

onderzoeksopzet

Wet betaalbare huur

december 2025

1 achtergrond onderzoek

1-1 aanleiding

Jarenlange politieke aandacht voor de huurmarkt heeft geleid tot verschillende wetten rondom betaalbare huurwoningen, huurbescherming¹ en goed verhuurderschap.² Eén daarvan is de Wet betaalbare huur (Wbh), die op 1 juli 2024 in werking is getreden.³ De Wbh beoogt de betaalbaarheid van woningen te verbeteren door het afdwingen van een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast beoogt de wet de rechtspositie van de huurder te versterken en biedt zij gemeenten meer mogelijkheden om op te treden tegen misstanden op de huurmarkt.⁴

Rotterdam kampt, net als veel andere steden in Nederland, met een tekort aan kwalitatief goede, betaalbare huurwoningen. De invoering van de Wbh is extra relevant voor Rotterdam vanwege het relatief grote aandeel particuliere huurwoningen.⁵ Juist in deze particuliere sector liggen de huurprijzen vaak hoger dan de kwaliteit rechtvaardigt.⁶ De gemeente zette al eerder in op het verbeteren van de particuliere verhuurmarkt via het Actieplan Goed Huren en Verhuren (2020), maar had tot voor kort beperkte bevoegdheden om in te grijpen.

Met de invoering van de Wbh beschikken gemeenten over een nieuw instrumentarium voor toezicht en handhaving op maximale huurprijzen. Het controleren en afdwingen daarvan is een publieke taak geworden voor de gehele gereguleerde huursector,⁷ bestaande uit sociale- en middenhuurwoningen. Vanaf 1 januari 2025 zijn gemeenten verplicht bij overtredingen handhavend op te treden, bijvoorbeeld door het opleggen van bestuurlijke boetes.⁸

De uitvoering van de nieuwe taken brengt verschillende uitdagingen mee voor de gemeente. Het vereist een nieuwe manier van handhaven waarvoor andere kennis en vaardigheden nodig zijn. Ook lijkt het handhavingproces tijdrovend en daarmee een flink beslag te leggen op de capaciteit. Daarnaast zijn er signalen dat huurders hun rechten vaak onvoldoende kennen en dat hun meldingsbereidheid lager is dan verwacht.⁹ De Rekenkamer Rotterdam wil daarom al kort na de invoering inzicht verschaffen in hoe de gemeente invulling geeft aan de nieuwe wettelijke taken en bevoegdheden. Het doel is aan de hand van de eerste resultaten te beoordelen of de gemeentelijke uitvoering bijdraagt aan de beoogde doelen van de wet.

¹ Onder huurbescherming wordt verstaan dat een huurder wettelijk beschermd is tegen het eenzijdig opzeggen van de huur door de verhuurder, waardoor de woonzekerheid wordt geborgd. Zie Rijksoverheid, "Heb ik recht op huurbescherming?", <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/heb-ik-recht-op-huurbescherming>

² Goed verhuurderschap heeft betrekking op de wettelijke gedragsregels waaraan verhuurders zich moeten houden. Deze regels zijn vastgelegd in de Wet goed verhuurderschap, BWBR0048028, art. 4 (2023), <https://wetten.overheid.nl/BWBR0048028/2025-02-12>.

³ Wet betaalbare huur, BWBR0049889 (2024), <https://wetten.overheid.nl/BWBR0049889/2025-01-01#ArtikelVa>. (hierna: Wet betaalbare huur, 2024).

⁴ Regering Nederland, "Memorie van Toelichting Wet betaalbare huur", Tweede Kamer (Kamerstuk 36.496, nr. 3, 6 februari 2024).

⁵ Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Woonvisie. Een koers tot 2024 en acties voor de komende 5 jaar*, 2023.

⁶ Regering Nederland, "Memorie van Toelichting Wet betaalbare huur", Tweede Kamer (Kamerstuk 36.496, nr. 3, 6 februari 2024).

⁷ Een gereguleerde huurwoning is een sociale huurwoning of een woning in het nieuwe middensegment, waarvan de huurprijs niet vrij door de verhuurder kan worden vastgesteld maar wettelijk wordt begrensd via het Woningwaarderingssysteem (WWS).

⁸ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), *Handreiking Goed verhuurderschap geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*, 2024.

⁹ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Invoeringstoets Wet Betaalbare huur*, 20-11-2025, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/11/20/invoeringstoets-wet-betalbare-huur>.

1-2 Wet betaalbare huur

Centraal in de Wbh staat de invoering van een landelijke, dwingende norm voor maximale huurprijzen, waaraan verhuurders van gereguleerde huurwoningen zich moeten houden.¹⁰ Om deze landelijke norm in te voeren is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) gewijzigd én uitgebreid.

samenhang met Wet goed verhuurderschap

De Wgv stelt sinds 2023 landelijke regels voor verantwoord verhuurgedrag waaraan alle verhuurders zich moeten houden. Deze wet biedt gemeenten handvatten om op te treden tegen misstanden zoals discriminatie, intimidatie, excessieve servicekosten en het niet schriftelijk vastleggen van een huurovereenkomst.¹¹ De Wbh is een uitbreiding van de Wgv. Met deze uitbreiding krijgen gemeenten aanvullende bevoegdheden en instrumenten om toezicht te houden op maximale huurprijzen.

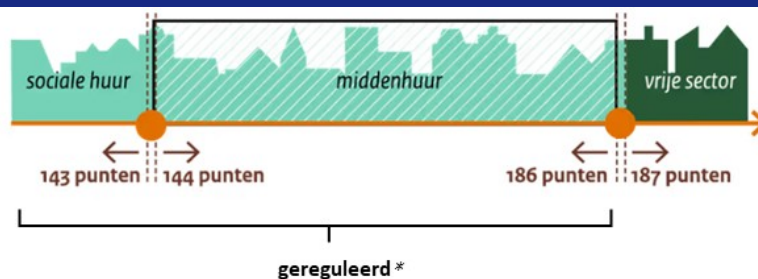
1-2-1 huurprijsregulering via het Woningwaarderingstelsel

De Wbh verandert de wijze waarop huurprijzen worden vastgesteld en gereguleerd. Het WWS vormt de basis: een puntensysteem dat de maximale huurprijs bepaalt op basis van objectieve kwaliteitskenmerken, zoals woonoppervlakte, energielabel en buitenruimte.¹² De maximale huurprijs is bedoeld om te voorkomen dat huurders te veel betalen voor een woning die kwalitatief niet in verhouding staat tot de gevraagde huur.¹³ Ook onzelfstandige woonruimtes¹⁴ vallen onder de wet.

huursegmenten

Voor de invoering van de Wbh gold het WWS uitsluitend voor sociale huurwoningen. Dit betrof woningen tot 143 punten, met een maximale huurprijs van € 879,66 per maand (prijspeil 2024).¹⁵ Sinds 1 juli 2024 is de wettelijke huurprijsbescherming uitgebreid naar het middenhuursegment (zie figuur 1-1). Deze grens ligt op 186 WWS-punten (maximale huurprijs van € 1.184,82 per maand, prijsspeil 2025). Woningen boven de 186 punten vallen in de vrije sector en kennen geen maximale huurprijs.¹⁶

figuur 1-1: huurgrenzen



bron: www.volkshuisvestingnederland.nl (*toegevoegd door Rekenkamer Rotterdam)

¹⁰ VNG, *Handreiking Goed verhuurderschap: Geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*, 2024, 13.

¹¹ Wet goed verhuurderschap, BWBR0048028, art. 4 (2023), <https://wetten.overheid.nl/BWBR0048028/2025-02-12>.

¹² Besluit huurprijzen woonruimte, BWBR0003237 (1979), <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2025-01-01>.

¹³ Huurcommissie, "Wet betaalbare huur", <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur/wet-betalbare-huur-voor-huurders>

¹⁴ Woonruimtes zonder eigen toegang tot essentiële voorzieningen zoals een keuken of badkamer (bijv. studentenkamers) – zie Gemeente Rotterdam *Zicht op de particuliere verhuurmarkt – vervolgonderzoek – aanvullende data PPVR*, 17 juni 2024, 8.

¹⁵ Volkshuisvesting.nl, "Bedragen en grenswaarden huursector voor 2025 bekend", geraadpleegd op 15-10-2025.

¹⁶ Huurcommissie.nl, "Wet betaalbare huur voor huurders", geraadpleegd op 13-10-2025.

1-3 gemeentelijke taken en bevoegdheden

De Wbh breidt de gemeentelijke verantwoordelijkheden uit met taken op het gebied van toezicht en handhaving, voorlichting en informatievoorziening en de uitbreiding van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag.

toezicht en handhaving

Met de komst van de Wbh zijn gemeenten vanaf 1 januari 2025 wettelijk belast met het toezicht en de handhaving op de volgende regels:¹⁷

- naleving van de maximale huurprijs volgens het WWS;
- naleving van het wettelijk toegestane huurverhogingspercentage;
- naleving van de informatieplicht: verhuurders moeten huurders informeren over de WWS-puntentelling, maximale huurprijs en servicekosten.

Bij overtredingen kunnen gemeenten waarschuwingen geven of sancties opleggen, zoals lasten onder dwangsom, bestuurlijke boetes en intrekking van verhuurvergunningen. Handhaving kan zowel reactief (op basis van meldingen of handhavingsverzoeken) als proactief (bijvoorbeeld in wijken waar naar verwachting de Wbh minder goed wordt nageleefd).¹⁸

voorlichting en informatievoorziening

Gemeenten hebben een actieve rol in de voorlichting aan huurders en verhuurders.¹⁹ Zij dienen hen te informeren over hun rechten en plichten, zoals dat huurders terecht kunnen bij het meldpunt en de Huurcommissie (zie paragraaf 1-4-2), de werking van het WWS en het gemeentelijk handhavingsbeleid. Voor deze taak kunnen zij gebruikmaken van communicatiemiddelen uit de landelijke toolkit (zoals flyers en sociale media).²⁰

uitbreiding meldpunt

Het gemeentelijk meldpunt voor ongewenst verhuurbedrag is sinds 1 januari 2024 verplicht voor alle gemeenten, als onderdeel van Wgv die op 1 juli 2023 inging.²¹ Dit meldpunt krijgt met de komst van de Wbh een bredere functie. Huurders kunnen hier naast klachten over ongewenst verhuurbedrag ook terecht met klachten over de huurprijsbescherming, zoals een te hoge aanvangshuur en onrechtmatige huurverhogingen.²²

overgangsrecht

De Wbh is sinds 1 juli 2024 van kracht en geldt voor alle contracten die vanaf deze datum zijn afgesloten. Het overgangsrecht bepaalt hoe de nieuwe wet wordt toegepast op huurcontracten die vóór 1 juli 2024 zijn gesloten.²³

¹⁷ VNG, "Wet betaalbare huur", <https://vng.nl/artikelen/wet-betalbare-huur>, geraadpleegd op 13-10-2025.

¹⁸ VNG, *Handreiking Goed Verhuurderschap, geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*, 2024.

¹⁹ VNG, *Ledenbrief Wet betaalbare huur*, 15 juli 2024; VNG, *Goed Verhuurderschap, geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*, 2024.

²⁰ VNG, "Wet betaalbare huur", <https://vng.nl/artikelen/wet-betalbare-huur> geraadpleegd op 5-10-2025; Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betalbare-huur/toolkit>, geraadpleegd op 5-11-2025.

²¹ Wet goed verhuurderschap, art. 4 (2023); Besluit Inwerkingtreding Wet goed verhuurderschap, Stb. 2023, 227 (2023).

²² VNG, *Handreiking Goed Verhuurderschap – geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*, 2024.

²³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, "Factsheet overgangsrecht Wet betaalbare huur," geraadpleegd op 5 november 2025, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/08/30/wet-betalbare-huur---leaflet-overgangsrecht>

1-4 beleid, organisatie en uitvoering in Rotterdam

1-4-1 gemeente

actieplan 'Goed huren en verhuren'

De gemeente stelde in oktober 2020 het actieplan 'Goed huren en verhuren' vast.²⁴ Met het actieplan beoogde de gemeente beter toe te zien op het huren en verhuren in de particuliere woningverhuurmarkt. Het doel van het actieplan is "de voorraad betaalbare woningen in particulier bezit en de mensen die daarop zijn aangewezen te beschermen."

Het actieplan is ingevoerd voordat de nieuwe Wgv en de Wbh in werking traden. Wel zette het actieplan al in op voorlichting en handhaving. Voorbeelden van acties zijn voorlichtingscampagnes, het lanceren van een website met een huurprijscalculator, het invoeren van een verhuurdersvergunning en extra inzet op handhaving. Specifiek zijn er zes wijken aangewezen die prioriteit krijgen bij de inzet (Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof en Hillesluis, Oud-Mathenesse en Oud Charlois). Na de invoering van de Wbh heeft de gemeente geen nieuw beleid gemaakt.

voorlichting

De gemeente heeft als taak om huurders en verhuurders bewust te maken van hun rechten en plichten op de huurmarkt, waaronder eerlijke huurprijzen. Zo heeft de gemeente bijvoorbeeld de "Weet wat je (ver)huurt" campagne ingezet, waarbij de gemeente met buitenborden en flyers (ver)huurders aansprak.²⁵

figuur 1-2: campagnebord aan het Weena



handhaving en toezicht

Toezicht en handhaving van de Wbh wordt uitgevoerd door gemeentelijke Goed Huren en Verhuren-inspecteurs. Zij voeren controles uit, specifiek gericht op het signaleren en aanpakken van ernstige misstanden in de particuliere verhuurmarkt. Daarnaast werken de inspecteurs samen met onder andere Stadsbeheer, Directie Veiligheid, en de politie om op straatniveau gezamenlijk panden te inspecteren.²⁶

²⁴ Gemeente Rotterdam, "Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam," 13 oktober 2020, 20bb14819

²⁵ Gemeente Rotterdam, "Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024," 1 april 2025, 25bb002312

²⁶ Gemeente Rotterdam, "Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024," 1 april 2025, 25bb002312

Huurteam Rotterdam

Het Huurteam Rotterdam staat in opdracht van de gemeente huurders bij.²⁷ Het Huurteam Rotterdam geeft een schriftelijk advies over de mogelijke procedures en kan door de huurder gemachtigd worden om een zaak te starten bij de Huurcommissie (zie tabel 1-1). Per april 2026 stopt de opdracht van de gemeente naar het Huurteam Rotterdam.²⁸ Na deze datum kunnen huurders terecht bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag of het Informatiepunt Goed Verhuren.

meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag en Informatiepunt Goed Verhuren

Het meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag is een online meldpunt van de gemeente waar huurders een melding kunnen maken van onder andere een te hoge huurprijs.²⁹ Daarnaast is er als fysieke locatie aan de Markerstraat het Informatiepunt Goed Verhuren, waar zowel huurders als verhuurders terecht kunnen.³⁰

1-4-2 andere betrokken organisaties

Naast de gemeente zijn er verschillende organisaties waar huurders en verhuurders terecht kunnen met vragen of meldingen van overtredingen.

tabel 1-1: relevante betrokken organisaties

organisatie	taak
Huurcommissie	landelijke en onafhankelijke organisatie die in geschillen tussen huurders en verhuurders een officiële uitspraak kan doen. ³¹
Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam (VVR)	De VVR vertegenwoordigt particuliere verhuurders in Rotterdam met meer dan 20.000 huurwoningen. ³²
woningcorporaties	Zijn een belangrijke verhuurder in Rotterdam. Specifiek speelt Woonbron een centrale rol bij de aanpak Goed Huren en Verhuren in Carnisse. ³³
Juridisch Loket	Stichting gefinancierd door het ministerie van Justitie en Veiligheid. ³⁴ Het ondersteunt mensen met juridische vragen of problemen. De gemeente werkt met hen samen en verwijst huurders door. ³⁵
stichting Je Goed Recht (JGR)	De stichting biedt gratis rechtshulp aan Rotterdammers. ³⁶ Het heeft een website en twee fysieke locaties in Rotterdam en houdt spreekuren in bijvoorbeeld bibliotheken. De gemeente werkt samen met JGR.
Ombudsman Rotterdam Rijnmond	De Ombudsman heeft een samenwerking opgezet met de gemeente en alle woningcorporaties in Rotterdam. ³⁷
Sociale Raadslieden	Sociale Raadslieden geven gratis en vertrouwelijk juridisch advies en/of rechtshulp. ³⁸

²⁷ Huurteam Rotterdam, "Wij zijn het Huurteam," geraadpleegd op 23 september 2025, https://huurteamrotterdam.nl/?page_id=109

²⁸ Gemeente Rotterdam, "Beantwoording vragen Het stopzetten van de samenwerking met het Huurteam Rotterdam!," 25bb006671

²⁹ Gemeente Rotterdam, <https://www.rotterdam.nl/ongewenst-verhuurbedrag-melden>

³⁰ Gemeente Rotterdam, "Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024," 1 april 2025, 25bb002312

³¹ Huurcommissie, "Over de Huurcommissie," geraadpleegd op 23 september 2025, <https://www.huurcommissie.nl/over-ons>

³² VVR, "De VVR bezoekt Wethouder Zeegers," geraadpleegd op 30 september 2025, <https://www.vvrotterdam.nl/nieuws/68d2b733ff2e796882f9e536>

³³ Gemeente Rotterdam, "Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren 2024," 1 april 2025, 25bb002312

³⁴ Juridisch Loket, "Organisatie," geraadpleegd op 7 oktober 2025, <https://www.juridischloket.nl/organisatie/>

³⁵ Gemeente Rotterdam, "Beantwoording vragen Het stopzetten van de samenwerking met het Huurteam Rotterdam!," 25bb006671

³⁶ Je Goed Recht, "Wij zijn je goed recht," geraadpleegd op 7 oktober 2025, <https://www.jegoedrecht.nl/wie-we-zijn/>

³⁷ Ombudsman Rotterdam Rijnmond, "Jaarverslag 2024", p. 49, https://orr.nl/wp-content/uploads/2025/09/ORR_Jaarverslag-2024_maart-2025.pdf

³⁸ Gemeente Rotterdam, "Sociale raadslieden", geraadpleegd op 1 december 2025, <https://www.rotterdam.nl/sociaal-raadslieden>

1-5 financiën

De gemeente heeft het programma Goed Huren en Verhuren begroot op circa € 5,1 mln voor 2025 en € 5,8 mln in 2026 (exclusief de rijksbijdrage voor de implementatie van de Wbh).³⁹ In de Voorjaarsnota heeft de gemeente de financiële bijstellingen specifiek voor de Wbh begroot op € 887.000 voor 2025. De gemeente heeft geraamd dat de kosten daarna per jaar teruglopen naar uiteindelijk € 290.000 in 2029.⁴⁰

Gemeenten ontvangen een decentralisatie-uitkering via het Gemeentefonds voor de implementatie van de Wbh en de daaruit volgende toezicht- en handhavingskosten. In 2024 ontving Rotterdam van het Rijk € 43.132 voor de extra taken die voortvloeien uit de Wbh.⁴¹ In 2025 zal het Rijk € 844.365 uitkeren aan de gemeente voor de extra taken. De uitkering loopt daarna jaarlijks terug tot € 290.439 in 2030. De gemeente heeft de kosten in ongeveer dezelfde ordegrrootte geraamd als de Rijksuitkeringen.

³⁹ Gemeente Rotterdam, "Beantwoording technische vragen concept Voorjaarsnota 2025," 27 juni 2025, 25bb005024

⁴⁰ Gemeente Rotterdam, <https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/voorjaarsnota-2025/programmas/bestaande-stad/financien/>

⁴¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Gemeentefonds Decembercirculaire 2024, paragraaf 3.2-12, 12 december 2024

2 onderzoeksvragen en afbakening

2-1 onderzoeksvragen

De hoofdvraag luidt:

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?

De hoofdvraag wordt beantwoord door middel van vier deelvragen:

- 1 Welke nieuwe wettelijke taken en bevoegdheden heeft de gemeente gekregen door de invoering van de Wet betaalbare huur?
- 2 In hoeverre geeft de gemeente op passende wijze uitvoering aan de Wet betaalbare huur?
- 3 Hoe doeltreffend is de gemeente in het bereiken en informeren van huurders en verhuurders over de wet en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien?
- 4 Hoe doeltreffend is het gemeentelijk toezicht en de handhaving in het realiseren van de naleving van de wet en hoe doelmatig zijn deze resultaten in verhouding tot de inzet?

2-2 afbakening van het onderzoek

De gemeente dient niet alleen vanuit de Wet betaalbare huur actief toezicht te houden op de huurmarkt. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de gemeente al eerder verantwoordelijk geworden voor het handhaven op ongewenst verhuurgedrag via de Wet goed verhuurderschap. De Wgv gaat over gedragsnormen en moet huurders beschermen tegen misstanden als intimidatie en discriminatie. De Wbh is een uitbreiding van de Wgv en gaat over de regulering van maximale huurprijzen. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de uitvoering van de nieuwe wettelijke taken door gemeenten vanuit de Wbh. Dit betekent dat de handhaving op ongewenst verhuurgedrag vanuit de Wgv buiten beschouwing wordt gelaten.

De focus in het onderzoek ligt niet alleen op de uitvoering van de gemeentelijke taken, maar ook op de effecten daarvan. Ten eerste wordt gekeken naar de kennis van de wet bij huurders en verhuurders en ten tweede naar de tot nu toe geboekte resultaten van de gemeentelijke toezicht en handavingsinspanningen. Bredere (neven)effecten zoals de invloed op het huuraanbod op de woningmarkt komen niet aan de orde.

2-3 normenkader

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen maakt de rekenkamer gebruik van normen. De normen die vooralsnog worden gebruikt zijn in de onderstaande tabellen toegelicht. Deelvraag 1 is beschrijvend en daarom niet nader uitgewerkt.

Deelvraag 2, en specifiek de handhaving, kan niet worden getoetst met behulp van wettelijk vastgelegde normen. Voor de handhaving van de Omgevingswet zijn er wel wettelijk vastgelegde criteria. De rekenkamer heeft daarom normen afgeleid van de belangrijkste elementen uit de zogeheten kwaliteitscriteria voor handhaving van de Omgevingswet.⁴²

De normen bij deelvragen 3 en 4 zijn toetspunten op basis van de verwachte resultaten van de uitvoering van de wet door de gemeente. Het gehanteerde

⁴² IBP VTH. *Kwaliteitscriteria 3.0: Voor uitvoering en handhaving krachtens de Omgevingswet* (Den Haag: IBP, BTH, oktober 2024).

percentage (33% van de huurders is door de voorlichting op de hoogte van zijn of haar rechten onder de Wbh) is gebaseerd op de benchmark van de Rijksoverheid voor campagnes met buitenreclames en flyers.⁴³

normen deelvraag 2 (uitvoering)

normen handhaving

- de gemeente heeft een handhavingsstrategie met te bereiken doelen
- de gemeente heeft prioriteiten gesteld op basis van risico's
- de strategie is vertaald in een uitvoeringsprogramma met toedeling van capaciteit
- de gemeente heeft een concreet en eenduidig handhavingsprotocol
- voor de uitvoering zijn voldoende capaciteit en middelen beschikbaar
- de medewerkers beschikken over de juiste opleiding en deskundigheid
- de gemeente voert regelmatig zowel reactief als proactief inspecties uit
- de bevindingen van inspecties worden structureel vastgelegd
- de gemeente evalueert de uitkomsten en resultaten van meldingen en handhavingsacties

normen voorlichting en informatievoorziening

- de gemeente voert voorlichtingsacties uit om zowel huurders als verhuurders te informeren
- de communicatiekanalen zijn afgestemd op de doelgroep
- de informatie is begrijpelijk

normen meldpunt

- de gemeente heeft een toegankelijk meldpunt ingericht
- meldingen en vragen bij het meldpunt worden tijdig behandeld
- de binnengekomen meldingen en de afhandeling daarvan worden structureel vastgelegd

normen deelvraag 3 (resultaten voorlichting)

normen

- ten minste 33% van de huurders is op de hoogte van zijn of haar rechten en plichten onder de wet
- huurders zijn bereid om misstanden en overtredingen te melden
- Een groot deel van de verhuurders heeft deelgenomen aan gemeentelijke voorlichtingsactiviteiten

normen deelvraag 4 (resultaten toezicht en handhaving)

normen

- de gemeente zet zich actief in om naleving van de Wet betaalbare huur door verhuurders te bevorderen
- de handhavingsacties leiden tot huurprijzen die passen bij de kwaliteit van de woning
- de huurprijsdalingen die door de gemeentelijke acties zijn bereikt, staan in verhouding tot de kosten van de gemeentelijke inzet

⁴³ Rijksoverheid, "Campagne-effectonderzoek Pensioenduidelijkheid," 28 januari 2025,

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/overheidscommunicatie/documenten/rapporten/2025/01/28/campagne-effectonderzoek-pensioenduidelijkheid>

3 onderzoeksaanpak

3-1 overzicht onderzoeksmethoden

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zal de rekenkamer in dit onderzoek een combinatie van methoden gebruiken. In tabel 3-1 is een overzicht opgenomen welke onderzoeksmethodes de rekenkamer voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zal gebruiken.

tabel 3-1: onderzoeksaanpak per deelvraag

deelvraag	methode
1. Welke nieuwe wettelijke taken en bevoegdheden heeft de gemeente gekregen door de invoering van de Wet betaalbare huur?	• documentstudie
2. In hoeverre geeft de gemeente op passende wijze uitvoering aan de Wet betaalbare huur?	• documentstudie • interviews • observatie • analyse data over inspecties en meldingen
3. Hoe doeltreffend is de gemeente in het bereiken en informeren van huurders en verhuurders over de wet en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien?	• interviews • enquête onder huurders • analyse data over inspecties en meldingen
4. Hoe doeltreffend is het gemeentelijk toezicht en de handhaving in het realiseren van de naleving van de wet en hoe doelmatig zijn deze resultaten in verhouding tot de inzet?	• interviews • analyse data over inspecties en meldingen

3-2 methoden toegelicht

documentstudie

Om zicht te krijgen op de wettelijke taken en bevoegdheden en de invulling van de uitvoering van de gemeente zal de rekenkamer een documentstudie uitvoeren. Hiervoor worden relevante (beleids)plannen, uitvoeringsplannen, monitoringsinformatie, voortgangsrapportages, wettelijke kaders en collegestukken verzameld en bestudeerd.

interviews

Naast een documentstudie gaat de rekenkamer interviews uitvoeren om te onderzoeken hoe de uitvoering in de dagelijkse praktijk verloopt en om de ervaringen van betrokken partijen met de Wbh op te halen. Specifiek wil de rekenkamer spreken met de volgende partijen:

- ambtenaren van Stadsontwikkeling (met name van het meldpunt);
- de Huurcommissie;
- (vertegenwoordigers van) verhuurders;
- een woningcorporatie;
- een belangenorganisatie voor huurders;
- Huurteam Rotterdam;

- het Juridisch Locket;
- stichting Je Goed Recht;
- Sociale Raadslieden.

observatie

Om een beter beeld te krijgen van hoe inspecties verlopen en de knelpunten voor inspecteurs gaat de rekenkamer meelopen tijdens enkele inspecties met een inspecteur van de gemeente.

analyse data inspecties en meldingen

De rekenkamer analyseert de aanwezige data over inspecties en meldingen. Hiermee moet inzicht ontstaan in de uitvoering en resultaten van inspecties, de meldingsbereidheid, de spreiding van de meldingen over de gemeente, de tijdigheid van de afhandeling van meldingen en de geboekte resultaten.

enquête onder huurders

Huurders zijn de uiteindelijke doelgroep van de wet en daarmee een belangrijke doelgroep van het onderzoek. De rekenkamer wil van huurders weten in welke mate zij bekend zijn met hun rechten, weten waar zij terecht kunnen en wat hun meldingsbereidheid is. Om een breed beeld te krijgen van deze aspecten ligt een enquête het meest voor de hand. Er is echter geen adressenbestand met huurders beschikbaar. Dat betekent dat huurders op een alternatieve wijze in beeld moeten worden gebracht. Voor de uitvoering wordt daarom een gespecialiseerd extern bureau ingezet. Via een panel en aanvullende werving in gebieden met veel huurders wordt een enquête uitgezet. De aanvullende werving bestaat naar verwachting uit huis-aan-huisbenadering met flyers met een QR-code naar de enquête. De rekenkamer beoogt via een gecombineerde methode een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de doelgroep.

4 organisatie en planning

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een onderzoeksteam bestaande uit:

- Jorick Post;
- Noor Bahdada;
- Jaap Wils (projectleider).

planning

De uitvoering van het onderzoek start in januari 2026. De bevindingen uit het onderzoek worden in een concept nota van bevindingen vastgelegd. De rekenkamer stelt de gemeente in de gelegenheid op deze bevindingen te reageren door het concept voor ambtelijk wederhoor aan te bieden. Na verwerking van de ambtelijke reactie stelt de rekenkamer een bestuurlijke nota op. Daarin presenteert de rekenkamer de conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek. De bestuurlijke nota zal voor wederhoor aan het college van B en W worden voorgelegd. De reactie van het college van B en W wordt samen met het nawoord van de rekenkamer in het definitieve rapport opgenomen. Dit zal naar verwachting voor de zomer van 2026 aan de raad worden aangeboden. Een verder uitgewerkte planning is in onderstaande tabel opgenomen.

tabel 4-1: gedetailleerde planning

• documentstudie	januari
• interviews	januari - maart
• participatieve observatie	februari
• analyse data	februari - maart
• enquête huurders	februari - maart
• analyse en rapportage	februari - april
• ambtelijk wederhoor	mei
• bestuurlijk wederhoor	juni
• publicatie	eind juni

privacy

In dit onderzoek zal de rekenkamer verschillende functionarissen van de gemeente Rotterdam, medewerkers van andere organisaties en experts interviewen. De persoonsgegevens die in dat kader worden verwerkt, worden zoveel mogelijk beperkt, maar betreffen in elk geval naam, functie en zakelijke contactgegevens. Alle gegevens worden conform de AVG en het daarop gebaseerde privacybeleid van de rekenkamer verwerkt.⁴⁴

Voor de analyse van gegevens over inspecties en meldingen gebruikt de rekenkamer alleen geanonimiseerde data. Over de aanlevering hiervan worden afspraken met de gemeente gemaakt.

⁴⁴ <https://rekenkamer.rotterdam.nl/informatie/omgang-gevoelige-informatie/>

De enquêtedata worden door een extern bureau verzameld. Deze worden geanonimiseerd aan de rekenkamer aangeleverd. De rekenkamer stelt indien nodig hiervoor een verwerkersovereenkomst op.

Vooralsnog gaat de rekenkamer ervan uit dat voor de observaties geen persoonsgegevens worden verwerkt. Zodra tijdens het onderzoek de werkwijze voor de observaties is vastgesteld, wordt een pre-DPIA (Data Protection Impact Assessment) uitgevoerd.