

Persbericht

De huur blijft te duur, ondanks grote inzet van de gemeente. De uitvoering van de Wet betaalbare huur door de gemeente is niet doeltreffend

Rotterdam heeft 213.000 huurwoningen, waarvan een derde in particulier bezit is. Veel Rotterdammers hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Met de invoering van de Wet betaalbare huur heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen om te hoge huurprijzen aan te pakken. Ondanks dat de gemeente zich actief heeft ingezet, blijven de resultaten tot nu toe mager. Er zijn tot medio maart 2026 maar 34 huurverlagingen gerealiseerd, terwijl er veel huurders zijn die een te hoge huur betalen. De gemeentelijke aanpak richt zich voornamelijk op het overtuigen van huurders om melding te doen van misstanden. Deze aanpak is niet doeltreffend, oordeelt de rekenkamer in haar onderzoek 'De huur blijft te duur'.

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden, met als doel de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren. Door de wet zijn voortaan ook huurwoningen in de middenhuur (huurprijs tot € 1.228,07 per maand) gebonden aan maximale huurprijzen, net zoals in de sociale huursector. De rekenkamer heeft onderzocht hoe de gemeente Rotterdam invulling heeft gegeven aan de taken vanuit de Wet betaalbare huur en hoe doeltreffend de gemeente is in het handhaven van de wet.

Gemeente focust op huurders, maar angst voorkomt meldingen

Door middel van communicatiecampagnes door heel Rotterdam en een huis-aan-huis benadering in Carnisse probeert de gemeente huurders te overtuigen zich te melden bij te hoge huurprijzen. De gemeente vermoedt dat alleen al in Carnisse minstens 62% van de huurders te veel huur betalen. Uit de huisbezoeken blijkt dat huurders regelmatig twee keer zo veel betalen als toegestaan, met uitschieters van meer dan drie keer zo veel. Huurders melden zich echter maar zeer beperkt. "Uit ons eigen onderzoek blijkt dat hoe slechter het gedrag van de huurbaas, hoe lager de meldingsbereidheid is bij huurders. Dit zijn juist de huurders die door de wet beschermd moeten worden", stelt Sjoerd Keulen, directeur van de Rekenkamer Rotterdam. "We zien dat meldingen uitblijven, vaak vanwege angst voor de gevolgen, weinig vertrouwen in de overheid, of door intimidatie van de verhuurder." Huurders weten het gemeentelijke meldpunt niet te vinden: uit de enquête van de rekenkamer blijkt dat maar 30% van de huurders enigszins weet waar zij terecht kunnen als zij te veel huur betalen.

De gemeente gaat alleen over tot handhaving na een melding van een huurder. Zolang dit niet gebeurt, blijft een verhuurder die zich niet aan de wet houdt buiten schot. Dit terwijl de gemeente wel informeel weet welke verhuurders stelselmatig de wet overtreden.

Grote inspanningen leiden tot weinig huuraanpassingen

Verder leiden maar weinig meldingen tot daadwerkelijke huuraanpassing. Uiteindelijk waren er in de onderzochte periode slechts 212 meldingen. Een deel van de meldingen werd vervolgens niet doorgezet, waardoor uiteindelijk maar 34 huurverlagingen zijn gerealiseerd. De huidige gemeentelijk inzet is daarom duur en arbeidsintensief in verhouding tot de opbrengsten: iedere euro huurverlaging kost de gemeente 95 euro.

Als wel een overtreding wordt geconstateerd kiest de gemeente bovendien voor een voorzichtige aanpak van de verhuurders. Gedurende de looptijd van het rekenkameronderzoek waren er geen panden in beheer

genomen, geen bestuurlijke boetes uitgedeeld, en een beperkt aantal last onder dwangsommen opgelegd. Door deze voorzichtige aanpak loont het voor een verhuurder om zich niet aan de Wet betaalbare huur te houden.

Aanbevelingen

De rekenkamer beveelt onder andere aan om de handhaving niet alleen te laten afhangen van meldingen, maar om stelselmatige overtreders actief aan te pakken. Bij deze overtreders zouden bovendien sneller zwaardere sancties moeten worden ingezet. Daarnaast is aandacht nodig voor een vangnet voor huurders die in de problemen komen door een melding, bijvoorbeeld door informele afspraken met woningcorporaties over noodwoningen vast te leggen en breed bekend te maken. Het college neemt de aanbevelingen bijna volledig over.

Noot voor de redactie

Het rapport 'De huur blijft te duur' is op 26 oktober 2026 digitaal beschikbaar op rekenkamer.rotterdam.nl. Voor meer informatie of vragen over dit rapport is Sjoerd Keulen (directeur Rekenkamer Rotterdam) bereikbaar via 010-2672242.

Over de rekenkamer

De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het beleid, het financieel beheer en de organisatie van het gemeentebestuur. De rekenkamer doet dat ten behoeve van de gemeenteraden van Rotterdam, Lansingerland, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en Albrandswaard. Hiermee draagt de rekenkamer bij aan het versterken van de lokale democratie en de kwaliteit van het gemeentebestuur.

Fotografie: Hans van Rhoon