

Vergaderjaar 2024–2025

27 926

Huurbeleid

Nr. 391

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 april 2025

Eind 2023 heeft uw kamer in een motie van de leden Nijboer en Grinwis¹ het kabinet gevraagd om een onderzoek te doen naar het huurregister als extra instrument voor gemeenten bij het toezicht en de handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Met deze brief informeer ik u over mijn inzet ter uitvoering van deze motie. Het idee van een huurregister leeft al langer in de huursector en bij (mede)overheden. Achterliggende gedachte is dat een registratie van huurgegevens een bijdrage kan leveren aan inzage in en handhaving van de huursector, zodat de overheid haar beleid en uitvoering kan verbeteren richting huurder en verhuurder.

Op grond van het voorgaande is mijn hoofdvraag of en in welke vorm een huurregister meerwaarde heeft voor de huursector, de uitvoering van bestaande wetgeving en het monitoren en verbeteren van beleid. Daarnaast wordt onderzocht of de meerwaarde opweegt tegen de initiële investering én doorlopende kosten van een huurregister. Om deze vragen te beantwoorden heb ik samen met gemeenten en andere stakeholders onderzocht op welke onderwerpen een huurregister mogelijk meerwaarde heeft. Op basis daarvan ga ik verschillende scenario's verkennen, om tenslotte op basis van een businesscase al dan niet een voorstel doen voor het huurregister. Hieronder worden deze stappen kort toegelicht.

Verkenning meerwaarde huurregister

Er zijn meer dan 8 miljoen woningen in Nederland, 42% van deze woningen, 3,3 miljoen, zijn huurwoningen.² De huurovereenkomst die huurders met hun verhuurder aangaan is privaatrechtelijk van aard. Dat houdt in dat de huurrelatie waarmee de huurder diens woonruimte huurt,

¹ Kamerstukken II 2023/2024, 36 410 VII, nr. 46.

² Bron: CBS Statline, Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, cijfers over stand van 1 januari 2024.

voor de overheid onbekend blijft. Er vindt geen registratie plaats, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het eigendomsrecht bij koop. Vastlegging van contractgegevens geeft in het algemeen extra rechtsbescherming en gelijkwaardigheid tussen partijen. In tegenstelling tot koop hebben huurders bijvoorbeeld geen zicht op wie de eigenaar is van een pand, wat de laatste (verkoop/huur) prijs is, wie gebruik mag maken van het pand, welke beperkingen er gelden voor het gebruik (bv. of een pand een monument is), of er erfpacht of erfdienstbaarheden rusten op het perceel en of de woning de publiekrechtelijke bestemming sociale huur heeft. Geborgde contractgegevens via een huurregister kunnen daarnaast ook ingezet worden voor een aantal doelen in het huurdomain.

Bij het toezicht op en handhaving van met name de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, zien gemeenten een uitdaging in het in beeld brengen van welke particuliere verhuurders in hun gemeente actief zijn. Met het ontbreken van een registratie van actieve verhuurders voeren gemeenten veelal een reactief beleid op basis van meldingen van huurders. Een huurregister kan gemeenten in staat stellen om meer inzicht te verkrijgen en proactiever te handelen. Ook kan een registratie de verhuurder ondersteuning bieden in het contact met de gemeente en een middel zijn voor de verhuurder om zichtbaar te maken dat hij of zij handelt in overeenstemming met die wet- en regelgeving. Voorts kan een register gemeenten en omgevingsdiensten ondersteunen bij de onlangs aangekondigde uitfasering van energielabel EFG per 2029.³ Met een beter inzicht in de doelgroep die onder de energiebesparingsplicht valt, kunnen de omgevingsdiensten efficiënter en daadkrachtiger optreden. Ook zien gemeenten een meerwaarde voor beleidsdoelstellingen zoals de aanpak van ondermijning of het bevorderen van zelfbewoning, waarvoor bepaalde informatie nodig is. Ik zal de meerwaarde van een register voor gemeenten, samen met gemeenten verder onderzoeken.

Naast een ondersteuning voor gemeenten kan een registratie van huurgegevens verschillende andere overheidsorganisaties in staat stellen om hun wettelijke taak effectiever en efficiënter uit te voeren. Dienst Toeslagen kan nauwkeuriger het recht op de huurtoeslag bepalen. Tevens kan het register als basis dienen voor toekomstige aanpassing van het toeslagenstelsel. Ook de belastingdienst kan voor Box 3 baat hebben bij actuele gegevens over de huur. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet bij het toezien en handhaven van de energielabelplicht een meerwaarde in een huurregister met gegevens over verhuurde woningen. Ook de Huurcommissie zou met een register ondersteund kunnen worden bij de geschilbeslechting. Tenslotte kan een registratie van huurgegevens waardevol zijn voor gemeenten en provincies bij het nemen van regie op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder.

Uitwerken van verschillende scenario's

Zoals hiervoor toegelicht zie ik een mogelijke meerwaarde voor een huurregister, maar de ontwikkeling, implementatie en het gebruik van het huurregister zijn kostbaar en ingewikkeld en ik ben mij ook bewust van de administratieve lasten die het registreren, bijhouden en controleren van huurgegevens in een register vraagt. Een eerdere verkenning van PwC naar een huurregister liet daarom een gemengd beeld zien met betrekking tot de effectiviteit en efficiëntie van een huurregister.⁴ Ik hecht er daarom aan om in de komende periode de kosten en baten van een eventueel huurregister nader uit te werken en samen met de stakeholders tot een zorgvuldige afweging komen.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1288.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 27 926, nr. 376.

In dit proces zullen de gemeenten, vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, potentiële uitvoerders en de mogelijke andere eindgebruikers betrokken worden. De uitwerking zal bestaan uit het opstellen van verschillende scenario's. Een 0-scenario bestaat uit het verkennen wat er zonder register wel en niet kan. Andere scenario's zijn varianten die gemeenten in staat stellen zelf extra gegevens over de huurmarkt te verzamelen. Een meest verregaand scenario is het opzetten van een landelijk register. Deze scenario's leiden tot een businesscase. Zo ontstaat een globaal ontwerp van het huurregister en een betrouwbaar beeld van de bijbehorende (maatschappelijke) kosten en -baten. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de meerwaarde die een register ook voor de huurders en verhuurders heeft, de bijbehorende administratieve lasten en privacy-vraagstukken. Er is op dit moment nog geen budgettaire dekking voor een huurregister.

Ik streef ernaar om u in de tweede helft van 2025 hierover te informeren. Ik zal dan in overleg met uw Kamer en de sector besluiten over de eventuele realisatie van het huurregister.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer