Ambtelijk advies over het burgerinitiatief Gezond (sociaal) huren

Afkomstig van de commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

April 2026

De initiatiefnemer wil met dit burgerinitiatief voorstellen doen zodat er een gezond huurklimaat ontstaat voor de sociale huursector. Daartoe worden de volgende voorstellen gedaan:

- de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de (sociale) huurwoning moet bij de verhuurder worden gelegd en de woning moet voldoen aan het landelijke beleid en aan gezondheids- en welzijnseisen.
- de verhuurder dient vooraf een vergunning aan te vragen die pas wordt afgegeven als de woning aan het landelijke beleid voldoet en daardoor bewoonbaar wordt verklaard.
- de verhuurder dient eens per 5 of 10 jaar periodiek onderhoud aan de woning te doen, zodat de woning blijft voldoen aan de actuele wooneisen en achterstallig onderhoud niet kan ontstaan.
- een landelijk (sociale) verhuurbeleid gebaseerd op een eenvoudig vernieuwde (sociale) huurwet die door een landelijke organisatie wordt gecontroleerd, zoals de NVWA, IGJ en de Arbeidsinspectie.
- het beleid te vertalen naar leesbare en begrijpelijke taal; gebundeld in een boekje (sociale) huurvoorwaarden dat geldt voor iedere verhuurder en huurder. Indien er sprake is van een geschil, dient eerst een procedure doorlopen te worden die vergelijkbaar is met de Wet Verbetering Poortwachter.

De minister van VRO heeft een sturende, wetgevende en toezichthoudende rol ten opzichte van woningcorporaties. De hoofdtaak van de minister is ervoor zorgen dat corporaties zich concentreren op hun kerntaak: het zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een lager inkomen.

De minister is verantwoordelijk voor de Woningwet en de bijbehorende regelgeving (zoals het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, BTIV). Hierin staat wat corporaties wel en niet mogen doen.

De minister stuurt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan, die toeziet op de financiële gezondheid, integriteit, governance en rechtmatigheid van woningcorporaties.

Bij de benoeming van bestuurders en leden van de raad van toezicht toetst de minister aan de geschiktheids- en betrouwbaarheidscriteria ("fit en proper"-test).

De minister kan ingrijpen als de volkshuisvesting in gevaar komt, bijvoorbeeld bij onoverbrugbare geschillen binnen een bestuur of financiële kwetsbaarheid van een corporatie.

De minister stelt volkshuisvestelijke prioriteiten vast en ondersteunt bij het maken van prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

Dat laatste is hier van belang, in 2022 hebben Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten.

Ten aanzien van kwaliteit van de woningvoorraad staat het een en ander beschreven vanaf pagina 19 van de Nationale prestatieafspraken (Nationale prestatieafspraken | Home | Volkshuisvesting Nederland). "*Het is een kerntaak van woningcorporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Woningcorporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop of renovatieplannen zijn. Uit de monitoring in de Aedes forecast blijkt dat er in 2023 nog 7.500 woningen zijn in deze categorieën. Naar verwachting zijn dat er in 2028 nog 4.000, hiervoor zijn plannen om te renoveren (62%) en te slopen 38%. De komende jaren blijft Aedes deze ontwikkelingen monitoren.*"

Over de sociale huursector wordt gesproken in de commissiedebatten over de Staat van de Volkshuisvesting (die vinden ongeveer 2 keer per jaar plaats). Het laatste commissiedebat was op 11 maart jl., het volgende debat is op 28 oktober 2026.

Ik heb de volgende relevante informatie m.b.t. besluitvorming hierover:

- Motie van het lid El Abassi over schimmel- en vochtproblematiek aanmerken als acute gezondheidsdreiging (Kamerstuk 36800-XXII, nr. 33, 20-01-2026 verworpen)
- In 2018 en 2020 zijn moties van het lid Beckerman c.s. over een aanpak voor schimmel- en vochtproblemen en over de aanpak van schimmel- en vochtproblematiek laten gelden in het hele land aangenomen en hier wordt nog steeds vaak naar verwezen in debatten (Kamerstuk 35000-VII, nr. 75 en Kamerstuk 29453, nr. 497).

- Op 23 april 2026 heeft de minister de Aanpak vocht- en schimmelproblematiek huurwoningen (is zo nieuw, heeft nog geen Kamerstuknummer 2026Z08861) naar de Kamer gestuurd.
- Over de (voortgang van de) Nationale prestatieafspraken wordt de Kamer periodiek geïnformeerd (laatste voortgangsbrief is van 29-01-2026, Kamerstuk 29453, nr. 582).
- De Autoriteit woningcorporaties publiceert jaarlijks de Staat van de corporatiesector, waarin de belangrijkste door de Aw gesignaleerde ontwikkelingen zijn opgenomen. De Staat dient, conform de Woningwet, door de minister gedeeld te worden met de Eerste- en Tweede Kamer. De Staat wordt ook geagendeerd voor de commissiedebatten Staat van de Volkshuisvesting.
- En in algemene zin kunnen huurders zich op het moment dat er een ernstig gebrek is aan hun woning en de corporatie doet daar onvoldoende aan, wenden tot de Huurcommissie. In het uiterste geval kan de Huurcommissie een bindende uitspraak doen, waar huurder en verhuurder zich aan moeten houden. N.a.v. de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie (daarover is op 21 april 2026 gestemd) is gestemd over de motie Beckerman over onderzoek doen naar een Nederlandse variant op de Britse Awaab's Law (heeft met schimmelproblematiek te maken, Kamerstuk 36791, nr. 12, aangenomen) en over de motie Mooiman c.s. over in kaart brengen in hoeverre de uitspraken van de Huurcommissie leiden tot terugbetaling of herstel van gebreken (Kamerstuk 36791, nr. 14).

Het onderwerp van het burgerinitiatief is de afgelopen twee jaar dus meerdere keren aan bod geweest in de Tweede Kamer.