

De huur blijft te duur

Onderzoek naar de uitvoering
van de Wet betaalbare huur

Bestuurlijke Nota

Huur niet
te duur.
Doe snel de check op
weetwatjehuurt.nl



Inhoud

De huur blijft te duur	0
1 Conclusies en aanbevelingen	2
Aanleiding	2
Hoofdconclusie: Ondanks veel inzet van de gemeente blijft de huur te duur. De aanpak is niet doeltreffend door de focus op huurders in plaats van 'foute' verhuurders.	4
Deelconclusies	6
Aanbevelingen	11
2 Bestuurlijke reactie college van B&W	13
3 Nawoord rekenkamer	16

1 Conclusies en aanbevelingen



Aanleiding: Nieuwe wet helpt gemeente om betaalbare huren af te dwingen

Rotterdam is een stad met veel huurwoningen. Niet alleen zijn er veel woningen van corporaties, maar ook huren veel mensen een particuliere woning. Voor veel Rotterdammers is het echter lastig een kwalitatief goede en betaalbare huurwoning te vinden.

De afgelopen jaren zijn verschillende wetten ingevoerd gericht op betaalbare huurwoningen, huurbescherming en goed verhuurderschap. Eén daarvan is de Wet betaalbare huur. De wet is op 1 juli 2024 in werking getreden met als doel de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Wet betaalbare huur: Wat betekent dit voor de gemeente?

Door de Wet betaalbare huur zijn voortaan ook huurwoningen in de middenhuur gebonden aan maximale huurprijzen, net zoals in de sociale huursector. De middenhuur bestaat uit woningen met een huurprijs tussen de € 932,93 en € 1.228,07 per maand.¹ De maximaal toegestane huurprijs wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit is een puntentelling gebaseerd op fysieke kenmerken van de woning, zoals de grootte van de kamers, de lengte van het aanrechtblad in de keuken, en het type kraan in de badkamer.

De Wet betaalbare huur bouwt voort op de eerder ingevoerde Wet goed Verhuurderschap (Wgv). De Wgv richt zich op het aanpakken van discriminatie, intimidatie en ander ongewenst verhuurgedrag, terwijl de Wet betaalbare huur strikte regels stelt aan maximale huurprijzen.

Voor Rotterdam is de nieuwe wet van belang. In de stad zijn relatief veel particuliere huurwoningen aanwezig. Van de ruim 213.000 huurwoningen in Rotterdam is ongeveer één derde in particulier bezit. Juist in de particuliere verhuurmarkt is de kans het grootst dat verhuurders te hoge prijzen vragen voor woningen. In het actieplan Goed Huren en Verhuren uit 2020 constateerde de gemeente dat in verschillende wijken door particuliere verhuurders veel te hoge huren werden gevraagd. De gemeente had toen echter nog weinig mogelijkheden hiertegen op te treden. Met de Wet betaalbare huur heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen. Niet alleen vallen meer woningen onder de huurprijsbescherming, maar ook heeft de gemeente de taak en mogelijkheden gekregen om overtredingen aan te pakken.

Door de invoering van de Wet betaalbare huur heeft de gemeente drie nieuwe taken gekregen. Als eerste moet de gemeente huurders en verhuurder *informer* over de nieuwe wet. Als tweede moet de gemeente een gratis *meldpunt* inrichten, waar overtredingen van de Wet betaalbare huur gemeld kunnen worden. Als derde moet de gemeente *toezicht houden en handhaven op overtredingen* van de Wet betaalbare huur. Gemeenten kunnen handhaven naar aanleiding van een binnengekomen melding bij het gemeentelijk meldpunt. Daarnaast kunnen zij proactief handhaven, dus zonder voorafgaande melding, als zij zelf een overtreding constateren.

De gemeente werkt samen met andere belangrijke partijen in Rotterdam. Er zijn verschillende loketorganisaties waar huurders terecht kunnen voor vragen over huurrecht, zoals het Juridisch Loket, Stichting Je Goed Recht en de Sociaal Raadslieden.

¹ Dit zijn de prijsgrenzen in 2026. De prijsgrenzen worden ieder jaar door het Rijk aangepast.

1 Waarom dit onderzoek?



Huurders kunnen ook bij de landelijke Huurcommissie terecht als ze te veel huur betalen. Zowel de Huurcommissie als de gemeente kunnen een WWS-puntentelling maken om de maximale huurprijs te bepalen. De Huurcommissie kan met terugwerkende kracht de huurprijs aanpassen. Ook kan de Huurcommissie een uitspraak doen over de hoogte van de servicekosten. De Huurcommissie kan niet handhaven. De gemeente kan dat wel, bijvoorbeeld door een last onder dwangsom of bestuurlijke boete op te leggen aan de verhuurder als deze de WbH overtreedt.

Werkwijze: Wat heeft de rekenkamer onderzocht?

De rekenkamer werkt volgens een vaste werkwijze. In de eerste fase onderzoekt de rekenkamer de feiten, vaak door ze te toetsen aan de normen voor het beleid. Die worden vastgelegd in de nota van bevindingen, die in een apart rapport wordt aangeboden. Via de afbeelding hieronder kunt u de nota van bevindingen op onze website vinden. In dit bestuurlijk rapport staan de conclusies en aanbevelingen die op basis van de nota van bevindingen worden getrokken.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari-juni 2026. Het bestond onder andere uit een enquête onder huurders, data-analyse van meldingen bij de gemeente en de Huurcommissie en observaties van een huisbezoek en straatactie. Een uitgebreide toelichting op de onderzoeksmethode en de gehanteerde normen is opgenomen in de onderzoeksverantwoording (hoofdstuk 6) van de nota van bevindingen

Met dit onderzoek biedt de rekenkamer inzicht in de eerste resultaten van de gemeentelijke uitvoering en de mate waarin deze bijdraagt aan de doelen van de wet. Daarbij staat de volgende hoofdvraag centraal: *Hoe heeft de gemeente invulling gegeven aan de taken vanuit de Wet betaalbare huur en in hoeverre is de gemeente doeltreffend in het bijdragen aan de naleving van de wet?*

Het onderzoek richtte zich alleen op de uitvoering van de nieuwe wettelijke taken vanuit de Wet betaalbare huur door de gemeente. Er is niet gekeken naar de invloed van de wet op de huurmarkt (zoals ontwikkelingen in het aantal huurwoningen).



Klik [hier](#) voor de nota van bevindingen.



Hoofdconclusie: Ondanks veel inzet van de gemeente blijft de huur te duur. De aanpak is niet doeltreffend door de focus op huurders in plaats van 'foute' verhuurders.

De gemeente Rotterdam was al ruim voor de invoering van de Wet betaalbare huur actief met voorlichting en handhaving op de particuliere huurmarkt. De gemeente is daarmee één van de grondleggers achter de aanpak van hoge huren in de particuliere huurmarkt. Met de invoering van de Wet betaalbare huur heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen om misstanden aan te pakken. De gemeente heeft zich sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet zeer actief ingezet om de nieuwe mogelijkheden te benutten.



Ondanks deze inzet en motivatie concludeert de rekenkamer dat de resultaten tot op heden nog mager zijn. De gekozen aanpak heeft sinds de start tot medio maart 2026 geleid tot 34 huurverlagingen met een totale maandelijkse huurverlaging van € 11.000. De kosten bedroegen in deze periode ruim € 1 miljoen. Elke euro aan huurverlaging kost de gemeente € 95. Daarmee is de huidige aanpak niet doeltreffend en ondoelmatig.

De hoofdreden van het magere resultaat is dat de gemeentelijke aanpak zich primair richt op de huurders en te weinig op verhuurders die regelmatig de wet overtreden ('foute' verhuurders). Een melding van de huurder is het startpunt voor de gemeente om tot actie over te gaan. Huurders melden zich echter maar zeer beperkt.

Bovendien blijkt uit eigen onderzoek van de rekenkamer dat hoe minder net de verhuurder zich gedraagt, hoe lager de bereidheid van de huurder is om te melden. De lage meldingsbereidheid is te verklaren: huurders brengen zichzelf in een kwetsbare positie met een melding. Er bestaat angst voor de gevolgen, terwijl huurders tegelijkertijd verwachten dat een melding niets oplevert.

Om de meldingsbereidheid te stimuleren zet de gemeente in op voorlichting en wordt in de wijk Carnisse huis-aan-huis informatie gegeven. Het voornemen is deze aanpak hierna uit te rollen over andere delen van de stad met veel particuliere verhuur.

Uit opgedane ervaringen van de gemeente in Carnisse blijkt dat er veel huurders zijn die te veel huur betalen. Van de door de gemeente bezochte woningen betaalt 62% van de huurders te veel huur. De rekenkamer zag dat juist bij veel woningen die in slechte staat verkeren, niet wordt opengedaan door de huurder. Waarschijnlijk spelen juist onder deze huurders veel problemen. De 62% van woningen met te hoge huurprijs is daardoor waarschijnlijk een onderschatting.

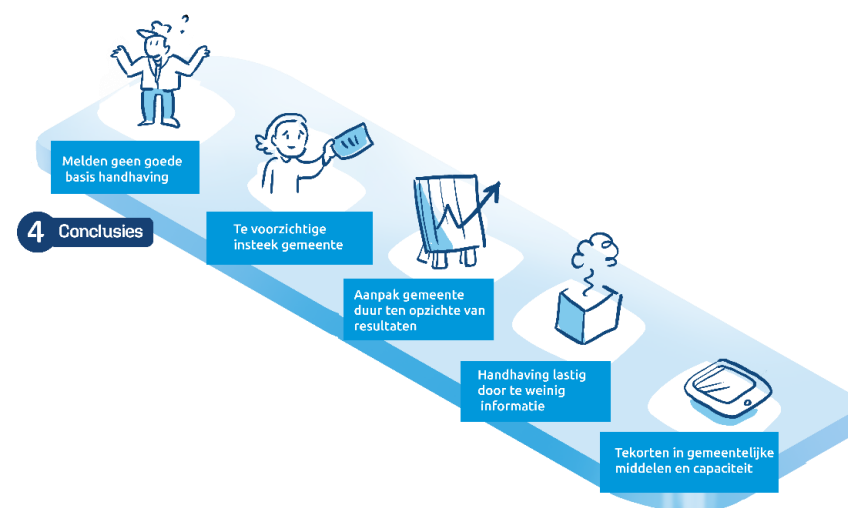
De werkwijze van huis-aan-huis benadering (straatacties genoemd) is arbeidsintensief. In de praktijk leveren straatacties nauwelijks meldingen op. Bovendien kenmerkt de particuliere verhuurmarkt in wijken zoals Carnisse zich door veel verhuizingen. Het valt daarom te verwachten dat wanneer alle straten in een wijk zijn bezocht, er ondertussen alweer diverse nieuwe bewoners zijn bijgekomen. Deze nieuwe huurders kunnen weer een te hoge huurprijs betalen.

Er is geen goed beeld van de omvang van de groep 'foute' verhuurders. De gemeente heeft geen inzicht in huurcontracten en de daarin opgenomen huurprijzen. Wel is bij de gemeente en andere organisaties breed bekend wie er bovenaan de lijstjes van 'foute' verhuurders staan.

De aanpak van verhuurders door de gemeente is voorzichtig. Gedurende de looptijd van het rekenkameronderzoek waren nog geen bestuurlijke boetes en een beperkt aantal last onder dwangsommen opgelegd. Daarmee is het aantrekkelijk voor een verhuurder om niet aan de Wet betaalbare huur te voldoen. De 'foute' verhuurders kunnen rustig afwachten tot een huurder zich meldt bij de gemeente.

De uitvoering van de handhaving wordt tot slot gehinderd door de beperkte ondersteuning van de inspecteurs. Zaken als IT-middelen, bedrijfswagens en een goed registratiesysteem zijn nog onvoldoende geregeld. Ook wordt de uitvoering bemoeilijkt doordat de gemeente maar over beperkte informatie beschikt over de staat van de huurwoningen en de gevraagde huurprijzen.

Onze hoofdconclusie is gebaseerd op vijf deelconclusies.





Deelconclusies

Deelconclusie 1: De meldingsbereidheid bij misstanden is laag en is daarom geen goede basis voor handhaving

Al sinds 2020 probeert de gemeente met het actieplan 'Goed Huren en Verhuren' "de voorraad betaalbare woningen in particulier bezit en de mensen die daarop zijn aangewezen te beschermen." Met de invoering van de Wet betaalbare huur heeft de gemeente extra bevoegdheden gekregen om in te grijpen.

De gemeente gaat alleen over tot inspectie en eventuele handhaving als een huurder een melding maakt. De gemeente probeert actief huurders over te halen om zich te melden als hun verhuurder de wet (mogelijk) overtreedt. Hiervoor zet de gemeente onder andere een brede communicatiecampagne, een eigen informatieve site (weetwatjehuurt.nl) en gerichte straatacties in Carnisse in. Bij de straatacties is de gemeente in 2025 bij 679 van de ongeveer 2.900 particulier verhuurde woningen in deze wijk aan de deur geweest.

Daarnaast heeft de gemeente zelf een Huurprijscalculator² ontwikkeld, waarmee iedereen kan nagaan binnen welke bandbreedte de maximale toegestane huurprijs van een woonadres waarschijnlijk ligt. De Huurprijscalculator is ongeveer 15.000 keer ingevuld. Ook heeft de gemeente direct contact met verschillende verhuurdersorganisaties, waarbij zij heeft uitgelegd wat de Wet betaalbare huur inhoudt en aan welke regels verhuurders zich moeten houden.

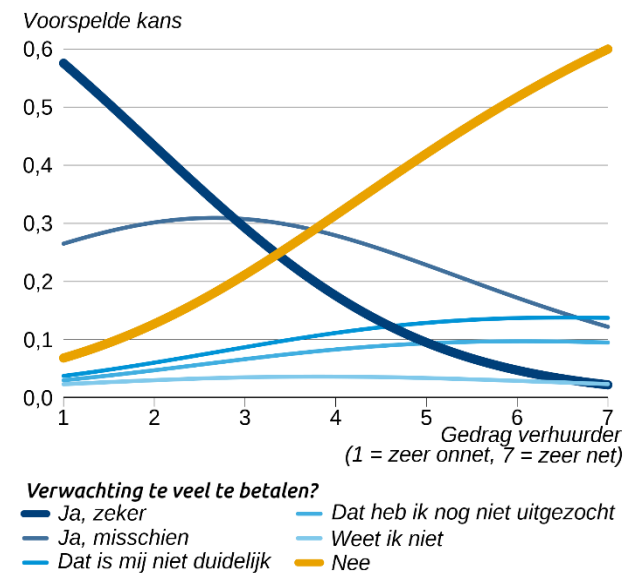
Bekendheid wet is laag, meldingsbereidheid nog veel lager

Met deze acties bereikt de gemeente een deel van de huurders en verhuurders, maar niet iedereen. Uit de enquête van de rekenkamer blijkt dat maar ongeveer 30% van de huurders enigszins tot zeker weet waar zij terecht kunnen als zij vermoeden te veel huur te betalen. Met name huurders van niet-zelfstandige woningen, huurders van particuliere verhuurders en huurders waarvan de

verhuurder zich niet netjes gedraagt zijn minder goed op de hoogte waar zij terecht kunnen bij een (mogelijke) overtreding van de Wet betaalbare huur. Hieronder vallen bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten. Dit zijn kwetsbare groepen op de huurdersmarkt. De groepen waar waarschijnlijk de meeste misstanden spelen, zoals huurders met een niet-nette verhuurder, worden juist het minste bereikt.

Uit onze enquête blijkt dat de meldingsbereidheid samenhangt met het gedrag van de verhuurder. Hoe slechter het gedrag van de verhuurder wordt beoordeeld door de huurder, hoe lager de bereidheid een melding te doen (zie figuur 1).

Figuur 1 - Huurders waarvan verhuurder zich slechter gedraagt verwachten vaker te veel huur te betalen



Aantal meldingen is minimaal

toegestane huurprijs waarschijnlijk ligt. Deze bandbreedte is gebaseerd op openbare gegevens, zoals het aantal vierkante meters van de woning.

² De huurprijscalculator is een online hulpmiddel ontwikkeld door de gemeente. Hiermee kan iedereen snel bepalen of de huurprijs van een woonadres mogelijk te hoog is of niet. De huurprijscalculator geeft een bandbreedte van plusminus €200 waarbinnen de maximale

Alleen informeren over de nieuwe wettelijke verplichtingen vanuit de Wet betaalbare huur is niet genoeg om huurders over te halen. Slechts 10% van alle huurders is bereid een melding te maken bij een vermoeden van overtreding van de wet. Het aantal meldingen ligt hier nog ver onder. Er zijn 212 meldingen gedaan bij de gemeente³ terwijl de gemeente alleen al in Carnisse (ongeveer 2.900 particulier verhuurde woningen) vermoedt dat minstens 62% van de huurders te veel huur betaalt.

“De verwachting was dat het aantal meldingen direct vanaf 1 januari 2025 sterk zou oplopen, maar in de eerste dagen kwam geen enkele melding binnen. Dit is verrassend, omdat eerdere ervaringen in Carnisse lieten zien dat te hoge huren veelvuldig voorkomen, bijna overal waar je aanbelt.” [ambtenaar gemeente]

Huurders geven in onze enquête diverse redenen om niet te melden: intimidatie door de verhuurder, angst om de woning uitgezet te worden, weinig vertrouwen in de overheid, of zij geloven niet dat een melding kan helpen. Veel huurders maken daarom geen melding, waardoor de gemeente niet handhaaft en de huur te duur blijft.

Deelconclusie 2: De gemeente hanteert een voorzichtige insteek bij de handhaving, waardoor het voor verhuurders loont om zich niet aan de Wet betaalbare huur te houden

Veel verhuurders hebben hun contracten aangepakt sinds de invoering van de Wet betaalbare huur. Een hardnekkige groep doet dit niet. Hoe groot deze groep precies is, weet de gemeente niet. Dit komt onder andere omdat er geen (landelijke) registratie van huurcontracten bestaat. Informeel is bij gemeente en partnerorganisaties bekend wie de notoire ontduikers van de wet zijn. Doordat de gemeentelijke aanpak uitgaat van meldingen en de meldingsbereidheid laag is, ligt er nauwelijks druk bij verhuurders om de huur aan te passen. De handhaving lijkt tot nu toe niet afschrikwekkend te werken.

“De meeste misstanden spelen bij particuliere verhuurders die 1 tot 9 woningen bezitten, vaak door gebrek aan professionaliteit of door onwil. Deze groep is ook het minst makkelijk te bereiken. Er zijn ook veel kleine particuliere verhuurders die veel

voor de maatschappij doen. Je moet ze niet allemaal over één kam scheren.”
[ambtenaar gemeente]

Veel meldingen ingetrokken, aantal huuraanpassingen laag

Het geringe aantal meldingen leidt vervolgens in de praktijk ook maar beperkt tot actie. De rekenkamer is nagegaan wat er met de 212 meldingen is gebeurd. Allereerst vervalt een kwart van de meldingen, nog vóór de inspectie kan plaatsvinden. Dit komt onder andere omdat de huurders, al dan niet onder druk, verhuizen of alsnog de inspectie weigeren.

Zoals ook in figuur 2 is te zien bleek na inspectie vervolgens in 84 gevallen de huurprijs te hoog. Dit leidde tot:

- 13 alsnog afgebroken meldingen
- 37 nog lopende zaken
- 34 afgeronde meldingen met een lagere huurprijs.

Zwaardere handhavende maatregelen nauwelijks gebruikt

Uiteindelijk heeft de gemeente tien keer een last onder dwangsom opgelegd en nog nooit een bestuurlijke boete. Dit lage aantal is te verklaren door de keuze van het college voor inzet op een minnelijke aanpak. Dit betekent dat de gemeente er met de verhuurder uit probeert te komen. Pas als dat niet lukt gaat de gemeente over op handhavende maatregelen.

Handhavende maatregelen

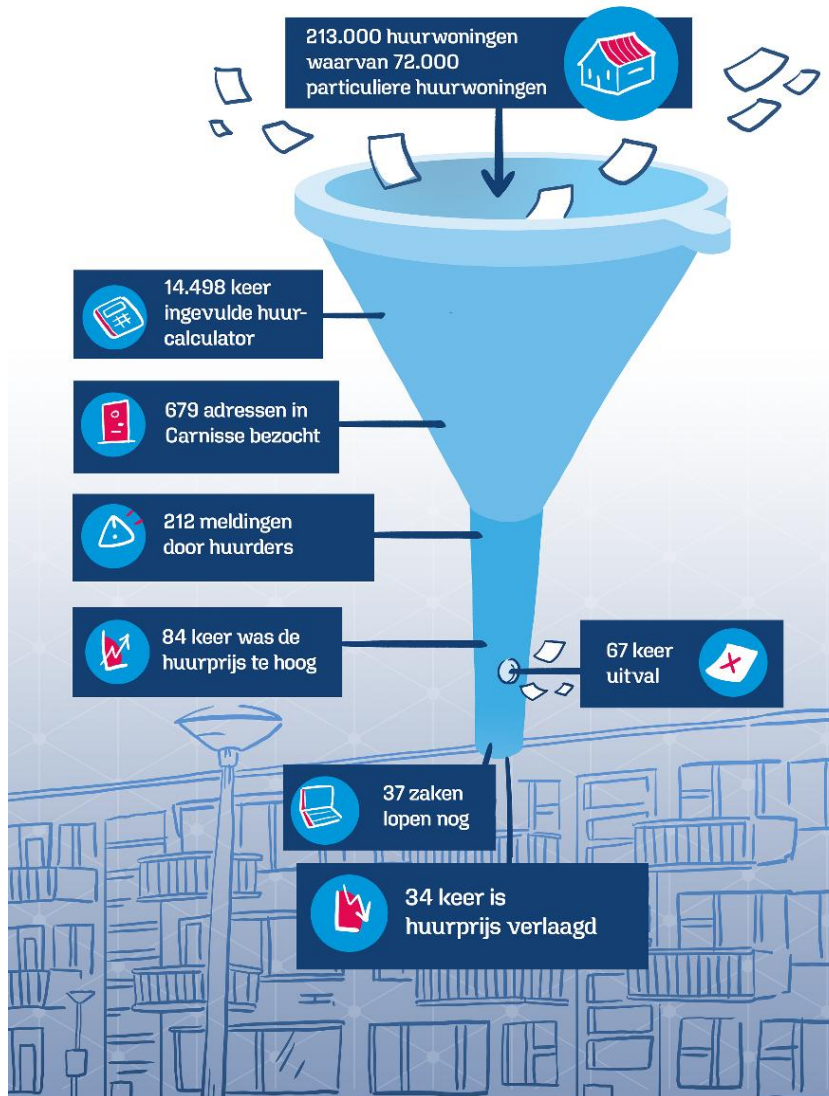
Als de gemeente een overtreding van de Wet betaalbare huur constateert, kan naleving worden afgedwongen via:

- een waarschuwing
- bestuursdwang of last onder dwangsom
- bestuurlijke boete
- inbeheername van een pand.

De waarschuwing is de lichtste vorm en de inbeheername de zwaarste. In principe worden deze ook stap voor stap doorlopen. De gemeente kan bij ernstige overtredingen direct een bestuurlijke boete opleggen. Bij een bestuurlijke boete wordt ook de naam van de overtreder openbaar gemaakt.

³ Periode november 2024 tot en met februari 2026.

Figuur 2 – Meldingen en huuraanpassingen



Gemeente wacht op jurisprudentie

De gemeente is terughoudend in het gebruik van zwaardere handhavende maatregelen vanwege het ontbreken van jurisprudentie. Dit zorgt voor onduidelijkheid over hoe ver gemeentelijke bevoegdheden in de praktijk reiken. Ambtenaren en partnerorganisaties geven aan hierdoor houvast te missen. Door deze afwachtende houding zal de gewenste duidelijkheid ook niet snel ontstaan.

“Met de nieuwe WWS-regels is veel veranderd, onder meer in de puntentelling en de rol van energielabels. Inspecteurs moeten schakelen, mede omdat er nog geen jurisprudentie bestaat. Veel moet dus nog worden uitgevonden.” [ambtenaar gemeente]

Meldingen en straatacties tonen noodzaak van handhaving

Meldingen die wel tot een inspectie leiden, laten de omvang van het probleem zien. Huurders betalen regelmatig twee keer zo veel als toegestaan, met uitschieters van meer dan drie keer zo veel. De straatacties bevestigen de omvang van het probleem. Bij verschillende woningen noemden huurders kale huurprijzen van € 2.000 terwijl de geschatte maximale huurprijs rond de € 700 ligt.

Ook als de verhuurder alsnog de huurprijs aanpast, wordt soms de Wet betaalbare huur illegaal omzeild. De verhuurder verhoogt dan bijvoorbeeld de servicekosten. De gemeente heeft geen bevoegdheid om te handhaven op de hoogte van de servicekosten. De huurder moet dus in zo'n geval naar de Huurcommissie stappen. De afhandeling van een zaak bij de Huurcommissie duurt enkele maanden. Bovendien kan een verhuurder bij een nieuw huurcontract wederom een te hoge huurprijs vragen, totdat de nieuwe huurder weer een melding maakt.

Deelconclusie 3: Inzet gemeente staat niet in verhouding tot gerealiseerde huurprijsverlagingen

De uitvoering van de Wet betaalbare huur vergt veel gemeentelijke inzet in verhouding tot de gerealiseerde huurverlagingen. De totale gerealiseerde maandelijkse huurverlaging bedraagt € 11.000. Dit heeft de gemeente in 2025 en (een gedeelte van) 2026 ruim € 1 miljoen gekost. Elke euro aan huurverlaging

kost de gemeente € 95. Door een aantal nog lopende handhavingszaken kan deze verhouding nog iets gunstiger uitvallen.

De ondernomen straatacties waarmee huurders worden geïnformeerd over hun rechten kosten veel ambtelijke capaciteit in verhouding tot het aantal opgeleverde meldingen. Ondanks de inzet van gemotiveerde ambtenaren en medewerkers van corporaties zijn door de straatacties slechts 16 meldingen binnengekomen. Hiermee kost het van deur tot deur gaan gemiddeld 28 uur om één melding binnen te krijgen. Slechts een deel hiervan zal vervolgens daadwerkelijk tot een huurverlaging leiden. Een deel van de melders verhuist tussentijds of stopt de melding om andere redenen.

Het voornemen is de straatacties na Carnisse verder uit te rollen over andere delen van de stad met veel particuliere verhuur. Dit is alleen erg arbeidsintensief en levert weinig meldingen op. Ook kenmerkt de particuliere verhuurmarkt in wijken zoals Carnisse zich door veel verhuizingen. Het werk is daarom nooit klaar. Daarmee is de gekozen aanpak ondoelmatig.

Deelconclusie 4: Toezicht en handhaving worden bemoeilijkt door beperkingen in beschikbare informatie en het wettelijk instrumentarium

Gemeenten hebben de mogelijkheid om, naast het opvolgen van meldingen en handavingsverzoeken, ook ambtshalve op eigen initiatief op te treden wanneer zij een overtreding constateren. Gemeenten zouden dan twee knelpunten tegenkomen: (1) gemeenten hebben geen volledig zicht op de huurprijzen, (2) gemeenten kunnen niet altijd een huisbezoek afleggen voor een puntentelling.

Inzicht in huurprijzen ontbreekt

Om een overtreding vast te stellen is ten eerste inzicht nodig in de huurprijs, zoals overeengekomen in het huurcontract. De gemeente beschikt niet over informatie uit huurcontracten met de daarin overeengekomen huurprijzen. Deze beperkte informatiepositie bemoeilijkt het ambtshalve toezicht en de handhaving van de huurprijsregelgeving. Om die reden lobbyt de gemeente bij het Rijk voor de invoering van een landelijk huurregister. Momenteel verkent het ministerie

van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheden voor een huurregister, waarbij de meerwaarde, haalbaarheid en het draagvlak worden beoordeeld. Een huurregister zou gemeenten direct inzicht bieden in verhuurde woningen, verhuurders en overeengekomen huurprijzen.

Zonder medewerking van huurders is een WWS-puntentelling lastig en handhaving daardoor ook

Naast inzicht in de huurprijzen heeft de gemeente ten tweede inzicht nodig in de WWS-puntentelling van een woning om een overtreding te kunnen vaststellen. Hiervoor is het uitvoeren van een huisbezoek (woninginspectie) noodzakelijk. Tijdens een huisbezoek wordt een WWS-puntentelling uitgevoerd, waarbij de relevante woningkenmerken worden geïnventariseerd en waar nodig opgemeten. De gemeente kan de puntentelling zelf uitvoeren of de Huurcommissie verzoeken deze op te stellen. Voor een huisbezoek is echter de toestemming van de bewoner nodig, omdat het om een privé-omgeving gaat. De medewerking van de huurders blijft zo noodzakelijk om een WWS-puntentelling te kunnen maken.

Deelconclusie 5: De inspecteurs kampen met beperkingen in de gemeentelijke middelen en capaciteit

De gemeente beschikt over gemotiveerde inspecteurs die zich volop inzetten om huurders te helpen, maar kampt tegelijkertijd met beperkingen in gemeentelijke middelen en capaciteit.

Het handhavingsteam bestaat uit acht inspecteurs, twee juridisch medewerkers en één jurist. Vier inspecteurs zijn gespecialiseerd in de Wet betaalbare huur en richten zich specifiek op de puntentellingen. De overige vier inspecteurs zijn belast met de uitvoering van de Wgv.

Inspecteurs geven aan dat er op dit moment geen capaciteit is om extra meldingen op te pakken. Door de krappe juridische bezetting kunnen noodzakelijke juridische vervolgstappen op zich laten wachten, wat de doorlooptijd van dossiers verlengt.

Beperkingen in middelen

Inspecteurs beschikken niet over alle middelen om hun werk goed uit te voeren. De inspecteurs beschikken niet over benodigde tablets om tijdens huisbezoeken de opgehaalde informatie op te slaan in een vragenlijst. Gegevens worden eerst

op papier ingevuld en later op kantoor digitaal vastgelegd. Dit leidt tot administratief dubbelwerk, waardoor minder tijd overblijft voor andere taken. Bovendien vergroot deze werkwijze de kans op fouten.

Daarnaast moeten inspecteurs voor huisbezoeken hun privéauto gebruiken. Hierdoor lopen zij het risico herkend te worden, zeker omdat bij veel woningen camera's hangen. Om enigszins anoniem te blijven, parkeren zij hun auto enkele straten verderop.

Beperkingen in het registratiesysteem

Voor de registratie van het meldproces en de handhaving maakt de gemeente momenteel gebruik van software die niet is ingericht voor de registratie van de Wet betaalbare huur. Het samenvoegen van data uit verschillende registratiebronnen maakt het registratieproces arbeidsintensief, foutgevoelig en minder overdraagbaar naar collega's. Daarom houden inspecteurs ook handmatig eigen lijsten bij. Er is een nieuwe applicatie in ontwikkeling die specifiek bedoeld is voor het vastleggen van informatie in het kader van de Wet betaalbare huur. Tot die is ingevoerd, blijft de gemeente afhankelijk van een deels handmatige registratie. Omdat handmatige registratie tijdrovender is, blijft er minder tijd over voor andere taken.



Aanbevelingen

Op basis van de conclusies doet de rekenkamer de volgende vijf aanbevelingen.



Aanbeveling 1: Laat de handhaving niet alleen afhangen van meldingen, maar pak stelselmatige overtreders actief aan

De huidige werkwijze legt een sterke focus op het bereiken en overtuigen van huurders om melding te maken en vervolgens op het afhandelen van meldingen. Dit is niet effectief: huurders maken zelden een melding als zij een overtreding van de Wet betaalbare huur vermoeden. Verhuurders die zich niet netjes gedragen blijven zo buiten beeld. Waarschijnlijk zijn juist bij deze verhuurders de grootste misstanden te vinden.

Informeel is breed bekend welke verhuurders regelmatig de wet overtreden. De rekenkamer beveelt daarom aan om sterker in te zetten op de handhaving van verhuurders. Zo kan gedacht worden aan het volledig controleren van het totale bezit van verhuurders die de Wet betaalbare huur hebben overtreden, ook zonder melding. Ook het beter benutten van andere woningcontroles kan bijdragen aan het meer zicht te krijgen op misstanden. Niettemin blijft ook bij een aanpak gericht op verhuurders de medewerking van (kwetsbare) huurders de achilleshiel. De gemeente heeft deze medewerking nodig om huurprijs, servicekosten en puntentelling vast te kunnen stellen.

Aanbeveling 2: Hanteer een stevige aanpak van stelselmatige overtreders door maximaal gebruik van handhavingsinstrumenten en laten zien dat fout gedrag niet loont

De gemeente is tot op heden uitgegaan van een aanpak waarbij het accent lag op een minnelijk traject. Dit was in de beginfase van de nieuwe wet begrijpelijk. Voor de groep stelselmatige overtreders, maar ook voor andere verhuurders die nu rustig afwachten, is dit te weinig afschrikwekkend. De rekenkamer beveelt daarom aan een handhavingsstrategie op te stellen met een escalatieladder waarin sneller wordt overgegaan tot het opleggen van een boete aan verhuurders of zelfs tot overname van het pand.

De basis van de aanpak is het actief laten zien dat fout gedrag niet loont. Dit vraagt om het maximaal benutten van het instrumentarium. Vanwege de omvang van de particuliere huurmarkt in de stad, de jarenlange ambtelijke en bestuurlijke inzet om te hoge huren aan te pakken, past het de gemeente niet terughoudend te zijn vanwege gebrek aan jurisprudentie. De gemeente zou juist bewust de jurisprudentie moeten helpen creëren. De gemeente kan tot slot deze aanpak veel actiever in de publiciteit brengen.

Aanbeveling 3: Verlaag drempels om te melden door sterker in te zetten op een vangnet ter bescherming van huurders

Een belangrijke reden waarom huurders terughoudend zijn om een melding te doen, is de angst om hun woning te verliezen. Verhuurders kunnen bijvoorbeeld druk uitoefenen of huurders intimideren in de hoop dat zij vertrekken. De gemeente kan deze angst mogelijk beperken door met woningcorporaties concrete afspraken te maken over noodwoningen die direct beschikbaar zijn voor schrijnende gevallen. Nu zijn er wel informele toezeggingen dat woningen beschikbaar zijn, maar de status daarvan is niet duidelijk. Wanneer huurders weten dat er een vangnet is, kan dit helpen de drempel om misstanden te melden te verlagen.

Aanbeveling 4: Hanteer een andere aanpak voor het bereiken en ondersteunen van de meest kwetsbare groepen huurders

Bepaalde groepen, zoals arbeidsmigranten, worden door massacommunicatiecampagnes minder goed bereikt. Naast de brede publiekscampagnes wordt daarom ingezet op huis-aan-huisbezoek in Carnisse. Dit heeft de gemeente inzicht gegeven in de ernst en aard van de problematiek, maar heeft nauwelijks tot meldingen geleid en is bovendien arbeidsintensief. De rekenkamer raadt aan af te stappen van de straatacties.

In plaats daarvan kan worden ingezet op een mix van activiteiten om huurders waar de meeste huurproblemen spelen te bereiken. Bijvoorbeeld door actief aansluiting te zoeken bij bestaande platforms voor arbeidsmigranten en buurtinitiatieven om daar informatie te geven, vertrouwen te winnen en ondersteuning te bieden. Daarbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van vertrouwenspersonen uit gemeenschappen en organisaties die in die buurten met de meeste misstanden actief zijn.

Aanbeveling 5: Maak de benodigde capaciteit en middelen beschikbaar en lobby richting het Rijk voor een huurregister

De voorgaande aanbevelingen vragen om een goed toegeruste ambtelijke organisatie. Met name is voldoende juridische capaciteit nodig en mogelijk ook extra inzet van inspecteurs.

Inspecteurs hebben nu niet de juiste middelen om hun werk effectief en veilig uit te voeren. Het gaat dan met name om praktische zaken als ICT-middelen en bedrijfswagens. Draag zorg voor een goede ondersteuning op basis van praktijkervaringen van inspecteurs. De rekenkamer raadt ook aan vaart te zetten achter de nieuwe registratie-applicatie. Een op de Wet betaalbare huur gerichte registratie-applicatie zal zorgen voor minder versnipperde informatie.

Een ander knelpunt is dat de gemeente over te weinig informatie beschikt om de handhaving efficiënt uit te kunnen voeren. Dit moet op landelijk niveau worden geregeld. Er zijn nu drie soorten informatie nodig om te bepalen of de huurprijs te hoog is: de huidige huurprijs, de servicekosten en een puntentelling. Een

landelijk register van huurcontracten en puntentellingen kan de positie van de gemeente versterken. Lobby verder bij het Rijk voor versterking van het inzicht in huurcontracten.

2 Bestuurlijke reactie college van B&W

Met veel belangstelling hebben wij kennisgenomen van het onderzoek naar de uitvoering van de Wet betaalbare huur.

Op basis van het onderzoek wordt een hoofdconclusie getrokken.

De hoofdconclusie is dat ondanks veel inzet van de gemeente de huur te duur blijft. De aanpak is niet doeltreffend, omdat de focus ligt op de huurders in plaats van de 'foute' verhuurders.

De hoofdconclusie rust op vijf deelconclusies:

- De meldingsbereidheid bij misstanden is laag en is daarom geen goede basis voor handhaving;
- De gemeente hanteert een voorzichtige insteek bij de handhaving, waardoor het voor verhuurders loont om zich niet aan de Wet betaalbare huur te houden;
- De inzet van de gemeente staat niet in verhouding tot gerealiseerde huurprijsverlagingen;
- Toezicht en handhaving worden bemoeilijkt door beperkingen in beschikbare informatie en het wettelijk instrumentarium;
- De inspecteurs kampen met beperkingen in de gemeentelijke middelen en capaciteit.

Wij kunnen ons vinden in de getrokken conclusies, maar willen wel benadrukken dat 2025 het eerste jaar was dat gemeenten de mogelijkheden van de Wet betaalbare huur (Wbh) konden inzetten. De wet is op 1 juli 2024 aangenomen waarbij de handhaving op nieuwe huurovereenkomsten per 1 januari 2025 ingezet kon worden.

Vanaf 1 juli 2025 kon ook handhavend worden opgetreden tegen te hoge huren van bestaande huurovereenkomsten. Het betreft een volledig nieuwe bevoegdheid, die voorheen in het privaatrecht geregeld was, waar gemeenten ervaring mee op moeten doen. De implementatietermijn voor het invoeren van deze nieuwe bevoegdheid is dus kort geweest.

Ook verhuurders hebben tijd nodig gehad om hun werkwijze aan te passen. De eerste periode van uitvoering stond derhalve in belangrijke mate in het teken van het informeren van zowel huurders als verhuurders over de nieuwe regelgeving en het opbouwen van dossiers. Verhuurders zijn inmiddels voldoende op de hoogte - of zouden dit moeten zijn - van de nieuwe regelgeving.

Sinds 1 juni 2026 is de handhavingsstrategie dan ook aangescherpt. Zo wordt sneller overgegaan tot de inzet van formele handhavingsinstrumenten wanneer sprake is van overtredingen, terwijl tegelijkertijd ook oog blijft bestaan voor de positie van huurders en een juridisch zorgvuldige aanpak. Daarbij wordt onderscheid gemaakt of een verhuurder bedrijfsmatig verhuurt of niet en of sprake is van een exces of beperkte overtreding van de wet. De bevindingen uit het rapport bevestigen dat deze aangescherpte strategie een goede keuze is.

Deze werkwijze moet bijdragen aan een betere naleving van de regelgeving, een betere bescherming van huurders en is gericht op een daadkrachtiger optreden tegen verhuurders die de regels structureel overtreden.

In de praktijk blijkt het niet altijd eenvoudig om de verantwoordelijke verhuurder te achterhalen. De gemeente heeft vaak alleen zicht op de eigenaar van een pand, terwijl de verhuur via beheerders of andere tussenpartijen kan plaatsvinden, of zelfs via een netwerk van verhuurders en/of BV's. Een landelijk huurregister kan gemeenten helpen om sneller de juiste partij in beeld te krijgen en effectiever op te treden tegen verhuurmisstanden.

Ook willen wij benadrukken dat handhaven kostbaar is en zich niet kan laten uitdrukken in een absoluut bedrag, zoals in het rapport aangegeven is. Een absoluut bedrag zegt niets over de effectiviteit en of dit een hoog of juist laag bedrag is. Verder zegt dit niets over de indirecte effecten die bereikt worden.

Door handhaven, bewustwording en straatacties kunnen verhuurders voorzichtiger worden of kunnen huurders zonder gemeentelijke tussenkomst huurverlaging hebben bedongen.

Op basis van de conclusies van het onderzoek worden vijf aanbevelingen gedaan:

1. Laat de handhaving niet alleen afhangen van meldingen, maar pak stelselmatige overtreders actief aan;
2. Hanteer een stevige aanpak van stelselmatige overtreders door maximaal gebruik van handhavingsinstrumenten en laten zien dat fout gedrag niet loont;
3. Verlaag drempels om te melden door sterker in te zetten op een vangnet ter bescherming van huurders;
4. Hanteer een andere aanpak voor het bereiken en ondersteunen van de meest kwetsbare groepen huurders;
5. Maak de benodigde capaciteit en middelen beschikbaar en lobby richting het Rijk voor een huurregister.

In reactie op de aanbevelingen het volgende:

Ad. 1 en 2. Deze aanbevelingen nemen wij over.

Voor overtredingen op basis van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur wordt vanaf 1 juni jl. met een strengere handhavingsstrategie gewerkt. Deze handhavingsstrategie is eigenaarsgericht, waarbij herhaaldelijke overtredingen sneller gesanctioneerd worden en er direct beboet wordt bij ernstige misstanden. De aanleiding hiervan is dat bepaalde particuliere verhuurders hun gedrag niet aanpassen, exorbitant hoge huurprijzen vragen of zich schuldig maken aan discriminatie of intimidatie. Voor deze groep is strenge handhaving noodzakelijk. Deze strengere handhavingsstrategie heeft er inmiddels toe geleid dat de eerste twee bestuurlijke boetes zijn opgelegd, wegens het vragen van een (veel) te hoge huurprijs.

Verder worden eigenaren die de regels vaker overtreden inmiddels op basis van data- analyse in kaart gebracht. Inzet hierbij is dat hun gehele woningbezit gecontroleerd wordt op misstanden. Tot slot is in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2026 de motie 'Geen aflat bij wangedrag maar aanpakken (26bb008629)' van PRO aangenomen om voor 1 maart 2027 strenger

handhavingsbeleid vast te stellen. In diezelfde vergadering is ook de motie 'Huurders uit de vuurlinie bij proactief procedeerfonds (26bb008628)' van PRO aangenomen. Hierbij wordt onderzocht of en op welke wijze de gemeente bewoners kan helpen bij civielrechtelijke procedures tegen verhuurders die structureel en ernstig de regels overtreden, bijvoorbeeld met een procedeerfonds. Hierbij zal worden gekeken naar Amsterdam en andere landelijke initiatieven.

Ad 3. Deze aanbeveling nemen wij over.

Wij zijn het met u eens dat het actiever communiceren over een vangnet in de vorm van beschikbare noodwoning kan bijdragen aan de meldingsbereidheid van huurders.

In zeer excessieve situaties kan tijdelijk gebruik gemaakt worden van een noodwoning van de woningcorporaties. Deze noodwoningen zijn echter zeer schaars en ook bedoeld als vangnet voor andere problematiek dan huurmisstanden. Daardoor is het eenvoudigweg niet mogelijk om alle huurders die een melding doen een noodwoning als vangnet aan te bieden. Het is tot nu toe nog niet voorgekomen dat een beroep op een noodwoning gedaan is.

Vanuit Woonbron is naar aanleiding van uw aanbeveling toegezegd dat er een noodwoning specifiek voor handhaving op de Wet goed verhuurderschap beschikbaar is.

Ad 4. Deze aanbeveling nemen wij deels over.

Wij nemen uw aanbeveling om actiever aansluiting te zoeken in buurten en platforms waar arbeidsmigranten actief zijn over. In Rotterdam zijn twee infopunten speciaal voor EU-arbeidsmigranten. Bij deze infopunten kunnen EU-arbeidsmigranten informatie in hun eigen taal krijgen rondom diverse onderwerpen, zoals werk, huisvesting en huurprijs. Om ervoor te zorgen dat nog meer EU-arbeidsmigranten de informatiepunten weten te vinden, worden diverse campagnerondes gehouden in wijken waar veel arbeidsmigranten wonen.

Ook richten deze zich op plekken waar EU-arbeidsmigranten in Rotterdam aankomen, zoals bijvoorbeeld bij de aankomstplekken van bussen uit o.a. Polen.

De onlinecampagne bestaat uit advertenties op websites die EU-arbeidsmigranten vaak bezoeken, zoals nieuws- en sportsites of marktplaats. Sleutelfiguren uit de EU-gemeenschap delen berichten in veel bezochte besloten Facebookgroepen om het bereik te vergroten. Ook is in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2026 de motie 'huurders verdienen onze steun (26bb008632)' van BIJ1 aangenomen waarbij verzocht wordt om Rotterdammers proactief te informeren over hun rechten als huurder, waar zij terecht kunnen bij huurmisstanden en wat het gemeentelijk meldpunt voor hen kan betekenen.

Wij herkennen uw constatering dat de informatieve straatacties arbeidsintensief zijn in verhouding tot het aantal meldingen dat hieruit voortkomt. Tegelijkertijd zien wij voldoende meerwaarde om deze aanpak voort te zetten, want hoewel het aantal meldingen in verhouding tot de benodigde inzet beperkt blijft, zijn de meldingen die hieruit voortkomen wel degelijk waardevol.

De werkwijze is inmiddels ook verder doorontwikkeld. Zo wordt actief gemonitord of huurders bij wie sprake is van excessen daadwerkelijk een melding doen. Wanneer dit niet gebeurt, wordt opnieuw contact met hen gezocht om hen hierbij te ondersteunen.

Daarnaast leveren de straatacties waardevolle informatie op voor verdere data-analyse. Hiermee krijgen wij steeds beter inzicht in de indicatoren die wijzen op een mogelijk te hoge huurprijs. Dit stelt ons in staat om onze toezichthoudende capaciteit in de toekomst gericht en effectiever in te zetten.

Tot slot dragen de straatacties bij aan de zichtbaarheid van de gemeente in de wijk en bieden zij de mogelijkheid om huurders persoonlijk te informeren en te ondersteunen.

Wij zijn daarom van mening dat de straatacties, mede gezien de doorontwikkeling van de aanpak en de bredere opbrengsten, op dit moment voldoende meerwaarde bieden om deze voort te zetten. Daarmee kiezen wij er vooralsnog voor om uw aanbeveling op dit punt niet over te nemen. Wel blijven

wij kritisch kijken naar de effectiviteit en de verhouding tussen de inzet en de resultaten. Eind 2027 zullen wij de aanpak opnieuw evalueren en op basis daarvan beoordelen of voortzetting wenselijk is.

Ad. 5. Deze aanbeveling nemen wij over.

De nodige capaciteit en middelen worden vrijgemaakt. Ook is er inmiddels een dienstauto in gebruik bij de toezichthouders om controles uit te voeren. Dit creëert direct een veiligere werkomgeving voor de toezichthouders omdat zij niet meer met privé middelen zichtbaar zijn bij mogelijk malafide partijen. Verder wordt de gewenste registratie applicatie nog dit jaar in gebruik genomen. Er zijn op dit moment op basis van het huidige aantal meldingen voldoende inspecteurs en juridisch medewerkers vanuit team Goed huren en verhuren om de meldingen af te handelen. De opgave is echter groter dan het aantal meldingen. Er zijn naar verwachting meer misstanden die niet gemeld worden. Onderzocht wordt of verdere (proactieve) uitbreiding mogelijk is.

Daarnaast is een intensieve lobby richting het Rijk gevoerd om een huurregister in te voeren. Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken wordt er inmiddels gewerkt aan een landelijk huurregister. De gemeente Rotterdam wordt bij het ontwerp betrokken.

Wij danken u voor het uitgevoerde onderzoek en vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

3 Nawoord rekenkamer

Op 13 oktober 2026 ontving de rekenkamer de bestuurlijke reactie van het college op dit rapport. De rekenkamer dankt het college voor de reactie en constateert dat het college de conclusies onderschrijft. Het college neemt vier van de vijf aanbevelingen over en één aanbeveling deels over.

In haar reactie meldt het college dat er ondertussen verschillende inspanningen zijn ondernomen. De rekenkamer waardeert dit, maar ziet op twee punten een verschil tussen de bedoeling van de aanbeveling en de geschetste invulling door het college.

Reactie op aanbeveling 1 (focus op overtreders in plaats van melders) en 2 (hanteer voor stelselmatige overtreders stevige aanpak)

Het college geeft aan beide aanbevelingen over te nemen. De strekking van beide aanbevelingen is dat de focus van de gemeente moet worden verlegd van het wachten op meldingen naar het actief opsporen en stevig aanpakken van overtreders. De rekenkamer leest hier elementen van terug in de collegereactie, maar ziet hierin niet de fundamentele wijziging die door ons is bedoeld.

Dat komt ook omdat het college verwijst naar een nieuwe handhavingsstrategie die de rekenkamer tijdens het onderzoek niet heeft ontvangen. De rekenkamer heeft meerdere malen naar een handhavingsstrategie gevraagd. Tijdens ons onderzoek is geen uitgewerkte aanpak en handhavingsstrategie aangetroffen, laat staan een aanscherping hiervan. De rekenkamer trof alleen onderdelen aan, zoals interne afspraken over omgang met overtreders. In de reactie van het college ziet de rekenkamer dan ook nog niet de beoogde strategiewijziging terug. De genoemde aangenomen moties over goed verhuurderschap zijn zeker ondersteunend voor een steviger handhavingsregime. Een procedeerfonds ontslaat het college echter niet van de plicht om juist zelf ambtshalve kordater op te treden en als schild op te treden voor de kwetsbare huurder die zich niet meldt voor een procedure.

Reactie op aanbeveling 4 (andere aanpak voor het bereiken en ondersteunen van de meest kwetsbare groepen huurders)

Het college neemt deze aanbeveling deels over. Zo wordt tot ons genoegen de actieve inzet op informeren en vertrouwen winnen van kwetsbare huurders via alternatieve kanalen onderschreven.

Het tweede deel van de aanbeveling gaat over het advies af te stappen van het huis-aan-huisbezoek (de 'straatacties'). Het college wil deze voortzetten. Daarbij wordt vooral gewezen op bredere opbrengsten als dataverzameling en zichtbaarheid. De rekenkamer onderschrijft dat de straatacties in de beginfase hielpen meer zicht op de problematiek te krijgen. Ons onderzoek laat zien dat noch voor deze bredere opbrengsten, noch voor het overtuigen van huurders een misstand te melden de straatacties een efficiënte werkwijze zijn. De ervaring leert namelijk dat het merendeel van de huurders zo wantrouwend is dat de deur niet wordt opengedaan. Het aantal meldingen uit de wel gevoerde gesprekken is vervolgens zeer beperkt. Ook de data die dit oplevert is door het hoge aantal 'dichte deuren' maar beperkt bruikbaar.

De rekenkamer heeft dan ook weinig verwachtingen van het doorontwikkelen van deze aanpak (zoals het opnieuw contact zoeken). Het kernprobleem dat kwetsbare huurders niet durven te melden, wordt met straatacties niet verholpen.

Uitgave 26 oktober 2026

Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
telefoon
010 - 267 22 42
info@rekenkamer.rotterdam.nl
www.rekenkamer.rotterdam.nl