

32847 Integrale visie op de woningmarkt
Nr. 1398 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 december 2025

Met deze brief wil ik uw Kamer informeren over een aantal actuele ontwikkelingen in het woonbeleid. In deze brief ga ik in op de volgende onderwerpen:

- Het voorstel voor een huurregister;
- Ontwikkelingen rondom het intensiveren van de samenwerking op het gebied van het woonbeleid;
- Een stand van zaken van de herziening van wet- en regelgeving op het gebied van servicekosten;
- De uitkomsten van de financiële evaluatie van de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- De handhaving van de Wet goed verhuurderschap.

Huurregister

Ik heb uw Kamer op 9 april 2025 geïnformeerd over mijn inzet voor een huurregister (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024-2025, 27 926, nr. 391). In die brief heb ik toegezegd uw Kamer in het najaar van 2025 nader te informeren.

Een huurregister vergroot de rechtsbescherming en gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder en helpt gemeenten bij het toezicht op en de handhaving van met name de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Een huurregister kan gemeenten in staat stellen om meer inzicht te verkrijgen in de huurmarkt en proactief te handelen bij eventuele misstanden. Ook kan een register de verhuurder ondersteuning bieden in het contact met de gemeente. Naast een ondersteuning voor gemeenten kan een registratie van huurgegevens verschillende andere overheidsorganisaties in staat stellen om hun wettelijke taak effectiever en efficiënter uit te voeren. De Dienst Toeslagen kan nauwkeuriger het recht op de huurtoeslag bepalen. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet bij het toezien en handhaven van de energielabelplicht een meerwaarde in een huurregister. Ook de Huurcommissie zou met een register ondersteund kunnen worden bij de geschilbeslechting. Tenslotte kan een registratie van huurgegevens waardevol zijn voor

gemeenten en provincies bij het nemen van regie op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder.

Een huurregister is niet op korte termijn gerealiseerd. De ontwikkeling en implementatie van het huurregister is omvangrijk en uitdagend. Ook moet er een wettelijke grondslag komen waarin wordt vastgelegd welke gegevens in een register worden geregistreerd, met welke doelen deze gegevens worden geregistreerd, wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft bij de registratie en wie toegang heeft tot de geregistreeerde gegevens. Ik werk aan een conceptvoorstel voor het huurregister. Daarin wil ik ingaan op beleidsmatige doelstellingen, meerwaarde, functionaliteit, reikwijdte, governance en context van het register. Ook ga ik in op de wettelijke grondslag die nodig is, de onderzochte alternatieven, de vervolgstappen en het bijbehorende tijdspad. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de meerwaarde die een register ook voor de huurders en verhuurders heeft, de bijbehorende administratieve lasten en privacyvraagstukken.

Ik verwacht dit conceptvoorstel voor het huurregister in het eerste kwartaal van 2026 in internetconsultatie te kunnen brengen. Daarmee wil ik alle relevante stakeholders een kans geven mee te denken over de nadere inrichting van een huurregister.

Intensievere samenwerking woonbeleid

Op de woontop van 8 december 2024 heb ik met de gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) naast afspraken over woningbouw, ook een afspraak gemaakt over versterking van een meer lokaal gerichte aanpak binnen het woonbeleid. De vorming hiervan krijgt momenteel vorm op basis van intakegesprekken met de NPLV-gebieden.

In de gesprekken wordt verkend in welke behoefte een intensievere samenwerking tussen de gebieden en mijn ministerie kan voorzien. De gebieden willen gaan samenwerken op het gebied van instroom en doorstroom van bewoners, het vasthouden van sociaal-economische doorgroeiers en het aanpakken van leefbaarheidsproblemen binnen het wijkgerichte woonbeleid. Ook willen ze hun lokale uitvoeringskracht vergroten. Deze behoeften vormen de basis voor de verdere invulling van mijn aanpak, waarbij de kansen uit het landelijke woonbeleid centraal staan.

Om wederzijds de nauwere samenwerking te bekrachtigen, hebben bestuurlijke vertegenwoordigers van de NPLV-gebieden en ik op de Dag van de Volkshuisvesting op 8 december 2025 een afspraak gemaakt over hoe dit verder uit te werken.

Landelijke opleidingsstandaard voor woontoezicht

Door nieuwe wet- en regelgeving in het woondomein groeit de vraag naar goed opgeleide gemeentelijke toezichthouders en handhavers, terwijl bestaande opleidingen zich vooralsnog meer op de bouw richten. Op behoefte van steden heb ik daarom met de VNG, de VBWTN en een aantal gemeenten gewerkt aan de totstandkoming van een landelijke opleiding woontoezicht voor gemeentelijke toezichthouders en handhavers. Hierin zijn onder meer recente wetten zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur meegenomen.

De eindtermen die gezamenlijk zijn opgesteld, worden benut door de bestaande opleiders in Nederland. Gezamenlijk ondertekenden wij op 8 december een convenant waarmee de landelijke opleidingsstandaard voor woontoezicht werd bekrachtigd. Alle opleiders werken vanaf nu met deze eindtermen.

Stand van zaken herziening wet- en regelgeving servicekosten

De wet- en regelgeving over servicekosten is in de kern helder, maar in de praktijk blijkt het onvoldoende om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Daarom wordt de wet- en regelgeving over servicekosten herzien. Een belangrijk onderdeel van de herziening is de Wet modernisering servicekosten van 23 april 2025. De kern van deze wet is dat er een limitatieve lijst gaat gelden waarin staat wat er onder servicekosten mag vallen. De limitatieve lijst van acht categorieën servicekosten is onderdeel van het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur). Daarnaast werk ik, in aanvulling op de Wet modernisering servicekosten en het herziene Besluit servicekosten, aan een ministeriële regeling servicekosten. In de regeling staan regels over hoe servicekosten moeten worden berekend en soms ook wat de maximale hoogte daarvan mag zijn.

Een concept van deze regeling is van 10 oktober tot en met 14 november in consultatie gebracht. Op dit moment werk ik aan een definitieve regeling, waarin de reacties uit de internetconsultatie zijn verwerkt. In de versie die in consultatie lag, stond een voorstel om een maximum te stellen aan het bedrag dat per maand aan servicekosten voor een (roerend) zonnepaneel mag worden gerekend. Verschillende partijen in het veld hebben tijdens de internetconsultatie kritisch gereageerd op dit voorgestelde maximum. Het voorgestelde bedrag was in de ogen van verhuurders te laag en zou niet in verhouding staan tot de daadwerkelijk gemaakte kosten. Om verdere zorgen over dit

voorstel te voorkomen, hecht ik eraan in deze brief alvast kenbaar te maken dat ik de reacties ter harte neem en het voorgestelde maximum niet in de definitieve regeling op zal nemen. Ik zie hoe ik de berekening van de servicekosten voor zonnepanelen in de regeling vorm wil geven, zodat de vergoeding die verhuurders kunnen vragen in verhouding zijn met de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Mijn inzet is erop gericht de Wet modernisering servicekosten op 1 juli 2026 in werking te laten treden. Ik verwacht een definitieve versie van de regeling in het voorjaar van 2026 te kunnen publiceren.

Uitkomsten financiële evaluatie Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

De afgelopen jaren hebben gemeenten meer handhavende taken gekregen op het gebied van huurwetgeving. Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) op 1 juli 2023 hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om op te treden tegen verschillende vormen van ongewenst verhuurgedrag, zoals bijvoorbeeld intimidatie, woondiscriminatie, onredelijke servicekosten of te hoge waarborgsommen. De op 1 juli 2024 in werking getreden Wet betaalbare huur (Wbh), en de op 23 april 2024 ingegane verlenging van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh) hebben deze handhavingstaken uitgebreid met de handhaving op te hoge huren en huurprijsverhogingen. Gemeenten krijgen van het Rijk financiële middelen om deze handhavende taken uit te voeren. Daarvoor is voor iedere wet een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële-verhoudingswet uitgevoerd. Deze onderzoeken geven per wet inzicht in de eenmalige en structurele uitvoeringslasten voor gemeenten.

Op verzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft het Rijk de taken van gemeenten die volgen uit de Wgv, Wbh en Wmhgh per 1 juli 2025 in samenhang financieel geëvalueerd. De financiële evaluatie is daarmee relatief kort na de inwerkingtreding van de wetten uitgevoerd. Reden waarom aan dit verzoek van de VNG tegemoet is gekomen, is onder meer dat tijdens het parlementaire proces handhavingstaken aan de Wgv zijn toegevoegd. Deze taken zaten niet in de oorspronkelijke kostenraming die was gemaakt op basis van het artikel 2-onderzoek. De financiële evaluatie is inmiddels uitgevoerd en afgerond door het onderzoeksbureau Sira Consulting. Het rapport is bij deze Kamerbrief gevoegd als bijlage 2. In de evaluatie zijn de eerdere uitkomsten van de artikel 2-onderzoeken van de Wgv, Wbh en Wmhgh herijkt op basis van de eerste praktijkervaringen van gemeenten.¹

Uitkomsten van de financiële evaluatie

Uit het onderzoek blijkt dat de financiële middelen voor gemeenten vooralsnog toereikend zijn. De overkoepelende conclusie is dat het aantal meldingen bij de gemeentelijke meldpunten aanzienlijk lager ligt dan bij de eerdere onderzoeken is geraamd. Dit is ook zichtbaar in het aantal keer dat het handhavingsinstrumentarium is ingezet. Kanttekening daarbij is wel dat gemeenten nog druk bezig zijn met

¹ Voor het onderzoek zijn 16 gemeenten geïnterviewd.

de implementatie en nog niet altijd veel praktijkervaring met de drie wetten hebben kunnen opdoen.

Ook geven gemeenten aan geen betrouwbare inschatting te kunnen geven van de gemiddelde tijdsbesteding per melding.² Dat is gelegen in het feit dat de tijdsbesteding per melding maatwerk is: het is onder meer afhankelijk van de complexiteit en aard van de melding, hoeveel tijd daaraan besteed dient te worden.

Vervolg

Het ingezette beleid ten aanzien van het verbeteren van de huurbescherming en huurprijsbescherming valt of staat bij een goede rolinvulling van gemeenten. Ervoor zorgen dat gemeenten voldoende financiële middelen hebben, is daarvan een belangrijk onderdeel. Ik ben dan ook blij om te kunnen constateren dat de financiering vanuit het Rijk tot dusver toereikend is. Tegelijkertijd besef ik me dat gemeenten nog in de implementatiefase zitten en hard bezig zijn met het zich eigen maken van de nieuwe wettelijke taken. Dat kost tijd. Ik deel de inschatting van gemeenten dat het aantal meldingen zal stijgen wanneer de bekendheid met het bestaan van de gemeentelijke meldpunten toeneemt. Ik steun het voornemen van gemeenten om meer promotieactiviteiten in te zetten om hun meldpunten extra onder de aandacht te brengen.

Om gemeenten te helpen bij het onder de aandacht brengen van de meldpunten en om meldingen door huurders en woningzoekenden te stimuleren, heeft het Rijk begin 2024 een toolkit met communicatiemiddelen ontwikkeld. Gemeenten kunnen deze middelen aanvullen met de (contact)gegevens van hun meldpunt en gebruiken om het meldpunt verder onder de aandacht te brengen. Het is overigens aan gemeenten zelf om te besluiten of, en zo ja hoe, zij over het meldpunt communiceren. Dat zal onder meer afhangen van de aard en omvang van de (huur)woningvoorraad en de lokale situatie. Ik blijf actief aandacht vragen voor de meldpunten. Begin november ben ik opnieuw een bewustwordingscampagne over de Wet goed verhuurderschap en de gemeentelijke meldpunten gestart op sociale media. Die campagne informeert huurders, verhuurders en woningzoekenden over de Wet goed verhuurderschap en laat zien dat men bij de gemeente terecht kan als ze huurmisstanden meemaken.

² Dit geldt ook voor de bevindingen ten aanzien van de (optioneel in te stellen) verhuurvergunning o.g.v. de Wgv. De onderzoekers geven aan dat het nog te vroeg is om te voorspellen hoeveel gemeenten op structurele termijn een vergunningplicht instellen en hoeveel vergunningen bij hen worden aangevraagd en verleend. De eerdere inschattingen voor de tijdsbesteding voor het beoordelen en verlenen van vergunningen, het toezicht en de handhaving van vergunningen en de beleidsmatige werkzaamheden t.b.v. verhuurvergunningen kunnen niet worden herijkt als gevolg van onvoldoende respons onder de geïnterviewde gemeenten.

Daarnaast blijf ik met de VNG in gesprek om te bezien op welke wijze ik gemeenten verder kan ondersteunen in de uitvoering van hun nieuwe wettelijke taken. Verder geldt dat de Wgv in 2026 wettelijk wordt geëvalueerd. Ik informeer Uw Kamer in de zomer van 2026 over de uitkomsten van deze evaluatie. De evaluatie van de Wbh staat voor 2027 gepland.

Handhaving van de Wet goed verhuurderschap

Tijdens het vragenuur van 11 maart 2025 is gesproken over de handhavingsmogelijkheden die gemeenten sinds 1 juli 2023 hebben op grond van de Wet goed verhuurderschap. Daarbij werd mij gevraagd hoeveel boetes er door gemeenten zijn opgelegd. Ik heb toen toegezegd dat ik met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in gesprek zou gaan om cijfers te achterhalen van uitgedeelde boetes op basis van de Wet goed verhuurderschap en dit te delen met Uw Kamer.

De VNG heeft daarop laten weten dat het lastig is om concrete cijfers te achterhalen, omdat er geen verplichting is voor gemeenten om hun boetebesluiten op één centrale plek te publiceren. Daarnaast geldt dat het uitdelen van boetes niet het doel is van de Wet goed verhuurderschap. Het doel is om malafide verhuurpraktijken tegen te gaan en het is ook de bedoeling dat vanuit de wetgeving een preventieve werking uitgaat. Gemeenten hebben daartoe een bestuursrechtelijke escalatieladder tot hun beschikking, die proportioneel dient te worden ingezet. Een waarschuwing kan ook al tot een gedragsaanpassing leiden.

Om toch meer inzicht te krijgen in de handhaving van de Wet goed verhuurderschap, ben ik dit jaar gestart met een halfjaarlijkse uitvraag onder een kleine en diverse groep gemeenten; de *Signalering meldpunten Wet goed verhuurderschap*. Door middel van een periodieke rondgang onder deze groep gemeenten probeer ik een grofmazig beeld te krijgen van de praktijkwerking van de wet, en meer in het bijzonder de meldpunten. Het is op dit moment nog te vroeg om uit de opgehaalde informatie conclusies te kunnen trekken. Ik zal bezien in hoeverre ik de opbrengsten van deze halfjaarlijkse signalering kan betrekken bij de wetsevaluatie die in 2026 plaatsvindt. In dat evaluatieonderzoek zal uitgebreid worden gekeken naar de doeltreffendheid van de Wet goed verhuurderschap, evenals de werking daarvan in de praktijk.

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