



Voorstel Huurregister

Samenvatting

Het idee van een huurregister speelt al langer binnen de huursector en bij (mede)overheden. Misstanden en fraudegevallen in de huursector hebben de afgelopen jaren geleid tot herhaalde oproepen vanuit de Tweede Kamer om een landelijk huurregister uit te werken. Voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening was dit aanleiding om te onderzoeken of en hoe een huurregister mogelijk is.

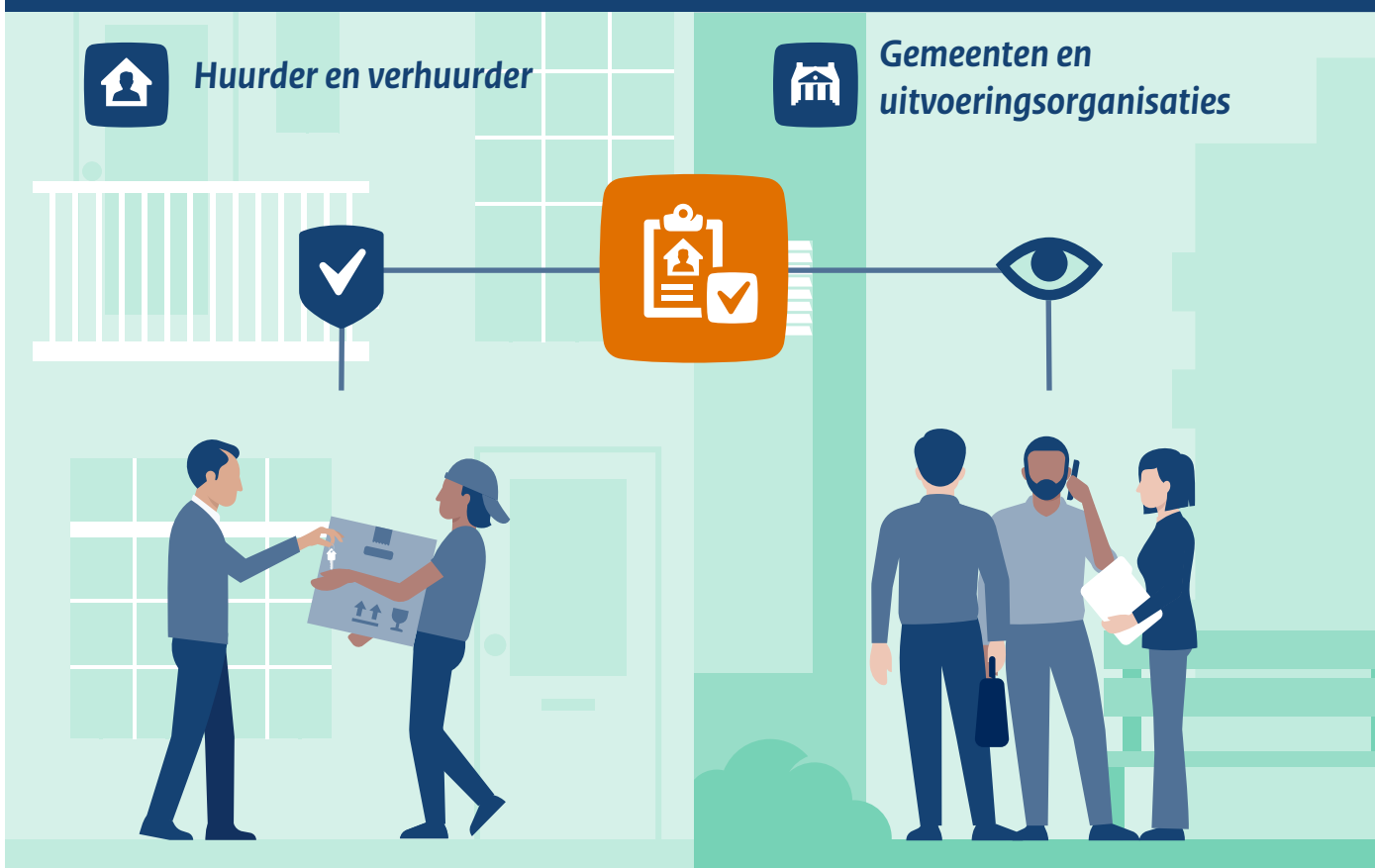
Dit document schetst de opzet van een mogelijk huurregister: de doelen, inrichting, werking en toepassing ervan. Het is nog geen definitief voorstel om een huurregister in te voeren. Via internetconsultatie worden belanghebbenden uitgenodigd te reageren op nut, noodzaak en concrete inrichting van het register. Hiermee zorgen we dat we als we overgaan tot het invoeren van een huurregister dit sneller en met draagvlak kunnen doen.

De kern van het voorstel is samengevat in onderstaande figuren.

Een uitgebreide toelichting op de gemaakte keuzes en de onderbouwing is te vinden in de hoofdstukken 1 tot en met 5.

Waarom een huurregister?

Het belang en de doelen van een huurregister



Doelen:

- Verhuurder en woonruimte **beter in beeld**.
- Betere bescherming **voor huurder**.
- **Woonfraude** en **ongewenste onderverhuur** tegengaan.
- **Makkelijker zaken regelen** met de overheid.

Doelen:

- **Actuele beleidsinformatie** over de huurmarkt.
- **Betrouwbare informatie** voor dienstverlening aan huurders en verhuurders.
- **Effectiever toezicht** houden en handhaven.

Werking van het huurregister

Hoe het huurregister gaat werken



Verhuurder

- **Woonruimte in de verhuur?** Registreer de woonruimte, eigen gegevens en ontvang een huurnummer.
- **Nieuw huurcontract?** Gegevens aanvullen over afgesproken huurprijs, WWS-punten en servicekosten.
- **Wijzig er iets?** Binnen 31 dagen doorgeven.
- **Correcte informatie?** Ieder jaar vinkje zetten dat informatie nog klopt.
- **Verhuurbemiddelaar?** Machtiging registreren.

Eigenaar

- **Iemand verhuurt namens jou?** Bevestigen verhuurder.

Woningzoekende en huurder

- **Aankomend huurder?** Check huurwoning en verhuurder via huurnummer.
- **Zittende huurder?** Check via huurnummer of de huurprijs, WWS-punten en servicekosten kloppen.



Gemeenten

- **Toezicht en handhaving:** gemeenten kunnen via register verhuurders en woonruimte checken om risicovolle verhuursituaties sneller in beeld te krijgen en in te kunnen grijpen.
- **Overzicht:** gemeenten kunnen via register lokale huurmarkt monitoren.
- **Dienstverlening:** via huurnummer makkelijker zaken afhandelen met verhuurders.

Andere overheidsorganisaties

- Door koppeling aan het register, **actuele data** over huurprijzen (Dienst Toeslagen), **verhuurder** (Huurcommissie), en **energielabels** (Inspectie Leefomgeving en Transport).

Samen naar een volwaardig huurregister

Hoe komen we daar en wie heeft wanneer invloed



1. Voorstel en besluitvorming

Actie	Periode
Consultatie voor belangstellenden	Q2 2026
Besluitvorming over vervolg	Q3 2026
Start wetgevingstraject	Q4 2026



2. Ontwikkeling en realisatie

Actie	Periode
Afstemming met data-afnemers en data-leveranciers	vanaf Q3 2026
Jaarlijkse oplevering van functionaliteiten	vanaf 2028



3. Dienstverlening

Voor verhuurders	Periode
Pilot: eerste verhuurders registreren woonruimten vrijwillig via online portaal	vanaf 2028
Geautomatiseerde gegevensaanlevering door woningcorporaties en grote verhuurders	vanaf 2029
Verplichte registratie voor alle verhuurders	vanaf 2030

Voor huurders en woningzoekenden

Pilot: op beperkte schaal woonruimte en verhuurder opzoeken	vanaf 2028
Steeds meer woonruimten en verhuurders te vinden in het huurregister	vanaf 2029
Alle verhuurders en woonruimten opzoekbaar	vanaf 2030

Voor overheden en uitvoeringsorganisaties

Pilot: op beperkte schaal woonruimte en verhuurder opzoeken	vanaf 2028
Gemeenten koppelen aan register om geautomatiseerd data te gebruiken in hun processen	vanaf 2029
Dashboard gemeenten beschikbaar voor toezicht en beleidsanalyse	vanaf 2029
Uitvoeringsorganisaties koppelen aan register om geautomatiseerd data te gebruiken in hun processen	vanaf 2030



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Wat is een huurregister?	6
1.3	Een voorstel tot een huurregister	6
1.4	Proces internetconsultatie en vervolg	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Doelen van een mogelijk huurregister	8
2.1	Woonruimteverhuur uit de anonimiteit halen	8
2.2	Beter beschermen van de huurder	9
2.3	Verbeteren van de zichtbaarheid van verhuurders	9
2.4	Beter toezicht gemeenten	10
2.5	Het tegengaan van ongewenste onderverhuur	10
2.6	Betere uitvoering huurtoeslag	11
2.7	Handhaving energielabelplicht en minimum energieprestatie-eis	11
2.8	Huurcommissie	12
2.9	Belastingdienst: Box-3	12
2.10	Monitoring huursector en beleid	13
3	Voorstel voor een huurregister	14
3.1	Definitie huurregister in dit voorstel	14
3.2	Registratie- en informatieverplichting	14
3.3	Gegevens in het huurregister	15
3.4	Definitie verhuurder in dit voorstel	15
3.5	Samenvatting van de gegevens in het huurregister	17
3.6	Koppeling van gegevens met het huurregister	17
3.7	Systeemverantwoordelijke en systeembeheerder	18
3.8	Juridisch kader huurregister	19
4	Praktische werking van het voorgestelde huurregister	20
4.1	Verhuurders	20
4.2	Eigenaars	21
4.3	Woningzoekenden	21
4.4	Zittende huurders	22
4.5	Gemeenten	22
4.6	Dienst Toeslagen en de huurtoeslag	23
4.7	Huurcommissie	23
4.8	Inspectie Leefomgeving en Transport	24
4.9	Belastingdienst	24
5	Stap voor stap realiseren huurregister	25
5.1	Voorstel en besluitvorming	25
5.2	Ontwikkeling en realisatie	25
5.3	Dienstverlening (gefaseerde invoering)	25
5.4	Financiën	26
	Bijlage I: Onderzochte alternatieven	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het idee van een huurregister speelt al langer binnen de huursector en bij (mede)-overheden. De gedachte is dat het vastleggen van huurgegevens kan helpen om beter inzicht te krijgen in de huurmarkt en het toezicht daarop kan versterken. Betere gegevens over de huurmarkt kunnen de overheid ondersteunen bij het maken van beleid en het verbeteren van de uitvoering daarvan. Verder kan een register bijdragen aan meer transparantie en rechtszekerheid voor huurders en aan een gelijk speelveld voor verhuurders. Daarmee kan een huurregister ook het vertrouwen en de stabiliteit op de huurmarkt versterken.

De wens voor een huurregister is de afgelopen jaren herhaaldelijk uitgesproken in de Tweede Kamer. Dat blijkt onder meer uit de volgende moties:

- De motie Grinwis/Nijboer (2024)¹, die het kabinet verzoekt een landelijk huurregister uit te werken waarmee gemeenten kunnen optreden tegen malafide verhuurders.
- De motie Welzijn (2025)², die benadrukt dat de handhaving van bestaande wetgeving nu grotendeels afhankelijk is van meldingen door huurders, terwijl juist huurders in een kwetsbare positie vaak terughoudend zijn om problemen aan te kaarten.
- De motie Boswijk (2022)³, die de noodzaak benadrukt van meer inzicht in de omvang en kenmerken van de huurvoorraad, met name buiten de woningcorporatiesector.

In 2025 was er veel politieke en maatschappelijke aandacht voor misstanden en fraudegevallen in de huursector. In de Tweede Kamer werden daar regelmatig vragen over gesteld, waarbij een huurregister als mogelijke oplossing werd genoemd.⁴ Voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) was dit aanleiding om te onderzoeken of en hoe een huurregister mogelijk is.

1.2 Wat is een huurregister?

In het voorstel wordt uitgegaan van de volgende minimumdefinitie: een huurregister is een landelijke, openbaar toegankelijke database waarin gegevens over huurwoningen worden vastgelegd en beheerd.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de maatschappelijk doelen die een mogelijk huurregister kan dienen. Op basis van die inventarisatie van doelen wordt in hoofdstuk 3 een meer concrete invulling van het huurregister voorgesteld.

1.3 Een voorstel tot een huurregister

In dit voorstel wordt de opzet van een mogelijk huurregister geschetst, en ook de doelen, inrichting, werking en toepassing ervan. Via internetconsultatie worden belanghebbenden – waaronder gemeenten, woningcorporaties, (particuliere) verhuurders, huurdersorganisaties, huurders en andere betrokken partijen – uitgenodigd om te reageren op dit voorstel.

Dit document is geen voorstel om een huurregister in te voeren. Daar waar in dit document ‘huurregister’ staat, wordt ‘mogelijk huurregister’ bedoeld. De besluitvorming over het al dan niet invoeren van een register vindt op een later moment plaats. Als het kabinet besluit tot daadwerkelijke uitwerking van een huurregister, wordt de daarvoor benodigde wet- en regelgeving in een later stadium in internetconsultatie gebracht. In hoofdstuk 5 wordt de planning nader uitgewerkt.

Het doel van het in consultatie brengen van dit voorstel is om samen met betrokken partijen te onderzoeken of een huurregister in de praktijk meerwaarde heeft. Daarbij wordt gekeken of het uitvoerbaar, doelmatig en effectief is, en of er voldoende draagvlak voor bestaat. Ook wordt onderzocht hoe een huurregister concreet kan worden ingericht. Een internetconsultatie is daarvoor een geschikt instrument. Hiermee zorgen we dat we als we overgaan tot het invoeren van een huurregister dit sneller en met draagvlak kunnen doen.

1 Tweede Kamer, vergaderjaar 2023–2024, 36 410 VII, nr. 46.

2 Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 135.

3 Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 32 847, nr. 870.

4 Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 32 847, nr. 549.

1.4 Proces internetconsultatie en vervolg

De internetconsultatie loopt van 16 april tot en met 28 mei 2026. en is bedoeld om uw reactie te vernemen op het voorstel voor een huurregister.

De onderstaande vragen ondersteunen u bij het opstellen van uw reactie op deze internetconsultatie. U hoeft niet alle vragen te beantwoorden; u kunt zich richten op de onderdelen die voor u relevant zijn. De vragen gaan in op nut en noodzaak, doelen en reikwijdte, het gebruik van gegevens, de uitvoerbaarheid en de invoering.

Nut en noodzaak

- In hoeverre vindt u een landelijk huurregister noodzakelijk?
- Ziet u risico's en/of nadelen van een landelijk huurregister? Zo ja, welke?
- Vindt u dat een huurregister moet worden ingevoerd?
- Ziet u mogelijke alternatieven voor een huurregister?

Doelen en reikwijdte

- Herkent u de in dit voorstel geschetste problemen en geformuleerde doelen van het huurregister?
- Mist u onderwerpen bij de genoemde problemen en doelen? Zo ja welke?
- Gegevens in het voorstel
- Mist u in het voorliggende voorstel gegevens die zouden moeten worden opgenomen? Zo ja, welke en waarom?
- Zijn er gegevens in het voorstel waarvan u vindt dat deze niet in een huurregister thuishoren? Waarom niet?
- Mist u in het voorliggende voorstel actoren die toegang zouden moeten hebben tot het huurregister?
- Hoe beoordeelt u de privacy-aspecten van een volledig openbaar huurregister? Welke risico's en waarborgen ziet u?

Administratieve lasten en uitvoerbaarheid

- Welke gevolgen verwacht u van het voorgestelde huurregister heeft voor uw organisatie?
- Welke aanpassingen kunnen volgens u helpen om de uitvoerbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van het voorstel te verbeteren?

Uitvoering en toezicht

- Bevat het voorstel voldoende mogelijkheden voor gemeentelijk toezicht en handhaving? Welke instrumenten mist u?
- Welke koppelingen met gemeentelijke zaaksystemen zijn nodig? Welke aanpassingen op huidige gemeentelijke IT-landschap (systemen/applicaties) zijn nodig?
- Welke werkprocessen moeten worden ingericht? Welke (personele) capaciteiten zijn nodig om toezicht/handhaving te houden op huurregister?

Proces, invoering en overgang

- Herkent u zich in het voorgestelde vervolgproces? Welke aandachtspunten heeft u daarbij?
- Hoe beoordeelt u het voorstel voor een gefaseerde invoering?

Algemeen

- Welke aanvullende aandachtspunten wilt u meegeven bij het voorliggende voorstel?

Op basis van de inbreng wordt gezien of en hoe het kabinet nadere invulling wil geven aan het huurregister en welke vervolgstappen daarvoor nodig zijn.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de maatschappelijk doelen die een mogelijk huurregister kan dienen. Op basis van die inventarisatie van doelen wordt in hoofdstuk 3 een meer concrete invulling van het huurregister voorgesteld. Hoofdstuk 4 beschrijft de praktische uitwerking hiervan vanuit het oogpunt van de verschillende gebruikers. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op hoe het huurregister stapsgewijs kan worden ontwikkeld en geïmplementeerd en biedt het hoofdstuk inzicht in de financiële aspecten van de invoering.

2 Doelen van een mogelijk huurregister

De opzet van het huurregister en welke gegevens er minimaal in worden opgenomen, volgt uit de doelen die een huurregister beoogt te behalen. Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van beleidsdoelen. Dit gebeurt aan de hand van twee vragen:

1. Wat is het probleem?
2. Wat is het doel?

Deze inventarisatie is tot stand gekomen op basis van gesprekken met gemeenten, huurders(organisatie), verhuurders(organisaties) en uitvoerende partijen zoals de Huurcommissie, Dienst Toeslagen en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de mogelijke uitwerking van het huurregister, op basis van de inventarisatie van doelen uit dit hoofdstuk.

2.1 Woonruimteverhuur uit de anonimiteit halen

In Nederland bestaan diverse (basis)registraties van gebouwen (BAG), ingezetenen (BRP), hypotheek en koopcontracten (Kadaster), maar een centrale registratie van de huur en verhuur van woonruimten ontbreekt. Dit is opvallend omdat de huurmarkt een belangrijk deel van de woningmarkt vormt en wonen een primaire levensbehoefte vervult. Het huren en verhuren van woonruimte is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder. De overheid heeft hier nu geen zicht op.

Het belang van het uit de anonimiteit halen van de huur en verhuur van woonruimte kwam ook naar voren uit de gesprekken met belanghebbenden. Het ontbreken van een registratie van de huur-verhuurrelatie veroorzaakt meerdere knelpunten:

1. **Beperkte informatiepositie van huurders** – Huurders zijn voor informatie over de huurwoning, de huurprijs en de verantwoordelijke verhuurder grotendeels afhankelijk van de verhuurder zelf. Het is voor huurders niet altijd eenvoudig zelfstandig te controleren of de verhuurder zich aan de geldende regels houdt en wie aanspreekbaar is bij problemen.
2. **Onvoldoende zicht op verhuurders** – In sommige gevallen is voor huurders, gemeenten en uitvoeringsorganisaties niet duidelijk wie de verantwoordelijke verhuurder is. Ondoorzichtige constructies met tussenpersonen of wisselende verhuurders kunnen ertoe leiden dat partijen moeilijk aanspreekbaar zijn of dat frauduleuze verhuurpraktijken ontstaan.
3. **Belemmeringen bij toezicht en handhaving door gemeenten** – Gemeenten hebben momenteel beperkt inzicht in welke woningen worden verhuurd en wie de verhuurders zijn. Daardoor is toezicht op regelgeving, zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, vaak afhankelijk van meldingen van huurders of van steekproeven.
4. **Onvolledige informatie voor uitvoeringsorganisaties** – Verschillende uitvoeringsorganisaties, zoals de Huurcommissie, Dienst Toeslagen en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), hebben gegevens nodig over verhuurders, woningen en huurprijzen om hun taken uit te voeren. Deze informatie is momenteel niet centraal beschikbaar en moet vaak per geval worden verzameld.
5. **Beperkt inzicht voor beleidsontwikkeling en monitoring** – Informatie over het aantal verhuurde woningen, actieve verhuurders en huurprijzen is gefragmenteerd beschikbaar. Hierdoor is het moeilijker voor de rijksoverheid en gemeenten om ontwikkelingen in de huursector goed te monitoren en beleid te onderbouwen.

Kortom, door het ontbreken van een centrale registratie van huur en verhuur is er beperkt zicht op de huursector en wordt de uitvoering van verschillende taken op het gebied van toezicht, uitvoering en beleid bemoeilijkt.

Het uit de anonimiteit halen van de huur en verhuur van woonruimten sluit aan bij de behoefte zoals verwoord in de moties die door de Tweede Kamer zijn aangenomen.⁵ De geïnventariseerde problemen worden in de rest van dit hoofdstuk toegelicht en gekoppeld aan doelen van het huurregister. Daarbij komt het centrale thema - het uit de anonimiteit halen van woonruimteverhuur en het verbeteren van het zicht op de huurmarkt - steeds terug.

2.2 Beter beschermen van de huurder

Wat is het probleem?

Het huren en verhuren van woonruimte is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij de overheid geen partij is. Een huurder moet zelf zijn rechten kennen en in actie komen als de huurder vindt dat de verhuurder zich niet aan die regels houdt. Er is geen toezichthouder of gemeente die bekend is met de huursituatie. In de praktijk kan dat leiden tot kwetsbare situatie waarin een overtreding van de huurwetgeving blijft bestaan, omdat de huurder – in een afhankelijkheidsrelatie van de verhuurder – niet in de positie is diens rechten te kennen en af te dwingen. Voorts zijn er vanuit de praktijk situaties bekend waarbij een huurder via een verhuurbemiddelaar woonruimte heeft gehuurd, maar de verhuurder – de partij op het huurcontract – een onbekende is.

Wat is het beoogde doel?

Een mogelijk huurregister kan de positie van huurders versterken door belangrijke informatie centraal, actueel en verifieerbaar beschikbaar te maken. Zo wordt helder bij wie de huurder zijn recht kan halen. Door de verantwoordelijke verhuurder centraal en verifieerbaar in kaart te brengen, weten huurders aan wie zij vragen kunnen stellen of klachten kunnen richten. Het huurregister helpt ook bij het contact met bijvoorbeeld de Huurcommissie of de gemeente, omdat voor hen duidelijk is wie de verhuurder is.

2.3 Verbeteren van de zichtbaarheid van verhuurders

Wat is het probleem?

De meeste verhuurders gedragen zich als ‘goede verhuurders’. Zij houden zich aan de geldende wet- en regelgeving rondom goed verhuurderschap en huurbescherming en vragen een huurprijs die volgens de wettelijke kaders is toegestaan. Daarmee leveren zij een verantwoorde en waardevolle bijdrage aan het woningaanbod in Nederland. Echter veel maatregelen van rijksoverheid en gemeenten zijn erop gericht excessen van frauduleuze of ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. Hierdoor kan het beeld ontstaan dat de sector vooral wordt gedomineerd door problematische verhuurders, terwijl een groot deel juist verantwoord handelt. Dit kan het imago van de sector schaden en het vertrouwen van huurders verminderen, waardoor goed verhuurderschap minder zichtbaar en minder gewaardeerd wordt. Deze verhuurders hebben belang bij een overheid die hen ondersteunt in hun verhuurpraktijk en samen met deze verhuurders toewerkt naar een doelmatige en professionele huursector.

Een deel van de verhuurders onttrekt zich echter bewust of onbewust aan het zicht van toezicht en handhaving, of zoekt de grenzen van het huurrecht op of overschrijdt deze. Dit kan zich uiten in ondoorzichtige constructies met wisselende verhuurders en tussenpersonen. In de meest problematische gevallen is het zelfs voor de huurder, maar ook voor gemeenten, huurteams, Huurcommissie, rechters, advocaten, deurwaarders, e.a. onduidelijk wie als verantwoordelijke verhuurder kan worden aangesproken. Dit kan leiden tot verhuurfraude. Het kan gaan om fraude door verhuurders, huurders, tussenpersonen of soms zelfs door derden die zich voordoen als verhuurder. Een concreet voorbeeld hiervan zijn partijen die woningen te huur aanbieden die niet bestaan of niet in hun bezit zijn.⁶

Wat is het beoogde doel?

Voor bonafide verhuurders is het uit de anonimiteit halen van verhuur belangrijk. Het huurregister biedt hen de mogelijkheid om zichtbaar te maken dat zij als ‘verantwoord’ verhuurder actief zijn. Daarnaast kan een huurregister doelmatig contact tussen verhuurders en gemeenten of andere overheidsinstanties ondersteunen. Ook is er bij het maken van beleid of bij het uitsturen van gerichte communicatie beter zicht op wie de actieve verhuurders zijn.

5 De motie Grinwis/Nijboer (2024) verzoekt het kabinet om een landelijk huurregister uit te werken, de motie noemt daarbij als doelstelling dat gemeenten met een huurregister beter kunnen optreden tegen malafide verhuurders; De motie Welzijn (2025) benadrukt dat de handhaving van bestaande wetgeving nu grotendeels afhankelijk is van meldingen door huurders, terwijl juist huurders in een kwetsbare positie vaak terughoudend zijn om problemen aan te kaarten; De motie Boswijk (2022) onderstreept de noodzaak van meer inzicht in de omvang en kenmerken van de huurvoorraad, met name buiten de woningcorporatiesector.

6 Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 32 847, nr. 549.

Door inzichtelijk en verifieerbaar te maken wie de verhuurder is, wordt het lastiger om woonruimte via steeds wisselende verhuurders of tussenpersonen te verhuren zonder dat duidelijk is wie verantwoordelijk en aanspreekbaar is. Ook kan het verhuurfraude tegengaan, omdat huurders kunnen controleren of een woning in het huurregister staat en of de persoon met wie zij contact hebben daadwerkelijk de geregistreerde verhuurder is. Een huurregister en een daarbij horende wettelijke verplichting voor verhuurders om zich te registreren, maakt duidelijk dat een verhuurder die de verhuur van een woonruimte niet heeft geregistreerd in overtreding is. Dit draagt bij aan een gelijk speelveld voor verhuurders en versterkt het vertrouwen en de stabiliteit op de huurmarkt.

2.4 Beter toezicht gemeenten

Wat is het probleem?

Gemeenten hebben momenteel beperkt inzicht in de huursector. Er is geen verplichting om verhuurde woningen te registreren, waardoor niet exact bekend is welke woningen worden verhuurd, door wie en tegen welke huurprijs. Hierdoor is handhaving van bijvoorbeeld de Wet goed verhuurderschap (Wgv) en de Wet betaalbare huur (Wbh) door gemeenten vaak reactief en afhankelijk van meldingen van huurders of steekproeven. Het verzamelen van aanvullende gegevens per gemeente is tijdrovend, kostbaar en levert vaak slechts een momentopname of een indicatie op. De beperkte beschikbaarheid van informatie over huurmarkt en verhuurders die daarin actief zijn maakt het voor gemeenten lastig om problematische verhuurders vroegtijdig te signaleren en de beperkte handhavingscapaciteit effectief in te zetten. Ook voor andere gemeentelijke taken, zoals het toezicht op de Huisvestingswet 2014 (Hvw), geldt dat een gebrek aan gestructureerde informatie het werk bemoeilijkt.

Daarnaast wordt er binnen de huurmarkt op substantiële schaal gebruik gemaakt van zogenoemde ‘short-stay-’ of logiescontracten. Het huurrecht kent het begrip ‘short-stay’-contracten echter niet. Waar in de sector wordt gesproken over huisvesting op basis van ‘short-stay’ wordt binnen het huurrecht een beroep gedaan op de uitzondering gericht op de huur van woonruimte ‘welke een gebruik betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur’ is. In de praktijk leidt dit ertoe dat verhuurders menen niet gebonden te zijn aan huurbescherming. De huursituaties waarin er sprake van ‘short-stay-’ of logiescontracten zijn daarmee een substantiële grijze vlek binnen de huursector waar de huurbescherming onder druk staat. De regering ziet deze situatie als oneigenlijk en onwenselijk.⁷

Wat is het beoogde doel?

Een huurregister biedt gemeenten ondersteuning door gegevens over verhuurde woningen en verhuurders systematisch te verzamelen. Daarmee kunnen gemeenten risicoanalyses maken, ontvangen meldingen sneller onderzoeken en handavingsacties gericht en proactief uitvoeren. Zo kan het huurregister bijdragen aan een betere bescherming van huurders, bijvoorbeeld op het gebied van huurprijsbescherming, terwijl gemeenten tegelijkertijd hun middelen efficiënter kunnen inzetten.

Met een huurregister waarin alle woonruimten worden opgenomen, wordt expliciet helder dat er sprake is van de verhuur van woonruimte waarop huurbescherming van toepassing is. Ook in gevallen waarin er in de huidige situatie nog een oneigenlijk beroep gedaan wordt op ‘short-stay-’ of logiescontracten.

Het huurregister is echter naar verwachting beperkt effectief bij het opsporen van verhuurders die bewust de registratie ontlopen.

2.5 Het tegengaan van ongewenste onderverhuur

Wat is het probleem?

Het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:244 BW) bepaalt dat de huurder van woonruimte in beginsel niet bevoegd is het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. In de meeste huurovereenkomsten is – door de huurder en verhuurder – afgesproken dat onderhuur slechts is toegestaan als de verhuurder hier toestemming voor geeft. De huurder van een zelfstandige woning die in die woning zijn hoofdverblijf heeft, is daarentegen wel bevoegd een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven.

Dit is belangrijk omdat als de hoofdhuur van zelfstandige woonruimte wordt beëindigd, de verhuurder de huurovereenkomst met de onderhuurder moet voortzetten. Dat regelt het BW (artikel 7:269 lid 1). Bij de verkoop van een verhuurde woning geldt de regel ‘koop breekt geen huur’: de nieuwe eigenaar neemt automatisch het bestaande

7 [Kamerbrief over huurbescherming arbeidsmigranten en tegengaan oneigenlijk gebruik kortdurende huurcontracten](#)

huurcontract, inclusief alle rechten en plichten, over. Voor onderhuurders van een onzelfstandige woonruimte geldt dit niet: zij hebben geen recht op voortzetting van de huurovereenkomst na het beëindigen van de hoofdhuur zonder recht of titel.

Wat is het beoogde doel?

Een huurregister kan bijdragen aan een beter gebruik van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door ongewenste onderverhuur van sociale huurwoningen tegen te gaan. Ook beschermt het de belangen van eigenaars, verhuurders en (onder)huurders.

In het register kan de verhuur van een woning worden gekoppeld aan gegevens over wie de eigenaar is. Hierdoor wordt het voor de eigenaar beter zichtbaar of diens woning wordt verhuurd of onderverhuurd. Zo worden situaties voorkomen waarin de eigenaar niet op de hoogte is van de verhuur en kan de eigenaar sneller signalen van ongewenste onderhuur onderzoeken.

2.6 Betere uitvoering huurtoeslag

Wat is het probleem?

Huurders die huurtoeslag aanvragen zijn zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van de huurprijs en eventuele wijzigingen daarvan aan Dienst Toeslagen (DT). Dienst Toeslagen moet deze huurprijzen kunnen verifiëren, waar nodig corrigeren en daarbij bij voorkeur beschikken over actuele gegevens over huurprijzen en verhuurde woonruimten.

Om dit te kunnen doen beschikt Dienst Toeslagen op grond van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Artikel 38, Informatieverstrekking aan de Belastingdienst/Toeslagen) over de wettelijke bevoegdheid om bij verhuurders gegevens op te vragen. Met woningcorporaties en andere grote verhuurders vindt op basis van deze bepaling jaarlijks en veelal ook maandelijks een uitwisseling van huurprijzen plaats. Een knelpunt voor Dienst Toeslagen is dat niet alle verhuurders bij hen bekend zijn en er daarom geen uitwisseling van huurprijzen met alle verhuurders kan plaatsvinden. Hiermee ontbreekt het Dienst Toeslagen aan de mogelijkheid huurprijzen voor deze woningen te verifiëren en waar nodig de Huurtoeslag aan te passen. Mensen ontvangen dan te veel of juist te weinig huurtoeslag. Doordat Dienst Toeslagen bepaalde groepen verhuurders niet kent, ontstaan risico's op fouten en rechtsmatigheidsproblemen bij de uitvoering van huurtoeslag.

Deze risico's zijn toegenomen omdat op 1 januari 2026 de maximale huurgrens voor huurtoeslag is vervallen, waardoor ook huurders met een huurprijs boven de (oude) liberalisatiegrens in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Daarmee neemt naar verwachting het aantal huurders dat huurt van een particuliere verhuurder en recht heeft op huurtoeslag toe.

Wat is het beoogde doel?

Een centraal huurregister waarin alle verhuurders en de huurprijzen die zij in rekening brengen zijn opgenomen, kan voor Dienst Toeslagen een oplossing bieden. Een huurregister ondersteunt Dienst Toeslagen daarmee met een correcte, rechtmatige uitvoering van de huurtoeslag. Ook voor huurders kan de koppeling tussen Dienst Toeslagen en een mogelijk huurregister voor het uitwisselen van huurprijzen voordelen bieden. Als de huurprijs bekend is via het register, kan dit de administratieve lasten voor huurders verminderen.

2.7 Handhaving energielabelplicht en minimum energieprestatie-eis

Wat is het probleem?

Verhuurders zijn verplicht om het energielabel aan de huurder te verstrekken en deze energielabels staan geregistreerd in de landelijke database EP-online (artikel 6.27, Besluit bouwwerken leefomgeving). De ILT ziet toe op de naleving van deze verplichting, maar heeft momenteel beperkt zicht op welke partijen als verhuurder actief zijn. Dit belemmert een gerichte en effectieve handhaving.

Daarnaast is er regelgeving in voorbereiding voor minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)⁸. Op grond hiervan moeten huurwoningen per 1 januari 2029 voldoen aan een minimale energieprestatie, ten minste energielabel D. Waar de ILT toezicht houdt op de naleving van de energielabelplicht, ligt de handhaving van de energieprestatieverplichting bij gemeenten. Ook voor de uitvoering en hand-

8 Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1288, [Brief - Verduurzaming gebouwde omgeving](#)

having van deze verplichting is inzicht in actieve verhuurders (en het energielabel van de huurwoning essentieel).

Wat is het beoogde doel?

Een mogelijk huurregister biedt de ILT en gemeenten structureel inzicht in actieve verhuurders van woonruimten. Door een mogelijk huurregister te koppelen aan EP-online wordt beter inzichtelijk gemaakt welke energielabels huurwoningen hebben en kan het toezicht op zowel de energielabelplicht als toezicht en handhaving van de minimum energieprestatie-eis per 1 januari 2029 (uitfaseren EFG-labels) gericht en effectiever worden ingericht. Het coalitie-akkoord van kabinet Jetten-I voorziet in het uitfaseren van EFG-labels bij huurwoningen per 2029; en van C en D labels per 2040.

2.8 Huurcommissie

Wat is het probleem?

De Huurcommissie is een onafhankelijke instantie die geschillen tussen huurders en verhuurders behandelt, onder meer over huurprijzen, servicekosten en onderhoud. Voor het behandelen van een geschil moeten verhuurder en huurder verschillende documenten aanleveren. Vaak ontbreekt informatie of wordt deze onjuist aangeleverd, wat kan leiden tot vertragingen en extra inspanning voor beide partijen en hogere administratieve lasten voor de Huurcommissie. In het bijzonder wordt de Huurcommissie er in de praktijk mee geconfronteerd dat het in sommige gevallen lastig is te achterhalen wie de verhuurder is. Dit kan ertoe leiden dat een geschil niet tijdig kan worden behandeld, dat betrokken partijen onterecht worden aangesproken of dat juridische procedures stagneren.

Daarnaast leveren verhuurders jaarlijks een bijdrage aan de uitvoeringskosten van de Huurcommissie via de verhuurderbijdrage. Tot en met 2023 werd deze bijdrage geïnd bij grote verhuurders (met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen) op basis van gegevens uit de verhuurderheffing. Met de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 is deze heffingsgrondslag - en daarmee ook databron - komen te vervallen. Tegen die achtergrond ontstond de behoefte aan een alternatieve heffingsgrondslag. Een belangrijk knelpunt bij de vormgeving daarvan is het beperkte zicht op het verhuurde bezit van particuliere verhuurders.

Wat is het beoogde doel?

Een mogelijk huurregister kan de geschilbeslechting door de Huurcommissie naar verwachting vereenvoudigen door gegevens over verhuurders en verhuurde woningen beschikbaar te stellen. Hierdoor kan de Huurcommissie haar taken nog efficiënter uitvoeren, waardoor huurders en verhuurders beter geholpen kunnen worden in geval van een huur(prijs)geschil.

Daarnaast kan het huurregister bijdragen aan het voorkomen van geschillen bij de Huurcommissie. Doordat relevante gegevens voor beide partijen inzichtelijk zijn, is de kans op verschillen van inzicht naar verwachting kleiner en kunnen potentiële conflicten kunnen worden vermeden. Dit kan de relatie tussen huurders en verhuurders versterken en een doelmatiger inzet van middelen door de Huurcommissie mogelijk maken. De geschilbeslechting kan daarmee efficiënter en effectiever plaatsvinden, terwijl de bestaande procedures, bevoegdheden en wettelijke taken van de Huurcommissie ongewijzigd blijven.

Om in de toekomst zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders evenredig te kunnen laten bijdragen aan de Huurcommissie, is bovendien inzicht nodig in het verhuurde woningbezit van particuliere verhuurders.

2.9 Belastingdienst: Box-3

Wat is het probleem?

Beoogd is dat per 1 januari 2028 de Wet werkelijk rendement box 3 in werking zal treden. Uitgangspunt van het nieuwe stelsel is dat belastingplichtigen belasting gaan betalen over hun werkelijke rendement. Voor particuliere verhuurders in box 3 zijn de huurinkomsten onderdeel van het rendement. De belastingdienst heeft op dit moment geen informatie over de werkelijke huurinkomsten van verhuurders.

Wat is het beoogde doel?

Onderdeel van het huurregister is de registratie van de actuele huurprijs. Verhuurders zullen mutaties van de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging en/of bij nieuwe bewoners in het huurregister vastleggen. Deze informatie zou kunnen dienen als contra-informatie die kan helpen bij het controleren op de juistheid van aangiften. Bij de implementatie van de Wet werkelijk rendement box 3 zal het eventuele gebruik van informatie uit het huurregister verder worden uitgewerkt.

2.10 Monitoring huursector en beleid

Wat is het probleem?

Op dit moment is er beperkt en gefragmenteerd inzicht in de huursector. Informatie over bijvoorbeeld het aantal verhuurde woningen, actieve verhuurders en bijbehorende huurprijzen is niet centraal beschikbaar. Hierdoor zijn beleidsontwikkeling, monitoring van de woningmarkt en evaluatie van wet- en regelgeving moeilijker te onderbouwen.

Wat is het beoogde doel?

Een mogelijk huurregister kan de rijksoverheid en gemeenten structureel inzicht bieden in de huursector. Door gegevens over verhuurde woningen, actieve verhuurders en huurprijzen centraal beschikbaar te maken, kan het register bijdragen aan beter onderbouwd beleid, een effectievere monitoring van de woningmarkt en een betere evaluatie van wet- en regelgeving op het gebied van wonen en huurbeleid.

3 Voorstel voor een huurregister

In dit hoofdstuk wordt op basis van de doeleninventarisatie uit hoofdstuk 2 een nadere invulling gegeven aan de definitie en de reikwijdte van een mogelijk huurregister.

3.1 Definitie huurregister in dit voorstel

Het huurregister in dit voorstel is een landelijke registratie van alle verhuurders en alle woonruimten die zij verhuren of van plan zijn te verhuren.

Onder woonruimte wordt verstaan: een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen, een standplaats of een ligplaats, en de onroerende aanhorigheden. Hiermee sluit de definitie van woonruimte in dit voorstel aan bij de definitie uit het Burgerlijk Wetboek (BW).

Het gaat daarmee in de praktijk om alle woonruimten, zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Ook ruimten die als woonruimte verhuurd worden, maar wonen niet als planologische bestemming hebben, vallen binnen deze BW-definitie van woonruimte.⁹ Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties of particuliere verhuurders (institutioneel of particulier) en ook hospitaverhuur valt binnen de definitie. Deze reikwijdte sluit aan bij de genoemde Kamermoties. Met een mogelijk huurregister waarin niet alle huurwoningen zijn opgenomen worden de in hoofdstuk 2 genoemde doelstellingen niet gehaald.

Op huur die betrekking heeft op het gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is, is de huurbescherming in het BW niet van toepassing. Het kabinet heeft voorgesteld om huurcontracten naar aard van korte duur te normeren op maximaal 30 nachten.¹⁰ Dat is ook een belangrijke randvoorwaarde voor het register; iedere woonruimte die voor langer dan 30 nachten wordt verhuurd, valt hiermee binnen de reikwijdte van het huurregister. Daarmee is er een duidelijke grens wanneer de verhuur van een woonruimte geregistreerd zou moeten worden.

3.2 Registratie- en informatieverplichting

Het huurregister zoals hier is beschreven, is gebaseerd op het opnemen van een verplichting dat een verhuurder iedere verhuurde of te verhuren woonruimte moet registreren in het huurregister. Het huurregister legt daarmee de relatie tussen de verhuurder en de verhuurde woonruimte vast.

De verhuurder is verantwoordelijk voor een correcte en actuele registratie in het huurregister, die registratie moet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Het register bevat daarmee door de verhuurder aangeleverde gegevens, die uitsluitend door de verhuurder zelf kunnen worden aangepast. Dit betekent dat de verhuurder bronhouder is van de informatie en daarmee verantwoordelijk is voor de juistheid daarvan.

Bij het registreren van een woonruimte krijgt de verhuurder een uniek huurnummer. Dit huurnummer koppelt de woonruimte aan de betreffende verhuurder. Een verhuurder kan meerdere huurnummers hebben, afhankelijk van het aantal woonruimten dat wordt verhuurd.

De verhuurder dient een woonruimte te registreren zodra de verhuurder deze op de markt aanbiedt. De verhuurder wordt ook verplicht om het huurnummer te vermelden in huuradvertenties en in overige communicatie met potentiële huurders. Daarnaast kan worden overwogen een verplichting op te nemen voor huuradvertentieplatforms om advertenties zonder huurnummer niet toe te laten.

Zodra de verhuurder een huurovereenkomst met een huurder heeft gesloten, is de verhuurder verplicht om het huurnummer in de huurovereenkomst te vermelden. Ook vult de verhuurder de aanvullende gegevens in het register in die pas bij het aangaan van de huurovereenkomst definitief worden vastgesteld (zie punt 3.3). Het huurnummer fungeert vervolgens als referentie bij correspondentie tussen verhuurder en de huurder of in contact met de gemeente.

⁹ Het kan hier bijvoorbeeld gaan om vakantieparken met een bestemming recreatie of locaties die een logies- of 'shortstay'-bestemming hebben. Indien er in de praktijk gewoond wordt en er daarmee sprake is van de huur van woonruimte, dan is de huurbescherming van toepassing.

¹⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 29 861, nr. 171.

Om de actualiteit van het register te waarborgen geldt voor het aanpassen van gegevens een termijn van 31 dagen. Dit betekent dat de verhuurder verplicht is het huurregister uiterlijk binnen 31 dagen na een wijziging van de te registreren gegevens bij te werken. Dit geldt ook wanneer de verhuur van een woonruimte eindigt. Daarnaast bevestigt de verhuurder iedere 12 maanden dat de registratie nog actueel is. Voor gemeenten en andere gebruikers is zichtbaar wanneer de gegevens voor het laatst door de verhuurder zijn geactualiseerd.

Op deze verplichtingen houden gemeenten toezicht en kunnen zij handhavend optreden wanneer verhuurders zich niet registreren of wanneer de gegevens in het register niet actueel of correct zijn. Daarmee vervullen gemeenten de rol van toezichthouder van het huurregister.

De wettelijke verplichting, gecombineerd met gemeentelijk toezicht en handhaving, vormt een noodzakelijke waarborg om te zorgen dat verhuurders zich daadwerkelijk en correct registreren.

3.3 Gegevens in het huurregister

Verhuurders zullen ook verplicht worden aanvullende gegevens in het register in te voeren. Deze gegevens zijn nodig om de in hoofdstuk 2 beschreven beleidsdoelen te realiseren. Dit zou de volgende gegevens betreffen:

Actuele huurprijs

Verhuurders zijn op basis van het BW verplicht hun huurders jaarlijks schriftelijk te informeren over de jaarlijkse huurverhoging (artikel 7:248 BW). Het huurregister sluit aan bij deze bestaande wettelijke verplichting: de verhuurder wordt verplicht om de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst en de mutaties van de huurprijs bij een jaarlijkse huurverhoging of bij een nieuwe verhuring in het register vast te leggen. Gemeenten houden toezicht op deze registratieverplichting.

Jaarlijkse servicekosten, conform afrekening

Verhuurders zijn op basis van het BW verplicht hun huurders jaarlijks een eindafrekening te sturen van de servicekosten (artikel 7:259 BW). Het huurregister sluit aan bij deze bestaande wettelijke verplichting: verhuurders moeten dit bedrag aan servicekosten ook in het register opnemen. Gemeenten hebben toezicht- en handhavingsbevoegdheden om te controleren of verhuurders de servicekostenregels naleven en de registratieplicht nakomen.

WWS-punten bij aanvang huurcontract

Verhuurders zijn reeds verplicht een WWS-puntentelling te overleggen bij het aangaan van een huurcontract (artikel 4, lid 1 Wgv). Het huurregister sluit aan bij deze bestaande wettelijke verplichting: in het huurregister registreert de verhuurder de WWS-punten zoals die door de verhuurder zijn overlegd bij het afsluiten van het huurcontract. Als er een prijsopslag geldt, zoals de prijsopslag voor monumenten of een nieuwbouwopslag, wordt deze ook vermeld.

Openbare gegevens

Alle gegevens in het huurregister zijn openbaar toegankelijk. Dit is noodzakelijk om woningzoekenden (potentiële huurders) de mogelijkheid te bieden om al vóór het aangaan van een huurovereenkomst te controleren of zowel de verhuurder als de woonruimte in het register zijn opgenomen.

Gegevens huurder

Het huurregister legt geen gegevens van de huurder vast. Dat is voor de beleidsdoelen zoals omschreven in hoofdstuk 2 niet noodzakelijk. Ook zou het vastleggen van gegevens van de huurder de privacyvraagstukken rond het register substantieel vergroten.

3.4 Definitie verhuurder in dit voorstel

De verhuurder is degene die zich verbindt aan de andere partij, de huurder, door een woonruimte in gebruik te verstrekken, waarbij de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie: het betalen van de huur (artikel 7:201 BW).

Zoals in hoofdstuk 2 van dit voorstel is beschreven is het voor de huurder, huurcommissie of gemeente soms lastig scherp te krijgen wie in de praktijk de daadwerkelijk verhuurder is. Vaak komt een verhuur van woonruimte tot stand door bemiddeling van een verhuurbemiddelaar. Een huurder kent dan vaak alleen deze persoon, omdat daar contact mee is. Een zelfde situatie is denkbaar voor het contact tussen een huurder en een beheerder. In situaties waarin er misstanden zijn, kan het daardoor voorkomen dat een huurder (gemeente of huurcommissie) eigenlijk geen goed beeld heeft wie diens verhuurder is en als verantwoordelijk kan worden aangesproken.

Een mogelijk huurregister moet duidelijk maken wie – volgens de bovengenoemde definitie – de verhuurder is en als zodanig aanspreekbaar is. Het voorgestelde huurregister is gericht op het in beeld krijgen van de verhuurders en de woonruimte die zij registreren. Daarmee wordt ook transparant dat andere mogelijk betrokken partijen niet de verhuurder zijn.

Indien bijvoorbeeld een (verhuur)makelaar in eigen beheer verhuurt, ook de partij is die op het huurcontract wordt vermeld én tevens de partij is die de huur ontvangt; dan is deze partij de verhuurder conform bovenstaande definitie en is het voor de duidelijkheid voor alle betrokkenen behulpzaam deze partij ook als ‘verhuurder’ te benoemen. Deze verhuurder hoort zich dus ook in het voorgestelde register te registreren.

In het geval dat een (verhuur)makelaar slechts bemiddeld en de verhuurder (volgens bovenstaande definitie) is een andere partij, dan is deze verhuurmiddelaar dus niet de verhuurder en de daadwerkelijke verhuurder hoort in het voorgestelde register. Iedere beheerder, verhuurmakelaar, huismeester, beveiliging etc. die niet de verhuurder is, is voor het huurregister niet relevant. Gezien de doelen van het register is er geen reden dergelijke betrokkenen te registreren. Integendeel; een dergelijke brede registratieplicht kan er juist voor zorgen dat beoogde doel om helder te krijgen wie nu de daadwerkelijke verhuurder is, niet wordt gehaald.

Eigenaar en buitenlandse eigenaars

Om verhuurder van een woonruimte te kunnen zijn en daarmee (conform bovenstaande definitie) de woonruimte aan een huurder ter beschikking te stellen, moet een verhuurder de woonruimte in bezit hebben of bevoegd zijn om het gebruik te verschaffen. Dit betekent dat in het overgrote deel van de gevallen de eigenaar van de woonruimte ook de verhuurder zal zijn.

In sommige gevallen, zoals bij onderhuur of intermediaire verhuur¹¹, is de verhuurder niet de eigenaar van de woonruimte. In die situaties huurt een partij (hier de hoofdhurder genoemd) een pand of woning van een eigenaar en is de vervolgens de verhuurder tegenover de (onder)huurders. Deze verhuurder dient zich in het huurregister te registreren. In situaties waarin de verhuurder die zich registreert in het huurregister niet dezelfde partij is als de eigenaar (volgens het BRK) is het noodzakelijk dat de eigenaar in het huurregister bevestigt dat de verhuur plaatsvindt met diens instemming. Het huurregister bevat daarbij geen afzonderlijke gegevens van de eigenaar; diens rol is beperkt tot het verifiëren van de verhuur.

Zonder een dergelijk verificatie kan de in hoofdstuk genoemde verhuurfraude en de genoemde ongewenste onderverhuur, niet worden tegengegaan. Voorts zou een mogelijk huurregister zonder verificatie van de eigenaar ook te weinig waarborgen bieden voor kloppende en bruikbare informatie. De bevestiging door de eigenaar vindt plaats per BAG-object. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de eigenaar iedere latere mutatie in het register, zoals een wijziging van de huurprijs, afzonderlijk verifieert. Er wordt een situatie voorzien waarin eigenaars iedere 4 jaar gevraagd worden de verhuur van hun pand te herbevestigen. Indien de eigenaar de verhuur niet bevestigt, wordt de woonruimte alsnog in het register opgenomen, maar met de vermelding dat deze (nog) niet door de eigenaar is geverifieerd.

Het is mogelijk dat de eigenaar of verhuurder een buitenlandse partij is. In dat geval is het aannemelijk dat deze eigenaar of verhuurder gebruikmaakt van een Nederlandse verhuurbemiddelaar. De eigenaar of verhuurder kan de verhuurbemiddelaar autoriseren om de gegevens in het register te registreren en actueel te houden. De verhuurder blijft echter uiteindelijk eindverantwoordelijk voor de registratie en het actueel houden van deze gegevens.

11 Met intermediaire verhuur wordt een situatie bedoeld waarin m.n. zorgorganisaties wooneenheden of complexen van woningcorporaties huren en deze weer door verhuren aan cliënten.

3.5 Samenvatting van de gegevens in het huurregister

Het voorstel is dat via een publieke, openbare website per adres (of huurnummer) de volgende gegevens kunnen worden ingezien:

- **Huurnummer:** met onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.
- **Gegevens verhuurder:**
 - Natuurlijke persoon: achternaam en woonplaats.
 - Rechtspersoon: handelsnaam, KvK-nummer, vestigingsadres en contactgegevens.
 - Overzicht van opgelegde boetes op grond van de Wgv (indien van toepassing)
- **Eigendom of machtiging:** bevestiging dat de verhuurder eigenaar is van de woning, of namens de eigenaar gemachtigd is om te verhuren.
- **Gegevens van de woonruimte:**
 - Adres
 - Type woonruimte (onzelfstandig/zelfstandig, hospitaverhuur, standplaats, ligplaats)
 - Energielabel (indien beschikbaar, via koppeling met EP-online)
 - Huurcommissie-uitspraken (indien beschikbaar, via koppeling met het bestaande register van de Huurcommissie)
 - Na afsluiten van de huurovereenkomst:
 - Actuele huurprijs
 - WWS-punten bij aanvang van het huurcontract
 - Servicekosten conform afrekening
- **Laatste wijzigingsdatum:** datum waarop de verhuurder de gegevens voor het laatst heeft aangepast

3.6 Koppeling van gegevens met het huurregister

Een betrouwbare en efficiënte gegevensuitwisseling is essentieel voor het functioneren van het huurregister. Daarom wordt het huurregister gekoppeld aan bestaande basisregistraties. Daarnaast worden koppelingen voorzien met de systemen van gemeenten, woningcorporaties, (grote) verhuurders en uitvoeringsorganisaties en met externe dataleveranciers.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De woonruimte wordt in het huurregister vastgelegd via een koppeling met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het systeem koppelt zelfstandige woonruimten automatisch aan het juiste BAG-ID, indien beschikbaar.

Voor woonruimten die niet volledig in de BAG voorkomen, zoals onzelfstandige woonruimten, woonboten of woonwagens, worden de gegevens rechtstreeks door de verhuurder in het huurregister vastgelegd, zonder koppeling. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld vakantiewoningen, die volgens het BW wel als verhuurde woonruimte moeten worden aangemerkt en in het voorstelde register moeten worden opgenomen, maar niet als een woning in afzonderlijk in de BAG staan.

Wanneer iemand een geheel pand huurt, wordt de zelfstandige woonruimte gekoppeld aan het bijbehorende BAG-ID. Vervolgens wordt een huurnummer aangemaakt dat de relatie tussen de woonruimte en de verhuurder vastlegt. Indien de verhuurder binnen dit zelfstandige pand ook onzelfstandige woonruimten verhuurt, krijgt iedere onzelfstandige woonruimte een eigen huurnummer, dat onder het overkoepelende huurnummer van het pand valt. Zo is het voor gebruikers van het huurregister duidelijk of het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woonruimten.

Basisregistratie personen (BRP) en de NHR

De verhuurder kan in het huurregister worden gekoppeld met de BRP (natuurlijke personen) of de NHR (niet-natuurlijke personen). Deze koppeling is nodig om zeker te kunnen stellen dat de verhuurder een bestaande natuurlijke of rechtspersoon is, alsmede voor zijn contactgegevens.

Indien de verhuurder een verhuurbemiddelaar inschakelt, kan deze – na machtiging door de verhuurder – namens hem gegevens in het huurregister registreren of actualiseren. De verhuurder blijft altijd verantwoordelijk voor een juiste en tijdige registratie.

Basisregistratie Kadaster (BRK)

De koppeling van het register met de BRK maakt het mogelijk te achterhalen wie de eigenaar is. In het geval dat de verhuurder niet ook de eigenaar is, dient de eigenaar te bevestigen dat de verhuurder in afstemming met de eigenaar handelt. Deze verificatie door de verhuurder is noodzakelijk om daarmee zeker te kunnen stellen dat diegene die zich als verhuurder registreert ook daadwerkelijk in de positie is de registreerde woonruimte te verhuren. Deze bevestiging vindt eenmalig plaats per BAG-object.

Bij eigendomsoverdracht wordt de eigenaar – en daarmee vaak ook de verhuurder – in het huurregister bijgewerkt op basis van de BRK-gegevens. Als de eigenaar niet dezelfde persoon is als de verhuurder, blijven het huurnummer en de geregistreerde verhuurder ongewijzigd, zodat de relatie tussen verhuurder en woonruimte behouden blijft; alleen de eigenaar wordt in het register aangepast.

Gemeenten

Gemeenten zijn op grond van de Wgv verplicht opgelegde boetes openbaar te maken. Het huurregister kan hiervoor een centrale plek bieden, zodat deze informatie beter toegankelijk is voor huurders, gemeenten en andere betrokken partijen. Ook maakt dit het voor gemeenten mogelijk om signalen over problematische verhuurders beter met elkaar te delen en hun handhaving daarop af te stemmen.

Het huurregister kan gekoppeld worden aan de zaaksystemen van gemeenten. Hierdoor kunnen gemeenten bij toezicht en handhaving eenvoudig gegevens uit het register raadplegen en gebruiken in hun eigen werkprocessen.

EP-online

De koppeling met van het register met EP-online maakt het mogelijk om te achterhalen wat het energielabel is. Dit maakt toezicht van de energielabelplicht (ILT) en toezicht/handhaving van minimum energieprestatie-eisen aan huurwoningen (gemeenten) eenvoudiger uit te voeren. Ook is het energielabel nodig om tot een WWS-puntentelling te kunnen komen.

Huurcommissie

Het huurregister heeft een link met het bestaande, openbare register van Huurcommissie-uitspraken. Zo kunnen gemeenten en huurders eenvoudig nagaan of er uitspraken zijn gedaan over de betreffende woning en of deze correct zijn uitgevoerd.

Dienst Toeslagen

Het huurregister kan worden gekoppeld aan de systemen van Dienst Toeslagen. Hierdoor kan Dienst Toeslagen beschikken over actuele en verifieerbare gegevens over huurprijzen. Dit ondersteunt een juiste uitvoering van de huurtoeslag en kan de administratieve lasten voor huurders verminderen.

Belastingdienst

Het huurregister kan tevens worden gekoppeld aan de systemen van de Belastingdienst. Gegevens over verhuurde woningen en huurprijzen kunnen worden gebruikt als contra-informatie bij de controle van belastingaangiften van particuliere verhuurders, bijvoorbeeld in het kader van het toekomstige box-3-stelsel.

Dataleveranciers

Naast basisregistraties en uitvoeringssystemen kan het huurregister worden gekoppeld aan externe dataleveranciers.

3.7 Systeemverantwoordelijke en systeembeheerder

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het beleidskader, de wettelijke grondslag, de uitvoering en de doorontwikkeling van het huurregister. Een nog te selecteren publieke organisatie wordt verantwoordelijk voor het technisch beheer, dagelijkse uitvoering, de werking en de ontsluiting van het register. Deze rol omvat onder meer ondersteuning van gebruikers, kwaliteitsbewaking, gegevensbeveiliging, het faciliteren van koppelingen met andere systemen en het ondersteunen bij data-analyse.

3.8 Juridisch kader huurregister

Voor de juridische verankering is het noodzakelijk dat het huurregister een wettelijke basis krijgt. Hiervoor zijn de volgende redenen. In eerste plaats zal er een Wet op het huurregister moeten komen. In het huurregister worden persoonsgegevens verwerkt hiervoor is een wettelijke grondslag nodig en deze verwerking moet plaatsvinden binnen de kaders van de AVG. In die wet worden daarnaast de governance en verantwoordelijkheden van betrokken partijen en de regels voor gegevensbeheer en gegevensuitwisseling opgenomen. Ook moet de vormgeving van een huurregister in overeenstemming zijn met het vrije verkeer diensten. In een onderliggende algemene maatregel van bestuur en ministeriële regeling kunnen de technische eisen waaraan dit register moet voldoen worden vastgelegd.

Daarnaast kunnen de verplichtingen voor verhuurders zoals genoemd in dit voorstel opgenomen worden in de Wet goed verhuurderschap. Het toezicht op en de handhaving van de deze verplichtingen valt onder bestaande toezicht-houdende taken van gemeenten op basis van Wet goed verhuurderschap.

4 Praktische werking van het voorgestelde huurregister

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen uitgelegd hoe het mogelijke huurregister in de praktijk werkt, vanuit het oogpunt van de verschillende gebruikers. Een aantal gebruikssituaties laat zien hoe het huurregister werkt voor verhuurders, huurders, gemeenten en andere betrokkenen, en hoe zij ermee omgaan in verschillende situaties.

De gegevensuitwisseling tussen alle betrokkenen verloopt zoveel mogelijk geautomatiseerd vanuit bestaande processen en systemen. Voor partijen voor wie dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld kleinere verhuurders, wordt de website gebruiksvriendelijk ingericht zodat zij eenvoudig hun gegevens kunnen beheren. Uitvoeringsdiensten kunnen deze gegevens vervolgens zelf ophalen uit het huurregister.

Uitgangspunt bij een mogelijk huurregister is dat publieke organisaties gegevens die beschikbaar zijn niet ook afzonderlijk opnieuw bij verhuurders mogen uitvragen. Verhuurders hoeven gegevens hierdoor niet vaker aan te leveren bij de overheid dan nodig.

4.1 Verhuurders

Het huurregister is bedoeld om een vast onderdeel te worden van de reguliere administratie van verhuurders. Het werkt als een centraal overzicht waarin verhuurders bijhouden welke woonruimten ze verhuren en ook enkele voorwaarden over die verhuring. Het huurnummer wordt altijd als referentie gebruikt; daarmee kunnen verhuurders, bij vragen of verzoeken van (potentiële) huurders, gemeenten, of andere instanties eenvoudiger hun zaken regelen.

Eerste registratie

De verhuurder moet een woonruimte registreren in het huurregister zodra de verhuurder deze aanbiedt. Bij registratie in het huurregister wordt een huurnummer aangemaakt, deze koppelt de woonruimte aan de verhuurder. De verhuurder is verplicht dit huurnummer te vermelden in huuradvertenties en in overige communicatie met potentiële huurders.

De identiteit van de verhuurder wordt gecontroleerd via bestaande registraties (zoals BRP of NHR) en bij registratie van een woning kan worden gecontroleerd of de verhuurder bevoegd is om de woning te verhuren. Dit verkleint de kans dat niet-bestaande woningen of onbevoegde verhuurders in het register terechtkomen.

Nieuwe huurovereenkomst: aanvullen gegevens

Nadat een huurovereenkomst met een huurder is gesloten, vult de verhuurder de gegevens in die pas bij het aangaan van de huurovereenkomst definitief worden vastgesteld. Dit betreft onder meer de overeengekomen huurprijs, de WWS-punten en de servicekosten. Het huurnummer moet ook worden vermeld in de huurovereenkomst.

Termijn voor het bijwerken van wijzigingen

Wijzigingen in de te registreren gegevens moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 31 dagen na de wijziging, in het huurregister worden verwerkt. Dit geldt bijvoorbeeld bij wijziging van de huurprijs of servicekosten, maar ook wanneer de verhuur van een woonruimte eindigt. Wanneer een verhuurder de verhuur van een woonruimte overdraagt aan een andere verhuurder (bijvoorbeeld door verkoop of juridische overdracht van het verhuurbedrijf), moet dit binnen dezelfde termijn van 31 dagen worden verwerkt in het huurregister. De nieuwe verhuurder wordt dan geregistreerd als verantwoordelijke partij voor de woonruimte en alle bijbehorende gegevens, zodat de juistheid en continuïteit van het register behouden blijft.

Jaarlijkse actualisatie en bevestiging

De verhuurder verwerkt mutaties van de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging en de servicekosten na de jaarlijkse afrekening in het huurregister. Daarnaast bevestigt de verhuurder iedere 12 maanden dat de geregistreerde gegevens nog overeenkomen met de feitelijke situatie. Dit controlemoment valt samen met de jaarlijkse huurverhoging en afrekening van servicekosten, die vaak per 1 juli plaatsvinden.

Inzet van een verhuurbemiddelaar

Indien de verhuurder gebruikmaakt van een verhuurbemiddelaar, kan deze, na machtiging door de verhuurder, de registratie en actualisatie van gegevens verzorgen. De verantwoordelijkheid voor een juiste en tijdige registratie blijft echter altijd bij de verhuurder liggen.

Onderscheid woningcorporaties en overige verhuurders

Het ministerie is zich er van bewust dat beleidsdoelen zoals opgesomd in hoofdstuk 3 voor een belangrijk deel betrekking hebben op particuliere verhuurders en minder op de verhuur door woningcorporaties. Ook de in hoofdstuk 2 genoemde Kamermoties vragen expliciet om het beter in beeld brengen van particuliere verhuur. Desondanks is dit voorstel er op gericht om de gehele huurmarkt in het huurregister op te nemen, daarmee kan een volledig overzicht van de huurmarkt worden gegeven. Het is in het bijzonder ook voor de huurder van belang om op één plek informatie te kunnen krijgen over verhuurde woonruimten. Het ministerie heeft daarbij expliciet oog voor het voorkomen van onnodige of dubbele administratieve last voor woningcorporaties.

Om hun maatschappelijke opgaven effectief te vervullen wensen woningcorporaties toegang tot relevante overheidsdata, zoals basisregistraties (BAG en WOZ) en gedetailleerdere databases, bijvoorbeeld in het kader van de Wet kwaliteitsborging bouw, het opnameproces voor energie-labels en WOZ-taxaties. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat wordt uitgewerkt hoe woningcorporaties toegang kunnen krijgen tot de betreffende nationale (basis)registraties. Ook hebben woningcorporaties baat bij (in hoofdstuk 2 genoemde doelen van) het tegengaan van ongewenste onderverhuur en woonfraude, een doelmatige uitvoering van de huurtoeslag en de daarbij horende gegevens uitwisseling en een evenwichtige bijdrage van alle verhuurders aan de Huurcommissie. Voorts is bekend dat de verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties moeten aanleveren in de bestaande situatie een substantiële uitvoeringslast voor woningcorporaties oplevert.

Uitgangspunt voor dit register is dat woningcorporaties, in de toekomstige situatie, gegevens maar één keer bij de overheid hoeven aan te leveren. Onderzocht wordt hoe het verbeteren van het dVi proces, de inzet om woningcorporaties toegang te geven tot verschillende (basis)registraties en het opzetten van een huurregister, elkaar kunnen versterken, en hoe de domeinarchitectuur van de corporatiesector kan aansluiten op het huurregister. Doel is te komen tot een doelmatig informatiekundig en toekomstbestendig systeem.

4.2 Eigenaars

Eigenaars van woonruimte hebben een beperkte, vooral bevestigende rol in het huurregister. Door de koppeling van de gegevens aan de BRK kan worden achterhaald wie de eigenaar van de woonruimte of het pand is. In de meeste gevallen is de eigenaar zelf ook de verhuurder en zijn er geen extra acties nodig.

Indien de eigenaar een andere partij is dan de verhurende partij, vraagt het huurregister een bevestiging van de eigenaar dat de verhuurder gerechtigd is de woonruimte te verhuren.

Deze bevestiging wordt per woonruimte gedaan en is meestal maar één keer nodig. Het gaat alleen om de bevoegdheid tot verhuur en heeft niets te maken met de details van de huurovereenkomst. De eigenaar heeft geen rol bij het bijwerken van gegevens in het huurregister en is niet verantwoordelijk voor het naleven van de 31-dagen-termijn of de jaarlijkse bevestiging van de registratie. Deze verplichtingen rusten volledig bij de verhuurder.

Bij eigendomsoverdracht wordt de nieuwe eigenaar in het huurregister geregistreerd. De bestaande huurovereenkomst blijft onverminderd van kracht (koop breekt geen huur).

Dit betekent dat er bij de lancering van het huurregister voorlichting moet worden gegeven eigenaren omtrent hun rol bij het huurregister.

4.3 Woningzoekenden

Een woningzoekende kan controleren of een huurwoning en de verhuurder in het register staan door het huurnummer in te voeren. Het huurnummer wordt gegeven aan de verhuurder wanneer de woning in het huurregister wordt geregistreerd en moet worden vermeld in huuradvertenties en in overig contact met woningzoekenden. De woningzoekende kan zo controleren of de woning en de verhuurder geregistreerd zijn.

Daarnaast kan het huurregister informatie bevatten over opgelegde bestuurlijke boetes van verhuurders op grond van de Wgv. Hierdoor kunnen woningzoekenden nagaan of een verhuurder eerder in overtreding is geweest, wat hen helpt een beter geïnformeerde keuze te maken bij het huren van een woning.

Dit betekent dat er bij de lancering van het huurregister voorlichting moet worden gegeven aan potentiële huurders. Het advies aan hen wordt om altijd het huurnummer te controleren voordat ze een huurovereenkomst aangaan en niet in zee gaan met verhuurders die geen huurnummer kunnen overleggen.

4.4 Zittende huurders

Zittende huurders kunnen via het register makkelijker controleren of de gegevens over hun huurwoning kloppen en zo nodig actie ondernemen als dat niet het geval is. De huurder kan via het huurnummer gegevens zoals huurprijs, WWS-punten en servicekosten opzoeken die bij de verhuurde woonruimte zijn ingevuld door de verhuurder. Als de huurder denkt dat iets niet juist is, kan de verhuurder dat melden bij de gemeente. Daarnaast biedt het huurregister duidelijkheid over wie de verhuurder van de woonruimte is. Hierdoor weten huurders bij wie zij terecht kunnen met vragen, klachten of geschillen.

De gemeente kan vervolgens na melding bij het meldpunt Wgv, de verhuurder aanspreken als de gegevens verkeerd zijn en mogelijk handhavend optreden wanneer de wettelijke kaders uit de Wgv door de verhuurder niet worden nageleefd. Waar nodig kan de gemeente de huurder doorverwijzen naar de Huurcommissie. Als een melding of uitspraak van de rechter of Huurcommissie leidt tot een aanpassing van de huurprijs of servicekosten, dan moet de verhuurder deze wijziging(en) ook in het huurregister doorvoeren.

Het is minder waarschijnlijk dat een huurder ziet dat de aanvullende gegevens over de huurprijs, WWS-punten of servicekosten in het register niet kloppen, terwijl de verhuurder toch binnen de wettelijke maxima blijft. Ook in deze situatie is het belangrijk dat huurders hierover melding bij de gemeente kunnen doen.

Dit betekent dat er bij de lancering van het huurregister voorlichting moet worden gegeven aan huurders omtrent de mogelijkheden die het huurregister hen biedt.

4.5 Gemeenten

Gemeenten geven aan onvoldoende zicht te hebben op de huursector, vooral op welke (en hoeveel) particuliere verhuurders actief zijn binnen hun gemeente. Een huurregister kan hierin voorzien door verhuurders te verplichten zichzelf en de door hen verhuurde woonruimten te registreren.

Gemeenten hebben de rol van toezichthouder van het huurregister. Gemeenten kunnen nagaan of de in het register opgenomen gegevens aansluiten bij de feitelijke woonsituatie, bijvoorbeeld of de huurprijs overeenkomt met de gegevens in het register. Dergelijke controles kunnen bijdragen aan het vroegtijdig signaleren van mogelijke onjuistheden of misstanden.

Ondersteuning en handhaving

Het huurregister sluit zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke processen en systemen en ondersteunt toezicht en handhaving. In overleg met gemeenten kunnen dashboards en analysetools worden ontwikkeld om toezicht en handhaving te ondersteunen. Gemeenten kunnen optreden wanneer een verhuurder niet geregistreerd is of wanneer de geregistreerde gegevens niet overeenkomen met de werkelijkheid. Zo kan bijvoorbeeld worden gehandhaafd wanneer de werkelijk gevraagde huurprijs afwijkt van de huurprijs in het huurregister. Handhaving gebeurt bestuursrechtelijk volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hoofdstuk 5 van de Awb biedt de basis voor toezicht, last onder dwangsom/bestuursdwang en bestuurlijke boetes.

Wanneer een gemeente handhavend optreedt op basis van de Wgv, moeten opgelegde boetes openbaar worden gemaakt. Het huurregister kan hiervoor een centrale plek bieden, waardoor huurders en gemeenten eenvoudig kunnen zien of een verhuurder eerder is gesanctioneerd, ook in andere gemeenten. Dit vergroot de mogelijkheden voor gemeenten om kennis over problematische verhuurders en handhaving met elkaar af te stemmen.

Het register wordt ook gekoppeld aan EP-online, waardoor gemeenten toezicht kunnen houden op minimum energieprestatie-eisen aan huurwoningen en andere voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor huurwoningen.

Signaalfunctie van gegevens

Gegevens over huurprijs, WWS-punten en servicekosten geven gemeenten een eerste indicatie van mogelijke risico's bij woningverhuur. Op basis hiervan kunnen gemeenten analyses doen ter ondersteuning van hun handhavingstaken uit de Wet goed verhuurderschap (Wgv) en Wet betaalbare huur (Wbh), zoals toezicht op huurprijs en servicekosten. Het register ondersteunt toezicht, handhaving en uitvoering, maar vervangt bestaande verantwoordelijkheden niet.

De bestaande bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden (Algemene wet bestuursrecht) blijven intact. Als een gemeente in de rol van toezichthouder een verhuurder sommeert de huurprijs of servicekosten aan te passen, moet de verhuurder dit in het register doorvoeren.

De registratie van WWS-punten in het huurregister heeft een signaalfunctie en helpt bij het monitoren van de huurmarkt. Gelet op deze signaalfunctie van het register en het beperken van administratieve lasten voor verhuurders is niet uitvoerbaar om verhuurders te verplichten om informatie ten aanzien van het WWS-puntentotaal actueel correct te houden. Het voorstel sluit daarom aan bij de bestaande Wgv-verplichting: bij het [aangaan van een huurcontract](#) moeten verhuurders de WWS-punten registreren in het register en aan de huurder op schrift overhandigen. Hier kan de gemeente op handhaven.

Preventieve controle bij nieuwe bewoners

Ook kunnen gemeenten via bestaande contactmomenten bijdragen aan de kwaliteit van de gegevens in een mogelijk huurregister. Wanneer een nieuwe bewoner zich bij de gemeente inschrijft in de Basisregistratie Personen (BRP) of een aanvraag van een huisvestingsvergunning doet, kan de gemeente hem helpen bij de controle of zijn huursituatie klopt. Met het huurregister en het huurnummer kan de gemeente meteen controleren of de woonruimte en verhuurder bekend zijn in het register en of de huurprijs voldoet aan de wettelijke kaders. Op deze manier kan de gemeente kunnen mogelijke misstanden vroegtijdig en effectief worden voorkomen.

4.6 Dienst Toeslagen en de huurtoeslag

Een huurregister maakt het voor Dienst Toeslagen mogelijk om de door huurders bij hun huurtoeslagaanvraag opgegeven huurprijs te verifiëren bij alle verhuurders. Omdat het register ook actuele huurprijzen bevat, kan dit zonder een extra beroep op verhuurders: Dienst Toeslagen haalt de actuele huurprijs rechtstreeks uit het register.

Het kan voorkomen dat een huurder meent dat de huurprijs in het register niet klopt, een niet kloppende huurprijs in het register kan er dan ook toe leiden dat een huurder te weinig huurtoeslag ontvangt. Dat raakt het belang van de huurder direct. In dat geval kan de huurder naar Dienst Toeslagen. Dat is ook in de bestaande situatie de route: de huurder geeft bij zijn aanvraag huurtoeslag de huurprijs op, waar mogelijk verifieert Dienst Toeslagen dit bij de verhuurder, als Dienst Toeslagen van de verhuurder een andere huurprijs doorgegeven krijgt, neemt Dienst Toeslagen de huurprijs die ze van de verhuurder krijgen als kloppend aan. De huurder houdt hierbij de correctiemogelijkheid om met een nieuwe aangifte de opgave van de verhuurder weer overschrijven. Als dat gebeurt is er nu al een route binnen Dienst Toeslagen om bewijsstukken bij de huurder op te vragen. Deze werkwijze verandert met een register niet.

Het belangrijkste dat het register verandert is dat het met het register voor Dienst Toeslagen mogelijk wordt om bij alle verhuurders de opgegeven huurprijs te verifiëren. En dat verhuurder hun huurprijs slechts bij één overheidsinstantie hoeven aan te leveren en deze niet meer afzonderlijk op verzoek bij Dienst Toeslagen hoeven aan te leveren. Dienst Toeslagen moet bij de gemeente kunnen melden als zij tot de conclusie zijn gekomen dat de door de verhuurder opgegeven huurprijs in het register niet klopt. De huurder ontvangt in dat geval gewoon al zijn aangepaste huurtoeslag, dus het belang zit dan vooral in een 'kloppend register'.

4.7 Huurcommissie

Het huurregister draagt bij aan een doelmatige geschilbeslechting door de Huurcommissie. De Huurcommissie kan via het register nagaan wie de verhuurder is. Soms is een verhuurder voor de Huurcommissie moeilijk te vinden, dat wordt makkelijker met een huurregister. Als de Huurcommissie een geschil over servicekosten of huurprijs behandelt, dan kan de Huurcommissie een bindende uitspraak doen waar de verhuurder zich aan moet houden. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de gegevens in het register aan te passen, nadat opvolging is gegeven aan de uitspraak van de Huurcommissie. Ook heeft het huurregister een link met het bestaande, openbare register van de Huurcommissie-uitspraken. Op deze manier kunnen gemeenten en huurders eenvoudig nagaan of er uitspraken zijn gedaan over de woonruimte en of deze zijn opgevolgd.

Een andere meerwaarde van het huurregister voor de Huurcommissie is dat het inzicht in particuliere verhuurders het mogelijk maakt om de verhuurderbijdrage ook bij deze verhuurders te innen, naast corporaties.

4.8 Inspectie Leefomgeving en Transport

De belangrijkste meerwaarde van het huurregister voor de ILT is dat het inzicht biedt in welke woningen worden verhuurd en door welke verhuurders, in het kader van de naleving van de energielabelplicht. Door de koppeling met EP-online kan de ILT zien of woningen geregistreerd zijn en over een geldig energielabel beschikken.

Indien de ILT constateert dat gegevens niet kloppen of een energielabel ontbreekt, kan dit signaal worden doorgegeven aan de verhuurder en/of de gemeente.

4.9 Belastingdienst

Het is goed voorstelbaar dat een register zoals hier wordt voorgesteld, met gegevens over de huurprijs, in de toekomst een functie kan hebben voor Belastingdienst in de uitvoering van Box3 en de Kamervrijstelling.

5 Stap voor stap realiseren huurregister

Dit hoofdstuk beschrijft hoe het huurregister stapsgewijs wordt ontwikkeld en geïmplementeerd, langs drie sporen: 1) Voorstel en besluitvorming; 2) Ontwikkeling en realisatie; en 3) Dienstverlening. Deze sporen lopen parallel en kennen elk hun eigen mijlpalen. Dit hoofdstuk biedt tot slot inzicht in de financiële aspecten van de ontwikkeling en implementatie van het huurregister.

5.1 Voorstel en besluitvorming

De eerste stap betreft het voorbereiden van het voorstel voor een huurregister, het ophalen van reacties en input en het nemen van een politiek besluit of het huurregister er daadwerkelijk komt:

Consultatie (Q2 2026)

Belangstellenden kunnen reageren op het voorstel voor een huurregister via de internetconsultatie.

Politieke besluitvorming (Q3 2026)

De minister neemt een besluit over het definitieve voorstel. Dit vormt een expliciet go/no-go-moment voor verdere uitwerking en eventuele invoering van het huurregister.

Start wetgevingstraject (Q4 2026)

Na de besluitvorming wordt gewerkt aan de wettelijke basis voor het huurregister.

5.2 Ontwikkeling en realisatie

De ontwikkeling van het huurregister loopt grotendeels parallel aan het wetgevingstraject en start al in de voorbereidingsfase.

Stapsgewijze oplevering van functionaliteiten (vanaf Q3 2026)

De ontwikkeling gebeurt agile; stap voor stap. In korte periodes (sprints) wordt telkens een klein onderdeel (functionaliteit) gebouwd, getest en verbeterd.

Afstemming met data-afnemers en leveranciers (vanaf Q3 2026)

Data-afnemers en leveranciers, zoals gemeenten en verhuurders, kunnen tussendoor feedback geven, zodat het register beter aansluit op de praktijk. Op basis van deze feedback worden prioriteiten aangepast en nieuwe functies toegevoegd. Zo groeit het register geleidelijk, met ruimte om bij te sturen waar nodig.

5.3 Dienstverlening (gefaseerde invoering)

De dienstverlening van het huurregister wordt stapsgewijs opgebouwd. Zo kunnen dataleveranciers en afnemers geleidelijk worden aangesloten en koppelingen met systemen van gemeenten en uitvoeringsorganisaties stapsgewijs worden gerealiseerd. Ook kunnen woningzoekenden en huurders in een pilot omgeving van het register informatie vinden.

Voor verhuurders

• Pilot fase: eerste verhuurders registreren vrijwillig via online portaal (vanaf 2028)

Verhuurders kunnen woonruimten vrijwillig registreren. Deze fase wordt opgezet als pilot, om ervaring op te doen met het systeem en de gebruiksvriendelijkheid te testen.

• Geautomatiseerde gegevensaanlevering door woningcorporaties en grote verhuurders (vanaf 2029)

Woningcorporaties en grotere verhuurders worden via geautomatiseerde koppelingen aangesloten.

• Verplichte registratie voor alle verhuurders (vanaf 2030)

Alle verhuurders worden verplicht om zich te registreren en hun gegevens up-to-date te houden. Zo blijft het register compleet en betrouwbaar.

Voor huurders en woningzoekenden

- **Pilot: op beperkte schaal woonruimte en verhuurder opzoeken (vanaf 2028)**

In 2028 kunnen huurders en woningzoekenden voor het eerst informatie bekijken over geregistreerde woonruimten. Omdat verhuurders in deze fase nog vrijwillig meedoen, zal het aantal geregistreerde woonruimten in het begin nog beperkt zijn.

- **Steeds meer woonruimten en verhuurders te vinden in het huurregister (vanaf 2029)**

Door de aansluiting (koppeling) van woningcorporaties en grote verhuurders neemt de hoeveelheid data in het register toe. Dit zorgt voor een hogere datadichtheid en een completer en betrouwbaarder beeld van de huurmarkt.

- **Alle verhuurders en woonruimten opzoekbaar (vanaf 2030)**

Na de invoering van de registratieplicht is het huurregister grotendeels gevuld. Huurders en woningzoekenden krijgen daarmee een zo volledig mogelijk overzicht van de woningvoorraad in de huursector.

Voor overheden en uitvoeringsorganisaties

- **Pilot: op beperkte schaal woonruimte en verhuurder opzoeken (vanaf 2028)**

Ook gemeenten en uitvoeringsorganisaties hebben vanaf 2028 toegang tot de geregistreerde data door verhuurders. In deze fase is de beschikbare informatie in het register nog beperkt vanwege de vrijwillige deelname van verhuurders.

- **Gemeenten koppelen aan register om geautomatiseerd data te gebruiken in hun processen (vanaf 2029)**

Gemeenten kunnen het huurregister koppelen aan hun eigen systemen, zodat zij de data direct kunnen gebruiken in hun uitvoeringsprocessen. Door de geautomatiseerde aanlevering van gegevens door een groter deel van de verhuurders neemt ook de datadichtheid en betrouwbaarheid toe.

- **Dashboard gemeenten beschikbaar voor toezicht en beleidsanalyse (vanaf 2029)**

Gemeenten krijgen via een dashboard inzicht in de beschikbare data uit het huurregister. Dit ondersteunt hen bij toezicht, handhaving en beleidsanalyse. Door overzichtelijke visualisaties en rapportages kunnen zij trends signaleren en risico's identificeren.

- **Uitvoeringsorganisaties koppelen aan register om geautomatiseerd data te gebruiken in hun processen (vanaf 2030)**

Voor uitvoeringsorganisaties wordt het huurregister in deze fase, dankzij de wettelijke registratieplicht voor alle verhuurders, een volledig en goed bruikbaar instrument. Door koppelingen met hun eigen systemen beschikken zij over betrouwbare en actuele informatie die direct inzetbaar is voor beleid, uitvoering en dienstverlening.

5.4 Financiën

De invoering van het huurregister brengt zowel eenmalige als structurele kosten met zich mee. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de financiële aspecten op basis van de huidige informatie. Het gaat om een grove indicatie van de kosten; een min of meer betrouwbare begroting vereist verdere uitwerking én overleg met de overheidspartij die het huurregister gaat ontwikkelen en beheren.

Op de begroting van het ministerie is voor 2026-2030 een bedrag gereserveerd van in totaal 18M€ als startbudget voor het huurregister. Naar verwachting is dit een substantieel deel van de uiteindelijke begroting. Gedurende fase 0 zal het programma tot een meer betrouwbare begroting komen.

Programmakosten (eenmalig)

Het programma huurregister omvat niet alleen de algemene programmakosten en de realisatiekosten van de opdrachtnemer (ontwerp, bouw/testen, technische implementatie, aansluiten leveranciers/afnemers en datamigratie) maar ook de inrichtingskosten voor uitvoering bij de opdrachtnemer. Rondom implementatie neemt het programma het centrale deel en algemene publiekscommunicatie voor haar rekening. Het programma beoogt de kosten voor data-leveranciers en -afnemers te minimaliseren maar zal die niet te dragen. Op dit moment is het niet duidelijk of de beschikbare 18M€ hiervoor voldoende zijn.

Nav het art2 onderzoek moeten mogelijk aparte afspraken gemaakt worden met de gemeenten.

Uitvoeringskosten (structureel)

De structurele uitvoeringskosten voor de periode 2030 e.v. omvatten als eerste regievoering op leveranciers en afnemers door het ministerie en verder de reguliere kosten voor instandhouding en lifecyclemanagement van het huurregister door de opdrachtnemer. Gezien de complexiteit van leveranciers- en afnemers moet rekening gehouden worden met structurele kosten van zeker 30% van de totale programmakosten.

Voor het huurregister is daarnaast een centraal ondersteuningsteam voorzien voor gebruikersondersteuning, productownership, dataleveringen en datakwaliteit én voor niet automatiseerbare processen. De kosten daarvan kunnen nog niet goed ingeschat worden. Het is wel redelijk te verwachten dat dit een team zal worden van meerdere FTE's.

De invoering van het huurregister heeft daarnaast financiële gevolgen voor gemeenten. Om deze effecten in beeld te brengen, wordt in het vervolgproces in een artikel 2-onderzoek voorzien. Dit onderzoek richt zich op de financiële gevolgen en uitvoeringskosten, waaronder toezicht, handhaving en het gebruik van het register in gemeentelijke processen.

In de verdere uitwerking wordt onderscheid gemaakt tussen kosten voor het Rijk en kosten voor andere betrokken partijen. Hierbij wordt ook bezien in hoeverre aanvullende middelen nodig zijn voor een zorgvuldige invoering en uitvoering van het huurregister.

Bijlage I: Onderzochte alternatieven

In de aanloop naar dit voorstel zijn verschillende alternatieve manieren onderzocht om de doelen van een huurregister te bereiken. Dit omvatte ook scenario's zonder landelijke registratie. De alternatieven zijn beoordeeld op organisatorische, procesmatige, technische en juridische aspecten.

A Juridisch instrumentarium voor gemeentelijke huurregisters

In dit scenario worden gemeenten via wetgeving gefaciliteerd om verhuurders te verplichten gegevens over huurcontracten vast te leggen in een gemeentelijke database. Met een database krijgen gemeenten meer mogelijkheden om toezicht te houden op (onderdelen van) de gemeentelijke huursector. Het staat gemeenten vrij om hier gebruik van te maken. In de praktijk is dit scenario waarschijnlijk alleen een optie voor de grote gemeenten (G4+).

Dit scenario beperkt zich nadrukkelijk tot het ondersteunen van gemeenten bij toezicht en handhaving en ondersteunt geen nationale uitvoeringsorganisaties. Dit scenario biedt nauwelijks inzicht in de huursector als geheel.

B Verplichte gemeentelijke huurregisters

Bij dit scenario worden gemeenten verplicht zelf een huurregister te realiseren

op een wettelijk voorgeschreven wijze. Het Rijk stelt eisen aan de vorm en inhoud van deze registratie, evenals aan het registratieproces.

In de praktijk zal dit scenario waarschijnlijk werkbaar zijn voor de grote gemeenten (G4+), maar voor het overgrote deel van de gemeenten is dit vrijwel onuitvoerbaar gezien de beschikbare middelen voor toezicht en handhaving.

Dit scenario beperkt zich nadrukkelijk tot het ondersteunen van gemeenten bij toezicht en handhaving en ondersteunt geen nationale uitvoeringsorganisaties. Hoewel landdekkend biedt het scenario beperkt inzicht in de huursector als geheel.

C Decentrale huurregisters met landelijke voorziening

Bij dit scenario worden gemeenten verplicht zelf een huurregister te realiseren op een wettelijk voorgeschreven wijze. Het Rijk stelt eisen aan de vorm en inhoud van deze registratie, evenals aan het registratieproces. Nadat verhuurder de gegevens heeft aangeleverd stelt de gemeente ze beschikbaar voor centrale ontsluiting. De centrale ontsluiting stelt andere overheidsorganisaties in staat om gebruik te maken van de gegevens voor landelijke monitoring, beleidsontwikkeling en uitvoeringstaken.

De praktijk van decentrale systemen in combinatie met een landelijke voorziening is weerbarstig in de uitvoering. De uiteindelijke kwaliteit van de landelijke voorziening is volledig afhankelijk van de inzet van de gemeenten.

In de praktijk zal dit scenario waarschijnlijk werkbaar zijn voor de grote gemeenten (G4+), maar vrijwel onuitvoerbaar voor het overgrote deel van de gemeenten gezien de beschikbare middelen voor toezicht en handhaving.

Dit scenario beperkt zich niet meer tot het ondersteunen van gemeenten bij toezicht en handhaving maar ondersteunt ook de nationale uitvoeringsorganisaties. In dit scenario ontstaat een landdekkend inzicht in de huursector.

D Centraal huurregister

In dit scenario registreren verhuurders de gegevens direct in een centraal landelijk register. Gemeenten hebben geen rol in het invoeren van data, maar gebruiken de landelijke gegevens voor toezicht en handhaving. Grote verhuurders en woningcorporaties zijn via API's gekoppeld aan het centrale register.

Dit scenario biedt de grootste mate van uniformiteit en volledigheid, en ondersteunt zowel lokale als landelijke taken. Naast gemeenten kunnen ook organisaties zoals Dienst Toeslagen, Huurcommissie en ILT gebruikmaken van het register voor hun uitvoeringstaken. De centrale registratie maakt een efficiënte koppeling tussen uitvoeringsorganisaties mogelijk, terwijl de administratieve lasten voor gemeenten beperkt blijven.

Dit scenario is redelijkerwijs werkbaar voor alle gemeenten en passend bij de beschikbare capaciteit en te verwachten meerwaarde.

Samenvatting en conclusie

Hieronder zijn de verschillende scenario's samengevat

Tabel 3

Doelen	Optioneel decentraal (1)	Verplicht decentraal (2)	Verplicht decentraal met landelijke voorziening (3)	Centraal huurregister (4)
Beter beschermen van de huurder	--	+	++	++
Verbeteren van de zichtbaarheid van verhuurders	--	+	+	++
Beter toezicht gemeenten	--	+	+	++
Betere uitvoering huurtoeslag	--	--	+	++
Handhaving energielabelplicht en minimum energieprestatie-eis	--	--	+	++
Huurcommissie	--	--	+	++
Belastingdienst: Box3	--	--	+	++
Monitoring huursector en beleid	--	--	+	++
Uitvoerbaarheid	0	--	--	+

Symbool betekenis

--	Doel wordt niet gerealiseerd
0	Neutraal / niet van toepassing
+	Doel wordt gedeeltelijk gerealiseerd
++	Doel wordt volledig gerealiseerd

Bovenstaande tabel laat zien dat doel realisatie van de scenario's sterk verschilt: Slechts de scenario's 3 en 4 voldoen aan de minimale doelstelling van het huurregister.

Daarnaast verschilt de uitvoerbaarheid sterk. De gemeentelijke realiteit is daarin vooral bepalend, alleen scenario 4 is daardoor realistisch.

Gezien bovenstaande is alleen **scenario 4** uitgewerkt in het voorstel huurregister vanuit twee argumenten:

1. Alleen een landdekkend huurregister voor zowel gemeenten als uitvoeringsorganisaties kan de beleidsdoelen ondersteunen.
2. Alleen een centraal register is uitvoerbaar met gemeenten als gebruiker en uitvoerder.

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011, 2500 EA Den Haag
Telnr 1400 (ma t/m vr 08:00 - 20:00 uur)

April 2026)