

ADVIES

Aan:	De algemene raad
Van:	Wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	28 mei 2026
Betreft:	Mogelijke invoering huurregister

SAMENVATTING

De wetgevingsadviescommissie van de Nederlandse orde van advocaten (hierna: 'de commissie') heeft met belangstelling kennisgenomen van de [internetconsultatie](#) van het voorstel huurregister. De commissie heeft ernstige bezwaren tegen het voorstel en adviseert om het register niet tot stand te brengen.

KERNPUNTEN

1. De beoogde doelen worden niet bereikt
2. De doelen kunnen op minder bezwarende wijze worden bereikt
3. Het tot stand brengen van een register zal leiden tot aanzienlijk meer procedures bij de huurcommissie
4. Indien een register tot stand wordt gebracht dient het niet openbaar toegankelijk te zijn
5. Indien een register tot stand wordt gebracht kan dit beter de huurprijzen van bedrijfsruimte registreren

ADVIES

1. Beoogde doelen worden niet bereikt

Krachtens artikel [2a](#) Wet goed verhuurderschap (WGV) is het verboden om woonruimte te verhuren tegen een huurprijs die hoger is dan de maximaal redelijke huurprijs. Eenzelfde verbod bevat artikel [10](#)¹ jo. [50](#) BHW. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald overeenkomstig het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals vastgelegd in bijlage [I](#) bij het BHW. Krachtens art. [2](#)² onder e sub 6° WGV verstrekt een verhuurder van woonruimte aan de huurder de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, uitgedrukt in punten conform het WWS, alsmede de bijbehorende maximale huurprijs. De puntenwaardering wordt opgesteld door de verhuurder en kan worden getoetst door de huurcommissie en de kantonrechter. Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen ziet toe op naleving van de wet en regeling goed verhuurderschap. Naleving van voornoemde regels is derhalve zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk gewaarborgd.

Met het instellen van een huurregister wordt beoogd om diverse doelen te bereiken. Deze doelen zijn ongelijksoortig. Enerzijds beoogt het register inzicht te verschaffen in welke woningen worden verhuurd en het aantal verhuurde woningen. Anderzijds heeft het register ten doel om vast te stellen of de verhuurder zich aan de geldende regels houdt.

Voor zover het register beoogt om handhaving van regelgeving te monitoren is het daarvoor ongeschikt. Vaststelling of regelgeving is geschonden dient immers per geval plaats te vinden. Dat in een register staat dat een woonruimte met 186 of 188 punten gewaardeerd wordt, en derhalve valt onder de regels van middenhuur of hoog segment, zegt niets over de werkelijke waardering van de woning. Indien een verhuurder willens en wetens de wet wil overtreden, vult hij de gewenste puntenwaardering in het huurregister in. Pas bij controle door ofwel de huurder (via de huurcommissie of de kantonrechter), ofwel de gemeente (via de WGV), zal blijken of de woning daadwerkelijk gewaardeerd dient te worden met het geregistreerde aantal punten. Het is derhalve een illusie dat door middel van een huurregister

vastgesteld kan worden of de verhuurder zich aan de geldende regels houdt.¹ De toezichthouder zal telkens een handhavingsambtenaar naar een woonruimte moeten sturen om vast te stellen of de geldende regels worden nageleefd.

Krachtens artikel 38 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Awir) dient de verhuurder van een huurder die huurtoeslag ontvangt de huurprijs van het gehuurde kenbaar te maken aan de Belastingdienst. In 2021 waren in Nederland 3,1 miljoen huurwoningen. Van deze woningen waren 75% eigendom van toegelaten instellingen (woningcorporaties).² Deze instellingen dienen krachtens artikel 36a jo. 35 Woningwet Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te informeren over het aantal woonegelegenheden dat de toegelaten instelling in het verslagjaar in eigendom had, alsmede de waardering van deze woningvoorraad.

In 2021 ontvingen 1.543.000 huishoudens huurtoeslag. Omdat de Belastingdienst krachtens de Awir met deze verhuurders geautomatiseerd gegevens uitwisselt is van al deze woningen de samenstelling bekend. Volgens gegevens van het CBS huurt 14,8% van de ontvangers van huurtoeslag woonruimte van een particuliere verhuurder.³

Derhalve is van alle corporatiewoningen en van circa 114.700 particuliere verhuurders informatie beschikbaar over de huurprijs van deze woningen. Als in 2022 al van 89,8% van de verhuurde woningen informatie beschikbaar is, is het de vraag of verplichte registratie tot meer inzicht zal leiden. Ook hier geldt dat een verhuurder die willens en wetens de wet wil overtreden zich niet zal registreren als verhuurder.⁴ Het is derhalve een illusie dat 100% inzicht in samenstelling van de huurmarkt kan worden verkregen.

2. De doelen kunnen op minder bezwarende wijze worden bereikt

Inzicht in het aantal verhuurde woningen en welke woningen worden verhuurd kan worden verkregen door koppeling van de Basisregistratie Personen (BRP) met de Basisadministratie Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Kadaster (BRK). Die koppeling zal geen volledig beeld geven. Immers, het enkele feit dat de eigenaar van een woning niet op het adres van zijn eigendom staat ingeschreven, betekent nog niet dat de woonruimte niet is verhuurd. Andersom blijkt uit het rapport 'Doeltreffendheid en doelmatigheid van een landelijk huurregister' opgesteld door PWC in opdracht van de Minister, dat objecten in de BAG niet altijd goed gekoppeld zijn aan de BRK.⁵ Door deze database tevens te koppelen aan de huurgegevensuitwisseling (HGU) die plaatsvindt in het kader van de Wet op de huurtoeslag kan een zeer hoog percentage van inzicht worden verkregen in het aantal verhuurde woningen, welke woningen worden verhuurd en wie de verhuurder is. Onverminderd geldt dat het huurregister beperkt effectief is bij het opsporen van verhuurders die bewust registratie ontlopen.⁶

Het consultatiedocument benoemt als probleem dat "*situaties bekend [zijn] waarbij een huurder via een verhuurbemiddelaar woonruimte heeft gehuurd, maar de verhuurder – de partij op het huurcontract – een onbekende is.*" De commissie herkent de situatie, maar erkent dit niet als een probleem. De praktijk weet zich prima te redden met het *Kribbebijter*criterium. Dit criterium houdt kortweg in dat het antwoord op de vraag of iemand jegens een ander bij het sluiten van een overeenkomst in eigen naam is opgetreden of als vertegenwoordiger van een derde, afhangt van hetgeen hij en die ander daaromtrent jegens elkander hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden.⁷ Aangenomen wordt dat, behoudens een duidelijke andere aanwijzing, kan worden

¹ Het consultatiedocument onderkent dit ook. Op pagina 10 wordt terecht opgemerkt "*het huurregister is echter naar verwachting beperkt effectief bij het opsporen van verhuurders die bewust de registratie ontlopen.*"

² Woon 2021 onderzoek.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2025/02/huurtoeslag-particuliere-huishoudens-2022>.

⁴ Het consultatiedocument onderkent dit ook. Op pagina 10 wordt terecht opgemerkt "*het huurregister is echter naar verwachting beperkt effectief bij het opsporen van verhuurders die bewust de registratie ontlopen.*"

⁵ Bijlage bij brief Minister van Volkshuisvesting d.d. 12 juli 2023, TK 27.926. nr. 376.

⁶ Pagina 10 consultatiedocument.

⁷ Hoge Raad 11 maart 1977, [ECLI:NL:HR:1977:AC1877](https://www.eclinet.nl/HR:1977:AC1877).

aangenomen dat de lasthebber in eigen naam handelt.⁸ Als twijfel bestaat over wie verhuurder is merken de huurcommissie en de rechtspraak, overeenkomstig het Kribbebijtercriterium, vaak degene die op het huurcontract is vermeld, als verhuurder aan. Dit ongeacht of daar een (rechts)persoon als beheerder, aanspreekpunt of anderszins is vermeld.⁹

De commissie is ook bekend met gevallen waarbij een niet bestaande rechtspersoon, of een rechtspersoon met een onjuiste handelsnaam, als verhuurder is aangemerkt. Ook daar lijkt de rechtspraak zich met behulp van het Kribbebijtercriterium te redden. Daarnaast kan de regeling van art. 3:61 lid 2 BW de huurder behulpzaam zijn. In het civiele recht wordt een wederpartij geacht onderzoek in te stellen naar zijn wederpartij, bijvoorbeeld door inzage in het handelsregister of het Kadaster. Niet valt in te zien waarom dit bij de bijzondere overeenkomst huur anders zou zijn. Het betreft nota bene een duurovereenkomst met een substantiële betalingsverplichting per maand van de huurder. Volgens de commissie mag van een huurder enig onderzoek naar de persoon en beheersbevoegdheid van de verhuurder worden verwacht. In de literatuur wordt ook bepleit dat de huurcommissie ambtshalve het Kadaster raadpleegt. Denkbaar is dat aan art. 2² onder e WGV een verplichting wordt toegevoegd dat de verhuurder de huurder informeert over zijn NAW gegevens, inclusief de verplichting om de huurder te informeren over wijzigingen daarvan, bij gebreke waarvan de Kadastrale eigenaar vermoed wordt verhuurder te zijn.

Het consultatiedocument benoemt tevens de situatie dat partijen woningen te huur aanbieden die niet bestaan of niet in hun bezit zijn. De commissie is van mening dat een huurregister met vermelding van de naam van de verhuurder niet tot gevolg heeft dat de verhuurder uit de anonimiteit wordt gehaald. In het handelsverkeer wordt regelmatig gebruik gemaakt van de figuren van volmacht en lastgeving. Ook is van algemene bekendheid dat makelaars en beheerders bemiddelen bij de totstandkoming van een huurovereenkomst. Het consultatiedocument wekt de suggestie dat verhuurders aan de lopende band derden inschakelen voor de totstandkoming van een huurovereenkomst. Dit hangt in de praktijk vooral af van de hoeveelheid woonruimten die een verhuurder bezit en de mate van professionaliteit van de verhuurder. De commissie ziet niet in waarom van de eigenaar een extra handeling kan worden verlangd om zijn makelaar, zeker bij een eenmalige transactie, te machtigen in het huurregister. De commissie ziet niet in waarom, anders dan in het algemene verbintenissenrecht, de makelaar of beheerder zich in het huurregister dient te registreren als gemachtigde. Een dergelijke verplichting bestaat ook niet bij de totstandkoming van bijvoorbeeld een telefoonabonnement. Ook daar is sprake van een duurovereenkomst, soms met een aanzienlijke maandelijkse betalingsverplichting van de abonnee.

Het consultatiedocument benoemt dat in het huurregister uitspraken van de huurcommissie gekoppeld kunnen worden aan een verhuurder. De commissie ziet ook hier geen meerwaarde van een huurregister. Artikel 20 WGV biedt gemeenten al de mogelijkheid om de gegevens van verhuurders die de WGV overtreden hebben, openbaar te maken en te publiceren. Ook biedt het uitsprakenregister van de huurcommissie een huurder voldoende gelegenheid om te onderzoeken of ten aanzien van het gehuurde uitspraken zijn gedaan.¹⁰

3. Het tot stand brengen van een register zal leiden tot meer procedures bij de huurcommissie

Indien in een openbaar register de huurprijzen van woningen worden opgenomen is het voor de bewoner van een appartement eenvoudig om vast te stellen dat hij meer huur betaalt dan zijn buurvrouw of onderbuurman. Deze bewoner zal menen dat hij ongelijk wordt behandeld. Dat de ongelijke huurprijs het gevolg kan zijn van een andere oppervlakte van het gehuurde, andere voorzieningen in het gehuurde, een eerdere ingangsdatum van de huur van de buurvrouw of onderbuurman of een ander inkomen van

⁸ Asser/Tjong Tjin Tai 7-IV 2026/228.

⁹ Zie voor een recente uitspraak ktr. Groningen 13 januari 2026, [ECLI:NL:RBNNE:2026:54](#). Zie voor vergelijkbare problematiek ktr. Alkmaar 24 juni 2020, [ECLI:NL:RBNHO:2020:5089](#).

¹⁰ De commissie betreurt het dat sinds langere tijd dit register niet toegankelijk is (vanwege datalekken).

de buurvrouw of onderbuurman (vanwege de mogelijkheden van inkomensafhankelijke huurverhoging en -verlaging) zal deze bewoner niet aanstonds beseffen. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit leiden tot aanzienlijk meer procedures bij de huurcommissie over de huurprijs, terwijl naar alle waarschijnlijkheid geen sprake is van een niet naleven van regelgeving door de verhuurder. De huursector wordt nu al gekenmerkt door belangenbehartigers van huurders die op no cure no pay basis talloze procedures aanhangig maken bij de huurcommissie. De commissie verwacht dat naar aanleiding van een eenvoudige datavergelijking in het huurregister, het aantal procedures bij de huurcommissie zal toenemen. Dit effect is ongewenst.

4. Indien een register tot stand wordt gebracht dient het niet openbaar toegankelijk te zijn

Anders dan het consultatiedocument doet vermoeden lijkt het huurregister niet primair gericht op meer inzicht in de omvang en kenmerken van de huurvoorraad. Het merendeel van de beschreven doelen ziet op handhaving. Voor zover die handhaving al niet door middel van koppeling van andere bestanden, zoals het Kadaster, BRP, BRK of EP-online database, kan worden verkregen, acht de commissie een openbaar register een te grote inbreuk op de privacy van verhuurders.

Thans kan door raadpleging van WOZ-waardeloket en het Kadaster een beeld worden gevormd van de bezittingen en het vermogen van een verhuurder. Indien tevens de, nota bene actuele, huurprijzen openbaar toegankelijk zijn wordt zonder redelijk doel informatie voor het publiek toegankelijk die voorheen niet toegankelijk was. Dit geldt overigens ook indien slechts de puntenwaarde in een openbaar register wordt opgenomen.

Het heeft de commissie verbaasd dat in het consultatiedocument wordt opgemerkt dat "het vastleggen van gegevens van de huurder de privacyvraagstukken rond het register substantieel vergroot", maar geen aandacht wordt besteed aan de privacy van verhuurders. Zo uw Minister, ondanks het negatieve advies van deze commissie, zou besluiten tot invoering van een huurregister dient dit register slechts raadpleegbaar te zijn voor een beperkte groep van handhavingsambtenaren.

5. Indien een register tot stand wordt gebracht kan dit beter de huurprijzen van bedrijfsruimte registreren

Krachtens artikel 7:[303](#) BW kan de huurprijs van 290-bedrijfsruimte op het moment bepaald in dat artikel opnieuw worden vastgesteld. De gevolgen van herziening van de huurprijs kunnen substantieel zijn.¹¹ Bij de parlementaire behandeling van het nieuwe huurrecht is aandacht gevraagd voor het instellen van een informatieplicht voor verhuurders van bedrijfsruimte ter plaatse om aan de huurprijsdeskundigen, toen nog voornamelijk de BHAC (een onder de Kamer van Koophandel ressorterende club van deskundigen), informatie te verschaffen over de actuele huurprijs van een bedrijfsruimte. De Minister van Justitie antwoordde daarop "*dat het thans veel gemakkelijker is om inzage in de [huurprijs]gegevens te krijgen. De praktijk is steeds minder huiverig om inzage in de cijfers te geven. Bovendien werkt de bedrijfshuuradviescommissie (BAHC) steeds beter. Wij krijgen dus steeds vaker de gegevens zodat er ook een betere indruk kan worden verkregen.*"¹² Zo al een huurregister ontwikkeld zou moeten worden pleit de commissie voor het instellen van een dergelijk register t.a.v. 290-bedrijfsruimten. De BHAC functioneert al meer dan een decennium niet en de commissie heeft de indruk dat het verkrijgen van informatie over de huurprijzen sindsdien niet eenvoudiger is geworden. In huurovereenkomsten wordt soms zelfs ter zake een geheimhoudingsbeding overeengekomen. De commissie heeft tegen invoering van een 290-huurregister overigens dezelfde privacybezwaren als tegen de invoering van een huurregister betreffende woonruimte. De commissie wil met deze opmerking ten overvloede

¹¹ In de jurisprudentie zijn voorbeelden bekend van verdubbeling en halvering van de huurprijs.

¹² TK 26.932 nr. [19](#), p. 49 e.v.

onderstrepen dat zij de noodzaak van een huurregister niet ziet, terwijl naar haar mening voldoende alternatieve instrumenten beschikbaar zijn om de gewenste inzichten te krijgen en handhaving mogelijk te maken.

CONCLUSIE

De commissie heeft ernstige bezwaren tegen het voorstel en adviseert om de regeling niet in te voeren.