

INSPRAAKREACTIE Voorstel Huurregister

Ter attentie van het ministerie van Binnenlandse Zaken (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)
Datum: 27 mei 2026

Aanleiding

IVBN reageert graag op het voorstel om een landelijk huurregister in te stellen voor alle verhuurders. Onze leden investeren met kapitaal van pensioenfondsen en verzekeraars op grote schaal in duurzame woningen. Het voorstel heeft duidelijke doelstellingen waar onze leden ook achter staan.

IVBN waardeert de uitwerking van het voorstel. Ten opzichte van eerdere voorstellen, waarbij verhuurders contracten in het huurregister moesten plaatsen, is het voorstel volgens IVBN aanzienlijk verbeterd. Tegelijkertijd leven er onder leden wel zorgen over de gevolgen van een huurregister.

Hieronder geven wij schematisch weer wat voor ons de belangrijkste positieve punten en aandachtspunten zijn. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

Positieve punten	Aandachtspunten
Transparantie in de markt	Privacy en gevoelige informatie
Beleidskeuzes op basis van data	Lasten voor verhuurders

Positieve punten van een huurregister

1. Transparantie in de markt

De reputatie van de sector staat nog steeds onder druk. Malafide verhuurders moeten daarom te allen tijde worden tegengegaan en daarbij is transparantie een belangrijke voorwaarde. Het huurregister kan daaraan een bijdrage leveren omdat informatie beter beschikbaar is voor alle partijen in het veld. Zo maakt inzicht in boetes en handhaving het lastiger om onder de radar te opereren. Door een openbaar huurregister kunnen IVBN-leden (en bonafide verhuurders in het algemeen) hun professionaliteit en compliance aantoonbaar maken. Dit neemt niet weg dat malafide verhuurders onder de radar hun praktijken kunnen voortzetten door zich te onttrekken aan hun meldingsplicht. Het ontbreken van de betreffende woonruimte in het huurregister is dan in ieder geval het signaal voor potentiële huurders om niet met deze verhuurder in zee te gaan. De koppeling met andere instanties (Dienst Toeslagen, Huurcommissie ILT) bevordert een aantal processen voor een goed en eerlijk functionerende woningmarkt.

2. Beleidskeuzes op basis van data

Betere data leiden tot beter onderbouwd overheidsbeleid. In dat opzicht kan een centraal huurregister een waardevolle bijdrage leveren. Het verkleint de kans dat beleid gebaseerd wordt op anekdotisch bewijs. IVBN werkt continu aan meer transparantie onder andere door samenwerking met NVM en VGM NL voor betere en meer gedetailleerde informatie over de huurwoningmarkt.

Aandachtspunten bij een huurregister

3. Privacy en gevoelige informatie

Hoewel in het voorstel geen persoonsgegevens van huurders worden verwerkt, neemt dit een aantal belangrijke zorgen rondom privacy en gevoelige informatie bij professionele investeerders niet weg.

In de eerste plaats kan door de vermelding van het exacte adres in het openbaar inzichtelijke register redelijkerwijs een koppeling worden gemaakt met de natuurlijke perso(o)n(en) die deze woning huren. Zeker binnen een woningcomplex zal dit het geval zijn. Huurders zijn daarmee in AVG termen 'indirect identificeerbaar' en de huur die zij betalen is daarmee openbaar. Hierdoor ontstaan privacygevoelige situaties die niet volledig worden ondervangen door de AVG. Daarnaast kan inzicht tussen huurders in een complex in elkaars huurprijzen leiden tot onderlinge spanningen en discussies.

Verschillen in huurprijzen komen vaak voort uit verschillen in context, zoals het moment waarop een huurcontract is afgesloten. Deze context is voor huurders niet altijd direct zichtbaar of eenvoudig te begrijpen. Het desgevraagd moeten duiden van deze huurverschillen door verhuurders aan huurders leidt tot veel extra werk, veelal zonder de tevredenheid van de betreffende huurders te kunnen verbeteren. Advies is daarom om de toegang tot deze huurgegevens te beperken tot overheden. Daarbij zou nog wel de maximaal toegestane huur op basis van het aantal WWS-punten kunnen worden opgenomen.

Ook blijven er een aantal zaken onduidelijk. Onder kop 2.5 wordt gesproken als beoogd doel "situaties voorkomen waarin de eigenaar niet op de hoogte is van de verhuur en kan de eigenaar sneller signalen van ongewenste onderhuur onderzoeken." De vraag is hoe de eigenaar van de woning in het register zou kunnen zien dat de woning door zijn huurder wordt onderverhuurd: er staan immers geen huurdersgegevens in.

Tot slot wordt vermeld dat de juridisch eigenaar van de woning in het register wordt opgenomen. Voor IVBN-leden kan dit tot ongewenste neveneffecten leiden. Ongeveer 75% van onze leden hebben het beheer van woningen en de administratieve afhandeling uitbesteed aan een propertymanager. Deze partij fungeert in de praktijk als aanspreekpunt voor huidige en toekomstige huurders. IVBN vraagt daarom om in het huurregister naast de juridisch eigenaar ook een aparte kolom als 'aanspreekpunt verhuurder c.q. namens de eigenaar' op te nemen.

Een andere onduidelijkheid is dat institutionele investeerders hun vastgoedportefeuilles vanuit risicoperspectief veelal over meerdere BV's met afzonderlijke namen structureren. Achter deze BV's kunnen verschillende pensioenfondsen als uiteindelijk belanghebbende schuilgaan, waardoor deze structuur bewust is opgezet. De naam van een afzonderlijke BV wijkt daarbij in de praktijk geregeld sterk af van de naam van de holding of de herkenbare handelsnaam richting huurders. Hierdoor kunnen deze namen niet eenvoudig worden teruggeleid naar de feitelijke verhuurder.

4. Lasten voor verhuurders

Het is positief dat het voorstel is verbeterd op de manier waarom gegevens gerapporteerd moeten worden. Toch moet er rekening gehouden worden met dat de invoering extra lasten voor verhuurders met zich meebrengt.

Een belangrijke voorwaarde is dat er mogelijkheid is tot automatisering van processen en dat, zoals beschreven, domeinarchitectuur van verschillende registers en rapportageplatforms op elkaar aansluiten. Het publieke domein hoort ten alle tijden verantwoordelijk te zijn voor het

beheer en handhaving van het register. Professionele verhuurders hebben hun administratie op orde en voldoen aan de Wet goed verhuurderschap. Ondersteun bedrijven daarom zo volledig mogelijk in de aansluiting van vastgoedadministratie op het huurregister, zodat dit minimale administratieve impact heeft op de bedrijfsvoering. Ontzorg verhuurders door de kosten voor de API en de benodigde modules bij veelgebruikte leveranciers van primaire systemen centraal te organiseren of te vergoeden. Daarmee wordt voorkomen dat de operationele lasten voor verhuurders verder toenemen.

Conclusie

IVBN staat achter de doelen van het voorstel en ziet potentie in het transparanter maken van de markt en het beter benutten van data ten behoeve van het woonbeleid. Tegelijkertijd ziet IVBN reële risico's die zorgvuldig moeten worden meegewogen. Wanneer de genoemde aandachtspunten onvoldoende worden ondervangen, ontstaat het risico op weerstand vanuit de brede sector.

Het grootste knelpunt betreft het openbaar maken van huurprijzen op individueel niveau. Hieraan zijn naar het oordeel van IVBN te grote risico's verbonden. IVBN stuurt daarom nadrukkelijk aan op het uitsluitend toegankelijk maken van deze gegevens voor overheidsinstanties. Mocht desondanks worden gekozen voor openbare inzichtelijkheid van individuele huurprijzen, dan kan IVBN het voorstel voor een huurregister niet steunen.

IVBN denkt graag mee over de verdere uitwerking van het huurregister, maar blijft daarbij kritisch op onderdelen van de voorgestelde invulling.