in de eerstvolgende staffel van €700.

2.16 Hardheidsclausule bij gelijklopende verzoeken

De Huurcommissie kan ook afwijken van het legestartief wanneer twee of meer (bijna) identieke verzoeken tegelijk lopen.³⁶ Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden³⁷:

- er is sprake van 2 of meer gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken*
- deze verzoeken zijn in dezelfde week ingediend bij de Huurcommissie³⁸;
- de verzoekende partij is niet de verhuurder;
- de verhuurder wordt volgens de Huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift geheel of gedeeltelijk in het ongelijk gesteld;
- Bij servicekostenzaken geldt dat de verhuurder de servicekosten tijdig moet hebben afgerekend met de huurder.

*Met (nagenoeg) gelijklopende verzoeken wordt bedoeld dat de verzoeken sterk op elkaar lijken, het gaat bijvoorbeeld om:

- meerdere huurders die een verzoek indienen over dezelfde kwestie. Het moet dan gaan om zaken die niet direct aan de eigen woning gekoppeld zijn, zoals de servicekosten voor gemeenschappelijk tuinonderhoud of verzoeken om huurverlaging op basis van hetzelfde gebrek aan een gemeenschappelijke voorziening, zoals de lift.
- één huurder die verzoeken indient over meerdere jaren. Bijvoorbeeld een huurder die meerdere vergelijkbare servicekostenverzoeken indient.
- meerdere huurders die elk verzoeken indienen over meerdere jaren.

De Huurcommissie past de hardheidsclausule bij gelijklopende verzoeken als volgt toe³⁹:

- Als de verhuurder volledig in het ongelijk wordt gesteld: de verhuurder betaalt tweemaal € 500 leges, plus € 25 per aanvullende zaak. Dit geldt per kalenderjaar.
- Als de verhuurder gedeeltelijk in het ongelijk wordt gesteld: de verhuurder betaalt tweemaal € 250 leges, plus € 12,50 per aanvullende zaak. Dit geldt per kalenderjaar.
- Bij gelijklopende verzoeken wordt de hardheidsclausule op het gedifferentieerde tarief ook toegepast volgens artikel 7 lid 1 Uhw. Zie voor de uitwerking paragraaf 2.15.

³⁶ Het doel is om te voorkomen dat verhuurders buitensporig hoge leges betalen bij herhaalde, vrijwel identieke verzoeken, en zo de legesheffing proportioneel te houden.

³⁷ Artikel 7 lid 9 Uhw.

³⁸ Dit betekent dat tussen het eerste en het laatste verzoek maximaal 7 dagen zijn verstreken. Met dagen worden geen werkdagen bedoeld.

³⁹ Door deze regeling wordt enerzijds het hogere tarief van het gedifferentieerde legestartief gehandhaafd voor herhaalde fouten van de verhuurder, en anderzijds wordt voorkomen dat de totale leges voor meerdere nagenoeg identieke verzoeken onevenredig hoog worden.

VOORBEELD: TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE BIJ GELIJKLUIDENDE VERZOEKEN BIJ SERVICESKOSTEN

De situatie

20 huurders dienen servicekostenverzoeken in voor de kalenderjaren 2021, 2022 en 2023. De verhuurder had een eerdere ongelijkstelling over dezelfde kwestie, maar de uitspraak is pas verzonden nadat deze 20 verzoeken waren ingediend. De Huurcommissie oordeelt dat de verhuurder geen kans heeft gehad om zijn handelwijze aan te passen, naar aanleiding van deze eerdere uitspraak. Daarom wordt de hardheidsclausule van artikel 7 lid 1 Uhw toegepast. Dit betekent dat het legestartief van €500 wordt gehanteerd en niet het gedifferentieerde legestartief naar de eerstvolgende staffel €700.

Oordeel van de Huurcommissie

Omdat er daarnaast 20 (nagenoeg) gelijkkluidende verzoeken zijn, wordt ook de hardheidsclausule van artikel 7 lid 9 Uhw toegepast: het vastgestelde legestartief geldt per kalenderjaar maximaal voor twee zaken, voor de overige 18 zaken wordt €25 per zaak per kalenderjaar gerekend. Berekening per kalenderjaar:

- $2 \times €500 = €1.000$
- $18 \times €25 = €450$
- Totaal per jaar: €1.450

Voor 2021, 2022 en 2023 bedraagt het totaalbedrag: $€1.450 \times 3 = €4.350$.

VOORBEELD: TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE BIJ GELIJKLUIDENDE VERZOEKEN BIJ GEBREKEN

Tien huurders uit hetzelfde appartementencomplex dienen in dezelfde week ieder een verzoek tot huurverlaging in. Alle verzoeken gaan over hetzelfde probleem: ernstige storingen aan de gemeenschappelijke lift.

Omdat het om nagenoeg gelijkkluidende verzoeken gaat, past de Huurcommissie de hardheidsclausule toe (artikel 7, negende lid, Uhw). Daarbij geldt het reguliere legestartief voor maximaal twee zaken. Voor de overige zaken wordt €25 per zaak gerekend. Dit ziet er als volgt uit:

- $2 \times €500 = €1.000$
- $8 \times €25 = €200$
- Totaal: €1.200

Als de hardheidsclausule niet zou worden toegepast, zou de verhuurder worden veroordeeld tot leges op basis van het gedifferentieerde legestartief: €500 voor de eerste zaak, €700 voor de tweede, €1.400 voor de derde en €1.750 per zaak voor de overige 7 zaken. Dit resulteert in een totaal van €14.850 ($€500 + €700 + €1.400 + 7 \times €1.750 = €14.850$).

VOORBEELD: TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE BIJ GELIJKLUIDENDE VERZOEKEN BIJ PUNTEN

De situatie

Tien huurders uit hetzelfde appartementencomplex dienen in dezelfde week ieder een verzoek in om de huurprijs te laten toetsen op basis van het puntenstelsel. Zij vinden allemaal dat hun huurprijs te hoog is.

Oordeel van de Huurcommissie

Omdat het om nagenoeg gelijklopende verzoeken gaat, past de Huurcommissie de hardheidsclausule toe (artikel 7, negende lid, Uhw). Daarbij geldt het reguliere legestartief voor maximaal twee zaken. Voor de overige zaken wordt €25 per zaak gerekend. Dit ziet er als volgt uit:

- $2 \times €500 = €1.000$
- $8 \times €25 = €200$
- Totaal: €1.200

Als de hardheidsclausule niet zou worden toegepast, zou de verhuurder worden veroordeeld tot leges op basis van het gedifferentieerde legestartief: €500 voor de eerste zaak, €700 voor de tweede, €1.400 voor de derde en €1.750 per zaak voor de overige 7 zaken. Dit resulteert in een totaal van €14.850 ($€500 + €700 + €1.400 + 7 \times €1.750 = €14.850$).

2.17 Leges bij intrekking van het verzoek

De verzoeker kan een zaak schriftelijk intrekken.⁴⁰ Als het legesvoorschot al is betaald, wordt deze niet teruggestort.

2.18 De rechtsgang naar de kantonrechter bij de leges

In de uitspraak van de Huurcommissie staat een inhoudelijke beoordeling van het verzoek. Tegen deze inhoudelijke beoordeling staat de rechtsgang naar de kantonrechter open.⁴¹ Partijen kunnen het geschil dus voorleggen aan de kantonrechter, deze beoordeelt de zaak dan inhoudelijk opnieuw.

De Huurcommissie beslist in de uitspraak ook over de leges. Er is geen mogelijkheid om deze legesveroordeling aan te vechten bij de bestuursrechter. Deze legesveroordeling is namelijk een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de wetgever heeft de bestuursrechtelijke route van bezwaar en beroep uitdrukkelijk uitgesloten.⁴²

Er is geen eenvoudige of gegarandeerde route om de leges ongedaan te maken; de wet bepaalt namelijk dat deze aan de Staat verschuldigd zijn. De wet laat wel de mogelijkheid open om de legesveroordeling bij de kantonrechter aan de orde te stellen. De legesveroordeling moet dan als een aparte vordering aan de beoordeling van de kantonrechter worden voorgelegd. Partijen kunnen voor deze weg juridisch advies inwinnen.

Als de kantonrechter de verhuurder volledig in het gelijk stelt op hetzelfde geschilpunt waarover de Huurcommissie eerder anders besliste, kan de verhuurder de Huurcommissie verzoeken om te worden teruggezet in de staffel van het gedifferentieerde legestartief. De verhuurder moet dit verzoek onderbouwen met de uitspraak van de kantonrechter. De Huurcommissie beoordeelt vervolgens of de verhuurder voor de toekomstige

⁴⁰ Zie Hoofdstuk 9 van het Procesreglement.

⁴¹ Artikel 7:262 BW.

⁴² Zie wetsvoorstel 33698-3.

legesveroordeling één stap kan worden teruggezet in de staffel. De eerdere legesveroordeling blijft gelden.

2.19 Wettelijke rente bij te laat terugbetaalde leges

Als de Huurcommissie te laat is met het terugbetalen van leges aan een partij, kan wettelijke rente in rekening worden gebracht. De wettelijke rente begint te lopen vanaf het moment dat de Huurcommissie in verzuim is, dat is nadat de redelijke termijn uit de schriftelijke ingebrekestelling is verlopen.⁴³

VOORBEELD: HUURCOMMISSIE BETAALT LEGES NIET OP TIJD TERUG

De Huurcommissie doet op 1 oktober 2025 uitspraak. De huurder krijgt volledig gelijk en heeft recht op terugbetaling van het legesvoorschot. De uitspraak wordt op 3 oktober 2025 aan beide partijen verzonden. De Huurcommissie moet het legesvoorschot daarom uiterlijk 31 oktober 2025 terugbetalen.

Op 31 oktober heeft de huurder nog geen betaling ontvangen. De huurder stuurt daarom op 3 november 2025 een ingebrekestelling. Daarin geeft hij de Huurcommissie een redelijke termijn van 14 dagen om alsnog te betalen. De Huurcommissie betaalt niet binnen deze termijn.

De termijn verstrijkt op 18 november 2025. Vanaf die datum is de Huurcommissie in verzuim. De huurder kan dan wettelijke rente vorderen.

2.20 Algemene termijnenwet

De bepalingen van de Algemene termijnenwet zijn van toepassing op de hierboven genoemde termijnen.

⁴³ Artikelen 4:97 en 4:98 Awb.

Bijzonder deel – Legesveroordeling per zaaksoort

In dit deel wordt uiteengezet welke zaaksoorten er zijn, welke procedures hieronder vallen en wat hierbij het legesbeleid is. Het gaat om de legesveroordeling na een uitspraak. De zittingscommissie kan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van het onderstaande beleid.

In de uitspraak wordt in beginsel één van de partijen, of beide gedeeltelijk, veroordeeld tot betaling van de leges. Het uitgangspunt is dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld, de leges betaalt. Dit betekent dat de volgende opties mogelijk zijn:

- de partij die in het ongelijk wordt gesteld betaalt de leges, ook wel 100%.
- als partijen gedeeltelijk in het ongelijk worden gesteld, krijgt de verzoeker een deel van het voorschot terug en wordt het andere deel bij de wederpartij geïnd, ook wel 50%-50%.

De legesveroordeling is in beginsel € 25 voor de huurder of € 500 voor de verhuurder. Bij het vaststellen van de leges voor een verhuurder kijkt de Huurcommissie ook naar eerdere veroordelingen van de verhuurder. Dit gebeurt op basis van het aantal keren dat de Huurcommissie in de vier voorafgaande kalenderjaren uitspraak heeft gedaan over deze verhuurder. Alleen de uitspraken waarin de verhuurder volledig in het ongelijk is gesteld worden meegeteld. Deze geschiedenis speelt een rol bij het bepalen van de hoogte van de legesvergoeding die de verhuurder uiteindelijk moet betalen. Op basis van deze gegevens kan het legestartief worden aangepast volgens het gedifferentieerde (oplopende) legestartief⁴⁴:

- 1e keer ongelijk: €500
- 2e keer ongelijk: €700
- 3e keer ongelijk: €1.400
- 4e keer of meer ongelijk: €1.750

De Huurcommissie kent vier verschillende zaaksoorten: huurprijsprocedures, gebreken, servicekosten en all-in prijzen. Onder elke zaaksoort vallen een aantal procedures. Hieronder wordt ingegaan op het legesbeleid per procedure.

⁴⁴ Voor meer informatie over het gedifferentieerde legestartief voor de verhuurder, zie paragraaf 2.10 in het algemene deel.

Hoofdstuk 3 – Huurprijsprocedures

3.1 Maximering huurprijsverhogingen op basis van een huurverhogingsbeding

De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs op basis van een beding in de huurovereenkomst, de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over die verhoging.⁴⁵

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
De huurverhoging is redelijk	100% huurder
De huurverhoging is niet redelijk	100% verhuurder
De huurverhoging is toegestaan maar niet volgens de voorgestelde of in rekening gebrachte verhoging	50% huurder en 50% verhuurder
De huurverhoging is toegestaan maar fout in de vormvoorschriften	50% huurder en 50% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

3.2 Toetsing aanvangshuurprijs

Als de aanvangshuurprijs volgens een huurder te hoog is, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken om dit te beoordelen.⁴⁶ De Huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de aanvangshuurprijs aan de hand van een puntensysteem. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eventuele onderhoudsgebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
De aanvangshuurprijs is redelijk	100% huurder
De aanvangshuurprijs is op grond van punten niet redelijk	100% verhuurder
De aanvangshuurprijs is redelijk, maar er zijn wel ernstige gebreken	100% verhuurder
De aanvangshuurprijs is op grond van punten niet redelijk en er zijn ernstige gebreken	100% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

⁴⁵ Artikel 7:248 lid 4 BW.

⁴⁶ Artikel 7:249 BW.

3.3 Huurverlaging op grond van inkomensdaling

Een huurder kan een lagere huurprijs voorstellen, omdat zijn inkomen is gedaald.⁴⁷ Hierbij wordt een eerdere huurverhoging, die gebaseerd was op een hoger inkomen, ongedaan gemaakt.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Het huurverlagingsvoorstel is redelijk	100% verhuurder
Wel verlaging maar niet volgens het voorstel (hieronder vallen ook het niet op tijd voldoen aan en fouten in de vormvoorschriften)	50% huurder en 50% verhuurder
Het huurverlagingsvoorstel is niet redelijk	100% huurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

VOORBEELD

Het huurverlagingsvoorstel van de huurder is redelijk, maar huurder stuurt pas tijdens de procedure bij de Huurcommissie bijzondere gegevens op (bijvoorbeeld een inkomensverklaring van de Belastingdienst). Verhuurder heeft deze nog niet eerder in kunnen zien. Huurder wordt voor 50% in de leges veroordeeld.

3.4 Jaarlijkse huurverhoging (niet inkomensafhankelijk)

In de procedure voor de jaarlijkse huurverhoging kan zowel de huurder als verhuurder de verzoeker zijn.⁴⁸

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Het huurverhogingsvoorstel is redelijk	100% huurder
Het huurverhogingsvoorstel is niet redelijk.	100% verhuurder
Huurverhoging is toegestaan maar niet volgens het voorstel	50% huurder en 50% verhuurder
Huurverhoging is toegestaan maar fout in de vormvoorschriften	50% huurder en 50% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% verzoeker

⁴⁷ Artikel 7:252b BW.

⁴⁸ Artikel 7:253 BW.

3.5 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De verhuurder heeft de mogelijkheid om bij een woning in de sociale sector de huurprijs te verhogen als het huishoudinkomen van de huurder behoort tot de midden- of hogere inkomens.⁴⁹

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Het huurverhogingsvoorstel is redelijk	100% huurder
Huurverhoging is toegestaan maar niet volgens het voorstel	50% huurder en 50% verhuurder
Huurverhoging is redelijk maar fout in de vormvoorschriften	50% huurder en 50% verhuurder
Het huurverhogingsvoorstel is niet redelijk	100% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% verzoeker
Inkomensafhankelijk deel van de huurverhoging is (na bezwaar van huurder) niet redelijk, maar reguliere huurverhoging wel	100% verhuurder
<i>Bijzonder: Huurverhogingsvoorstel niet redelijk, maar huurder heeft relevante stukken niet op tijd aangeleverd bij de verhuurder</i>	<i>Geen legesveroordeling</i>

3.6 Huurverlaging op grond van punten

De huurder kan een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder doen.⁵⁰ Als de verhuurder niet instemt met het voorstel of hier niet op reageert, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken om de redelijkheid van de huurprijs te beoordelen.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
De huurprijs is redelijk	100% huurder
De huurprijs is niet redelijk, maar voorgestelde ingangsdatum is ook niet redelijk ⁵¹	50% huurder en 50% verhuurder
De huurprijs is niet redelijk, maar voorstel is lager dan maximaal redelijke huurprijs	50% huurder en 50% verhuurder
De huurprijs is niet redelijk en voorstel is gelijk aan of hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	100% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

⁴⁹ Artikel 7:252a BW.

⁵⁰ Artikel 7:254 BW.

⁵¹ De ingangsdatum wordt ambtshalve door de Huurcommissie verschoven. De overige vormvereisten worden getoetst in het kader van de ontvankelijkheid van het verzoek.

3.7 Huurverhoging na woningverbetering

Als een verhuurder verbeteringen in de woning aanbrengt, kan hij daarvoor een huurverhoging vragen.⁵² De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de verbeteringskosten. Als huurder en verhuurder het niet eens zijn over het bedrag van de verhoging, kan één van de partijen de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de huurverhoging.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
De huurverhoging is redelijk	100% huurder
De huurverhoging is niet redelijk ⁵³	100% verhuurder
De huurverhoging is gedeeltelijk redelijk (niet volgens voorstel maar wel verhoging)	50% huurder en 50% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% verzoeker

⁵² Artikel 7:255 en 7:255a BW (vrije sector).

⁵³ Dit kan het geval zijn als er geen sprake is van renovatie maar van onderhoud.

Hoofdstuk 4 – Gebreken en huurprijs na herstel gebrek

4.1 Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

De huurder kan de Huurcommissie verzoeken de huurprijs tijdelijk te verlagen, wegens gebreken in de woning.⁵⁴

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Tijdelijke huurprijsverlaging ⁵⁵	100% verhuurder
Geen tijdelijke huurprijsverlaging	100% huurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

4.2 Melding herstel van gebreken

Als de verhuurder van mening is dat de gebreken zijn hersteld, maar de huurder is het hier niet mee eens, dan kan de verhuurder de Huurcommissie verzoeken om vast te stellen dat de gebreken zijn hersteld.⁵⁶

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
De gebreken zijn hersteld	100% huurder
De gebreken zijn niet hersteld ⁵⁷	100% verhuurder
De gebreken zijn gedeeltelijk hersteld	50% huurder en 50% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% verhuurder

Let op: Bij de beoordeling is de inhoud van het verzoekschrift van belang.

VOORBEELD: GEBREKEN NIET VOLLEDIG HERSTELD

Volgens verhuurder zijn alle gebreken hersteld. Huurder is het hier niet mee eens en stelt dat een deel van de gebreken zijn hersteld. De Huurcommissie oordeelt dat de gebreken gedeeltelijk zijn hersteld en stelt huurder in het gelijk. Verhuurder moet dan de leges betalen.

VOORBEELD: GEBREKEN OP EEN ANDER MOMENT HERSTELD

Volgens de verhuurder zijn alle gebreken op 1 september 2025 hersteld, waarna hij de oorspronkelijke huurprijs (voor de verlaging) weer in rekening brengt. De Huurcommissie oordeelt dat de gebreken later, op 1 oktober 2025, zijn hersteld en stelt hiermee de verhuurder deels in het ongelijk. Beide partijen worden voor de helft in de leges veroordeeld.

⁵⁴ Artikel 7:257 lid 2 BW.

⁵⁵ Als de verhuurder het ernstige gebrek niet heeft kunnen herstellen, omdat de huurder onvoldoende meewerkt aan het herstel dan kan dit leiden tot een minder vergaande tijdelijke huurverlaging of mogelijk tot geen tijdelijke huurverlaging.

⁵⁶ Artikel 4 lid 3 Uhv.

⁵⁷ Als de verhuurder het ernstige gebrek niet heeft kunnen herstellen, omdat de huurder onvoldoende meewerkt aan het herstel dan kan dit leiden tot een minder vergaande tijdelijke huurverlaging of mogelijk tot geen tijdelijke huurverlaging.

Hoofdstuk 5 – Servicekosten

5.1 Afrekening servicekosten

Wanneer de Huurcommissie door huurder of verhuurder wordt verzocht de redelijkheid van de servicekosten te beoordelen, wordt de afrekening van de verhuurder nagerekend.⁵⁸ Het verzoek is niet-ontvankelijk als het bedrag waar het om gaat lager is dan €36 (drempelbedrag).

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Betalingsverplichting is lager dan afrekening ⁵⁹	100% verhuurder
Betalingsverplichting is hetzelfde als afrekening	100% huurder
Betalingsverplichting is hoger dan afrekening	100% huurder
Verhuurder heeft niet afgerekend	100% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% verzoeker

5.2 Voorschot servicekosten

De huurder kan vragen om verlaging van het voorschotbedrag aan servicekosten.⁶⁰

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Het voorschotbedrag is aanzienlijk hoger dan de te verwachten servicekosten ⁶¹	100% verhuurder
Het voorschotbedrag is lager of komt overeen met de te verwachten servicekosten	100% huurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

5.3 Energieprestatievergoeding

Als een huurder het niet eens is met de energieprestatievergoeding (EPV) die de verhuurder in rekening brengt, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken om de redelijkheid van de EPV te beoordelen.⁶²

⁵⁸ Artikel 7: 260 BW.

⁵⁹ Is het verschil tussen de afrekening en de betalingsverplichting minder dan €36, dan wordt de huurder in de leges veroordeeld.

⁶⁰ Artikel 7: 261 lid 3 BW.

⁶¹ De Huurcommissie neemt aan dat het voorschot aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, wanneer dat voorschot minstens twee keer zo hoog is dan het voorschot dat berekend kan worden op basis van de te verwachten kosten.

⁶² Artikel 7: 261 a BW.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitskomst	Legesveroordeling
De EPV is redelijk	100% huurder
De EPV is niet redelijk	100% verhuurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder
<i>Uitzondering: De EPV is niet redelijk, vanwege de uitkomst van de HEO⁶³</i>	<i>Geen legesveroordeling</i>

⁶³ Artikel 7 lid 10 Uhw.

Hoofdstuk 6 – All-in prijzen

6.1 Ambtshalve splitsen all-in prijs

Een all-in prijs is een prijs waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de huurprijs en servicekosten. Als bij een verzoek blijkt* dat sprake is van een all-in prijs kan de Huurcommissie, voordat een uitspraak wordt gedaan, de prijs uit zichzelf (ambtshalve) splitsen in een kale huurprijs en servicekosten.⁶⁴ De Huurcommissie doet dit alleen als de kale huurprijs nodig is om uitspraak te kunnen doen.

*Het gaat hierbij om verzoeken zoals bedoeld in de artikelen 7:249, 253, 254, 255, 257 (bij aanwezigheid van een gebrek), 260 BW en artikel 261 lid 3 BW.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Ambtshalve splitsing	100% verhuurder
Geen splitsing	Legesveroordeling is afhankelijk van de uitkomst in het oorspronkelijke verzoek.

6.2 Splitsen all-in prijs op verzoek van huurder

Wanneer sprake is van een all-in prijs, kan de huurder aan de verhuurder een voorstel doen om de all-in prijs te splitsen. Als de verhuurder hier niet mee instemt of niet reageert, kan de huurder tot zes weken na de datum waarop het voorstel moest ingaan, de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.⁶⁵

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Het voorstel is redelijk	100% verhuurder
Het voorstel is niet redelijk	50% huurder en 50% verhuurder
Het voorstel is redelijk en fout in de vormvoorschriften	50% huurder en 50% verhuurder
Geen all-in prijs, huurder is al verhuisd of de verhuurder heeft het voorstel geaccepteerd	100% huurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk	100% huurder

⁶⁴ Artikel 17a Uhw.

⁶⁵ Artikel 7:258 BW.

Hoofdstuk 7 – Samenloopprocedures

7.1 Gebreken en huurverhoging

Wanneer de huurder vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie is gestart, beslist de Huurcommissie eerst op de gebrekenprocedure.⁶⁶ Daarna wordt pas een oordeel gegeven over het voorstel tot huurverhoging.⁶⁷ Als de Huurcommissie de huurprijs verlaagt wegens gebreken in de woning, dan kan de huurprijs niet worden verhoogd in de verhogingsprocedure, totdat de gebreken zijn hersteld.⁶⁸ Omdat het om twee verschillende procedures gaat, wordt voor beide procedures apart een legesveroordeling uitgesproken.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk in de huurverhogingsprocedure:

Uitkomst	Legesveroordeling
Huurprijs is tijdelijk verlaagd wegens gebreken, huurverhoging is niet redelijk	100% verhuurder
Na aanzegging huurverhoging is de huurprijs tijdelijk verlaagd wegens gebreken, huurverhoging is niet redelijk	Geen legesveroordeling
Geen gebreken in de woning en huurverhoging is redelijk	100% huurder
Geen gebreken in de woning maar huurverhoging is niet redelijk	100% verhuurder
Geen gebreken in de woning en huurverhoging gedeeltelijk volgens voorstel	50% huurder en 50% verhuurder

⁶⁶ Kamerstukken II 1997/98, 26 090, nr. 3, p. 33.

⁶⁷ Artikel 13 lid 3 Uhw.

⁶⁸ Artikel 7:250 lid 2 BW.

VOORBEELD: SAMENLOOPPROCEDURE GEBREKEN EN HUURVERHOOGING

De verhuurder stelt op 30 april 2025 een huurverhoging per 1 juli 2025 voor. Op 5 mei 2025 maakt de huurder bezwaar tegen deze huurverhoging. Om de huurverhoging door te voeren, moet de verhuurder binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum een huurverhogingsprocedure bij de Huurcommissie starten.

De verhuurder start op 12 mei 2025 een procedure bij de Huurcommissie om de huurverhoging door te voeren, binnen de wettelijke termijn tot 6 weken na 1 juli 2025 (ingangsdatum van de huurverhoging).

De huurder heeft echter al op 30 april 2025 een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie gestart. De Huurcommissie stelt in deze procedure gebreken vast in de woning, waardoor de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd. Hierdoor mag de verhuurder de huurverhoging niet doorvoeren, ongeacht de redelijkheid van het voorstel.

Omdat de verhuurder verplicht was een huurverhogingsprocedure te starten, om na bezwaar van de huurder de huurverhoging door te voeren, leidt een legesveroordeling van de verhuurder tot een onbillijke situatie. De Huurcommissie past de hardheidsclausule toe en spreekt in de huurverhogingsprocedure geen legesveroordeling uit.

7.2 Gelijktijdig lopende verzoeken servicekosten

Het kan voorkomen dat meerdere huurders een verzoek indienen over dezelfde servicekosten over meerdere jaren⁶⁹ of dat één huurder verzoeken indient over de servicekosten van meerdere jaren. Als aan de voorwaarden uit paragraaf 2.16 wordt voldaan, kunnen de verzoeken gelijktijdig worden behandeld. Wordt de verhuurder in het ongelijk gesteld, dan worden de leges van de verhuurder gematigd.

De volgende uitkomsten zijn mogelijk:

Uitkomst	Legesveroordeling
Betalingsverplichting is lager dan afrekening	100% verhuurder in de eerste twee zaken, daarna € 25 per zaak
Betalingsverplichting is hetzelfde als afrekening	100% huurder
Betalingsverplichting is hoger dan afrekening	100% huurder
De verhuurder heeft niet afgerekend	100% in de eerste twee zaken, daarna € 25 per zaak
Het verzoek is niet-ontvankelijk (huurder is verzoeker)	100% huurder
Het verzoek is niet-ontvankelijk (verhuurder is verzoeker)	100% verhuurder

⁶⁹ Zie paragraaf 2.16 voor een voorbeeld hiervan.

VOORBEELD: SAMENLOOPPROCEDURE MEERDERE JAREN SERVICEKOSTEN

5 huurders dienen servicekostenverzoeken in voor de kalenderjaren 2023, 2024 en 2025. De verhuurder is in dezelfde soort procedure nog niet eerder volledig in het ongelijk gesteld.

De verzoeken worden gelijktijdig behandeld en de verhuurder wordt volledig in het ongelijk gesteld. Op de legesveroordeling wordt de hardheidsclausule van artikel 7 lid 9 Uhw toegepast: het vastgestelde legestartief geldt maximaal voor twee zaken per kalenderjaar, voor de overige zaken wordt €25 per zaak per kalenderjaar gerekend.

Berekening leges per kalenderjaar:

$(2 \times €500) + (1 \times €25) = € 1.025$ per jaar

De verhuurder moet voor 2023, 2024 en 2025 in totaal $3 \times € 1.025 = € 3.075$ aan leges betalen.