Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026 **Aanhangsel van de Handelingen**

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2714

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Vrouw valt van trap in gebouw waar liften maanden stuk zijn en moet via raam naar buiten, bewoners klagen over onveilige situaties»* (ingezonden 29 juni 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 augustus 2026).

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Vrouw valt van trap in gebouw waar liften maanden stuk zijn en moet via raam naar buiten, bewoners klagen over onveilige situaties»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Is het u bekend dat Holland2Stay landelijk op grote schaal woningen verhuurt en beheert, en dat in meerdere steden vergelijkbare klachten bestaan over kapotte liften, defecte toegangssystemen, gebrekkig onderhoud en veiligheidsproblemen?

Antwoord 2
Ik ben niet bekend met de exacte feiten van deze kwestie, maar indien een verhuurder zich niet aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid en onderhoud van woningen houdt, is dat uiteraard een slechte zaak.

Vraag 3 en 4
Acht u het aanvaardbaar dat bewoners maandenlang in een aantoonbaar onveilige situatie verkeren voordat een verhuurder tot een structurele oplossing overgaat, en welke termijn acht u bij een veiligheidsgebrek van deze aard nog acceptabel?

[1] Eindhovens Dagblad, 24 juni 2026 (https://www.ed.nl/eindhoven/vrouw-valt-van-trap-in-gebouw-waar-liften-maanden-stuk-zijn-en-moet-via-raam-naar-buiten-bewoners-klagen-over-onveilige-situaties~a6b6ff2b/)

ah-tk-20252026-2714
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

Hoe beoordeelt u het dat de huren worden verhoogd terwijl een basisvoorziening als een werkende lift al maanden niet toegankelijk is, en acht u de mogelijkheden voor huurders om hier iets aan te doen toereikend en toegankelijk?

Antwoord 3 en 4
Iedere huurder heeft recht op een woning van goede kwaliteit, die bovendien goed onderhouden wordt. Verhuurders moeten zich vanzelfsprekend houden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van de bouwkundige staat en het onderhoud van woningen en de zich daarin bevindende bouwwerkinstallaties, zoals bijvoorbeeld is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Burgerlijk Wetboek. Gemeenten houden toezicht op de bouwregels, en kunnen in geval van overtreding hiervan ook handhavend optreden. Afhankelijk van het veiligheidsrisico kunnen zij een afweging maken hoe snel moet worden opgetreden en of feitelijke bestuursdwang of een andere herstelsanctie op zijn plaats is of ook een boete opleggen. Regels over liften en keuringen daarvan staan in het Warenwetbesluit liften. Daar houdt de arbeidsinspectie toezicht op.
In het geval van ernstige gebreken aan de huurwoning, zoals het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan een liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken, kan de huurder ook de Huurcommissie vragen om de huur tijdelijk te verlagen. Wanneer de Huurcommissie de huurprijs in verband met ernstige gebreken tijdelijk heeft verlaagd, mag de huur vervolgens ook niet worden verhoogd zolang de betreffende gebreken niet verholpen zijn. Gebeurt dit onverhoopt wel, dan kan de huurder wederom bij de Huurcommissie terecht om die huurverhoging tegen te houden. Met de Wet betaalbare huur is de groep huurders die een beroep kan doen op de laagdrempelige geschilbeslechting van de Huurcommissie uitgebreid, zodat – naast huurders in het sociale segment – nu ook huurders in het middensegment bij de Huurcommissie terecht kunnen voor een uitspraak in geval van geschillen over – onder andere – huurprijzen, servicekosten, (onderhouds)gebreken en huurverhogingen.

Vraag 5
Herkent u het bredere signaal dat juist kwetsbare of minder mondige huurdersgroepen, zoals expats, extra risico lopen op uitbuiting door grote verhuurders, en welke stappen zet u om ook deze groep effectief te beschermen?

Antwoord 5
Ik herken het signaal dat er groepen huurders zijn die extra risico lopen op ongewenste verhuurpraktijken. Om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan én kwetsbare groepen te ondersteunen, hebben gemeenten de afgelopen jaren meer instrumentarium gekregen om hiertegen op te treden. Bijvoorbeeld via de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap. Als gevolg hiervan kunnen gemeenten handhaven als sprake is van misstanden zoals intimidatie en te hoge huren. Ook is daarmee de informatiepositie van huurders, waaronder arbeidsmigranten, versterkt en moet elke gemeente een meldpunt hebben, waar klachten over ongewenst verhuurgedrag – zo nodig anoniem – kunnen worden gemeld. Met de Wet goed verhuurderschap is het bovendien mogelijk gemaakt voor gemeenten om een verhuurvergunning instellen; een gebiedsgerichte verhuurvergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte, en/of een vergunning specifiek voor verhuur aan arbeidsmigranten. Met zo'n vergunning kunnen gemeenten vooraf eisen stellen aan verhuurders en, indien een verhuurder zich structureel niet aan de regels houdt, de vergunning weigeren of intrekken. Dit biedt gemeenten een extra instrument om malafide verhuurpraktijken tegen te gaan, juist in situaties waarin kwetsbare huurders een verhoogd risico lopen.
Om de Wet goed verhuurderschap toegankelijk te maken voor een brede groep huurders, waaronder ook huurders die de Nederlandse taal niet (goed) machtig zijn, heeft het Rijk informatiemateriaal digitaal beschikbaar gesteld in zes talen: Nederlands, Engels, Bulgaars, Pools, Roemeens en Spaans. Daarbij is het voor gemeenten mogelijk gemaakt dit materiaal te personaliseren om zo ook hun meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag onder de aandacht te brengen. Eind 2025 ben ik bovendien opnieuw een bewustwordingscampagne over de Wet goed verhuurderschap en de gemeentelijke meldpunten

gestart op sociale media. Die campagne informeerde huurders, verhuurders en woningzoekenden over de wet, en liet zien dat men bij de gemeente terecht kan als zij huurmisstanden meemaken.

Vraag 6
Hoe beoordeelt u het dat de oprichter en een directeur van Holland2Stay in 2021 ieder een taakstraf hebben aanvaard wegens het manipuleren van tijdelijke huurcontracten, en welke consequenties verbindt de overheid aan zo'n veroordeling voor een partij die vervolgens op grote schaal actief blijft op de gereguleerde woningmarkt?

Antwoord 6
Zoals in mijn antwoord op vraag 5 reeds is toegelicht, hebben gemeenten als gevolg van de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid gekregen om een tweetal verhuurvergunningen in te stellen voor de verhuur van woon- of verblijfsruimten. Hiermee kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan verhuurders in de gemeente, waaronder een Bibob-toets. Hiermee kunnen eerder begane – voor de verhuurpraktijk relevante – strafbare feiten worden betrokken bij de overweging om al dan niet een verhuurvergunning te verlenen. Het is aan gemeenten zelf om al dan niet te besluiten om één of beide vergunningplichten uit de Wet goed verhuurderschap in te stellen.

Vraag 7
Hoe verhoudt het door Sikkom bevestigde feit dat Holland2Stay meer dan 280 huurders in Groningen tussen € 150 en € 200 aan verboden bemiddelingskosten heeft gerekend en weigerde proactief terug te betalen, zich tot het wettelijke verbod op bemiddelingskosten, en welke mogelijkheden hebben gedupeerde huurders om hun geld terug te krijgen?[2]

Antwoord 7
Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het verboden om dubbele bemiddelingskosten te vragen. Dit betekent dat een verhuurbemiddelaar geen bemiddelingskosten mag vragen aan de (aspirant)-huurder indien de bemiddelaar in opdracht van de verhuurder bemiddelt. In eerste instantie kan een (aspirant)-huurder deze ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten terugvragen bij de bemiddelaar, bijvoorbeeld via een aangetekende brief. De ACM ConsuWijzer heeft hiervoor op haar website een voorbeeldbrief beschikbaar gesteld.[3] Ook het Juridisch Loket[4] en de Nederlandse Woonbond[5] hebben voorbeeldbrieven voor terugvordering van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten op hun website staan. Mocht de bemiddelaar de ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten niet goedschiks terugbetalen aan de (aspirant-)huurder, dan kan hij of zij daarna naar de rechter stappen om ze in rechte terug te vorderen.
Ook de Wet goed verhuurderschap bevat een verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij de huurder wanneer de bemiddelaar in opdracht van de verhuurder bemiddelt. Hierdoor is het ook voor gemeenten mogelijk om hierop te handhaven. Mocht er sprake zijn van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten dan kan een (aspirant-)huurder hiervan melding maken bij het meldpunt van de gemeente. De gemeente kan dan handhaven. Een gemeente kan ook proactief, dus zonder voorafgaande melding, optreden als zij constateert dat verhuurbemiddelaars (stelselmatig) ten onrechte bemiddelingskosten bij (aspirant-)huurders in rekening brengen.

Vraag 8
Deelt u, gelet op signalen dat Holland2Stay gebruikmaakt van een vennootschapsstructuur waarbij het bedrijf zich in juridische procedures op het standpunt stelt slechts «beheerder» en niet «verhuurder» te zijn met als gevolg dat huurders bij de rechter bot vangen, de zorg dat ondoorzichtige

---

[2] Sikkom, 5 januari 2024 (https://sikkom.nl/actueel/Grote-makelaar-in-Grunn-doet-erg-moeilijk-over-terugbetalen-verboden-bemiddelingskosten-28836461.html)
[3] https://consument.acm.nl/voorbeeldbrieven/prijzen-en-kosten/voorbeeldbrief-bemiddelingskosten-huurwoning-weigeren-terugvragen
[4] https://www.juridischloket.nl/voorbeeldbrieven/voorbeeldbrief-bemiddelingskosten-terugvorderen/
[5] https://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/wat-zijn-bemiddelingskosten/

vennootschapsstructuren huurders het effectief uitoefenen van hun rechten kunnen ontnemen, en welke mogelijkheden ziet u om de werkelijke verhuurder voor huurders kenbaar en aanspreekbaar te maken?

Antwoord 8
Ik vind het belangrijk dat huurders die te maken hebben met overtredingen van wet- en regelgeving, hun recht kunnen halen. Mede tegen deze achtergrond is in de Wet goed verhuurderschap bijvoorbeeld nadrukkelijk gekozen voor een brede definitie van het begrip «verhuurder». Deze wet geldt daarmee ook onverkort voor bijvoorbeeld onderverhuurders, of voor beheerders die in de plaats van de verhuurder optreden. Langs deze weg wordt geborgd dat de gehanteerde bedrijfsstructuur er niet toe leidt dat verhuurders zich kunnen onttrekken aan de verplichtingen volgend uit de Wet goed verhuurderschap.
Mijn voorstel voor een huurregister is recent in consultatie geweest. Daarmee is opgehaald of een huurregister in de praktijk meerwaarde heeft voor onder meer de handhaving van (huur)regelgeving, of de geschetste opzet haalbaar is, en of er voldoende draagvlak voor is. Het voorgestelde huurregister is erop gericht om de verhuurders en de woonruimte die zij verhuren in beeld te krijgen. Daarmee wordt ook duidelijk welke andere mogelijk betrokken partijen niet de verhuurder zijn. Een huurregister moet in ieder geval duidelijk maken wie de verhuurder is en als zodanig aanspreekbaar is.

Vraag 9
Hoe beoordeelt u het dat Holland2Stay een voormalig student van de Technische Universiteit Eindhoven na een bedwantsenplaag aanvankelijk ruim € 12.000 in rekening bracht, een bedrag dat na protest stapsgewijs werd verlaagd tot € 5.083,21, terwijl een onafhankelijk kenniscentrum aangeeft dat de kosten van een dergelijke bestrijding doorgaans veel lager liggen? Deelt u de zorg dat grote verhuurders onderhouds- en bestrijdingskosten op ondoorzichtige wijze en mogelijk bovenmatig op individuele huurders afwentelen?[6]

Antwoord 9
Het bestrijden van ongedierte is in principe de verantwoordelijkheid van de huurder, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige staat van de woonruimte. Wanneer in de huurovereenkomst is bepaald dat de verhuurder (voor de huurder) ook de bestrijding van ongedierte die geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte verzorgt, mag de verhuurder de kosten hiervan in rekening brengen bij de huurder als servicekostenpost (dienstverlening in de vorm van overnemen huurdersonderhoud). Het gaat hierbij enkel om de werkelijk gemaakte kosten, die de verhuurder ook moet kunnen onderbouwen. Ik kan niet oordelen over dit specifieke geval, omdat ik de casus onvoldoende ken en een dergelijk oordeel aan de Huurcommissie of rechter is voorbehouden. In algemene zin verwacht ik van huurders en verhuurders dat zij zich aan de geldende wet- en regelgeving houden.

Vraag 10 en 11
Acht u, mede gelet op de oproep van meerdere partijen in de Groningse gemeenteraad in februari 2025 om de verhuurdersvergunning van Holland2Stay te heroverwegen wegens veiligheidsovertredingen en aanhoudend wangedrag, de instrumenten die gemeenten met de Wet goed verhuurderschap hebben gekregen toereikend om landelijk opererende verhuurders met een aantoonbaar patroon van misstanden aan te pakken, en op welke wijze faciliteert het Rijk de uitwisseling van handhavingsinformatie over zulke verhuurders tussen gemeenten?[7]
Deelt u de opvatting dat een verhuurder die in de ene stad misstanden begaat of een vergunning verliest, niet ongehinderd in een andere stad zou

---

[6] Omroep Brabant, 21 april 2026 (https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/6007381/bedwantsenplaag-in-studentenflat-student-krijgt-rekening-van-12000-euro)
[7] OOG Groningen, 11 februari 2025 (https://www.oogtv.nl/2025/02/raad-wil-handhaving-tegen-holland2stay-na-nieuwe-berichten-over-wanpraktijken/)

moeten kunnen doorgaan, en bent u bereid te onderzoeken of een landelijk register van verhuurders met herhaalde overtredingen wenselijk en mogelijk is?

Antwoord 10 en 11
Gemeenten hebben met de Wet goed verhuurderschap verschillende instrumenten gekregen om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Ik ben met de vraagsteller van mening dat het voor een goede werking van de wet van belang is dat hiermee ook effectief kan worden opgetreden tegen landelijk opererende malafide verhuurders, en dat wordt voorkomen dat malafide verhuurders naar aanleiding van handhaving in de ene gemeente, hun verhuurpraktijk simpelweg verplaatsen naar een andere gemeente. Om dit te voorkomen verplicht de Wet goed verhuurderschap gemeenten om – voorafgaand aan het instellen van een verhuurvergunningplicht – overleg te voeren met de desbetreffende woningmarktregio. Een en ander met het doel om waterbedeffecten te voorkomen. Ook schrijft de wet voor dat besluiten tot het opleggen van een bestuurlijke boete en/of het in beheer nemen van een woning openbaar worden gemaakt. Deze maatregel is niet alleen bedoeld om huurders en woningzoekenden te informeren en waarschuwen, maar leidt er ook toe dat gemeenten beter zicht hebben op eventuele waterbedeffecten van verhuurders die ofwel óók in hun gemeente actief zijn, ofwel die hun activiteiten van de ene gemeente naar de andere verplaatsen.
Het in consultatie gebrachte voorstel voor een huurregister bevatte de mogelijkheid om hierin een centrale plek te bieden voor deze besluiten. Hierdoor kunnen woningzoekenden, huurders en gemeenten eenvoudig 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. Voor woningzoekenden draagt dit bij aan een beter geïnformeerde keuze bij het aangaan van een huurovereenkomst, en huurders kunnen op dezelfde manier nagaan of hun verhuurder eerder in overtreding is geweest, bijvoorbeeld bij een lopend geschil.

Vraag 12
Bent u, gelet op dit incident en het bredere patroon van fraude, illegale kosten, gebrekkig onderhoud en het ontwijken van aansprakelijkheid, bereid de handelwijze van Holland2Stay te onderzoeken en de Kamer over de uitkomsten te informeren?

Antwoord 12
Signalen over ongewenste verhuurpraktijken neem ik serieus, maar als Minister heb geen wettelijke bevoegdheid om op eigen initiatief een specifiek onderzoek in te stellen naar de bedrijfsvoering of handelwijze van één individuele, private Verhuurpartij, noch om eventueel sancties op te leggen. Huurders die te maken krijgen met ongewenst verhuurgedrag kunnen hiervoor, zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 3 en 4, terecht bij hun gemeente. Daarnaast staat voor huurders de gang naar de Huurcommissie open bij geschillen over de hoogte van de huurprijs, servicekosten of onderhoudsgebreken.
Indien er sprake is van oneerlijke handelspraktijken of consumentenmisleiding, is de Autoriteit Consument & Markt (ACM) de aangewezen toezichthouder. Ook kunnen huurders bij verhuurmisstanden (weigeren ernstige onderhoudsgebreken waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is te verhelpen, onredelijk hoge servicekosten) en bemiddelingsmisstanden (ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten) een procedure starten bij de rechtbank. Ik roep huurders dan ook op van deze mogelijkheden gebruik te maken.

Vraag 13
Welke concrete stappen bent u bereid te zetten om huurders beter te beschermen tegen grote, landelijk opererende verhuurders die een structureel patroon van misstanden laten zien?

Antwoord 13
De huidige wet- en regelgeving voorziet reeds in een stevig kader op basis waarvan kan worden opgetreden in geval van ongewenst verhuurgedrag. Het gaat hier onder andere om de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur, als gevolg waarvan gemeenten kunnen handhaven op misstanden als intimidatie, discriminatie, onredelijke servicekosten en te hoge huren. Ook heeft de gemeente de mogelijkheid om te handhaven op het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarmee kan worden opgetreden als bijvoorbeeld de staat van de woning onder de in dat besluit opgenomen minimumkwaliteit zakt of wordt gebracht of wanneer installaties niet goed worden onderhouden.
Op dit moment evalueer ik de Wet goed verhuurderschap. Ik verwacht de resultaten hiervan komend najaar met uw Kamer te delen.