COMPANEN

Evaluatie Wet goed verhuurderschap



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

2 september 2026
Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	2 september 2026
TITEL	Evaluatie Wet goed verhuurderschap
OPDRACHTGEVER	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Jeroen Wissink Iris Voncken Koen Bouman Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	2700.252/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **15**
1.1 Aanleiding voor de evaluatie 15
1.2 Vraagstelling 15
1.3 Onderzoeksopzet 16
1.4 Onderzoeksmethodiek en representativiteit 16
1.5 Leeswijzer 17

2 Achtergrond: Aanleiding en implementatie Wet goed verhuurderschap **19**
2.1 Aanleiding 19
2.2 Aanloop naar de Wet goed verhuurderschap 19
2.3 De Wet goed verhuurderschap in het kort 20
2.4 Ondersteuning Rijk bij implementatie van de Wet Goed verhuurderschap 23

3 Gebruik van de Wet goed verhuurderschap door gemeenten **24**
3.1 Het meldpunt 25
3.2 Gebiedsgerichte vergunningplicht 34
3.3 Vergunningplicht huisvesting arbeidsmigranten 37
3.4 Handhaving en opvolging 38
3.5 Uitvoerbaarheid van de wet voor gemeenten 41
3.6 Inzichten van gemeentelijke belangen- en kennisorganisaties 42
3.7 Samenvattend 43

4 Ervaringen van belangen- en kennisorganisaties **44**
4.1 Belangen- en kennisorganisaties huurders en woningzoekenden 45
4.2 Belangen- en kennisorganisaties arbeidsmigranten 46
4.3 Belangen- en kennisorganisaties verhuurders 48
4.4 Samenvattend 50

5 Effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap **51**
5.1 Bevorderen goed verhuurderschap 53
5.2 Bescherming en verbetering rechtspositie huurders en woningzoekenden 53
5.3 Tegengaan van misstanden bij de verhuur van woningen 55
5.4 Samenvattend 58

6 Goede voorbeelden en verbetermogelijkheden **59**
6.1 Goede voorbeelden 59
6.2 Verbetermogelijkheden 61
6.3 Overige aandachtspunten 63

Bijlage: Geïnterviewde partijen **65**

Samenvatting

Aanleiding

- De aanleiding voor de Wet goed verhuurderschap is gelegen in de diverse misstanden die plaatsvinden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimte. Voorbeelden daarvan zijn woondiscriminatie, intimidatie en het vragen van excessief hoge huren. Huurders bevinden zich vaak in een kwetsbare positie door de schaarste op de woningmarkt, waardoor zij misstanden accepteren of niet tegen hun verhuurder in verweer durven te komen uit vrees hun woning te verliezen. Een belangrijke lacune in de bestaande wetgeving was dat gemeenten voorheen onvoldoende instrumenten hadden om op integrale wijze op het gedrag van verhuurders en bemiddelaars te sturen.
- Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de Wet goed verhuurderschap wordt beoogd goed verhuurderschap te bevorderen, de rechtspositie en bescherming van huurders (inclusief arbeidsmigranten) en woningzoekenden te versterken en ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan.
- In de Wet goed verhuurderschap is een evaluatiebepaling opgenomen die voorschrijft dat drie jaar na inwerkingtreding verslag wordt gedaan van de doeltreffendheid van de Wet goed verhuurderschap en de werking ervan in de praktijk. Deze rapportage geeft invulling aan deze evaluatieverplichting.

Onderzoeksopzet, -methodiek en representativiteit

Deze evaluatie heeft uitsluitend betrekking op de Wet goed verhuurderschap zoals die gold bij inwerkingtreding op 1 juli 2023. Latere wetswijzigingen blijven buiten beschouwing, met uitzondering van de wijziging vanuit de Wet betaalbare huur rond de vergunningsvoorwaarde die aan de verhuurvergunning voor reguliere woonruimte kon worden verbonden. Voor deze evaluatie is een combinatie van deskresearch en interviews toegepast. De evaluatie is grotendeels gebaseerd op kwalitatief onderzoek, waarbij gesprekken zijn gevoerd met 24 gemeenten en 25 belangen-, branche- en kennisorganisaties. De gemeenten zijn geselecteerd op kenmerken als geografische ligging, gemeentegrootte, de omvang van de particuliere huursector en de aanwezigheid van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, studenten en expats. De uitkomsten geven daarmee een breed beeld van de ervaringen en waarnemingen van betrokken partijen, maar vormen geen statistisch representatieve weergave van de situatie in Nederland.

De mogelijkheden voor een kwantitatieve evaluatie zijn beperkt omdat gemeenten niet verplicht zijn meldingen, overtredingen en handhavingsacties op een uniforme wijze te registreren. Daarnaast ontbreekt een nulmeting van de situatie vóór de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. Hierdoor kan niet met zekerheid worden vastgesteld in welke mate het aantal misstanden is veranderd. De resultaten van deze evaluatie moeten daarom vooral worden gelezen als een weergave van de ervaren werking en effecten van de Wet goed verhuurderschap in de praktijk.

Een belangrijke kanttekening bij deze evaluatie is dat de Wet goed verhuurderschap relatief kort van kracht is. Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat veel gemeenten nog ervaring opdoen met de toepassing van de Wet goed verhuurderschap, werkprocessen verder inrichten en hun werkwijze gaandeweg aanpassen. De resultaten van deze evaluatie moeten daarom worden gelezen als een

weergave van de stand van zaken in een proces waarin de wet bij gemeenten nog volop in implementatie is.

De Wet goed verhuurderschap in het kort

In de Wet goed verhuurderschap is een algemene basisnorm voor goed verhuurderschap gecreëerd in de vorm van een aantal algemene regels waaraan alle verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten voldoen.

Landelijke basisnorm: Algemene regels goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap bestaat uit de volgende algemene regels:

- Een verbod op woondiscriminatie. Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten daartoe een heldere en transparante selectieprocedure hanteren, objectieve selectiecriteria gebruiken, communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte en de keuze voor een huurder motiveren aan afgewezen aspirant-huurders. Daarnaast dienen zij deze werkwijze te hebben vastgelegd, openbaar gemaakt, aan te passen als dat nodig is en bekend te maken bij hun (eventuele) werknemers.
- Een verbod op intimidatie.
- Maximering van de waarborgsom tot ten hoogste tweemaal de huurprijs.
- De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.
- De verplichting om de huurder schriftelijk te informeren over:
  - Diens rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, voor zover die niet al zijn opgenomen in de huurovereenkomst.
  - De hoogte en de termijn en wijze van terugbetaling van de waarborgsom.
  - Het contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen.
  - De contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt.
  - De betalingsverplichting van servicekosten (indien van toepassing), waarbij jaarlijks een specificatie van de servicekosten moet worden verstrekt.
- Een verbod op het in rekening brengen van servicekosten anders dan wettelijk vastgelegd.
- Voor verhuurbemiddelaars specifiek geldt naast de bovengenoemde regels ook een verbod om dubbele bemiddelingskosten in rekening te brengen.

Aanvullende regels verhuur aan arbeidsmigranten

Ten aanzien van de verhuur van woon- of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten gelden, in aanvulling op de hiervoor genoemde regels, de volgende regels:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst moeten gescheiden worden vastgelegd.
- De door de verhuurder verstrekte informatie moet zijn opgesteld in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, of die hij of zij begrijpt en waarin hij/zij helder kan communiceren.

Instrumenten voor gemeenten

De Wet goed verhuurderschap geeft gemeenten specifieke instrumenten om ongewenst gedrag door verhuurders en verhuurbemiddelaars tegen te gaan. De Wet goed verhuurderschap biedt de volgende instrumenten:

- Gemeentelijk meldpunt (verplicht).
- Handhaving van de algemene regels (verplicht).
- Verhuurvergunning (optioneel; gebieds- of doelgroepgericht).

Gemeentelijk meldpunt

Iedere gemeente moet een laagdrempelig meldpunt instellen waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden klachten of signalen over ongewenst verhuurgedrag kunnen melden.

Handhaving van de algemene regels

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de wettelijke normen voor goed verhuurderschap. Handhaving door gemeenten moet proportioneel zijn. De gemeente kan daarbij een escalatieladder doorlopen.

- Bij een eerste (niet-ernstige) overtreding is het uitgangspunt een schriftelijke waarschuwing. Daarin neemt de gemeente op dat bij herhaling een boete kan volgen, dat gegevens openbaar kunnen worden gemaakt en dat bij voortduring een herstelsanctie (dwangsom/bestuursdwang) mogelijk is.
- Bij een volgende overtreding of voortzetting van dezelfde overtreding kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- Ter beëindiging van een lopende overtreding kan de gemeente een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen, al dan niet naast een boete.
- Als na een eerdere bestuurlijke boete het gedrag niet wijzigt, kan een boete wegens recidive volgen met hogere bedragen dan bij de eerste boete. De Wet goed verhuurderschap geeft geen voorschrift voor de hoogte van boetes, maar schrijft wel maximum boetebedragen voor (via de categorieën voor bestuurlijke boetes in het Wetboek van Strafrecht).
- Als ondanks eerdere sancties de Wet goed verhuurderschap herhaaldelijk en ernstig wordt overtreden, kan de gemeente het beheer van de woon- of verblijfsruimte tijdelijk overnemen. Inbeheername geldt alleen voor het betreffende pand. Het is nadrukkelijk het uiterste middel in de escalatieladder.
- De handhaving en het toezicht van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties is belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) die op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht houdt op de governance van de toegelaten instellingen en hierin goed verhuurderschap meeneemt. De AW kan niet als toezichthouder optreden in individuele gevallen (meldingen van schending van één of meer van de algemene regels goed verhuurderschap door een huurder).

Verhuurvergunning

- Gemeenten kunnen, in aanvulling op de algemene regels voor goed verhuurderschap, via een verhuurverordening één of twee vergunningplichten invoeren:
  - De algemene verhuurvergunning; een verbod op het ‘zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte’. Deze vergunning is gebiedsgebonden en kan alleen ingevoerd worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
  - De verhuurvergunning arbeidsmigranten; een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.
- Indien een verhuurvergunning wordt verleend aan de verhuurder, kan de gemeente daaraan voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen verschillen voor de algemene verhuurvergunning en voor een verhuurvergunning arbeidsmigranten. Via de algemene verhuurvergunning kunnen extra eisen worden gesteld aan de onderhoudskwaliteit door de verplichting een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren (bij reguliere woningen). Via de verhuurvergunning arbeidsmigranten kunnen eisen worden gesteld aan het aantal personen per verblijfsruimte en voorzieningen van een verblijfsruimte van arbeidsmigranten.Gemeenten mogen geen aanvullende onderwerpen via de vergunning normeren.

Besluit goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap

- Gelijktijdig met de Wet goed verhuurderschap zijn ook het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap in werking getreden. Het Besluit goed verhuurderschap bevat onder meer nadere regels over de verwerking van meldingen door gemeentelijke meldpunten en de openbaarmaking van sancties. De Regeling goed verhuurderschap werkt nader uit over welke rechten en plichten een verhuurder de huurder schriftelijk moet informeren, zoals wanneer een huurder de verhuurder toegang dient te verschaffen tot de woning.

Besluit goed verhuurderschap en Regeling goed in de praktijk

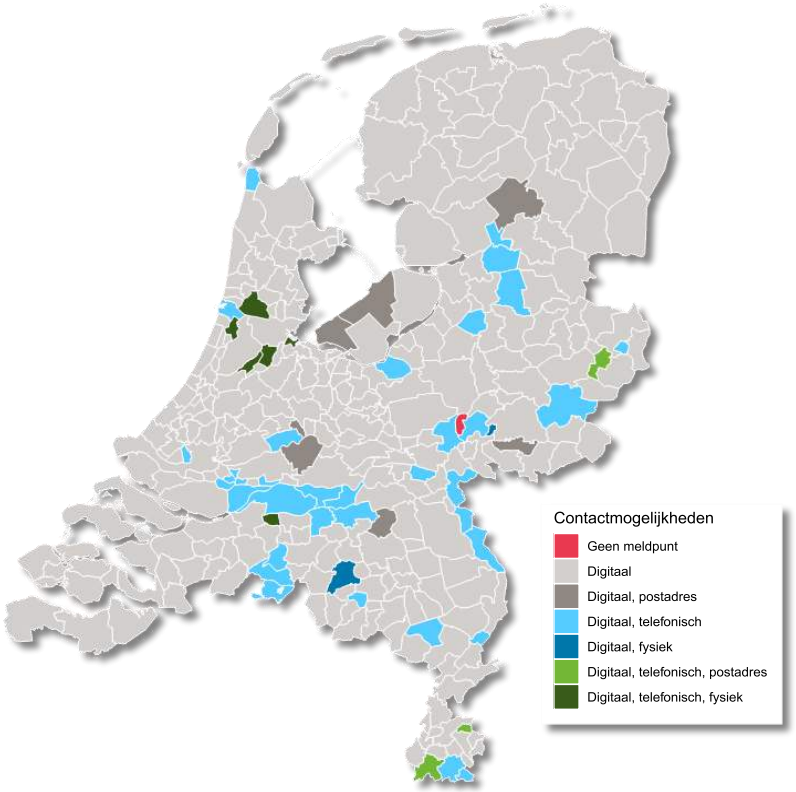
Hoewel in dit evaluatieonderzoek ook aandacht is besteed aan het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap, blijkt uit de gesprekken echter dat gemeenten deze onderdelen in de praktijk meestal niet als afzonderlijke instrumenten zien, maar als onderdeel van de Wet goed verhuurderschap als geheel. Deze twee regelingen zullen verder in dit rapport dan ook niet specifiek worden aangehaald.

Gebruik van de Wet goed verhuurderschap door gemeenten

Vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht

Van de 342 Nederlandse gemeenten hebben er 341 een meldpunt ingericht. De gemeente die dat niet heeft gedaan is een zeer kleine gemeente met een kleine huursector.

Figuur 1: Wijze waarop gemeenten de contactmogelijkheden van het meldpunt hebben ingericht, 2026



Bron: Inventarisatie VNG.

De meeste meldpunten zijn digitaal toegankelijk via de gemeentelijke website; sommige gemeenten bieden daarnaast de mogelijkheid om misstanden telefonisch of fysiek te melden. Een deel van de gemeenten heeft het meldpunt uitbesteed aan huurteams of andere externe organisaties.

De bekendheid en vindbaarheid van het meldpunt zijn belangrijke knelpunten

Gemeenten communiceren verschillend over het meldpunt, in reikwijdte en in intensiteit van de communicatie. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten die zelf het beeld hebben dat misstanden bij verhuur in hun gemeente beperkt voorkomen, vaak minder actief hebben gecommuniceerd over de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt dan gemeenten die meer problematiek ervaren. Een inventarisatie van de gemeentelijke meldpunten laat zien dat de meldpunten niet altijd gemakkelijk te vinden zijn op gemeentelijke websites en er veel verschillende benamingen bestaan voor de meldpunten. De gesproken belangenorganisaties van huurders, woningzoekenden en arbeidsmigranten geven aan dat de verschillende benamingen de vindbaarheid voor huurders kan bemoeilijken. Volgens deze organisaties lijken vooral arbeidsmigranten en andere kwetsbare groepen het meldpunt niet altijd goed te vinden. Zij menen dat meldingen uitblijven, terwijl zij vanuit hun eigen werkzaamheden signalen ontvangen dat misstanden vaker voorkomen. Daarnaast noemen zij taalbarrières, beperkte kennis van rechten en meldmogelijkheden en angst voor de gevolgen van een melding als mogelijke beperkingen ten aanzien vande meldingsbereidheid.

Het aantal meldingen lijkt achter te blijven bij de vermoedelijke omvang van de problematiek

Het beeld uit de gesprekken met de gemeenten is dat het aantal meldingen bij de meeste gemeenten lager is dan zij op voorhand hadden verwacht. Bij de ondervraagde kleinere gemeenten komen slechts enkele meldingen per jaar binnen, bij de geïnterviewde grote steden gaat het om enkele honderden meldingen per jaar. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat gemeenten niet verplicht zijn meldingen op een uniforme wijze te registreren en dat geen nulmeting beschikbaar is. Daardoor is niet vast te stellen hoe de omvang van het aantal meldingen zich verhoudt tot het daadwerkelijke aantal misstanden, of tot de situatie van vóór inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap.
Gemeenten met wie is gesproken, denken dat sommige huurders misstanden mogelijk niet melden vanwege onbekendheid met het meldpunt, maar ook door angst voor repercussies van verhuurders en afhankelijkheid van verhuurders voor woonruimte. Veel gesproken gemeenten en belangenorganisaties wijzen erop dat bij arbeidsmigranten de afhankelijkheid mogelijk nog sterker speelt omdat het om zowel werk als huisvesting gaat. Daarbij verschilt het beeld tussen gemeenten: in sommige gemeenten doen arbeidsmigranten wel meldingen, terwijl andere gemeenten aangeven deze doelgroep juist beperkt te bereiken.
In de huidige krappe woningmarkt is een andere woning moeilijk te vinden en accepteren huurders mogelijk misstanden om conflicten met de verhuurder te vermijden.

De meeste meldingen gaan over intimidatie en financiële geschillen

Bij de gemeenten die inzicht hadden in de aard van meldingen, behoren intimidatie en financiële geschillen tot de meest genoemde onderwerpen. Meldingen over woondiscriminatie komen bij de gevraagde gemeenten weinig voor en zijn, volgens de geïnterviewde gemeenten, in de praktijk vaak moeilijk te bewijzen.

Handhaving is complex en vraagt voldoende capaciteit en juridische expertise

Gebrek aan personeel en specialistische kennis zijn vooral volgens de bevraagde kleinere gemeenten beperkingen om de Wet goed verhuurderschap ten volle te benutten. De gesproken kleinere gemeenten

geven aan daarom vaak meer reactief op meldingen te acteren, waar de gesproken grote gemeenten aangeven proactief in te zetten op handhaving van de algemene regels. Vooral kleinere gemeenten geven in de gespreken aan behoefte te hebben aan ondersteuning en samenwerking. De gesproken gemeenten zetten nog beperkt zware sancties in; de meeste meldingen worden volgens hen afgedaan door gesprekken en waarschuwingen. Zij geven aan in de handhaving soms tegen problemen aan te lopen zoals ingewikkelde verhuurconstructies en moeilijke bewijsvoering bij intimidatie en woondiscriminatie.
Een goede implementatie en uitvoering van de Wet goed verhuurderschap kost tijd, om de processen in te richten, af te stemmen tussen afdelingen, te experimenteren om tot een effectieve aanpak te komen en ervaring op te bouwen en om de afstemming te vinden met ander beleid en andere wet- en regelgeving. (Met name kleinere gemeenten met wie is gesproken, geven aan behoefte te hebben aan kennisondersteuning en regionale samenwerking om niet zelf alles uit te hoeven vinden.

Woondiscriminatie

Omdat de Wet goed verhuurderschap regels bevat tegen ongerechtvaardigd onderscheid is – naar aanleiding van de toezegging die aan de Tweede Kamer is gedaan in het Nationaal Programma tegen Discriminatie en Racisme 2025-2029[1] –in deze evaluatie specifiek gekeken naar de wijze waarop gemeenten omgaan met signalen van mogelijke woondiscriminatie. Volgens de gesproken gemeenten komen dergelijke meldingen relatief weinig voor. Gemeenten beoordelen meldingen doorgaans samen met antidiscriminatievoorzieningen en vragen waar nodig aanvullende informatie op. Sommige gemeenten zetten daarnaast praktijktesten, mystery calls of onderzoek naar verhuuradvertenties in. Gemeenten geven aan dat bewijsvoering in individuele gevallen vaak complex is.

Gemeenten willen huurders helpen en problemen oplossen

Uit de interviews ontstaat het beeld dat veel van de gesproken gemeenten zich actief inspannen om huurders en woningzoekenden te ondersteunen en problemen op te lossen. Gemeenten geven aan dat zij melders zo goed mogelijk willen helpen en daarom belang hechten aan goede samenwerking en doorverwijzing tussen gemeenten, huurteams, antidiscriminatievoorzieningen, de Huurcommissie en andere betrokken organisaties. Gemeenten die ervaring hebben opgebouwd met de Wet goed verhuurderschap geven bovendien aan dat een eerste gesprek of waarschuwing richting verhuurders regelmatig al voldoende is om overtredingen te beëindigen, waardoor zwaardere handhavingsinstrumenten niet altijd nodig zijn.

Conclusie: Vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht en geven uitvoering aan de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten ervaren het meldpunt en de handhavingsmogelijkheden als waardevolle instrumenten, maar wijzen ook op knelpunten rond vindbaarheid van het meldpunt, meldingsbereidheid van huurders en de complexiteit van handhaving. De uitvoering verschilt tussen gemeenten door verschillen in capaciteit, expertise en de mate waarin proactief toezicht en handhaving worden ingezet.

[1] Zie versterking 17 in de “Denkrichtingen ten behoeve van het Nationaal Programma tegen Discriminatie en Racisme 2025-2029”, zoals deze in december 2025 aan de Tweede Kamer is aangeboden, te raadplegen via de volgende link.

Ervaringen van belangen- en kennisorganisaties

Er is brede steun voor de doelstelling van de wet, maar verschillen in waardering van de effectiviteit

De gesproken gemeenten, huurdersorganisaties, belangen- en kennisorganisaties (voor/rond) arbeidsmigranten en verhuurdersorganisaties zien de Wet goed verhuurderschap allemaal als een nuttig normstellend kader dat duidelijk vastlegt wat goed verhuurderschap inhoudt. Tegelijkertijd verschillen de oordelen over de effecten in de praktijk sterk: de huurdersorganisaties waarmee is gesproken zien vooral verbetering in bewustwording en informatievoorziening, terwijl organisaties voor/rond arbeidsmigranten de Wet goed verhuurderschap geregeld typeren als een instrument dat in de praktijk nog onvoldoende effect sorteert.

Belangen- en kennisorganisaties wijzen vooral op uitvoeringsproblemen

Volgens de gesproken belangen- en kennisorganisaties voor gemeenten heeft de Wet goed verhuurderschap geleid tot een forse uitbreiding van gemeentelijke taken, onder meer op het gebied van intimidatie, woondiscriminatie en contractvoorwaarden. Grote steden zijn volgens hen beter in staat deze taken op te pakken dan kleinere gemeenten, waar capaciteit, juridische expertise en goede organisatorische inbedding vaak ontbreken. Daardoor kunnen volgens hen aanzienlijke verschillen in de uitvoering en handhaving van de wet ontstaan.

Huurdersorganisaties en belangen- en kennisorganisaties rond arbeidsmigratie vrezen dat kwetsbare groepen misstanden vaak niet melden

Volgens de gesproken huurdersorganisaties en belangen- en kennisorganisaties rond arbeidsmigratie zijn de gemeentelijke meldpunten vaak slecht vindbaar en durven veel huurders waarschijnlijk geen melding te doen uit angst hun woning kwijt te raken. Voor arbeidsmigranten speelt volgens hen daarnaast de afhankelijkheid van werkgevers en huisvesters een grote rol. Hierdoor blijft volgens deze organisaties een belangrijk deel van de misstanden mogelijk buiten beeld en worden juist de meest kwetsbare groepen onvoldoende bereikt.

Belangen- en kennisorganisaties rond arbeidsmigratie zijn het meest kritisch over de werking van de wet

De gesproken arbeidsmigrantenorganisaties signaleren dat malafide verhuurders en werkgevers constructies gebruiken om regels te ontwijken en dat de feitelijke afhankelijkheid tussen werk en wonen, ondanks de wettelijk voorgeschreven scheiding van huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst, vaak blijft bestaan. Ook wijzen zij op grote verschillen tussen gemeenten in eisen aan vergunningen (zoals keurmerk SNF, contracten of maximale bezettingsgraad) en handhaving, waardoor rechtsbescherming en rechtszekerheid voor arbeidsmigranten volgens hen niet overal gelijk zijn.

Verhuurdersorganisaties erkennen de normerende werking van de wet, maar plaatsen kanttekeningen bij de uitvoering

Volgens de geïnterviewde verhuurdersorganisaties heeft de wet vooral gevolgen voor bonafide verhuurders, die al grotendeels volgens de regels werkten. Zij maken zich zorgen over de regeldruk, verschillen in gemeentelijke toepassing van de Wet goed verhuurderschap en onvoorspelbaarheid van de handhaving. Tegelijkertijd menen zij dat malafide verhuurders zich vaak aan toezicht proberen te onttrekken en daardoor minder worden geraakt dan beoogd.

Conclusie: Belangen- en kennisorganisaties zien de Wet goed verhuurderschap breed als een waardevol normstellend kader, maar verschillen in hun oordeel over de effecten in de praktijk. Met name huurders- en arbeidsmigrantenorganisaties vrezen dat kwetsbare groepen misstanden mogelijk niet altijd melden en daardoor onvoldoende worden bereikt.

Effectiviteit van de wet

Bevorderen van goed verhuurderschap

Op basis van de interviews lijkt de Wet goed verhuurderschap effectief als normstellend kader voor bonafide verhuurders, maar minder effectief bij malafide partijen.

- Uit de gesprekken komt een breed beeld naar voren dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich bewuster zijn geworden van de normen die de Wet goed verhuurderschap stelt.
- Veel professionele verhuurders, corporaties en verhuurmakelaars hebben hun contracten, informatievoorziening en werkprocessen aangepast aan de wettelijke eisen.
- Voor kleinere verhuurders heeft de wet meer duidelijkheid gecreëerd over wat van hen wordt verwacht.
- De normerende werking van de wet wordt door vrijwel alle betrokken partijen erkend.
- Tegelijkertijd bestaat het beeld bij gemeenten, huurdersorganisaties en organisaties voor arbeidsmigranten dat malafide verhuurders hun documentatie vaak wel aanpassen, maar hun feitelijke gedrag niet altijd veranderen. De effectiviteit van de wet is daardoor volgens hen groter bij bonafide dan bij malafide verhuurders.

Conclusie: De wet lijkt op dit doel grotendeels effectief, vooral als instrument voor normstelling, bewustwording en professionalisering.

Bescherming en verbetering van de rechtspositie van huurders en woningzoekenden

De Wet goed verhuurderschap heeft geleid tot betere bescherming op papier, maar de feitelijke verbetering van de rechtspositie lijkt achter te blijven bij kwetsbare groepen.

- Huurders beschikken vaker over informatie over hun rechten en vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht waar zij terecht kunnen met vragen of meldingen.
- De geïnterviewde partijen geven aan dat gemeenten verschillen in de mate waarin zij communiceren over de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt. Ook lijken bepaalde groepen, zoals arbeidsmigranten, studenten en andere kwetsbare huurders, minder goed bereikt te worden dan andere groepen.
- Huurdersorganisaties signaleren dat huurders, studenten en woningzoekenden hun rechten nog steeds onvoldoende kennen en moeite hebben om de juiste route naar informatie, ondersteuning of handhaving te vinden.
- Voor arbeidsmigranten lijkt de effectiviteit volgens de geïnterviewde belangenorganisaties voor arbeidsmigranten beperkt. Hoewel de Wet goed verhuurderschap heeft geleid tot een formele scheiding van arbeid en huisvesting door voor te schrijven dat de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst los van elkaar moeten worden vastgelegd, geven belangenorganisaties aan dat de feitelijke afhankelijkheid van werkgevers en huisvesters vaak blijft bestaan.
- Angst voor verlies van woonruimte of werk lijkt volgens de geïnterviewde belangenorganisaties voor arbeidsmigranten voor veel huurders, en met name arbeidsmigranten, een belangrijke belemmering te vormen om hun rechten daadwerkelijk uit te oefenen.

- De feitelijke bescherming van huurders en woningzoekenden lijkt mede afhankelijk van de wijze waarop gemeenten de Wet goed verhuurderschap uitvoeren. Gesproken gemeenten die proactief toezicht en handhaving inzetten, geven aan beter zicht te krijgen op misstanden die anders buiten beeld zouden blijven. Hierdoor zijn huurders en woningzoekenden volgens deze gemeenten minder afhankelijk van hun eigen meldingsbereidheid om bescherming te krijgen, wat met name voor kwetsbare groepen van belang lijkt.

Conclusie: De wet heeft de formele rechtspositie van huurders en woningzoekenden versterkt, maar lijkt nog beperkt effectief in het daadwerkelijk vergroten van de handelingsruimte van kwetsbare huurders en woningzoekenden. Proactieve handhaving door gemeenten kan de effectiviteit van de wet vergroten.

Tegengaan van misstanden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten

De Wet goed verhuurderschap heeft gemeenten nieuwe instrumenten gegeven om misstanden aan te pakken, maar de effectiviteit lijkt beperkt door lage meldingsbereidheid, beperkte handhavingscapaciteit en complexe bewijsvoering.

- Vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht, waarmee een belangrijke randvoorwaarde voor handhaving is gerealiseerd.
- In theorie zijn meldingen zo laagdrempelig mogelijk, maar in de praktijk is het beeld bij veel geïnterviewde gemeenten en belangenorganisaties dat veel huurders terughoudend zijn om misstanden te melden.
- Vooral intimidatie, woondiscriminatie en misstanden rondom arbeidsmigranten lijken lastig aan te pakken doordat deze vaak moeilijk te bewijzen zijn en in het beeld van gemeenten en belangenorganisaties vaak buiten beeld blijven.
- De Wet goed verhuurderschap lijkt met name effect te hebben bij relatief concrete onderwerpen, zoals het beperken van buitensporig hoge waarborgsommen en het verbeteren van informatieverstrekking aan huurders.
- Tegelijkertijd blijven problemen bestaan rond servicekosten, niet-schriftelijke huurovereenkomsten en intimidatie.
- De aanvullende instrumenten uit de Wet goed verhuurderschap worden beperkt gebruikt: De gebiedsgerichte vergunningplicht wordt slechts door een klein aantal gemeenten toegepast en ook de vergunningplicht voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt relatief weinig ingezet.
- De effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap lijkt sterk tussen gemeenten te verschillen. Grote gemeenten zijn vaker in staat om proactief toezicht en handhaving uit te voeren, terwijl de gesproken kleinere gemeenten aangeven veelal afhankelijk te zijn van meldingen. Ook geven zij aan te kampen te hebben met capaciteits- en kennisproblemen.

Conclusie: De wet heeft het instrumentarium voor gemeenten versterkt, maar lijkt vooralsnog slechts gedeeltelijk effectief in het daadwerkelijk terugdringen van misstanden op de huurmarkt. Dit hangt er vooral mee samen dat een deel van de gemeenten door gebrek aan capaciteit en kennis niet in staat lijkt de wet effectief in te zetten. Daarnaast is het beeld bij gemeenten en belangenorganisaties met wie is gesproken, dat huurders en woningzoekenden terughoudend zijn met het melden van misstanden. Gemeenten die niet proactief handhaven maar enkel afgaan op meldingen, maken daarom niet optimaal gebruik van de mogelijkheden die de wet biedt om misstanden tegen te gaan.

Verbetermogelijkheden

In hoofdstuk 6 van deze rapportage is een uitgebreid overzicht opgenomen van verbetermogelijkheden die door gemeenten en belangen- en kennisorganisaties zijn benoemd. De onderstaande verbetermogelijkheden zijn gebaseerd op knelpunten die door de geïnterviewde partijen het meest zijn genoemd:

- Uit de gesprekken komt naar voren dat de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap verder kan worden vergroot door verbeteringen in de bekendheid van de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt. Hoewel vrijwel alle gemeenten inmiddels een meldpunt hebben ingericht, zijn deze in de beleving van belangenorganisaties voor huurders en woningzoekenden (waaronder arbeidsmigranten) niet altijd goed vindbaar. Enkele geïnterviewde partijen stellen daarom voor om de mogelijkheid voor een centraal landelijk meldpunt of regionale meldpunten te onderzoeken, die doorverwijzen naar gemeentelijke meldpunten. Mogelijk vergroot dit volgens hen de vindbaarheid.
- Ook wordt gepleit voor meer laagdrempelige informatievoorziening, met name voor arbeidsmigranten. Daarbij wordt aanbevolen informatie van zowel verhuurders als overheden niet alleen in het Nederlands en Engels aan te bieden, maar waar mogelijk ook in de eigen taal van arbeidsmigranten, en gebruik te maken van visuele communicatiemiddelen zoals filmpjes en QR-codes. Daarbij wordt door verschillende organisaties gewezen op bestaande initiatieven, zoals de communicatietoolkit van het Rijk en het programma Work in NL. Volgens deze organisaties liggen er vooral kansen om dergelijke initiatieven beter te verbinden met gemeentelijke meldpunten en andere lokale ondersteunings- en informatievoorzieningen.
- Gemeenten geven aan behoefte te hebben aan meer kennisuitwisseling en ondersteuning. Zij lopen regelmatig tegen vergelijkbare vraagstukken aan, zoals het inrichten van het meldpunt, dossieropbouw en vraagstukken rond handhaving, maar ook inzicht in opgebouwde jurisprudentie. Structurele kennisuitwisseling en regionale samenwerking kan gemeenten tijd en geld besparen en helpen de Wet goed verhuurderschap sneller of met meer impact in te zetten. Dit kan bijdragen aan een meer uniforme en effectieve uitvoering van de Wet goed verhuurderschap.
- Ook geven de geïnterviewde gemeenten aan behoefte te hebben aan meer praktische handvatten bij de beoordeling van intimidatie en discriminatie. Meer voorbeelden, casuïstiek en toelichting kunnen gemeenten ondersteunen bij een meer eenduidige toepassing van de Wet goed verhuurderschap en de beoordeling van meldingen.
- Verder signaleren enkele van de bevraagde gemeenten en belangenorganisaties dat misstanden niet beperkt zijn tot EU-arbeidsmigranten. Daarom wordt door hen voorgesteld te onderzoeken of de bescherming van de Wet goed verhuurderschap kan worden uitgebreid naar arbeidsmigranten van buiten de EU.
- Een aantal van de gemeenten met wie is gesproken geven aan dat zij meer mogelijkheden wensen om op te treden tegen situaties die samenhangen met slecht verhuurderschap, maar nu vooral als privaatrechtelijke kwesties worden gezien, zoals het niet terugbetalen van waarborgsommen.
- Ook worden achterstallig onderhoud en slechte woonkwaliteit door sommige gemeenten genoemd als uitingen van slecht verhuurderschap. Daarbij geldt dat deze onderwerpen buiten de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap vallen en al via andere wettelijke kaders kunnen worden aangepakt.
- Door een aantal gemeenten wordt de suggestie gedaan om voor huurwoningen een onderhoudsplan als verplichting in de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap op te nemen. Grote gemeenten stellen daarbij dat er behoefte is aan scherpere kaders voor het onderhoudsplan omdat nu niet duidelijk is wat daarin moet staan. Door gesproken kleine gemeenten is dit niet genoemd.

- Tot slot vragen gemeenten om meer duidelijkheid over de inzet van de escalatieladder. Het blijkt dat een deel van de geïnterviewde gemeenten (ook grote gemeenten) vaak niet exact weten welke vrijheid er is bij het inzetten van specifieke stappen (overslaan van eerste stappen bij zware overtredingen). Nadere voorlichting kan hen helpen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de evaluatie

In de Wet goed verhuurderschap is een evaluatiebepaling opgenomen die voorschrijft dat drie jaar na inwerkingtreding verslag wordt gedaan van de doeltreffendheid van de Wet goed verhuurderschap en de werking ervan in de praktijk. Deze rapportage geeft invulling aan deze evaluatieverplichting. De wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap, als gevolg van andere wetten, die na 1 juli 2023 hebben plaatsgevonden, maken geen onderdeel uit van deze evaluatie. Enige uitzondering hierop betreft de wijziging vanuit de Wet betaalbare huur ten aanzien van de vergunningsvoorwaarde die aan de verhuurvergunning voor reguliere woonruimte kon worden verbonden. Ook de financiële consequenties van de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten zijn geen onderdeel van de evaluatie. Hier is in 2025 reeds separaat onderzoek naar gedaan.

De evaluatie is uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau Companen uit Arnhem.

1.2 Vraagstelling

Dit evaluatieonderzoek moet antwoord geven op de volgende vier hoofdvragen:

1. Hoe werkt de Wet goed verhuurderschap in de praktijk vanuit het perspectief van gemeenten, huurders (inclusief arbeidsmigranten), verhuurders en woningzoekenden?
2. Op welke wijze heeft de Wet goed verhuurderschap bijgedragen aan het bevorderen van goed verhuurderschap?
3. Op welke wijze heeft de Wet goed verhuurderschap geleid tot een verbeterde rechtspositie en bescherming van huurders (inclusief arbeidsmigranten) en woningzoekenden?
4. Op welke wijze heeft de Wet goed verhuurderschap bijgedragen aan het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken door verhuurders en verhuurbemiddelaars?

Daarnaast dient dit evaluatieonderzoek specifiek inzicht te geven in de wijze waarop gemeenten omgaan met het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. Deze toezegging is aan de Tweede Kamer gedaan doordat deze is opgenomen als versterking 17 in de denkrichtingen ten behoeve van het Nationaal Programma tegen Discriminatie en Racisme 2025–2029.

Tijdens de behandeling van de Wet goed verhuurderschap in de Tweede Kamer is de motie Van Baarle (Kamerstukken II, 2022/23, 36 130, nr. 37) aangenomen. De motie verzoekt de regering om de resultaten en ervaringen van de meldplicht van discriminerende verzoeken voor uitzendbureaus te betrekken bij de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap. Gebleken is dat er momenteel geen meldplicht voor uitzendbureaus voor discriminerende verzoeken geldt. Het wetsvoorstel Toezicht gelijke kansen bij werving en selectie, waar de meldplicht onder viel, is op 26 maart 2024 namelijk verworpen door de Eerste Kamer.

1.3 Onderzoeksopzet

Voor de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap is een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek toegepast. De evaluatie richt zich op de werking van de Wet goed verhuurderschap in de praktijk, de bijdrage aan de beleidsdoelen van de Wet goed verhuurderschap en de ervaringen van betrokken partijen.

- De evaluatie is gestart met een analyse van de achtergrond van de Wet goed verhuurderschap, waaronder de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Wet goed verhuurderschap en de zienswijzen die tijdens de consultatiefase zijn ingebracht. Daarnaast is een set indicatoren opgesteld om de werking en doeltreffendheid van de verschillende instrumenten uit de Wet goed verhuurderschap systematisch te kunnen beoordelen.
- Vervolgens is door middel van deskresearch informatie verzameld uit verschillende (openbare) bronnen. Daarbij is onder meer gekeken naar de toepassing van de optionele gebiedsgerichte vergunningsplicht en de optionele vergunningplicht voor de huisvesting arbeidsmigranten door gemeenten, relevante uitspraken van de Huurcommissie en achtergrondinformatie over gemeenten en doelgroepen waarop de Wet goed verhuurderschap betrekking heeft.
- Daarnaast is een groot aantal interviews gehouden met gemeenten en belangen- en kennisorganisaties. Deze belangen- en kennisorganisaties ondersteunen of vertegenwoordigen gemeenten, huurders en woningzoekenden, arbeidsmigranten en verhuurders. In totaal zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van 24 gemeenten en 25 belangen- en kennisorganisaties (zie de bijlage voor een volledig overzicht). Tijdens deze gesprekken is veel kwalitatieve informatie verzameld over de toepassing, effecten en uitvoerbaarheid van de Wet goed verhuurderschap. Waar mogelijk, is tijdens de interviews ook kwantitatieve informatie verzameld over het gebruik van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten zijn echter niet verplicht meldingen, overtredingen en handhavingsacties op een uniforme wijze te registreren. Daarom is per gemeente navraag gedaan of een eigen registratie beschikbaar was. In gemeenten waar geen formele registratie aanwezig was, is gevraagd om de beschikbare informatie handmatig uit dossiers of administraties te verzamelen. De beschikbaarheid en vergelijkbaarheid van kwantitatieve gegevens verschilt daardoor tussen gemeenten.
- Bij de keuze voor te interviewen gemeenten is rekening gehouden met een goede spreiding over het land, naar grootteklasse en naar de aanwezigheid en afwezigheid van populaties arbeidsmigranten, expats/kenniswerkers en (internationale) studenten. Bij de selectie van belangenorganisaties is gekozen voor een brede vertegenwoordiging van partijen die gemeenten, huurders en woningzoekenden, arbeidsmigranten en verhuurders/verhuurbemiddelaars vertegenwoordigen.
- De uitkomsten van de interviews zijn systematisch geanalyseerd. De resultaten van deze analyse, gecombineerd met de uitkomsten van de deskresearch, vormen de basis voor de beantwoording van de onderzoeksvragen en de beoordeling van de doeltreffendheid van de Wet goed verhuurderschap.

1.4 Onderzoeksmethodiek en representativiteit

Bij de uitvoering van deze evaluatie is dus gekozen voor een deels kwalitatieve benadering, waarbij in een groot aantal verdiepende interviews een uitgebreid beeld is verkregen van de wijze waarop gemeenten de Wet goed verhuurderschap toepassen, waar zij bij de uitvoering tegenaan lopen en welke effecten zij zien van de inzet van de Wet goed verhuurderschap. De selectie van te interviewen gemeenten en belangenhouders vormen geen representatieve steekproef, maar is zo gekozen dat een breed beeld wordt verkregen van voorkomende situaties, invalshoeken en belangen. De selectie van

gemeenten is daarbij bewust samengesteld op basis van kenmerken als geografische ligging, gemeentegrootte, de omvang van de particuliere huursector en de aanwezigheid van groepen zoals arbeidsmigranten, studenten en expats. Daarnaast is gesproken met een brede groep belangen-, branche- en kennisorganisaties die vanuit verschillende perspectieven betrokken zijn bij de uitvoering en werking van de Wet goed verhuurderschap.
Hoewel veel interviews zijn gehouden, geeft de evaluatie geenstatistisch representatief beeld van de situatie in Nederland. De resultaten geven daarmee vooral inzicht in de ervaringen, waarnemingen en afwegingen van betrokken partijen.
Er is alleen sprake van een statistisch representatief beeld wanneer op basis van landelijke registraties of inventarisaties kwantitatieve informatie is verzameld (bijvoorbeeld een inventarisatie van VNG of data van de Huurcommissie). Voor veel onderdelen van de Wet goed verhuurderschap zijn dergelijke gegevens echter beperkt beschikbaar omdat gemeenten niet verplicht zijn meldingen, overtredingen en handhavingsacties op een uniforme wijze te registreren. Daarnaast verschillen gemeenten in de wijze waarop zij deze informatie vastleggen en ontsluiten.

Om de effecten van de Wet goed verhuurderschap in beeld te brengen, wordt idealiter de situatie drie jaar na de inwerkingtreding van de wet vergeleken met een nulmeting. Een systematische nulmeting is echter niet voorhanden. De effecten van de Wet goed verhuurderschap worden daarom vooral beschreven vanuit de ontwikkelingen die geïnterviewden ervaren sinds de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap.
Daarnaast is niet bekend hoeveel misstanden in de evaluatie buiten beeld blijven doordat huurders of woningzoekenden geen melding maken. Hierdoor is het niet mogelijk om met zekerheid vast te stellen in welke mate het aantal misstanden sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap is veranderd. De evaluatie richt zich daarom primair op de veranderingen die gemeenten en andere betrokken partijen waarnemen sinds de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. De resultaten moeten in dat licht worden gelezen: zij geven inzicht in de ervaren werking en effecten van de Wet goed verhuurderschap in de praktijk, maar maken het niet mogelijk om voor alle onderdelen harde uitspraken te doen over de omvang van misstanden of de mate waarin deze zijn afgenomen.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft de resultaten van de evaluatie van de Wet goed verhuurderschap. In deze leeswijzer lichten we de opbouw van het rapport kort toe.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de achtergrond van de Wet goed verhuurderschap. Daarbij wordt ingegaan op de aanleiding voor de Wet goed verhuurderschap, de aanloop naar de totstandkoming ervan, de belangrijkste onderdelen van de Wet goed verhuurderschap en de wijze waarop de invoering van de Wet goed verhuurderschap is ondersteund door informatie- en communicatieactiviteiten.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de toepassing van de Wet goed verhuurderschap door gemeenten. Aan bod komen de inrichting en werking van gemeentelijke meldpunten, het gebruik van vergunningstelsels, de wijze waarop gemeenten handhaven en hun ervaringen met de uitvoerbaarheid van de Wet goed verhuurderschap. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop gemeenten omgaan met het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ervaringen van belangen- en kennisorganisaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen organisaties die gemeenten, huurders en woningzoekenden, arbeidsmigranten en verhuurders vertegenwoordigen of ondersteunen.

- In hoofdstuk 5 worden de effecten van de Wet goed verhuurderschap beoordeeld. Hierbij staat de vraag centraal in hoeverre de Wet goed verhuurderschap heeft bijgedragen aan het bevorderen van goed verhuurderschap, het versterken van de rechtspositie van huurders en woningzoekenden en het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken.
- Hoofdstuk 6 bevat een overzicht van voorbeelden en verbetermogelijkheden die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen.
- De bijlage bevat een overzicht van de partijen die in het kader van deze evaluatie zijn geïnterviewd.

Voor in deze rapportage is een zelfstandig leesbare samenvatting opgenomen.

2 Achtergrond: Aanleiding en implementatie Wet goed verhuurderschap

2.1 Aanleiding

De aanleiding voor de Wet goed verhuurderschap is gelegen in de diverse misstanden die plaatsvinden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimte. Voorbeelden daarvan zijn woondiscriminatie, intimidatie en het vragen van excessief hoge huren. Huurders bevinden zich vaak in een kwetsbare positie door de schaarste op de woningmarkt, waardoor zij misstanden accepteren of niet tegen hun verhuurder in verweer durven te komen uit vrees hun woning te verliezen. Een belangrijke lacune in de bestaande wetgeving was dat gemeenten voorheen onvoldoende instrumenten hadden om op integrale wijze op het gedrag van verhuurders en bemiddelaars te sturen. Bestaande wetten zoals de Omgevingswet, Woningwet of de Huisvestingswet 2014 richten zich voornamelijk op de staat van het gebouw of de ruimtelijke bestemming, maar bieden geen basisnorm voor gewenst gedrag ten opzichte van de huurder. Privaatrechtelijke bescherming, waarbij de huurder zelf naar de rechter of Huurcommissie moet stappen, bleek in de praktijk vaak niet toereikend voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

2.2 Aanloop naar de Wet goed verhuurderschap

Aanpak ter bevordering van goed verhuurderschap

Brede politieke en maatschappelijke aandacht voor misstanden op de huurmarkt waren in 2018 de opmaat voor de start met de ‘aanpak ter bevordering van goed verhuurderschap’ door de Minister van BZK. Deze aanpak kende vier actielijnen:

- Informatie en communicatie.
- Zelfregulering door de sector.
- Versterking van de handhaving en deskundigheid bij gemeenten.
- Verkenning naar aanvullende wettelijke instrumenten voor gemeenten.

Gemeentelijke pilots

Vanaf 2018 zijn in diverse steden, met ondersteuning vanuit de Rijksoverheid, pilots gestart die zich richtten op verschillende focusgebieden.

- Verschillende steden, waaronder Groningen, Schiedam en Tilburg, experimenteerden met lokale vergunningsstelsels voor de verhuur van woningen. Deze pilots boden inzicht in de juridische houdbaarheid van dergelijke stelsels en de voorwaarden die eraan verbonden konden worden.
- In Rotterdam en Utrecht werd specifiek gekeken naar de mechanismen van discriminatie op de woningmarkt en sanctioneringsmogelijkheden.
- De gemeente Utrecht deed nader onderzoek naar de aard, omvang en gevolgen van intimidatie en bedreiging door verhuurders.
- De gemeente Amsterdam deed ervaring op met het instrument 'beheerovername' op grond van de Woningwet bij overtredingen van bouwregelgeving, wat later model stond voor de inbeheername in de nieuwe wet.
- Meerdere gemeenten experimenteerden met het stimuleren van huurteams om huurders te helpen bij geschillen en het gebruik van data-dashboards om malafide verhuurders proactief op te sporen.

- De gemeente Utrecht verkende hoe de aanpak van malafide verhuurders op regionaal niveau georganiseerd kon worden om het 'waterbedeffect' (verplaatsing van activiteiten naar buurgemeenten) te voorkomen.
- In de pilots is ook ervaring opgedaan met het concept van een gemeentelijk meldpunt en de communicatie daarover. Daarbij is op verschillende manieren aandacht besteed aan de mogelijkheid voor huurders om misstanden te melden.

De pilots wezen uit dat zelfregulering door de sector tekortschoot. De organisatiegraad onder particuliere verhuurders en verhuurbemiddelaars bleek te laag om misstanden via die weg uit te bannen. Ook bleek dat de bestaande regelgeving niet volstond om te sturen op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars en werd duidelijk dat huurders in een krappe woningmarkt niet altijd zelf in verweer durven te komen uit angst voor represailles van de verhuurder. De pilots toonden de effectiviteit aan van een gerichte aanpak, maar bevestigden ook de behoefte aan een landelijke wettelijke basis om juridische onzekerheid weg te nemen en het ontstaan van een wildgroei aan lokale systemen te voorkomen. Een landelijk uniform normenkader voor goed verhuurderschap en publiekrechtelijke instrumenten voor gemeenten om misstanden in de verhuur van woonruimte tegen te gaan.

Bescherming arbeidsmigranten

Het rapport Roemer[2], dat in november 2020 verscheen, vestigde de aandacht op de vaak slechte situatie rond de huisvesting van arbeidsmigranten. Het rapport deed onder meer een dringende aanbeveling om een wettelijk verankerde verhuurvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te voeren.

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden.

2.3 De Wet goed verhuurderschap in het kort

De Wet goed verhuurderschap introduceert landelijke gedragsregels voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars. Voor de verhuur van woon- of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten gelden aanvullende regels. De wet geeft gemeenten daarnaast handhavings- en vergunningsinstrumenten om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan.

Landelijke basisnorm: Algemene regels goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap bevat een aantal algemene regels waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten voldoen. Deze algemene regels vormen het (basis)normenkader voor goed verhuurderschap.

- Een verbod op discriminatie. Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten daartoe een heldere en transparante selectieprocedure hanteren, objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte en de keuze voor een huurder motiveren aan afgewezen aspirant-huurders. Daarnaast dienen zij deze werkwijze te hebben vastgelegd, openbaar te hebben gemaakt, aan te passen als dat nodig is en bekend te maken bij hun (eventuele) werknemers.
- Een verbod op intimidatie.
- Maximering van de waarborgsom tot ten hoogste tweemaal de huurprijs.

[2] Rapport ‘Geen tweederangsburgers’, Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (november 2020).

- De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.
- De verplichting om de huurder schriftelijk te informeren over:
  - Diens rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, voor zover die niet al zijn opgenomen in de huurovereenkomst.
  - De hoogte van de termijn en wijze van terugbetaling van de waarborgsom.
  - Het contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen.
  - De contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt.
  - De betalingsverplichting van servicekosten (indien van toepassing), waarbij jaarlijks een specificatie van de servicekosten moet worden verstrekt.
- Een verbod op het in rekening brengen van servicekosten anders dan wettelijk vastgelegd.
- Voor verhuurbemiddelaars specifiek geldt naast bovengenoemde regels ook een verbod om dubbele bemiddelingskosten in rekening te brengen.

Aanvullende regels verhuur aan arbeidsmigranten

Ten aanzien van de verhuur van woon- of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten gelden, in aanvulling op de hiervoor genoemde regels, de volgende regels:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst moeten gescheiden worden vastgelegd.
- De door de verhuurder verstrekte informatie moet zijn opgesteld in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, of die hij of zij begrijpt en waarin hij/zij helder kan communiceren.

Besluit goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap

Gelijktijdig met de Wet goed verhuurderschap zelf zijn ook het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap in werking getreden.

- Het Besluit goed verhuurderschap biedt het juridisch kader voor de verwerking van persoonsgegevens door gemeentelijke meldpunten voor ongewenst verhuurgedrag, waaronder het gebruik, de bewaartermijnen en de verwerking van meldingen ten behoeve van toezicht en handhaving.
- Daarnaast werkt het Besluit goed verhuurderschap uit welke gegevens van verhuurders en verhuurbemiddelaars openbaar mogen worden gemaakt wanneer een bestuurlijke boete of beheerovername is opgelegd.
- De Regeling goed verhuurderschap werkt de informatieplicht uit die in de Wet goed verhuurderschap is opgenomen. De Regeling goed verhuurderschap schrijft voor welke informatie verhuurders schriftelijk aan huurders moeten verstrekken ten aaznien van diens rechten en plichten, voor zover deze informatie niet al in de huurovereenkomst is opgenomen. Het doel hiervan is huurders beter te informeren over hun rechten en plichten en onduidelijkheden over de huurrelatie te voorkomen.

Instrumenten voor gemeenten

De wet geeft gemeenten daarnaast specifieke instrumenten om ongewenst gedrag door verhuurders en verhuurbemiddelaars tegen te gaan. De wet biedt de volgende instrumenten:

- Gemeentelijk meldpunt (verplicht).
- Handhaving van de algemene regels (verplicht).
- Verhuurvergunning (optioneel; gebieds- of doelgroepgericht).

Gemeentelijk meldpunt

Iedere gemeente moet een laagdrempelig meldpunt instellen waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden klachten of signalen over ongewenst verhuurgedrag kunnen melden. Het meldpunt moet in ieder geval zodanig zijn ingericht dat misstanden kosteloos en anoniem gemeld

kunnen worden en dat, naast het verzamelen van meldingen die relevant zijn voor de handhaving, melders ook worden doorverwezen naar instanties die hen in voorkomende gevallen kunnen helpen, zoals een huurteam, een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening en de Huurcommissie.

Handhaving van de algemene regels

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de wettelijke normen voor goed verhuurderschap. Handhaving moet proportioneel zijn. De gemeente kan daarbij een escalatieladder doorlopen.

- Bij een eerste (niet-ernstige) overtreding is het uitgangspunt een schriftelijke waarschuwing. Daarin neemt de gemeente op dat bij herhaling een boete kan volgen, dat gegevens openbaar kunnen worden gemaakt en dat bij voortduring een herstelsanctie (dwangsom/bestuursdwang) mogelijk is.
- Bij een volgende overtreding of voortzetting van dezelfde overtreding kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- Ter beëindiging van een lopende overtreding kan de gemeente een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen, al dan niet naast een boete.
- Als na een eerdere boete het gedrag niet wijzigt, kan een boete wegens recidive volgen, doorgaans met hogere bedragen dan bij de eerste boete. De wet geeft geen voorschrift voor de hoogte van boetes, maar schrijft wel maximum boetebedragen voor (via de categorieën voor bestuurlijke boetes in het Wetboek van Strafrecht).
- Als ondanks eerdere sancties de wet herhaaldelijk en ernstig wordt overtreden, kan de gemeente het beheer van de woon- of verblijfsruimte tijdelijk overnemen. Inbeheername geldt alleen voor het betreffende pand. Het is nadrukkelijk het uiterste middel in de escalatieladder.
- De handhaving en het toezicht van de algemene regels ten aanzien van woningcorporaties is belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) die op grond van artikel 61 van de Woningwet toezicht houdt op de governance van de toegelaten instellingen en hierin goed verhuurderschap meeneemt. De AW kan niet als toezichthouder optreden in individuele gevallen (meldingen van schending van één of meer van de algemene regels goed verhuurderschap door een huurder).

Verhuurvergunning

- Gemeenten kunnen, in aanvulling op de algemene regels voor goed verhuurderschap, via een verhuurverordening, één of twee vergunningplichten invoeren:
  - De algemene verhuurvergunning; een verbod op het ‘zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte’. Deze vergunning is gebiedsgebonden en kan alleen ingevoerd worden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
  - De verhuurvergunning arbeidsmigranten; een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Deze vergunning is niet gebiedsgebonden.
- Indien een verhuurvergunning wordt verleend aan de verhuurder, kan de gemeente daaraan voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen verschillen voor de algemene verhuurvergunning en voor een verhuurvergunning arbeidsmigranten. Via de algemene verhuurvergunning kunnen extra eisen worden gesteld aan de onderhoudskwaliteit door de verplichting een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren (bij reguliere woningen). Via de verhuurvergunning arbeidsmigranten kunnen eisen worden gesteld aan de bezettingsgraad en voorzieningen van een verblijfsruimte van arbeidsmigranten.Gemeenten mogen geen aanvullende onderwerpen via de vergunning normeren.

Transparantie en openbaarmaking

Bij een bestuurlijke boete (eerste boete of bij recidive) of bij inbeheername is de gemeente verplicht de gegevens van de overtreder openbaar te maken. Dit is doorgaans dus pas aan de orde nadat een waarschuwing is gegeven of een herstelsanctie is opgelegd. Het Besluit goed verhuurderschap werkt de openbaarmakingsplicht nader uit. Hierin is vastgelegd welke gegevens openbaar mogen worden gemaakt, waaronder de identiteit van de verhuurder of verhuurbemiddelaar, de aard van de overtreding en de opgelegde sanctie. Ook bevat het besluit regels over de duur van de openbaarmaking en de verwerking van persoonsgegevens. De gemeente kan bij de waarschuwing of herstelsanctie aangeven dat bij een volgende overtreding een bestuursrechtelijke boete zal volgen en dat daarbij de gegevens van de verhuurder openbaar zullen worden gemaakt. De gedachte is dat van de aankondiging van openbaarmaking van de gegevens van de verhuurder een preventieve werking uitgaat. Daarnaast biedt openbaarmaking van de gegevens van overtreders buurgemeenten de mogelijkheid om scherper te controleren en sturen op goed verhuurderschap. Ook maakt dit het voor woningzoekenden en huurders mogelijk om na te gaan of een verhuurder of verhuurbemiddelaar eerder de regels van de Wet goed verhuurderschap heeft overtreden. Tot slot draagt openbaarmaking van de gegevens van overtreders bij aan transparantie over de uitvoering van toezicht en handhaving in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

De positie van woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt dat de algemene regels van goed verhuurderschap op hen van toepassing zijn, maar de gemeenten daarop niet kan handhaven. Omdat het toezicht op woningcorporaties bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) ligt en niet bij de gemeenten, lopen klachten van huurders en woningzoekenden in beginsel via de klachtenprocedure van de woningcorporatie. Daarnaast geldt dat de gemeentelijke verhuurvergunningplicht niet voor woningcorporaties geldt.

2.4 Ondersteuning Rijk bij implementatie van de Wet Goed verhuurderschap

Na de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap is er door de Rijksoverheid een toolkit (digitaal) ter beschikking gesteld voor gemeenten en brancheorganisaties om huurders en verhuurders bewust te maken van de nieuwe regels van de Wet goed verhuurderschap. Deze toolkit bevat personaliseerbare brochures, voorbeeldteksten voor berichten via sociale media, posters en een stijlgids. Speciaal voor mensen die de Nederlandse taal niet machtig zijn, zijn de materialen in zes talen beschikbaar gesteld. Daarnaast is er vanuit de Rijksoverheid meermaals en via diverse kanalen aandacht besteed aan de Wet goed verhuurderschap om huurders (waaronder arbeidsmigranten) en woningzoekenden te stimuleren in actie te komen tegen misstanden bij de verhuur van woningen. Ook zijn er diverse informatiebijeenkomsten en kennissessies voor gemeenten georganiseerd over de Wet goed verhuurderschap en zijn er, in samenwerking met de VNG, voor gemeenten een Handreiking, modelverordening en handhavingsprotocol opgesteld. Daarnaast heeft Het Rijk gemeenten bij de invoering een eenmalige financiële bijdrage verstrekt voor het opzetten van onder meer het meldpunt en de uitvoeringsorganisatie. Daarnaast ontvangen gemeenten van het Rijk via het gemeentefonds jaarlijks een structurele bijdrage voor de uitvoering van de wettelijke taken, zoals toezicht, handhaving en het behandelen van meldingen.

3 Gebruik van de Wet goed verhuurderschap door gemeenten

In dit hoofdstuk gaan we in op de wijze waarop gemeenten de Wet goed verhuurderschap in de praktijk inzetten om misstanden bij verhuur van woon- en verblijfsruimten te voorkomen en tegen te gaan. Dit hoofdstuk is gebaseerd op gesprekken met 24 gemeenten en 25 belangen- en kennisorganisaties. Deze partijen hebben gereageerd vanuit hun eigen ervaringen met de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en op basis van intern verzamelde informatie. Daarnaast is gebruikgemaakt van een inventarisatie van de VNG, waarmee informatie over de inrichting van gemeentelijke meldpunten in beeld is gebracht. Voor deze evaluatie is bovendien een eigen inventarisatie uitgevoerd van alle gemeentelijke meldpunten. Daarbij is onder meer gekeken of huurders anoniem kunnen melden, of voor een melding DigiD nodig is en hoe goed de meldpunten vindbaar zijn op gemeentelijke websites. Tijdens de gesprekken is gemeenten gevraagd of zij kwantitatieve informatie konden delen over het aantal meldingen en de aard daarvan. Tot slot is via de website lokaleregelgeving.overheid.nl een inventarisatie gemaakt van gepubliceerde gemeentelijke verordeningen, om het gebruik van de gebiedsgerichte verhuurvergunning en de verhuurvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten in beeld te brengen.

Belangrijkste bevindingen:

1. **Vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht**. De meeste meldpunten zijn digitaal toegankelijk via de gemeentelijke website; sommige gemeenten bieden daarnaast de mogelijkheid om misstanden telefonisch of fysiek te melden. Een deel van de gemeenten heeft het meldpunt uitbesteed aan een huurteam of andere externe organisatie.
2. **De bekendheid en vindbaarheid van het meldpunt vormen belangrijke knelpunten.** Gemeenten communiceren verschillend over het meldpunt, in reikwijdte en in intensiteit van de communicatie. Meldpunten zijn niet altijd gemakkelijk te vinden op gemeentelijke websites en er bestaan veel verschillende benamingen voor de meldpunten.
3. **Het aantal meldingen lijkt achter te blijven bij de vermoedelijke omvang van de problematiek.** Gemeenten met wie is gesproken, denken dat veel huurders misstanden niet melden vanwege onbekendheid met het meldpunt, angst voor repercussies van verhuurders, afhankelijkheid van verhuurders voor woonruimte en, bij arbeidsmigranten, afhankelijkheid voor zowel werk als huisvesting.
4. **De meeste meldingen gaan over intimidatie en financiële geschillen.** Intimidatie is volgens de gesproken gemeenten één van de meest voorkomende meldingen onder de Wet goed verhuurderschap. Ook financiële geschillen over de servicekosten zijn naar verhouding veel gemeld. Meldingen over woondiscriminatie komen weinig voor, en zijn in de praktijk vaak moeilijk te bewijzen.
5. **Gemeenten richten zich primair op het oplossen van misstanden.** Uit de interviews ontstaat het beeld dat gemeenten zich sterk inspannen om huurders te helpen en problemen op te lossen. Daarbij staat het beëindigen van misstanden vaak centraal en niet het opleggen van sancties. Gemeenten benadrukken het belang van goede samenwerking met huurteams, antidiscriminatievoorzieningen, de Huurcommissie en andere betrokken partijen, zodat melders indien nodig goed kunnen worden ondersteund of doorverwezen.
6. **Handhaving is complex en juridisch uitdagend.** De gesproken gemeenten geven aan dat handhaving onder de Wet goed verhuurderschap vaak lastig is door ingewikkelde verhuurconstructies, beperkte bewijsvoering en de juridische beoordeling van zaken als intimidatie

en woondiscriminatie. Alle gesproken gemeenten zetten nog beperkt zware sancties in. Waar dat wel gebeurt betreft het grotere gemeenten die de Wet goed verhuurderschap (pro)actiever toepassen. De meeste meldingen worden afgedaan door gesprekken en waarschuwingen, wat volgens deze gemeenten vaak al voldoende is om overtredingen te stoppen.

7. **Verschillen in uitvoeringskracht tussen gemeenten beïnvloeden de toepassing van de Wet goed verhuurderschap.** Zowel gemeenten als gemeentelijke belangen- en kennisorganisaties signaleren dat de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap veel capaciteit, juridische expertise en organisatorische inbedding vraagt. Vooral bij kleine gemeenten zijn het gebrek aan personeel en specialistische kennis beperkingen om de Wet goed verhuurderschap ten volle te benutten. Kleinere gemeenten geven daarom aan vaak meer reactief op meldingen te handelen, waar de gesproken grote gemeenten aangeven juist proactief in te zetten op handhaving van de algemene regels. Vooral de gesproken kleinere gemeenten hebben behoefte aan ondersteuning en samenwerking.
8. **De vergunningplichten bieden gemeenten mogelijkheden om proactiever toezicht te houden, maar vragen actieve uitvoering**. De gesproken gemeenten die ervaring hebben met de gebiedsgerichte vergunningplicht of de vergunningplicht voor huisvesting van arbeidsmigranten zien meerwaarde in het verkrijgen van beter zicht op verhuursituaties die anders moeilijk in beeld komen. Tegelijkertijd benadrukken zij dat de meerwaarde afhankelijk is van voldoende capaciteit voor vergunningverlening, controles en handhaving.

3.1 Het meldpunt

Gemeenten moeten een laagdrempelig meldpunt hebben ingericht waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden en andere belanghebbenden zich toe kunnen wenden als zij signalen en/of klachten hebben over ongewenst gedrag door verhuurders of verhuurbemiddelaars. Deze meldingen moeten ook anoniem kunnen worden gedaan. De gemeente beoordeelt of sprake is van een misstand die valt onder de Wet goed verhuurderschap. Vervolgens wordt actie ondernomen om de melder te informeren, door te verwijzen naar een andere instantie of om te handhaven. Het meldpunt moest een half jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap operationeel zijn, dus op 1 januari 2024.

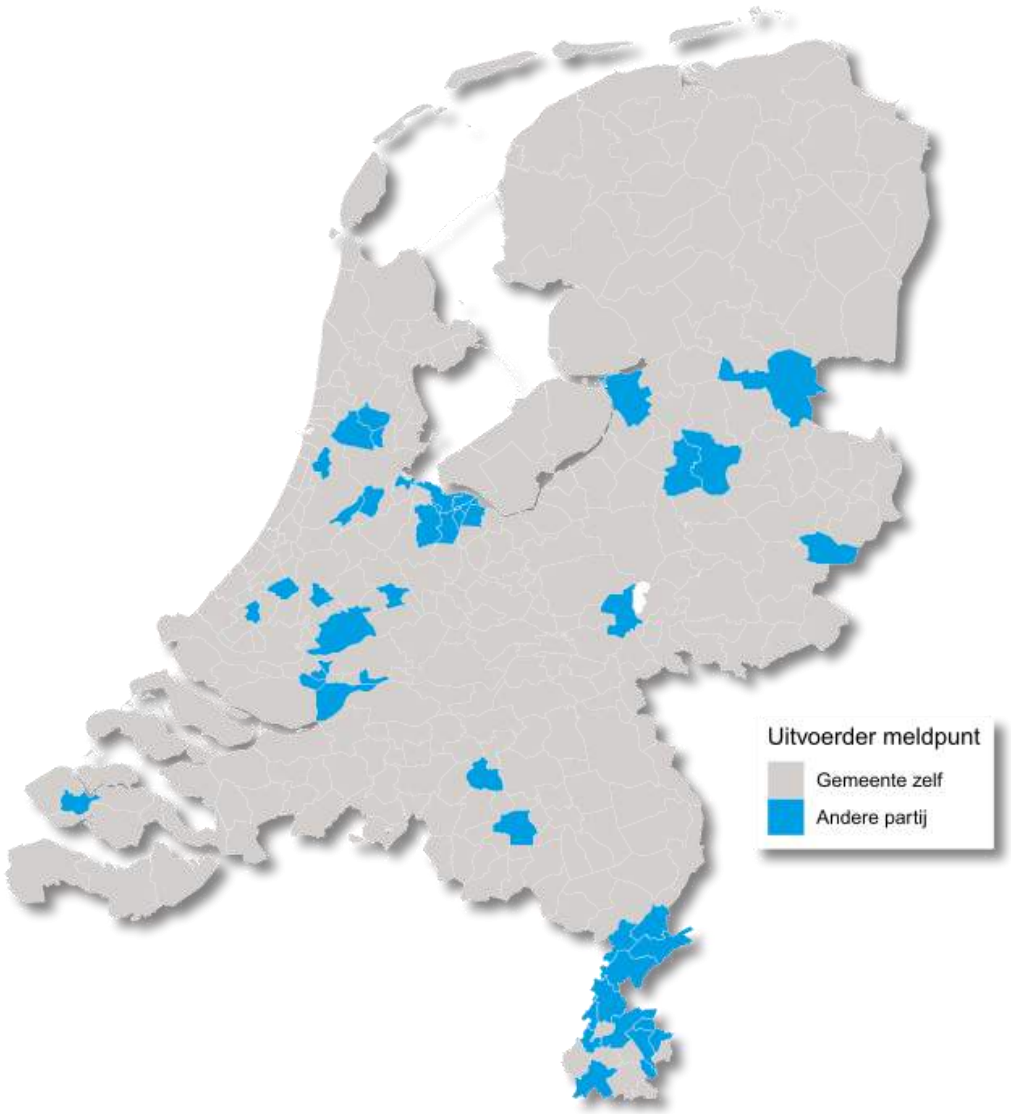
Invoering van het meldpunt

- Van de 342 Nederlandse gemeenten hebben er 341 een gemeentelijk meldpunt ingericht (stand eerste kwartaal 2026).
- Niet elke gemeente is erin geslaagd om het meldpunt ook tijdig in te richten. Een enkele gemeente met wie in het kader van de interviews is gesproken, is (veel) later gestart met het meldpunt. De redenen hangen samen met organisatorische onduidelijkheid binnen de gemeente (welke afdeling is hiervoor verantwoordelijk?), onvoldoende personele capaciteit (in kleinere gemeenten) omdat de onmiddellijke noodzaak minder werd gevoeld.
- Pilotgemeenten hadden vaak al een meldpunt ingericht en hebben dit doorgezet, waardoor in deze gemeenten vanaf het ingaan van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 al een meldpunt beschikbaar was.

Inrichting

Het komt voor dat het meldpunt is ondergebracht bij een bestaand meldpunt op de gemeentelijke website, zoals het meldpunt woonoverlast. Gemeenten die het meldpunt in eigen beheer hebben, kiezen hier vaak voor om zelf de controle te houden over de meldingen en de opvolging daarvan.

Figuur 3.1: Uitvoerder van het gemeentelijke meldpunt, 2026

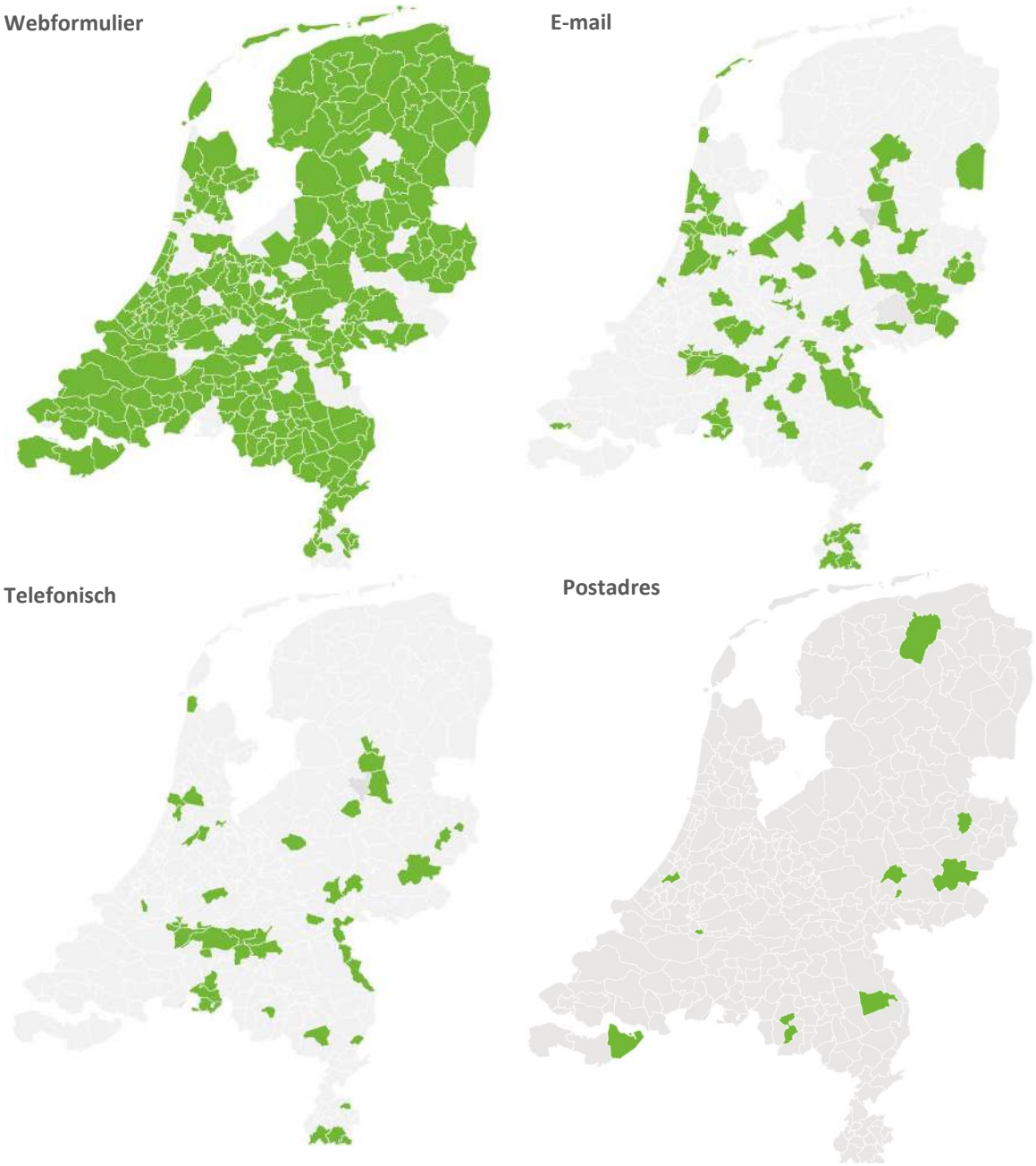


Bron: Inventarisatie VNG.

- De meeste gemeenten met wie is gesproken, hebben ervoor gekozen de toegang tot het meldpunt digitaal in te richten via de gemeentelijke website. Vaak heeft dit de vorm van een online (web)formulier.
- In sommige (kleinere) gemeenten is het meldpunt alleen een e-mailadres dat via de website wordt gecommuniceerd.
- Er zijn gemeenten die verder gaan en naast een online formulier ook de mogelijkheid bieden om via Whatsapp of telefonisch contact op te nemen.
- Daarnaast zijn voorbeelden van (grote) gemeenten die fysieke inloopspreekuren aanbieden.

Een inventarisatie door de VNG (eerste kwartaal 2026) geeft het volgende beeld:

Figuur 3.2: Wijze waarop gemeenten het meldpunt goed verhuurderschap hebben ingericht, 2026



Bron: Inventarisatie VNG.

Uitbesteding meldpunt aan externe organisatie

- Een deel van de gemeenten met wie gesproken is, heeft het meldpunt uitbesteed aan een externe organisatie. Dit betreft dan vaak een huurteam of een organisatie die het huurteam voor de gemeente faciliteert.
- Gemeenten die het meldpunt hebben ondergebracht bij een externe organisatie, kiezen hiervoor omdat het volgens hen een logische stap is vanuit de bestaande structuren (als er al langer een

huurteam in de gemeente actief is) of omdat de benodigde expertise binnen de gemeentelijke organisatie ontbreekt.
- Gesproken gemeenten met veel internationale studenten, expats of arbeidsmigranten hebben het meldpunt geregeld meertalig ingericht.

Anoniem melden

Voor deze evaluatie is door het onderzoeksbureau een eigen inventarisatie uitgevoerd van alle gemeentelijke meldpunten. Daarbij is onder meer gekeken of huurders of andere belanghebbenden anoniem kunnen melden en of voor een melding DigiD nodig is. Dit levert het volgende beeld op:

- Ruim driekwart (77%) van de gemeenten biedt de mogelijkheid om anoniem melding te doen van misstanden bij de verhuur van woonruimte. Bijna een kwart (23%) biedt deze mogelijkheid niet. Eén van de gesproken gemeenten geeft aan deze mogelijkheid niet langer aan te bieden, omdat meldingen zonder contactgegevens moeilijk op te volgen zijn. Er kunnen dan geen vervolgvragen aan de melder worden gesteld, aanvullende bewijsstukken kunnen niet worden opgevraagd en hoor- en wederhoor zijn dan niet goed mogelijk.
- Ruim één op zeven gemeenten (13%) vereist bij een niet-anonieme melding identificatie met DigiD. Dit maakt het voor sommige groepen lastig een melding te doen. Een deel van de arbeidsmigranten staat bijvoorbeeld niet ingeschreven in de BRP/RNI[3]. Voor het aanvragen van een DigiD is een BSN nodig. Een BSN krijgt iemand pas bij inschrijving in de BRP/RNI.

Communicatie en bekendheid

De effectiviteit van het meldpunt hangt sterk samen met de mate waarin huurders (inclusief arbeidsmigranten) en woningzoekenden bekend zijn met het bestaan ervan, het meldpunt weten te vinden en bereid zijn om misstanden daadwerkelijk te melden. Uit de interviews blijkt dat de communicatie van gemeenten over de invoering van het meldpunt en de wijze waarop zij hier blijvend aandacht aan geven, sterk verschilt.

- Uit de gesprekken blijkt dat sommige gemeenten hebben volstaan met een eenmalige melding op de website of in een nieuwsbrief, terwijl andere gemeenten actieve campagnes hebben gevoerd. De mate waarin gemeenten inzetten op het breed bekend maken van het bestaan van het meldpunt hangt samen met (het eigen beeld van) de schaal waarop misstanden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimte in het eigen werkgebied voorkomen. Veel gemeenten die het beeld hebben dat er bij hen niet veel speelt rond misstanden bij verhuur van woonruimte, hebben minder actief ingezet op communicatie over het meldpunt. Dit beeld kwam in de interviews vooral naar voren bij gemeenten met een relatief beperkte particuliere huurvoorraad. Tegelijkertijd geven sommige gemeenten aan dat het aantal meldingen mogelijk geen volledig beeld geeft van de omvang van misstanden, omdat niet alle huurders bekend zijn met het meldpunt of bereid zijn een melding te doen.
- De gemeentelijke website is doorgaans het primaire kanaal waar informatie over de wet wordt aangeboden en waar het digitale formulier voor meldingen is te vinden. Een deel van de gemeenten met wie is gesproken, publiceert over het meldpunt in huis-aan-huisbladen, wijkkranten en gerichte persberichten. Daarnaast maken gemeenten gebruik van sociale media. In sommige gemeenten zijn fysieke brochures of informatiekaarten verspreid in gebieden waar de kans op misstanden het grootst is.
- Sommige gemeenten geven aan dat de communicatie over de Wet goed verhuurderschap beperkt is gebleven en erkennen dat de bekendheid van het meldpunt onder huurders en woningzoekenden daardoor mogelijk laag is. Bij een deel van de gemeenten is bij de start van het meldpunt actief gecommuniceerd, maar is vervolgcommunicatie achterwege gebleven. Ook dit betreft gemeenten

[3] Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024, figuur 20.

die het beeld hebben dat er weinig misstanden voorkomen binnen het eigen werkgebied. Tegelijkertijd merken sommige gemeenten op dat een beperkt aantal meldingen niet automatisch betekent dat er weinig misstanden voorkomen. Het aantal meldingen biedt volgens hen niet altijd een volledig beeld van de aard en omvang van de problematiek.

Vindbaarheid

- Belangenorganisaties van huurders en woningzoekenden met wie gesproken is, wijzen erop dat het meldpunt niet altijd makkelijk te vinden is binnen de gemeentelijke website. Geregeld is de zoekfunctie op de website nodig om het meldpunt te vinden. Voor digitaal minder vaardige bezoekers is dit volgens hen een drempel.
- Ook blijkt uit deskresearch dat geen sprake is van een uniforme naamgeving van het meldpunt tussen gemeenten. Waar veel gemeenten het meldpunt aanduiden als 'Meldpunt goed verhuurderschap' zijn er ook gemeenten die het juist aanduiden als 'Meldpunt slecht verhuurderschap'. Vanuit het doel van het meldpunt is dat geen vreemde keuze. Tegelijkertijd lijkt deze aanpak de vindbaarheid van het meldpunt voor huurders en woningzoekenden niet te vergroten. Andere varianten die voorkomen zijn onder meer 'Ongewenst verhuurgedrag melden', 'Problemen met particuliere verhuurders melden', 'Meldpunt huurklachten', 'Klacht verhuurder melden' en 'Meldpunt misstanden huur'. In totaal komen 95 verschillende benamingen voor het meldpunt voor.
- Het beeld bij geïnterviewde gemeenten en bij belangenorganisaties die zich inzetten voor de rechtspositie van arbeidsmigranten is dat arbeidsmigranten de gemeentelijke meldpunten slecht weten te vinden. Zij menen op basis van hun contacten dat het aantal meldingen niet representatief is ten opzichte van het aantal daadwerkelijke misstanden bij huisvesting. Volgens de geïnterviewden hangt dit samen met taalbarrières, beperkte kennis van rechten en voorzieningen, en de beperkte toegankelijkheid van informatie. Daarnaast wordt door vrijwel alle gesproken organisaties benadrukt dat angst voor de consequenties van een melding een belangrijke drempel vormt. Arbeidsmigranten zijn vaak afhankelijk van dezelfde partij voor werk en huisvesting en vrezen bij een melding hun baan, woning of beide te verliezen. Hierdoor blijven misstanden volgens de geïnterviewden regelmatig buiten beeld.

Meldingen en bereik

Het aantal meldingen dat sinds de invoering van de meldpunten is gedaan, wisselt sterk per gemeente. Bij kleinere gemeenten gaat het om een enkele melding, bij grote steden om enkele honderden meldingen per jaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat gemeenten niet verplicht zijn om meldingen onder de Wet goed verhuurderschap op een uniforme wijze te registreren. Tijdens de interviews is daarom gevraagd of gemeenten beschikten over registraties of andere overzichten van meldingen. Niet alle gemeenten konden deze informatie aanleveren. De gepresenteerde aantallen zijn gebaseerd op gegevens die gemeenten zelf hebben gedeeld en geven een indicatief beeld van de situatie in de gesproken gemeenten. De cijfers kunnen daarom niet zonder meer worden doorgetrokken naar alle Nederlandse gemeenten. Daarnaast geldt dat een melding niet automatisch betekent dat sprake is van een overtreding van de Wet goed verhuurderschap. Meldingen kunnen betrekking hebben op situaties die buiten de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap vallen, op informatieverzoeken van huurders of op vermoedens van misstanden die uiteindelijk niet kunnen worden vastgesteld. Tegelijkertijd is ook geregeld bij één melding sprake van meerdere overtredingen.

De volgende tabel geeft een indruk van de aantallen meldingen die binnen zijn gekomen bij meldpunten van gemeenten waarmee een interview is gehouden en van het aantal meldingen dat betrekking heeft

op situaties die onder de Wet goed verhuurderschap vallen. Niet alle gemeenten met wie gesproken is, konden een telling geven van het aantal meldingen bij het meldpunt.

Tabel 3.1: Aantal meldingen bij het gemeentelijke meldpunt, totaal en aantal dat onder de Wgv viel, 2023 - 2026

Gemeente	Periode	Aantal meldingen	Waarvan onder Wgv
Amsterdam	2024 - 2025	1.385	847
Den Haag	2023 - 2025	504	433
Utrecht	2023 - 2025	197 (in 2025)	140 (in 2025)
Groningen	Oktober 2024 - november2025	.	173
Assen	2024 - april 2026	30	20
Wageningen	2024 - april 2026	5	20
Meppel	2026	5	2
Weert	2024 - april 2026	15	4
Westland	Medio 2025 - april 2026	15	9
Molenlanden	2024 - april 2026	8	1
Gulpen-Wittem	2024 - april 2026	2	0

Bron: Geïnterviewde gemeenten.

Ongeacht de grootte van gemeenten is de teneur dat het aantal meldingen niet representatief is voor de daadwerkelijke problemen die spelen.

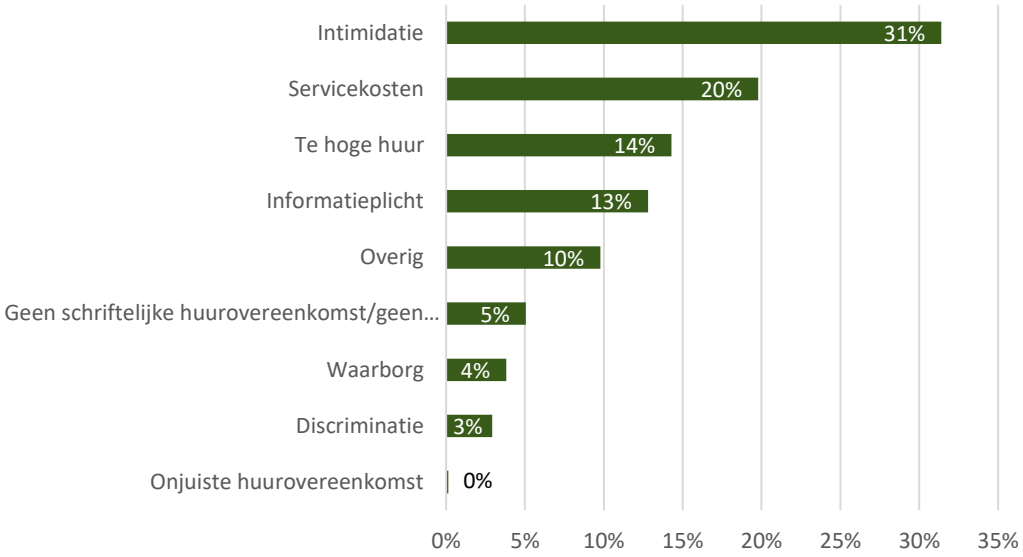
- Hoewel een deel van de gemeenten met wie is gesproken het beeld heeft dat de problematiek bij hen niet of beperkt voorkomt, geven veel andere gemeenten aan dat zij inschatten dat maar een deel van de huurders en woningzoekenden die te maken hebben met misstanden zich meldt en dat veel huurders en woningzoekenden hiervan afzien of de weg naar het meldpunt niet vinden.
- Dat hangt volgens hen samen met de machtsongelijkheid tussen huurders en verhuurders en de angst voor represailles, maar ook met onbekendheid van de mogelijkheid om melding te maken van misstanden.

Aard van de meldingen

Niet alle meldingen die via de meldpunten worden gedaan, vallen onder de Wet goed verhuurderschap.

- Vrijwel alle geïnterviewde gemeenten geven aan dat het meldpunt fungeert als een brede ingang waar inwoners terecht kunnen met vragen over het huren van woonruimte.
- Als het informatievragen betreft, informeren gemeenten of verwijzen zij door naar de juiste instantie. Als het misstanden betreft die niet onder de Wet goed verhuurderschap vallen, verwijzen gemeenten door naar andere instanties, zoals het huurteam of de Huurcommissie.

Figuur 3.3: Aard van de gemelde misstanden[4] bij geïnterviewde gemeenten waar deze informatie bekend was **(indicatief beeld)**, 2023 - 2026



Bron: Geïnterviewde gemeenten.

In de gehouden interviews is nader ingegaan op de aard van de meldingen die bij gemeenten worden gedaan. Vaak was hiervan geen sluitende registratie voorhanden, maar kon de gesprekspartner wel aangeven welk type meldingen veel voorkomen en welk type meldingen juist weinig. Waar wel aantallen bekend waren, zijn deze in bovenstaand figuur weergegeven.

- **Intimidatie.** Veel van de meldingen die binnenkomen hebben betrekking op (mogelijke) intimidatie door verhuurders. Het gaat vaak om dreigende taal of het zonder toestemming van de huurder betreden van de woning, wat door huurders als intimidatie kan worden ervaren. Gemeenten ervaren meldingen over intimidatie als een complexe problematiek vanwege de subjectieve aard van de klachten en omdat het vaak moeilijk te bewijzen is. Maar het is één van de meest gemelde klachten over verhuurders die onder de Wet goed verhuurderschap vallen. Grote gemeenten signaleren dat klachten over intimidatie vaak kleinere verhuurders betreft die vaker direct contact met huurders hebben.
- **Financiële geschillen.** Financiële geschillen vormen de basis voor veel klachten die onder de Wet goed verhuurderschap worden gemeld. Financiële klachten hebben betrekking op onduidelijkheden over de opbouw van de servicekosten die in rekening worden gebracht en over het ontbreken van de verplichte jaarlijkse afrekening. Ook worden geschillen gemeld die betrekking hebben op te hoge huren die niet in overeenstemming zijn met het puntenstelsel (WWS). Deze situatie valt inmiddels onder de Wet betaalbare huur. Veel meldingen gaan over de waarborgsom. Waar in het verleden geregeld meer dan twee maanden huur als waarborgsom werd gevraagd, komt uit de interviews het beeld naar voren dat dit niet veel meer gebeurt. De Wet goed verhuurderschap heeft ervoor gezorgd dat er duidelijkheid is gekomen over de maximale hoogte van de waarborgsom. Veel meldingen gaan

[4] Het onderwerp 'te hoge huur' moet met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Tot 1 juli 2024 was handhaving op een te hoge huurprijs alleen mogelijk wanneer een gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap een vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte had ingesteld, en daarin de vergunningvoorwaarde had verbonden dat de huur niet hoger mocht zijn dan de huurprijs conform het Woningwaarderingsstelsel (WWS).. Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 geldt het vragen van een te hoge huurprijs als een landelijk handhaafbare norm. De meldingen in dit figuur hebben daardoor betrekking op verschillende wettelijke regimes. De Wet betaalbare huur – waaronder de gemeentelijke handhaving – zal separaat worden geëvalueerd.

over het niet terugbetalen van de waarborgsom. Handhaving hierop is onder de Wet goed verhuurderschap niet mogelijk. Een aantal gemeenten zou dit graag anders zien.

- **Contractuele zaken.** Een deel van de meldingen heeft betrekking op contractuele onderwerpen. Het gaat daarbij onder meer om het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst en het niet voldoen aan de informatieplicht richting huurders. Deze onderwerpen vallen onder de Wet goed verhuurderschap. Daarnaast ontvangen gemeenten ook meldingen over onderwerpen die buiten de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap vallen, zoals het onterecht aanbieden van tijdelijke huurcontracten. In dergelijke gevallen informeren gemeenten de melder en verwijzen zij, indien nodig, door naar de daarvoor aangewezen instantie.
- **Onderhoud.** Een substantieel deel van de meldingen betreft achterstallig onderhoud, schimmel of gebreken in de woning. Deze misstanden vallen niet onder de Wet goed verhuurderschap, maar worden door huurders en verschillende gemeenten wel vaak gezien als een uiting van slecht verhuurderschap. Een deel van de gemeenten met wie is gesproken geeft aan daarom behoefte te hebben aan meer mogelijkheden om dergelijke situaties ook op basis van de Wet goed verhuurderschap aan te pakken. Daarbij bestaat bij sommige gemeenten het beeld dat achterstallig onderhoud in individuele gevallen wordt gebruikt om druk uit te oefenen op huurders (en daarmee feitelijk als middel om te intimideren) of hen te bewegen de woning te verlaten. Voor achterstallig onderhoud, woningkwaliteit en overtredingen van bouwregelgeving beschikken gemeenten echter reeds over andere handhavingsmogelijkheden buiten de Wet goed verhuurderschap.
- **Woondiscriminatie.** Meldingen over woondiscriminatie komen maar heel weinig voor via de meldpunten. De partijen met wie is gesproken noemen verschillende mogelijke redenen hiervoor. Het lage aantal meldingen betekent volgens veel gesprekspartners niet dat woondiscriminatie niet voorkomt, maar dat het heel moeilijk is aan te tonen. Ook wordt erop gewezen dat mensen niet alleen te maken hebben met discriminatie bij het vinden van een woning, maar in veel facetten van het dagelijks leven worden geconfronteerd met discriminatie, waardoor zij dit mogelijk als een gegeven gaan beschouwen en er minder snel tegen in verweer komen. Onderzoek door het Sociaal en Cultureel Planbureau laat ook zien dat ervaren discriminatie maar sporadisch wordt gemeld[5]. Aan de andere kant wordt gewezen op de antidiscriminatievoorzieningen van gemeenten. Een deel van de meldingen die betrekking hebben op woondiscriminatie komen bij deze organisaties binnen en niet bij het gemeentelijke meldpunt. Daar moet de kanttekening bij worden geplaatst dat er doorgaans afspraken zijn tussen de afdeling wonen van de gemeente en de antidiscriminatievoorziening om meldingen over en weer uit te wisselen, en de ervaring is dat er maar weinig meldingen zijn om uit te wisselen. Dat duidt toch op een laag aantal meldingen van discriminatie. Uit de gesprekken blijkt dat wanneer een melding binnenkomt, gemeenten doorgaans eerst beoordelen of er voldoende aanknopingspunten bestaan voor nader onderzoek. Daarbij wordt gekeken naar beschikbare bewijsstukken, zoals advertenties, correspondentie of verklaringen. Gemeenten geven aan dat juist de bewijsvoering vaak complex is, omdat moeilijk vast te stellen is op welke gronden een woningzoekende uiteindelijk is afgewezen. Daarom werken veel gemeenten samen met een antidiscriminatievoorziening of verwijzen zij melders door naar het College voor de Rechten van de Mens voor verdere beoordeling. Enkele gesproken gemeenten laten daarnaast onderzoek uitvoeren naar mogelijke discriminatie op de woningmarkt, bijvoorbeeld via praktijktesten of mystery calls, vooral om beter zicht te krijgen op de aard en omvang van het vraagstuk.
- **Meldingen arbeidsmigranten.** In gemeenten waar veel arbeidsmigranten wonen en werken, gaat een deel van de meldingen over de koppeling van arbeidscontract en huurovereenkomst en over slechte woonomstandigheden van arbeidsmigranten. Uit de gesprekken blijkt echter ook dat dit

[5] Ervaren discriminatie in Nederland II, Sociaal en Cultureel Planbureau, maart 2020.

beeld sterk verschilt tussen gemeenten. Waar arbeidsmigranten zich in sommige gemeenten melden, geven andere gemeenten aan dat deze groep het meldpunt beperkt weet te vinden of weinig gebruikmaakt van de mogelijkheid om meldingen te doen.

Intimidatie op verschillende niveaus

Intimidatie kent veel vormen en gradaties en komt bij alle soorten verhuurders voor. Ook bij grote professionele verhuurders komt het voor dat huurders zich geïntimideerd voelen. Tijdens de interviews werd het voorbeeld genoemd van een verhuurder die huurders verplicht stelde zich aan te melden op een digitaal platform en daar een profiel aan te maken waarin persoonsgegevens werden opgenomen. In de brief waarin dit werd meegedeeld, werd aangegeven dat het niet voldoen aan deze eis de consequentie zou kunnen hebben dat de huurovereenkomst zou worden beëindigd. Door een deel van de huurders, met name ook oudere en minder digitaalvaardige huurders, werd dit als zeer intimiderend ervaren. De vraag is echter of er ook daadwerkelijk sprake is van intimidatie, zoals bedoeld in de Wet goed verhuurderschap.

Kanttekening bij het fenomeen dat de waarborgsom niet wordt terugbetaald

Veel meldingen gaan over het niet terugbetalen van de waarborgsom na beëindiging van de huurovereenkomst. In de gehouden interviews wordt dit ook wel een verdienmodel voor verhuurders die niet te goeder trouw zijn genoemd. Toch plaatsen belangenorganisaties van commerciële verhuurders hier ook wel kanttekeningen bij. Zo wordt de termijn waarbinnen de waarborgsom moet worden terugbetaald als erg kort ervaren. De termijn hiervoor bedraagt in beginsel 14 dagen. Deze termijn vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek, dat – via een amendement dat is ingediend tijdens de parlementaire behandeling van de Wet goed verhuurderschap – aan de wet is toegevoegd. Verhuurders willen voor zij de waarborgsom terugbetalen de woning kunnen inspecteren om vast te stellen of er sprake is van schade aan de woning of de inboedel (bij een gemeubileerde verhuring). Als dit niet binnen deze termijn mogelijk blijkt, kan dit leiden tot een melding dat de waarborgsom niet is terugbetaald, ondanks dat dit vervolgens alsnog gebeurt.

Meldingsbereidheid

- Het beeld uit de gesprekken met de geïnterviewde gemeenten is dat het aantal meldingen volgens een aantal van hen lager is dan zij op voorhand hadden verwacht. Deze verwachting is gebaseerd op hun kennis van de lokale huurmarkt, zoals de omvang van de particuliere huursector en het aantal particuliere verhuurders. Het gaat hierbij om de inschattingen van gemeenten zelf en niet om een verwachting die op afzonderlijk onderzoek is gebaseerd. Op basis van de beschikbare informatie kan niet worden vastgesteld in hoeverre sprake is van niet-gemelde misstanden of van een beperkte omvang van de problematiek.
- Verschillende gemeenten geven aan dat dit mogelijk deels samenhangt met de beperkte vindbaarheid van meldpunten en het feit dat niet alle huurders en woningzoekenden bekend zijn met het bestaan van deze meldpunten.
- Maar een mogelijke verklaring voor dit beeld wordt ook gezien in de krappe woningmarkt. Hierdoor is de afhankelijkheid van huurders ten opzichte van hun verhuurder groot. Dit maakt huurders volgens de geïnterviewden mogelijk terughoudend om tegen hun verhuurder in het verweer te komen.
- De afhankelijkheidsrelatie en de mogelijke meldingsbelemmering die daaruit voortvloeit speelt in de beleving van gemeenten en brancheorganisaties met wie is gesproken nog sterker bij arbeidsmigranten. Zij bevinden zich in nog sterkere mate in een afhankelijke situatie omdat zij vaak voor zowel werk als huisvesting afhankelijk zijn van dezelfde partij. Angst om werk of huisvesting te

verliezen maakt de bereidheid om misstanden te melden volgens hen klein. Daarbij speelt onder deze groep volgens hen vaak wantrouwen ten opzichte van de overheid. In de gehouden interviews komt daarnaast naar voren dat ook een grote loyaliteit onder arbeidsmigranten ten opzichte van hun werkgever of huisvester mogelijk meespeelt bij de veronderstelde lage bereidheid om misstanden te melden. Men accepteert de misstanden uit loyaliteit voor degene die hen werk geeft of huisvest. Hierbij kunnen cultuurverschillen een rol spelen.

- Ook internationale studenten lijken, in de beleving van gemeenten en belangenorganisaties met wie is gesproken, weinig bereid om misstanden te melden. Deze indruk is gebaseerd op praktijkervaringen, signalen uit de achterban en observaties van geïnterviewden, en niet op harde cijfers of statistisch onderzoek. Volgens de gesproken partijen, zijn buitenlandse studenten in hoge mate afhankelijk van woonruimte en kunnen zij vaak hun studie niet voortzetten als zij hun woonruimte kwijtraken. Omdat het in de huidige woningmarkt zeer moeilijk is om een andere woonplek te vinden, lijken zij volgens de gesproken gemeenten en belangenorganisaties zeer terughoudend een conflict met hun verhuurder op te zoeken.
- Een deel van de geïnterviewde gemeenten geeft aan dat huurders bij illegale kamerbewoning mogelijk terughoudend zijn met het melden van misstanden. Volgens deze gemeenten hangt dit samen met de afhankelijkheid van de huurder van de woonruimte en de vrees dat handhaving door de gemeente ertoe kan leiden dat zij hun kamer kwijtraken.

Anonieme meldingen

- Gemeenten met wie is gesproken, wijzen erop dat meldingen die anoniem worden gedaan vaak lastig zijn op te volgen. Zo is het bij een melding waarbij de melder zich niet bekend maakt niet mogelijk om vervolgvragen te stellen en navraag te doen naar bewijslast. Ook bemoeilijkt het het proces van hoor en wederhoor, omdat het lastig is de verhuurder aan te spreken en feiten te checken zonder de melder bij de zaak te betrekken.
- Een deel van de gemeenten met wie is gesproken, geeft aan in de praktijk pas een zaak te kunnen starten op basis van anonieme meldingen als meerdere meldingen over een specifiek adres of een specifieke verhuurder binnenkomen. Sommige gemeenten met wie is gesproken geven aan dat anonieme meldingen bruikbaar zijn in aanvulling op niet-anonieme meldingen. Met name gemeenten met een proactieve strategie zien deze meldingen vaak als waardevolle signalen voor hun eigen onderzoek, terwijl reactievere gemeenten vaker wijzen op de beperkte bruikbaarheid ervan voor formele handhaving.

Besluit goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap

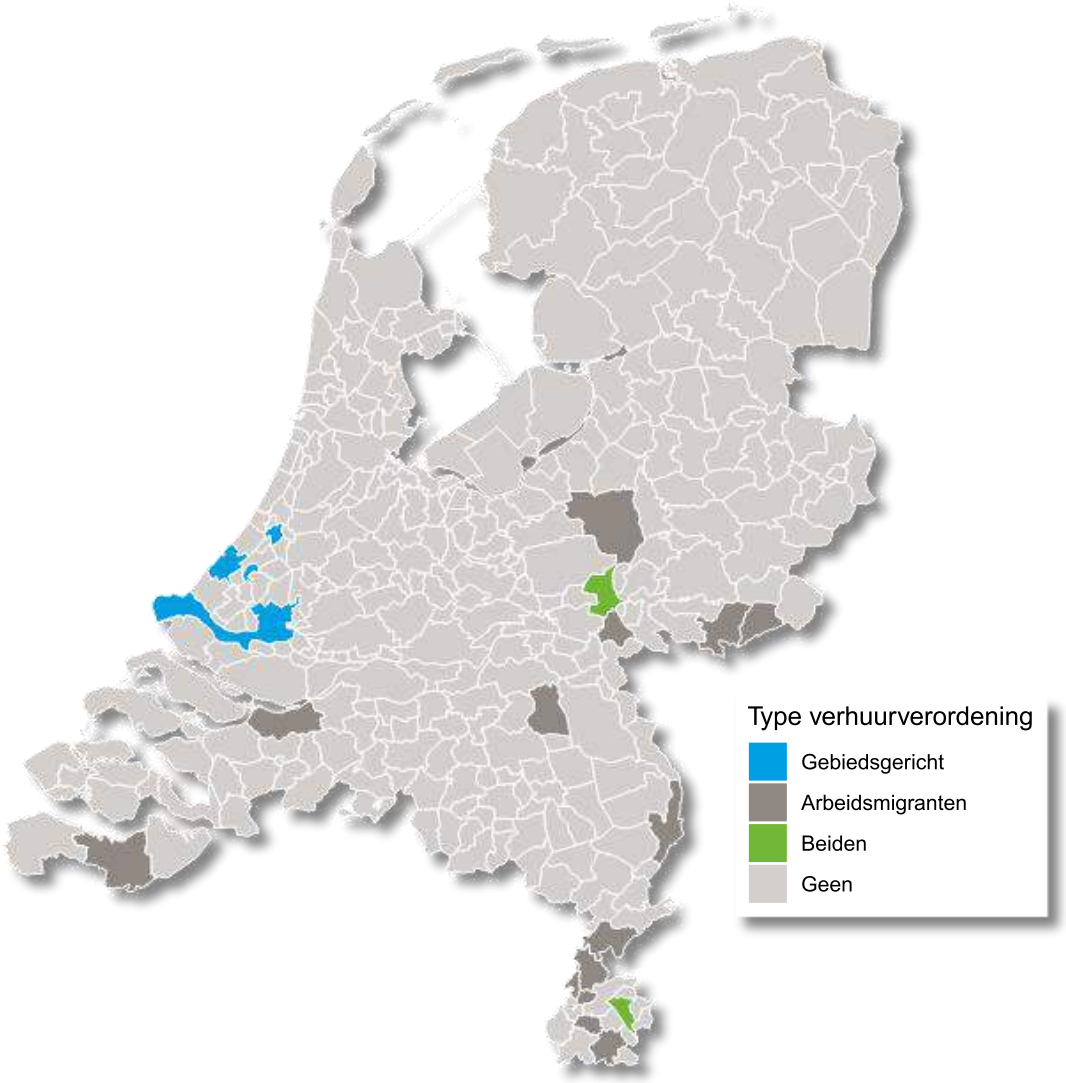
Het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap bevatten aanvullende regels die relevant zijn voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Voor het meldpunt betreft dit onder meer regels over de verwerking van persoonsgegevens en de behandeling van meldingen. Gemeenten spreken over de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap, het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap veelal als één geheel. Om die reden zijn over het Besluit goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap als afzonderlijk thema weinig specifieke vragen of knelpunten naar voren gekomen.

3.2 Gebiedsgerichte vergunningplicht

Uit een inventarisatie van de VNG blijkt dat er beperkt gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een gebiedsgerichte vergunningplicht in te stellen onder de Wet goed verhuurderschap. Vijf gemeenten,

waaronder twee van de vier grote steden, hebben een gebiedsgerichte vergunningplicht ingesteld. Het betreft de gemeenten Arnhem, Den Haag, Heerlen, Leiden en Rotterdam.

Figuur 3.4: Gemeenten die gebruik maken van de gebiedsgerichte vergunningplicht en/of de vergunningplicht huisvesting arbeidsmigranten



Bron: Inventarisatie VNG; Lokaleregelgeving.overheid.nl.

Hoewel de vergunningplicht formeel gebiedsgericht wordt ingezet, laat de praktijk zien dat de omvang van de aangewezen gebieden sterk verschilt. In enkele gemeenten betreft het een beperkt aantal buurten, terwijl in andere gemeenten een substantieel deel van de woningvoorraad onder de vergunningplicht valt (tot wel ongeveer 60% van de woningvoorraad).

De gebiedsgerichte vergunningplicht wordt door verschillende gemeenten om verschillende redenen ingezet. In de interviews met gemeenten die met een gebiedsgerichte vergunningplicht werken, worden de volgende redenen genoemd:

- **Aanpak van leefbaarheidsproblemen.** Gemeenten hebben de vergunningplicht ingevoerd in wijken waar de balans wordt verstoord door een hoge concentratie particuliere verhuur en "verkamering" (kamerverhuur). Het doel is om verloedering en overlast in deze buurten tegen te gaan.
- **Weren van malafide verhuurders.** De vergunningplicht wordt gebruikt als instrument om verhuurders die zich schuldig maken aan misstanden direct aan te pakken of vooraf te weren uit kwetsbare gebieden.
- **Preventieve toetsing.** In tegenstelling tot het meldpunt, dat vaak reactief werkt, stelt een vergunning de gemeente in staat om vooraf eisen te stellen aan verhuurders. In sommige gemeenten wordt bij de vergunningaanvraag bijvoorbeeld direct getoetst op huurprijzen, onderhoud en de informatievoorziening aan huurders.
- **Reguleren van excessieve huurprijzen.** In sommige gemeenten was de aanwezigheid van zeer hoge huurprijzen in specifieke buurten een expliciete reden om dit instrument in te zetten. Inmiddels is dit geregeld in de Wet betaalbare huur
- **Versterken van de handhavingspositie.** Het biedt gemeenten extra "tanden" om in te grijpen bij verhuurmisstanden. De vergunningplicht geeft de gemeente meer mogelijkheden tot handhaving bij ongewenst verhuurgedrag dan enkel technische handhaving op woningkwaliteit. Overigens zijn het reguleren van hoge huren en het versterken van de handhavingspositie doorgaans niet zonder meer te relateren aan leefbaarheidsproblematiek. De onderbouwing van gemeenten voor de inzet van de verschillende instrumenten is in deze evaluatie niet beoordeeld.

Veel gemeenten, waaronder enkele van de grootste gemeenten van Nederland, kiezen ervoor om geen gebruik te maken van de gebiedsgerichte vergunningplicht. Hiervoor worden door de geïnterviewde gemeenten zonder vergunning verschillende redenen gegeven:

- **Voldoende bestaande regels:** Veel zaken zijn al geborgd in bestaand beleid, zoals de Huisvestingsverordening, waardoor een extra vergunning volgens enkele gesproken gemeenten weinig zou toevoegen en enkel leidt tot meer administratieve lasten.
- **Kosten en capaciteit:** Het inrichten en uitvoeren van een vergunningstelsel wordt door gemeenten als zeer kostbaar en arbeidsintensief ervaren.
- **Gebrek aan concentratie van problemen:** In kleinere of landelijke gemeenten ontbreekt in de beleving de noodzaak omdat problematiek niet geconcentreerd is in specifieke wijken.

Ervaringen met de gebiedsgerichte vergunningplicht

De ervaringen met de gebiedsgerichte vergunningplicht verschillen per gemeente. In algemene zin wordt het instrument vooral beoordeeld op de vraag of het iets toevoegt aan bestaande toezicht- en handhavingsmogelijkheden.

- De gesproken gemeenten die positief zijn over de gebiedsgerichte vergunningplicht zien deze vooral als een manier om eerder grip te krijgen op het gedrag van verhuurders. Doordat verhuurders vooraf moeten voldoen aan voorwaarden, hoeft de gemeente niet uitsluitend achteraf te reageren op meldingen of klachten.
- De vergunningplicht wordt met name waardevol gevonden wanneer deze wordt ingezet in gebieden met een concentratie van particuliere verhuur, kwetsbare huurdersgroepen of leefbaarheidsproblematiek. In die situaties kan het instrument helpen om toezicht en handhaving gerichter te organiseren. Via vergunningaanvragen, controles en contactmomenten met verhuurders kunnen situaties in beeld komen die via reguliere meldpunten niet altijd zichtbaar worden.
- Enkele gesproken gemeenten plaatsen daar wel de kanttekening bij dat de vergunningplicht alleen effectief is als er voldoende capaciteit is voor beoordeling, controle en handhaving. Zonder actieve

opvolging ontstaat vooral een extra administratief proces, terwijl het daadwerkelijke effect beperkt blijft.
- De gesproken gemeenten die minder positief zijn, geven aan dat bestaande instrumenten soms al voldoende mogelijkheden bieden om op te treden tegen misstanden. In die gevallen wordt de vergunningplicht vooral als belastend ervaren, zeker als het aantal concrete overtredingen of meldingen beperkt is.

3.3 Vergunningplicht huisvesting arbeidsmigranten

Het aantal gemeenten dat gebruik maakt van de mogelijkheid een vergunningplicht in te stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten is groter dan van de gebiedsgerichte vergunningplicht, maar nog altijd beperkt. Zestien gemeenten maken gebruik van de mogelijkheid van een vergunningplicht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Twee van deze gemeenten, Arnhem en Heerlen, hebben ook een gebiedsgerichte vergunningplicht ingesteld. De andere gemeenten zijn Aalten, Apeldoorn, Beek, Echt-Susteren, Gulpen-Wittem, Lingewaard, Maashorst, Moerdijk, Oude IJsselstreek, Sittard-Geleen, Stein, Terneuzen, Valkenburg aan de Geul en Venlo.

Verschillende geïnterviewde gemeenten geven aan dat een aparte vergunningplicht voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet veel toevoegt. Reden hiervoor zijn volgens hen:
- **Relevante eisen zijn al geborgd.** De relevante eisen (zoals woningkwaliteit en bezettingsnormen) zijn al geborgd in bestaand beleid of andere instrumenten zoals de Huisvestingsverordening.
- **Algemene regels.** De algemene regels van de Wet goed verhuurderschap bieden volgens hen al voldoende basis voor bescherming.
- **Benodigde capaciteit.** De inschatting van de capaciteit die nodig is om een vergunningstelsel in te richten en aanvragen te toetsen en te verstrekken weegt mee bij het besluit om geen gebruik te maken van deze wettelijke mogelijkheid.
- **Beperkt inzicht in de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten.** Ook een gebrek aan een goed beeld van de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten speelt volgens geïnterviewde gemeenten een rol. Meerdere gemeenten met wie is gesproken geven aan geen goed beeld te hebben van wat er speelt en het daarom lastig te vinden om noodzaak en proportionaliteit om te sturen via een verhuurverordening aan te tonen.

Gemeenten met wie is gesproken die juist wel gekozen hebben voor het instellen van een vergunningplicht voor de huisvesting van arbeidsmigranten noemen de volgende argumenten:
- **Bereik.** Arbeidsmigranten worden onvoldoende bereikt met alleen de beschikbaarheid van een meldpunt.
- **Eisen aan kwaliteit.** De vergunningplicht geeft de mogelijkheid extra eisen te stellen aan de kwaliteit van de huisvesting voor arbeidsmigranten, zoals het aantal bewoners per kamer.
- **Misstanden voorkomen.** De vergunningplicht maakt het beter mogelijk om misstanden te voorkomen in plaats van achteraf op te lossen.

Ervaringen met de vergunningplicht voor huisvesting arbeidsmigranten

De gesproken gemeenten hebben met de vergunningplicht voor arbeidsmigrantenhuisvesting nog relatief kort praktijkervaring opgedaan. Zo zijn sommige gemeenten nog bezig met uitleg aan verhuurders, inrichting van beleid of zien ze dat er nog weinig aanvragen zijn binnengekomen. Het

instrument lijkt dus nog niet in veel situaties actief toegepast te worden. Uit de gesprekken blijkt wel dat:

- Gemeenten het instrument vooral relevant vinden omdat arbeidsmigranten misstanden niet altijd zelf melden. Dat kan samenhangen met onbekendheid met rechten en meldpunten, taalbarrières, afhankelijkheid van werkgever of verhuurder, of terughoudendheid om problemen aan te kaarten.
- De vergunningplicht kan helpen om beter zicht te krijgen op waar en onder welke omstandigheden arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dat zicht is belangrijk omdat deze huisvesting zich deels buiten de reguliere woningmarkt kan afspelen.
- Het instrument pas effect heeft als gemeenten ook actief controleren en opvolging geven aan signalen. Alleen het bestaan van een vergunningplicht is niet voldoende om misstanden zichtbaar te maken of te voorkomen.

3.4 Handhaving en opvolging

Gemeenten met wie is gesproken hebben nog beperkt stappen gezet in het toepassen van de bestuurlijke escalatieladder. Daarbij plaatsen veel geïnterviewde gemeenten de kanttekening dat het relatief beperkte gebruik van de zwaardere stappen in de escalatieladder niet per definitie betekent dat handhaving niet effectief is. Gemeenten geven aan dat een eerste gesprek met de verhuurder of een waarschuwing regelmatig al voldoende is om een overtreding te beëindigen. In dergelijke gevallen is verdere opschaling binnen de escalatieladder niet nodig. In enkele grote gemeenten is een last onder dwangsom ingezet of zijn bestuurlijke boetes uitgedeeld (of in voorbereiding). Grotere gemeenten zijn verder in de handhaving en hebben vaker de latere stappen in de escalatieladder benut.

Vroegtijdig contact voorkomt vaak verdere handhaving

Uit de interviews blijkt dat gemeenten de inzet van de Wet goed verhuurderschap niet primair zien als een middel om sancties op te leggen, maar vooral als een instrument om misstanden te beëindigen en huurders te ondersteunen. Gemeenten geven aan dat een eerste gesprek met een verhuurder of een waarschuwing regelmatig al voldoende is om een overtreding te beëindigen. Volgens de gesproken gemeenten betreft dit vaak verhuurders die niet volledig op de hoogte zijn van de geldende regels en die hun werkwijze aanpassen zodra zij daarop worden gewezen. Hierdoor is het doorlopen van verdere stappen in de bestuurlijke escalatieladder lang niet altijd noodzakelijk.

Nog geen inbeheername in geïnterviewde gemeenten

Inbeheername is nog in geen van de gemeenten met wie is gesproken toegepast. Gemeenten geven aan dit een ingewikkelde stap te vinden. Zij zijn organisatorisch niet ingericht op het overnemen van het beheer van woningen of woonruimte en zouden afhankelijk zijn van een externe partij om dit te verzorgen, bijvoorbeeld van een woningcorporatie. Tegelijkertijd geven de gesproken gemeenten aan dat zich tot op heden geen situatie heeft voorgedaan waarin inzet van dit instrument volgens hen een logische vervolgstap was.

Beperkt aantal (geopenbaarde) bestuurlijke boetes

Het aantal bestuurlijke boetes op basis van de Wet goed verhuurderschap lijkt beperkt tot negen in Den Haag, drie in Amsterdam, twee in Groningen, één in Maastricht en één in Eijsden-Margraten. Bij een bestuurlijke boete moeten gemeenten de gegevens van de overtreder openbaar maken op hun website, tenzij het belang van privacy groter is dan het belang van openbaarmaking. Bij deze genoemde vijf gemeenten is het sanctieoverzicht vindbaar op de gemeentelijk website. Op de websites van andere

gemeenten is een dergelijk overzicht niet te vinden. Daaruit blijkt dat dit instrument de afgelopen jaren maar beperkt is ingezet.

Sneller opschalen

Een deel van de gemeenten met wie is gesproken, slaat in sommige gevallen de eerste stappen van de escalatieladder over. Dit doen zij als er sprake is van een ernstige misstand, waarbij de fase van praten en waarschuwen niets meer oplevert. In die gevallen wordt in deze gemeenten direct overgegaan tot het inzetten van bestuurlijke boetes. De wet biedt ruimte voor deze handelwijze, maar een deel van de gemeenten met wie is gesproken twijfelt hierover. In de gevoerde gesprekken is ook naar voren gekomen dat sommige gemeenten en belangenorganisaties de escalatieladder als 'rigide' bestempelen, omdat het proces van waarschuwing tot boete volgens hen soms te traag is in het licht van de ernst van de overtreding. Ook belangenorganisaties met wie is gesproken wijzen erop dat de ladder soms traag werkt. Zij ervaren ook dat in gemeenten die vooral reactief handhaven op basis van meldingen, overtredingen in de praktijk vaak worden beoordeeld vanuit de specifieke melding of het betreffende pand. Misstanden kunnen echter breder spelen bij dezelfde verhuurder of beheerder. Gemeenten hebben daarbij de mogelijkheid om, wanneer signalen daar aanleiding toe geven, ook breder onderzoek te doen naar vergelijkbare overtredingen bij andere panden of huurders van dezelfde partij. In de praktijk wordt van deze mogelijkheid volgens verschillende geïnterviewden nog niet altijd gebruikgemaakt.

Proactieve handhaving levert meer signalen en ervaring op

Met name grotere gemeenten geven aan dat een proactieve aanpak helpt om meer zicht te krijgen op misstanden die anders buiten beeld zouden blijven. Door actief controles uit te voeren, signalen uit verschillende bronnen te combineren en zichtbaar aanwezig te zijn in wijken met veel particuliere verhuur, ontvangen deze gemeenten meer signalen en bouwen zij sneller ervaring op met de toepassing van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten die op deze manier werken, geven aan dat investeringen in kennis, toezicht en handhaving zichzelf op termijn terugverdienen doordat de organisatie meer routine ontwikkelt, verhuurders bekend raken met de werkwijze van de gemeente en dossiers efficiënter kunnen worden afgehandeld.

Kleinere gemeenten ontberen vaak juridische kennis

Gemeenten met wie is gesproken geven aan dat zij vaak nog moeten leren hoe zij de reactie op meldingen en de handhaving moeten inrichten. Zeker bij de gesproken kleinere gemeenten ontbreekt vaak juridische kennis. De ambtenaren van deze gesproken kleinere gemeenten die de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap op zich nemen, hebben vaak ook geen ervaring met het verzamelen van bewijslast en het opbouwen van dossiers.

Constructies om handhaving te ontlopen

De gesproken gemeenten geven aan dat het geregeld moeilijk is voor handhavers om grip te krijgen op malafide verhuurders. Er worden soms complexe constructies gebruikt. Door steeds nieuwe bv's op te richten denken zij dat verhuurders sancties proberen te ontlopen of onder een nieuwe naam een verhuurvergunning te verkrijgen. Het komt voor dat partijen verschillende rechtspersonen in het leven roepen, waardoor de eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuren ondoorzichtig worden gemaakt. Er wordt soms gewerkt met tussenpersonen die het contact met huurders verzorgen en servicekosten innen, maar juridisch niet onder de definitie van verhuurder of verhuurbemiddelaar vallen zoals bedoeld in de wet. Zo wordt een grijs gebied gecreëerd waarin partijen zich proberen te onttrekken aan

handhaving. Ook worden constructies opgetuigd met doorverhuur van panden waarbij het onduidelijk is welke partij nu de verhuurder is die op misstanden kan worden aangesproken.
Bij aanvragen voor een verhuurvergunning bestaat de mogelijkheid voor een gemeente om een Bibob-toets uit te voeren. Daarbij kan niet alleen naar de aanvrager zelf worden gekeken, maar ook naar personen en rechtspersonen die direct of indirect betrokken zijn via eigendom, zeggenschap, leiding, financiering of zakelijke samenwerkingsverbanden. Op deze wijze kan een gemeente meer zicht krijgen op bedrijfsstructuren om een verhuurder heen.

Bewijslast ingewikkeld bij intimidatie en woondiscriminatie

De gesproken gemeenten geven aan dat het verzamelen van bewijslast bij meldingen over intimidatie en woondiscriminatie ingewikkeld is. Bij intimidatie is er vaak geen sprake van objectief bewijs en staat regelmatig het woord van de huurder of woningzoekende tegenover dat van de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Getuigenverklaringen of schriftelijke vastlegging ontbreken veelal. Gemeenten proberen daarom samen met melders zoveel mogelijk relevante informatie en bewijsstukken te verzamelen. Daarbij geven verschillende gemeenten aan behoefte te hebben aan meer houvast bij de beoordeling van intimidatie, omdat de beleving ervan sterk contextafhankelijk en deels subjectief is.
Ook bij meldingen van mogelijke woondiscriminatie ervaren gemeenten bewijsproblemen. Het is vaak lastig vast te stellen op welke gronden een woningzoekende uiteindelijk is afgewezen. Wanneer een melding binnenkomt, beoordelen gemeenten daarom eerst of voldoende aanknopingspunten bestaan voor nader onderzoek, bijvoorbeeld op basis van advertenties, correspondentie, verklaringen of andere documentatie. Hoewel gemeenten aangeven behoefte te hebben aan verdere verduidelijking, bevat het wettelijke kader al aanknopingspunten voor de beoordeling van discriminatie. Voor handhaving in het kader van het generieke verbod op ongerechtvaardigd onderscheid in de Wet goed verhuurderschap, kan worden gekeken naar de definitie zoals die is verankerd in artikel 1 van de Grondwet. Daarnaast vereist de Wet goed verhuurderschap onder meer het gebruik van objectieve selectiecriteria, een transparante selectieprocedure en een schriftelijk vastgelegde werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen.

Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten hierbij regelmatig samenwerken met een antidiscriminatievoorziening of melders doorverwijzen naar deze organisaties vanwege hun expertise in het onderzoeken en beoordelen van discriminatiemeldingen. Als onvoldoende bewijs beschikbaar is om een overtreding van de Wet goed verhuurderschap vast te stellen, wordt een onderzoek vaak beëindigd of volgt een verwijzing naar een andere instantie, zoals het College voor de Rechten van de Mens. De gesproken gemeenten merken daarbij op dat procedures via deze route veel tijd kunnen kosten. Als indicatie voor de doorlooptijd voor een procedure bij het College voor de Rechten van de Mens wordt 1,5 jaar gegeven. Enkele gesproken gemeenten zetten daarnaast instrumenten zoals praktijktesten, mystery calls of onderzoek naar verhuuradvertenties in om meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van woondiscriminatie. Deze instrumenten worden vooral gebruikt voor signalering en onderzoek en doorgaans niet rechtstreeks als basis voor handhavend optreden.

Actief toetsen op discriminatie met mystery calls

In een enkele gemeente met wie is gesproken, worden zogenoemde mystery calls ingezet om te achterhalen of verhuurders of verhuurmakelaars discrimineren. Doel is om signalen van mogelijke discriminatie te onderzoeken en informatie te verzamelen voor verdere opvolging. De uitkomsten van mystery calls vormen niet zonder meer zelfstandig bewijs voor het opleggen van een bestuurlijke sanctie. Gemeenten kunnen de bevindingen wel gebruiken als aanleiding voor nader onderzoek, een gesprek met de verhuurder of verhuurbemiddelaar of voor het geven van een waarschuwing.

3.5 Uitvoerbaarheid van de wet voor gemeenten

De gesproken gemeenten beoordelen de uitvoerbaarheid van de Wet goed verhuurderschap verschillend. Daarbij zijn de grootte van de gemeente en de mate waarin een gemeente te maken heeft met problematiek waar de Wet goed verhuurderschap op ingrijpt belangrijke factoren.

- Grote gemeenten en grotere studentensteden ervaren de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap als een omvangrijke opgave waarbij nieuwe werkwijzen, processen en organische structuren moesten worden opgebouwd. Daarvoor werden vaak nieuwe teams ingericht die proactief op zoek gaan naar misstanden. Eenvoudige zaken als op schrift stellen van de huurovereenkomst of contractuele verplichtingen zijn goed uitvoerbaar, complexe zaken rond met name intimidatie zijn arbeidsintensief en vragen uitgebreide dossiervorming.
- Kleinere gemeenten waar beperkt sprake is van problematiek rond misstanden bij de verhuur van woonruimte ervaren dat de Wet goed verhuurderschap goed uitvoerbaar is, maar vooral omdat er weinig meldingen worden gedaan en de benodigde inzet daarom relatief beperkt is. Dit heeft als keerzijde dat er weinig routine wordt opgebouwd in de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Meldingen worden ad hoc opgepakt en de uitvoering gebeurt per casus. Ook zijn er zorgen over de uitvoerbaarheid als het aantal meldingen zou toenemen.
- Kleinere gemeenten waar wel vaker misstanden spelen, ervaren gebrek aan personele capaciteit en specifieke juridische kennis. Daarnaast missen kleinere gemeenten geregeld een duidelijke interne inbedding van de Wet goed verhuurderschap binnen de organisatie. Men is soms zoekende welke afdeling verantwoordelijk is en mist een interne trekker om de Wet goed verhuurderschap goed in te zetten.
- Ongeacht de gemeentegrootte geven verschillende gemeente met wie is gesproken aan dat zij onvoldoende financiële compensatie ontvangen voor de uitvoering van de wet. De beschikbare middelen zijn volgens deze gemeenten niet toereikend voor de werkelijke werklast. Zeker gemeenten die een grote inzet plegen op het tegengaan van misstanden en daarbij proactief te werk gaan (niet alleen reageren op meldingen) geven aan dat de handhavingsaanpak niet volledig wordt gedekt door de financiering door het Rijk. Toch zijn er ook gemeenten die aangeven dat gebrek aan personele capaciteit een groter knelpunt is dan gebrek aan financiële middelen.
- Het beeld dat de financiering vanuit het Rijk niet zou volstaan om de daadwerkelijke uitvoering van de Wet goed verhuurderschap te dekken, komt niet overeen met de bevindingen van de financiële evaluatie van de Wet goed verhuurderschap die in 2025 is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VRO[6]. De financiering voor de Wet goed verhuurderschap wordt toegevoegd aan de algemene middelen van de gemeente. Mogelijk wordt niet het volledige bedrag dat het Rijk ter beschikking stelt door gemeenten aangewend voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Dit is in de interviews niet getoetst.
- In zowel grotere als kleinere gemeenten met wie is gesproken, wordt de inzet van het huurteam als een belangrijke succesfactor gezien in de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. De huurteams zijn in deze gemeenten ingericht op het snel geven van opvolging aan meldingen. Zij kunnen bepalen of de melding onder de Wet goed verhuurderschap valt en kunnen verhuurders verder adviseren en doorverwijzen.

[6] Financiële evaluatie Wgv, Wbh en Wmhgh, Sira Consulting, 24 oktober 2025.

3.6 Inzichten van gemeentelijke belangen- en kennisorganisaties

Belangenorganisaties en kennisorganisaties voor gemeenten en andere overheden beschouwen de Wet goed verhuurderschap als een waardevolle uitbreiding van het instrumentarium om excessen op de huurmarkt aan te pakken. Daarbij signaleren zij in de praktijk diverse uitdagingen:

- **Verbreding van taken.** De Wet goed verhuurderschap heeft het gemeentelijke takenpakket aanzienlijk vergroot met thema's als woondiscriminatie, intimidatie en contractvoorwaarden.
- **Aanvullend instrument.** De Wet goed verhuurderschap is in de beleving van belangen- en kennisorganisaties in de praktijk vooral een aanvulling op bestaande handhavingsmogelijkheden en minder een zelfstandig instrument.
- **Grote lokale verschillen.** Belangenorganisaties en kennisorganisaties met wie is gesproken signaleren een duidelijke kloof tussen grote steden, die proactief optreden met gespecialiseerde teams, en kleine gemeenten die reactief handelen door gebrek aan capaciteit en expertise om structureel beleid te ontwikkelen. Daarnaast speelt de problematiek ook minder in kleine gemeenten met een kleine particuliere huurvoorraad.
- **Complexiteit en expertise.** Belangenorganisaties en kennisorganisaties voor gemeenten en andere overheden wijzen op de complexiteit van de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. De Wet goed verhuurderschap is voor gemeenten met name complex omdat taken deels buiten traditionele gemeentelijke domeinen liggen en specifieke juridische kennis en organisatorische aanpassingen vragen die niet in alle gemeenten aanwezig zijn. Dit vormt met name in kleine gemeenten een barrière.
- **Onduidelijkheid melding.** Volgens de gesproken belangenorganisaties en kennisorganisaties is voor huurders het onderscheid tussen een informele melding en een formeel handhavingsverzoek vaak onduidelijk, wat in theorie leidt tot onzekerheid over de afhandeling. In de praktijk pakken de meeste gemeenten een melding op als een handhavingsverzoek, maar er is ook gesproken met gemeenten die hierin een onderscheid maken en niet handhaven zonder een formeel handhavingsverzoek.
- **Onderbenutting instrumenten.** Belangenorganisaties en kennisorganisaties menen dat het instrumentarium dat de Wet goed verhuurderschap biedt (nog) beperkt wordt benut.
- **Stapeling van nieuwe wetgeving.** Belangenorganisaties en kennisorganisaties zien een hoge werkdruk bij gemeenten door de implementatie van meerdere nieuwe wetten in korte tijd, zoals de Wet betaalbare huur.
- **Drempels voor huurders.** Organisaties die zich richten op antidiscriminatie en mensenrechten zien op basis van gesprekken die zij voeren, praktijkervaringen en signalen uit hun achterban nog weinig concrete gedragsveranderingen bij verhuurders en verklaren dit vanuit de afhankelijkheidsrelatie van huurders. De angst voor het verliezen van de woning is volgens hen een grote drempel om misstanden te melden. Organisaties die zich richten op de belangen van arbeidsmigranten geven dit ook aan, er is een grote afhankelijkheid van arbeidsmigranten ten opzichte van werkgevers en huisvesters die mensen volgens hen zeer terughoudend maakt om misstanden te melden.
- **Spanning tussen beleidsdoelen.** Belangenorganisaties signaleren een spanningsveld waarbij acties voor woonveiligheid (zoals het aanpakken van overbewoning bij arbeidsmigranten) kunnen leiden tot dakloosheid. Organisaties die zich inzetten voor de belangen van arbeidsmigranten geven aan dat handhaving voor arbeidsmigranten alleen werkt als er reële alternatieven voor huisvesting beschikbaar zijn. Arbeidsmigranten zijn op dit punt zeer kwetsbaar en lopen een grote kans om dakloos te worden als zij hun huisvesting kwijtraken.
- **Kennisgebrek bij uitvoering.** Organisaties die zich richten op antidiscriminatie en mensenrechten twijfelen of gemeenten altijd over voldoende specialistische kennis beschikken op het gebied van

gelijke behandeling en mensenrechten. In de praktijk blijkt handhaving door gemeenten op woondiscriminatie en intimidatie ingewikkeld door een hoge bewijslast en juridische onzekerheid. Het is van oudsher de rol van de rechter om te bepalen of hier sprake van is. Dit sluit aan bij wat veel gemeenten met wie is gesproken ook beamen; het is volgens hen voor hen complex om een oordeel te vormen in gevallen waarbij woondiscriminatie en intimidatie aan de orde zijn.

Positie woningcorporaties

Woningcorporaties hebben een aparte positie binnen de context van de Wet goed verhuurderschap omdat het toezicht op de woningcorporaties niet bij gemeenten ligt, maar bij de Autoriteit Woningcorporaties. Dit betekent dat huurders van een corporatiewoning in beginsel niet te terecht kunnen bij het gemeentelijke meldpunt, maar gebruik moeten maken van de klachtenprocedure bij de corporatie waarvan zij een woning huren. In de praktijk verwijzen gemeenten huurders van een corporatiewoning die zich melden door naar hun corporatie. Voor woningcorporaties heeft de Wet goed verhuurderschap vooral gezorgd voor extra aandacht voor klachtenafhandeling en transparantie. In de corporatiesector lijkt de Wet goed verhuurderschap vooral relevant op de thema's woningtoewijzing, vanwege de regels om discriminatie tegen te gaan, en servicekosten.

3.7 Samenvattend

De Wet goed verhuurderschap wordt als uitvoerbaar beschouwd, maar vraagt van gemeenten een aanzienlijke inzet van capaciteit, juridische expertise en organisatorische afstemming. De grootste knelpunten zijn volgens kleinere gemeenten waar misstanden gelden een structureel tekort aan personele capaciteit en gespecialiseerde juridische kennis. Een goede implementatie en uitvoering van de Wet goed verhuurderschap kost tijd; om de processen in te richten, af te stemmen tussen afdelingen, te experimenteren om tot een effectieve aanpak te komen en ervaring op te bouwen en om de afstemming te vinden met ander beleid en andere wet- en regelgeving.) Met name kleinere gemeenten met wie is gesproken geven aan behoefte te hebben aan kennisondersteuning en regionale samenwerking om niet zelf alles uit te hoeven vinden.

4 Ervaringen van belangen- en kennisorganisaties

In dit hoofdstuk beschrijven we de ervaringen van belangen-, branche- en kennisorganisaties met de Wet goed verhuurderschap. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met organisaties die huurders en woningzoekenden, arbeidsmigranten, verhuurders en verhuurbemiddelaars vertegenwoordigen of ondersteunen. Deze organisaties hebben vanuit hun eigen rol en achterban gereflecteerd op de werking van de Wet goed verhuurderschap in de praktijk. Hun inbreng is gebaseerd op een combinatie van praktijkervaringen, signalen uit hun achterban, eigen dossiers, contacten met betrokkenen en in sommige gevallen onderzoek of monitoringsactiviteiten. De bevindingen in dit hoofdstuk moeten daarom primair worden gelezen als een weergave van de ervaringen, signalen en observaties van de gesproken organisaties. De resultaten bieden daarmee inzicht in hoe verschillende betrokken partijen de werking van de Wet goed verhuurderschap ervaren, maar zijn niet zonder meer te beschouwen als een statistisch representatief beeld van de situatie in Nederland.

Belangrijkste bevindingen

1. **Er is brede steun voor de doelstelling van de Wet goed verhuurderschap, maar verschillen in waardering van de effectiviteit.** Gemeenten, huurdersorganisaties, arbeidsmigrantenorganisaties en verhuurdersorganisaties zien de Wet goed verhuurderschap allemaal als een nuttig normstellend kader dat duidelijker vastlegt wat goed verhuurderschap inhoudt. Tegelijkertijd verschillen de oordelen over de effecten in de praktijk sterk: huurdersorganisaties zien vooral verbetering in bewustwording en informatievoorziening, terwijl organisaties voor arbeidsmigranten de Wet goed verhuurderschap geregeld typeren als een instrument dat in de praktijk nog onvoldoende effect sorteert.
2. **Huurders- en arbeidsmigrantenorganisatiesvrezen dat kwetsbare groepen misstanden vaak niet melden.** Volgens deze organisaties zijn meldpunten vaak slecht vindbaar en durven veel huurders geen melding te doen uit angst hun woning kwijt te raken. Voor arbeidsmigranten speelt daarnaast de afhankelijkheid van werkgevers en huisvesters een grote rol. Hierdoor blijft volgens deze organisaties een belangrijk deel van de misstanden waarschijnlijk buiten beeld en worden juist de meest kwetsbare groepen onvoldoende bereikt.
3. **Organisaties betrokken bij arbeidsmigranten zijn het meest kritisch over de werking van de Wet goed verhuurderschap.** Zij signaleren dat malafide verhuurders en werkgevers constructies gebruiken om regels te ontwijken en dat de feitelijke afhankelijkheid tussen werk en wonen, ondanks de wettelijke verplichting tot het separaat vastleggen van de arbeidsovereenkomst en huurovereenkomst, vaak blijft bestaan. Ook menen zij dat sprake is van grote verschillen tussen gemeenten in eisen en handhaving, waardoor rechtsbescherming en rechtszekerheid voor arbeidsmigranten volgens hen niet overal gelijk zijn.
4. **Verhuurdersorganisaties erkennen de normerende werking van de Wet goed verhuurderschap, maar plaatsen kanttekeningen bij de uitvoering.** Volgens hen heeft de Wet goed verhuurderschap vooral gevolgen voor bonafide verhuurders, die al grotendeels volgens de regels werkten. Zij maken zich zorgen over de regeldruk, verschillen in gemeentelijke toepassing van de Wet goed verhuurderschap en onvoorspelbaarheid van de handhaving. Tegelijkertijd menen zij dat malafide verhuurders zich vaak aan toezicht proberen te onttrekken en daardoor minder worden geraakt dan beoogd.

4.1 Belangen- en kennisorganisaties huurders en woningzoekenden

De belangen- en kennisorganisaties aan de kant van huurders en woningzoekenden beoordelen de Wet goed verhuurderschap op basis van eigen ervaringen en signalen uit hun achterban, als een noodzakelijke normstellende stap, maar zij zien grote knelpunten in de praktische uitvoering, toegankelijkheid en effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap.

- **Normstellende werking en professionalisering.** De organisaties zien dat de Wet goed verhuurderschap bijdraagt aan een duidelijker normenkader voor verhuurders.
  - Verbeterde informatievoorziening: In nieuwe huurcontracten wordt vaker informatie opgenomen over rechten en plichten.
  - Professionalisering: Vooral in de expatmarkt lijkt de Wet goed verhuurderschap bij te dragen aan verdere professionalisering, waarbij misstanden in dit segment in de beleving van belangen- en kennisorganisaties inmiddels relatief weinig voorkomen.
  - Bewustwording: Een deel van de huurders en woningzoekenden is zich er meer van bewust dat zij rechten hebben en dat er een meldpunt bestaat.
- **Barrières voor huurders.** Volgens de gesproken organisaties ervaren veel huurders, ondanks de Wet goed verhuurderschap, nog steeds grote drempels om hun recht te halen:
  - Slechte vindbaarheid meldpunten: Meldpunten lijken voor huurders en woningzoekenden vaak lastig vindbaar op gemeentelijke websites; men moet vaak met specifieke termen zoeken en dat is voor een deel van de huurders en woningzoekenden lastig.
  - Meldbereidheid en angst: Veel huurders, met name studenten en kwetsbare groepen, durven volgens de gesproken organisaties geen melding te doen uit angst voor negatieve consequenties, zoals het niet verlengen van een tijdelijk contract of het beëindigen van de huursituatie bij illegale verkamering.
  - Kwetsbare groepen: Groepen zoals internationale studenten en arbeidsmigranten weten in het beeld van belangen- en kennisorganisaties de weg naar het meldpunt nog onvoldoende te vinden, mede door taalbarrières maar ook door een grote afhankelijkheid van de verhuurder.
- **Beperkte effectiviteit in de praktijk.** Op basis van eigen ervaringen, signalen uit hun achterban en contacten met huurders typeren de organisaties met wie is gesproken de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap als wisselend of beperkt:
  - Focus op lichte thema's: De Wet goed verhuurderschap werkt volgens hen goed bij situaties die exact binnen de wettelijke kaders vallen, zoals informatieverstrekking.
  - Hardnekkige problemen: Bij complexe zaken zoals intimidatie, woondiscriminatie en hoge servicekosten is de bewijslast hoog en slagen gemeenten er volgens hen, ondanks het beschikbare wettelijke instrumentarium, vaak niet goed in om directe oplossingen te bieden.
  - Waarborgsommen: Er is een verbetering ten aanzien van de gevraagde hoogte van de waarborgsom, nu daaraan in de wet goed verhuurschap een maximum is gekoppeld. Een aantal gesproken organisaties geeft echter aan dat het niet terugbetalen van de borg een groot probleem blijft. De Wet goed verhuurderschap geeft daar geen oplossing voor, dus huurders kunnen nu enkel de privaatrechtelijke weg bewandelen.
  - Traagheid handhaving: De escalatieladder voor handhaving wordt als traag ervaren; signalen worden volgens de ondervraagden vaak per pand beoordeeld terwijl misstanden soms bij één beheerder in meerdere steden spelen. Tegelijkertijd wijzen enkele organisaties erop dat gemeenten ook breder onderzoek kunnen doen naar vergelijkbare overtredingen door dezelfde verhuurder.

- **Rol van gemeenten en huurteams.** Er zijn volgens de ondervraagde organisaties grote verschillen in hoe gemeenten de Wet goed verhuurderschap lokaal invulling geven. Dit leidt tot lokale verschillen in de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap:
  - Verschillen tussen gemeenten: De teneur onder de gesproken organisaties is dat grotere steden de Wet goed verhuurderschap vaak actiever en professioneler hebben opgepakt dan kleinere gemeenten. Zij menen dat grotere gemeenten meer personele capaciteit en juridische kennis hebben voor actieve handhaving.
  - Huurteams en gemeentelijke meldpunten: Een deel van de gemeenten met wie is gesproken, heeft het meldpunt ondergebracht bij het huurteam dat in de gemeente actief is. Huurteams kunnen vaak effectief en laagdrempelig helpen, omdat zij direct praktische ondersteuning bieden bij het oplossen van problemen en over veel kennis beschikken. Dat maakt in de beleving van belangen- en kennisorganisaties dat de Wet goed verhuurderschap meer impact heeft in gemeenten waar een huurteam actief is.
- Overkoepelende zorgen.
  - Ongelijkheid in kennisniveau huurders en verhuurders: Belangen- en kennisorganisaties wijzen erop dat het voor huurders complex is om te overzien wat hun rechten zijn en waar zij hun recht kunnen halen. Dat komt door verschillende wetten die op verschillende situaties van toepassing zijn en doordat verschillende situaties bij verschillende instanties (gemeentelijk meldpunt, Huurcommissie, rechter) moeten worden aangekaart. Verhuurders, zeker grote professionele verhuurders, hebben volgens hen vaak professionele ondersteuning.

4.2 Belangen- en kennisorganisaties arbeidsmigranten

De belangen- en kennisorganisaties die betrokken zijn bij arbeidsmigranten hebben een overwegend kritisch beeld van de Wet goed verhuurderschap. Hoewel de Wet goed verhuurderschap in principe als een positieve normstellende stap wordt gezien, ervaren deze organisaties dat de feitelijke impact op de meest kwetsbare groepen en malafide praktijken vooralsnog zeer beperkt is.

- **Effectiviteit.** Veel organisaties typeren de Wet goed verhuurderschap momenteel als een "papieren tijger": de instrumenten zijn er wel, maar worden door gemeenten nog onvoldoende of louter reactief ingezet.
  - Bonafide versus malafide: De Wet goed verhuurderschap heeft volgens de gesproken organisaties vooral effect op professionele partijen die al intrinsiek gemotiveerd waren om hun zaken goed te regelen. Malafide verhuurders trekken zich weinig van de regels aan, opereren in de beleving van belangen- en kennisorganisaties met wie is gesproken in een "parallel circuit" buiten het zicht van de overheid en passen zich relatief eenvoudig aan het formele kader aan zonder hun feitelijke gedrag te veranderen. Daarmee doelen zij vooral op constructies waarbij werk en huisvesting formeel zijn gescheiden, maar de feitelijke afhankelijkheid blijft bestaan en voor gemeenten lastig bewijsbaar is wie waarvoor verantwoordelijk is.
  - Gebrek aan handhavingscapaciteit: De effectiviteit wordt naar het oordeel van belangen- en kennisorganisaties sterk begrensd door een tekort aan gemeentelijke capaciteit en expertise om daadwerkelijk op te treden.
- **Koppeling werk en wonen.** Een belangrijk thema is de door de Wet goed verhuurderschap vereiste scheiding van de arbeidsovereenkomst van de huurovereenkomst.
  - Feitelijke afhankelijkheid: Hoewel contracten op papier vaak gescheiden zijn, signaleren belangen- en kennisorganisaties dat de feitelijke afhankelijkheid in stand blijft doordat dezelfde

partij (vaak via verschillende rechtspersonen) verantwoordelijk is voor zowel werk als huisvesting. De Wet goed verhuurderschap schrijft daarbij alleen voor dat de arbeidsovereenkomst en huurovereenkomst afzonderlijk worden vastgelegd, en verplicht niet tot een volledige organisatorische scheiding van arbeid en huisvesting.
  - Sectorspecifieke uitdagingen: Belangen- en kennisorganisaties benadrukken dat huisvesting op of nabij het erf van seizoensarbeid vaak nauw samenhangt met het werk. Hoewel huur- en arbeidsovereenkomsten formeel gescheiden kunnen zijn, wijzen zij erop dat de huisvesting in de praktijk veelal is georganiseerd rondom de periode waarin arbeid wordt verricht. Hierdoor is een strikte scheiding in de praktijk lastig en soms contraproductief.
  - Ontwijkend gedrag: Er zijn signalen dat administratieve schijnbewegingen of het gebruik van constructies om de regels te omzeilen worden toegepast door werkgevers/huisvesters. Voorbeelden zijn het gebruik van verschillende rechtspersonen voor werk en huisvesting, doorverhuurconstructies of het formeel scheiden van contracten terwijl dezelfde partij feitelijk bepaalt of iemand werk én woonruimte behoudt.
- **De positie van de arbeidsmigrant.** De rechtspositie van de arbeidsmigrant is volgens organisaties die hen bijstaan door de Wet goed verhuurderschap in de praktijk niet wezenlijk verbeterd. De mogelijkheid om misstanden te melden is met de komst van de meldpunten verbeterd, maar arbeidsmigranten weten deze route in hun ogen nog onvoldoende te vinden of durven er maar beperkt gebruik van te maken.
  - Melddrempels: Er is volgens de gesproken organisaties een grote terughoudendheid om misstanden te melden uit angst voor directe repercussies, zoals het gelijktijdig verliezen van zowel werk als huisvesting.
  - Informatiekloof: Veel migranten kennen volgens de organisaties hun rechten niet en weten de weg naar de gemeentelijke meldpunten niet te vinden. Taalbarrières en een korte verblijfsduur versterken volgens hen dit probleem.
  - Focus op overleving: Voor veel migranten is het behouden van een dak boven het hoofd belangrijker dan het claimen van rechten, zeker gezien de enorme woningkrapte.
- **Gemeentelijke uitvoering en regionale verschillen.** De belangen- en kennisorganisaties met wie is gesproken ervaren veel versnippering en onduidelijkheid door de gemeentelijke autonomie.
  - Verschillen in eisen: Gemeenten hanteren uiteenlopende werkwijzen bij de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en stellen verschillende eisen aan vergunningen, keurmerken en contracten. Gemeenten hanteren verschillende eisen ten aanzien van de kwaliteit van huisvesting voor arbeidsmigranten (keurmerk zoals SNF, of maximale bezettingsgraad). Sommige gemeenten accepteren modelcontracten van brancheorganisaties (zoals de ABU of LTO) niet, terwijl anderen dat wel doen. Dit leidt volgens hen tot een ongelijk speelveld en rechtsonzekerheid voor verhuurders die in meerdere regio's actief zijn en voor huurders die in verschillende gemeenten een verschillende mate van bescherming genieten.
  - Repressie versus facilitering: De gesproken organisaties wijzen erop dat de Wet goed verhuurderschap vooral een instrument is om misstanden bij bestaande huisvesting aan te pakken. Volgens hen ligt het grotere knelpunt echter bij het tekort aan passende huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Bonafide huisvesters ervaren dat gemeenten daar soms weinig initiatief in nemen; dat staat los van de Wet voor goed verhuurderschap, maar beperkt wel de effectiviteit van alleen handhavend optreden.

Voorbeeld: Positie huurder na beëindigen arbeidscontract
Door de scheiding van het arbeidscontract en de huurovereenkomst mag een arbeidsmigrant na beëindiging van het arbeidscontract in de woon-/verblijfsruimte blijven wonen tot de huurovereenkomst rechtsgeldig is ontbonden. In de gesprekken met belangenorganisaties worden voorbeelden genoemd waarin dan de uitbetaling van het laatste salaris door de werkgever wordt vertraagd waardoor de voormalige werknemer de huur niet meteen kan betalen. Dit wordt dan door de huisvester (vaak direct of indirect dezelfde partij als de werkgever) gebruikt om de arbeidsmigranten uit de woon-/verblijfsruimte te zetten.

4.3 Belangen- en kennisorganisaties verhuurders

Belangen- en kennisorganisaties van verhuurders, variërend van woningcorporaties tot particuliere beleggers en verhuurbemiddelaars, beschouwen de Wet goed verhuurderschap als een belangrijk normstellend kader, maar uiten kritiek op de praktische uitvoering en de beperkte impact op malafide verhuurders.

- **Gedragsverandering bij professionele partijen.** Een aantal gesproken organisaties geeft aan dat de Wet goed verhuurderschap voor de professionele achterban weinig fundamentele veranderingen teweegbrengt omdat zij al handelden volgens bestaande gedragscodes en regelgeving.
  - Formalisering: De Wet goed verhuurderschap wordt vooral ervaren als een formalisering van bestaande praktijken.
  - Bonafide versus malafide verhuurders: Men benoemt dat de Wet goed verhuurderschap vooral goedwillende verhuurders raakt met extra regeldruk, terwijl malafide partijen manieren vinden om de regels te omzeilen.
  - Informatievoorziening: Er is in de beleving van belangen- en kennisorganisaties van verhuurders wel een toename zichtbaar in het consequenter verstrekken van informatie aan huurders over hun rechten en plichten. In die zin heeft de Wet goed verhuurderschap de informatieverstrekking geüniformeerd en verbeterd.
- **Knelpunten in de gemeentelijke uitvoering.** Een groot punt van zorg is volgens organisaties waarmee is gesproken de rol van gemeenten in de uitvoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap.
  - Capaciteit en expertise: Gemeenten beschikken in de beleving van belangen- en kennisorganisaties van verhuurders vaak over onvoldoende menskracht en juridische kennis om de Wet goed verhuurderschap effectief toe te passen.
  - Gebrek aan uniformiteit: Organisaties zien grote verschillen tussen gemeenten in de toepassing van de Wet goed verhuurderschap, wat leidt tot onzekerheid voor verhuurders die in meerdere regio's actief zijn. In dit verband worden verschillen genoemd in de administratieve lasten voor verhuurders (bijvoorbeeld rond vergunningverlening, hoe dingen moeten worden vastgelegd, en of modelcontracten wel worden geaccepteerd) en verschillen in de inzet van gemeenten op handhaving waardoor bonafide verhuurders in sommige gemeenten meer concurrentie ondervinden van verhuurders die zich niet aan de Wet goed verhuurderschap houden dan in andere gemeenten. Volgens de gesproken belangenorganisaties kan hierdoor een ongelijk speelveld ontstaan tussen bonafide verhuurders. Verhuurders die actief zijn in gemeenten met aanvullende vergunningseisen, hogere uitvoeringslasten of intensievere handhaving kunnen te maken krijgen met meer kosten en administratieve verplichtingen dan verhuurders die in andere gemeenten actief zijn.

  - Civielrechtelijke taak: Sommige belangenorganisaties van verhuurders vinden het principieel onjuist dat gemeenten een rol krijgen in het beoordelen van civielrechtelijke zaken zoals servicekosten, wat voorheen enkel bij de rechter of Huurcommissie lag.
- **Handhaving en de escalatieladder.** De wijze waarop gemeenten handhaven wordt door verhuurdersorganisaties als onvoorspelbaar ervaren.
  - Afwijken van de escalatieladder en direct zware sancties of boetes opleggen zonder eerst een waarschuwing te geven. Zij vinden dit problematisch. Dit is overigens onder de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten gewoon toegestaan.
  - Reactief karakter. In gemeenten die de Wet goed verhuurderschap vooral reactief inzetten, komt handhaving meestal pas op gang na een melding. Daardoor blijven misstanden sneller buiten beeld bij groepen die weinig melden, zoals arbeidsmigranten, omdat zij het meldpunt mogelijk niet altijd weten te vinden of uit angst voor verlies van werk of huisvesting geen melding durven te doen.
  - Zware instrumenten. Omdat zware instrumenten zoals inbeheername in de praktijk nauwelijks worden toegepast, is het volgens de gesproken belangenorganisaties voor verhuurders niet altijd duidelijk wanneer gemeenten daadwerkelijk opschalen en welke consequenties zij aan ernstige of herhaalde overtredingen verbinden.

Specifieke ervaringen per sector

- **Woningcorporaties.** Voor woningcorporaties is de Wet goed verhuurderschap beperkt in beeld omdat zij al onder toezicht staan. De discussie over transparantie bij hospiteren (studentenhuisvesting) is volgens hen een concreet punt waar de Wet goed verhuurderschap invloed heeft op bestaande selectieprocessen.
- **Verhuurbemiddelaars.** Zij zien meer eenduidigheid in de sector, maar pleiten voor verdere regulering om ook de niet-georganiseerde bemiddelaars (die een groot deel van de markt vormen) bij de les te brengen, bijvoorbeeld door een verplicht keurmerk of certificering voor verhuurmakelaars. Ook menen zij dat de Wet goed verhuurderschap voor hen onduidelijk is over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verhuurders en verhuurbemiddelaars, wat volgens hen leidt tot inconsistentie in de naleving. Als niet duidelijk is welke partij exact waarvoor verantwoordelijk is, kan dat er volgens hen toe leiden dat verplichtingen vanuit de Wet goed verhuurderschap niet worden nageleefd.
- **Particuliere verhuurders.** Particuliere verhuurders menen dat er sprake is van een risico op waterbedeffecten, waarbij verhuurders hun activiteiten verplaatsen naar gemeenten met minder strikte handhaving.
- **Grotere commerciële verhuurders.** Belangen- en kennisorganisaties geven aan dat commerciële verhuurders hogere operationele kosten ervaren door de stapeling van nieuwe regelgeving en administratieve verplichtingen, zoals bij vergunningverlening. Dit is overigens breder dan de Wet goed verhuurderschap, ook andere nieuwe wetgeving wordt hierbij genoemd.
- **Arbeidsmigranten.** Belangen- en kennisorganisaties van werknemers en arbeidsmigranten geven aan dat een vergunningplicht geregeld politiek gevoelig ligt in gebieden waar economische sectoren sterk afhankelijk zijn van de inzet van arbeidsmigranten. Volgens hen bestaat daar regelmatig een spanningsveld tussen de economische behoefte aan arbeidsmigranten en het draagvlak onder inwoners voor de realisatie van huisvesting voor deze groep. Zij signaleren dat dit ertoe kan leiden dat gemeenten terughoudend zijn om actief op het onderwerp te sturen of gebruik te maken van het instrument van de vergunningplicht.

Neveneffect: Stop op voordragen nieuwe huurders
Een mogelijk onbedoeld effect is dat sommige professionele verhuurders zijn gestopt met het laten aandragen van nieuwe huurders door vertrekkende huurders in de vrije huursector, om elk risico op oneigenlijke selectie te vermijden. Deze mogelijkheid werd door vertrekkende huurders gewaardeerd omdat dan afspraken kunnen worden gemaakt over de overname van zaken in de woning.

Knelpunt rond transparantie over servicekosten
Commerciële verhuurders die appartementen verhuren in gebouwen met een Vereniging van Eigenaren (VvE), menen dat specifiek bij hen een administratief knelpunt ontstaat rondom de verplichte transparantie over servicekosten. Zij zijn voor deze informatie afhankelijk van externe VvE-beheerders, waardoor zij niet altijd tijdig aan hun wettelijke informatieplicht kunnen voldoen.

Neveneffect: Standaard voor de waarborgsom
Voor de Wet goed verhuurderschap was er geen duidelijk maximum aan de waarborgsom die verhuurders konden vragen. De Wet goed verhuurderschap heeft hierin duidelijkheid geschapen: de maximale waarborgsom bedraagt tweemaal de huurprijs. Hoewel dit nadrukkelijk een *maximum* is, ervaren belangenorganisaties dat door de Wet goed verhuurderschap een waarborgsom van tweemaal de huur de standaard is geworden. Nog maar weinig verhuurders vragen een lagere waarborgsom.

4.4 Samenvattend

Huurders- en arbeidsmigrantenorganisaties benadrukken de beperkte vindbaarheid en bruikbaarheid van meld- en hulproutes en bescherming van kwetsbare groepen. Verhuurdersorganisaties vragen vooral aandacht voor uniformiteit, proportionaliteit en uitvoerbaarheid van de handhaving. Alle groepen erkennen echter dat de Wet goed verhuurderschap een belangrijk normstellend kader heeft gecreëerd en dat de effectiviteit uiteindelijk sterk afhankelijk is van de wijze waarop gemeenten de Wet goed verhuurderschap uitvoeren en handhaven.

5 Effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap

In de voorgaande hoofdstukken zijn uitgebreid de ervaringen van gemeenten en belangenhouders met de Wet goed verhuurderschap behandeld. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal indicatoren de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap vanuit de doelen die met de Wet goed verhuurderschap werden beoogd tegen het licht gehouden. Per beleidsdoel zijn indicatoren benoemd die de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap in samenhang zo goed mogelijk meetbaar maken. Daarbij moet worden bedacht dat bij de uitvoering van deze evaluatie is gekozen voor een deels kwalitatieve benadering, waarbij in een groot aantal verdiepende interviews een uitgebreid beeld is verkregen van de wijze waarop gemeenten de Wet goed verhuurderschap toepassen, waar zij bij de uitvoering tegenaan lopen en welke effecten zij zien van de inzet van de Wet goed verhuurderschap. Hoewel veel interviews zijn gehouden, geeft de evaluatie niet op alle punten een statistisch representatief beeld. Dat is alleen het geval waar op basis van landelijke registraties informatie is verzameld.

Bij de beoordeling van de effecten van de Wet goed verhuurderschap geldt als belangrijke kanttekening dat geen nulmeting beschikbaar was van de situatie vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap. Er waren geen uniforme cijfers over misstanden, meldingen of handhavingsacties, waardoor niet hard kan worden vastgesteld of problematiek sinds de invoering is toe- of afgenomen. Wel heeft de Wet goed verhuurderschap nieuwe mogelijkheden gecreëerd om misstanden zichtbaar te maken en tegen te gaan: vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht en beschikken nu over meer instrumenten om signalen op te volgen. Dit hoofdstuk richt zich daarom vooral op de veranderingen die gesprekspartners sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap waarnemen en op de vraag in hoeverre de Wet goed verhuurderschap volgens hen bijdraagt aan normstelling, rechtsbescherming en het tegengaan van misstanden.

Belangrijkste bevindingen

Bevorderen van goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap lijkt effectief als normstellend kader voor bonafide verhuurders, maar minder effectief bij malafide partijen.

- Uit de gesprekken komt een breed beeld naar voren dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich bewuster zijn geworden van de normen die de Wet goed verhuurderschap stelt.
- Veel professionele verhuurders, corporaties en verhuurbemiddelaars hebben hun contracten, informatievoorziening en werkprocessen aangepast aan de wettelijke eisen.
- Voor kleinere verhuurders heeft de Wet goed verhuurderschap meer duidelijkheid gecreëerd over wat van hen wordt verwacht. Volgens de gesproken partijen opereerden grotere verhuurders doorgaans al professioneler en beschikten zij ook vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap over een eigen normenkader.
- De normerende werking van de Wet goed verhuurderschap wordt door vrijwel alle betrokken partijen erkend.
- Tegelijkertijd bestaat het beeld bij gemeenten, huurdersorganisaties en organisaties voor arbeidsmigranten dat malafide verhuurders hun documentatie vaak wel aanpassen, maar hun feitelijke gedrag niet altijd veranderen. De effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap is volgens hen daardoor groter bij bonafide dan bij malafide verhuurders.

Conclusie: De Wet goed verhuurderschap is op dit doel grotendeels effectief, vooral als instrument voor normstelling, bewustwording en professionalisering.

Bescherming en verbetering van de rechtspositie van huurders en woningzoekenden

De Wet goed verhuurderschap heeft geleid tot betere bescherming op papier, maar de feitelijke verbetering van de rechtspositie lijkt achter te blijven bij kwetsbare groepen.

- Huurders beschikken vaker over informatie over hun rechten dan vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap. Daarnaast hebben vrijwel alle gemeenten een meldpunt ingericht waar huurders terecht kunnen met vragen of meldingen.
- De bekendheid met rechten en meldmogelijkheden lijkt echter sterk te verschillen tussen gemeenten en doelgroepen.
- Hoewel huurders vaker informatie over hun rechten en plichten ontvangen dan vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap, signaleren huurdersorganisaties dat deze informatie nog niet iedereen bereikt. Veel huurders, studenten en woningzoekenden kennen volgens hen hun rechten nog onvoldoende en hebben moeite de juiste route naar hulp of handhaving te vinden.
- Voor arbeidsmigranten lijkt de effectiviteit beperkt voor wat betreft de scheiding van bed en baas. Hoewel de Wet goed verhuurderschap heeft geleid tot een formele scheiding van de arbeidsovereenkomst en de huurovereenkomst, geven belangenorganisaties aan dat de feitelijke afhankelijkheid van werkgevers en huisvesters vaak blijft bestaan.
- Angst voor verlies van woonruimte of werk vormt volgens gesproken organisaties voor veel huurders, en met name arbeidsmigranten, een belangrijke belemmering om hun rechten daadwerkelijk uit te oefenen.

Conclusie: De Wet goed verhuurderschap heeft de formele rechtspositie versterkt, maar lijkt nog beperkt effectief in het daadwerkelijk vergroten van de handelingsruimte van kwetsbare huurders en woningzoekenden.

Tegengaan van misstanden bij de verhuur van woningen

De Wet goed verhuurderschap heeft gemeenten nieuwe instrumenten gegeven om misstanden aan te pakken, maar de effectiviteit lijkt te worden beperkt door lage meldingsbereidheid, beperkte handhavingscapaciteit en complexe bewijsvoering.

- Vrijwel alle gemeenten hebben een meldpunt ingericht, waarmee een belangrijke randvoorwaarde voor handhaving is gerealiseerd.
- In theorie zijn meldingen laagdrempelig mogelijk, maar in de praktijk lijken veel huurders terughoudend om misstanden te melden.
- Vooral intimidatie, woondiscriminatie en misstanden rondom arbeidsmigranten blijven lastig aan te pakken doordat deze moeilijk te bewijzen zijn en vermoedelijk vaak buiten beeld blijven.
- De Wet goed verhuurderschap lijkt wel effect te hebben gehad bij relatief concrete onderwerpen, zoals het beperken van buitensporig hoge waarborgsommen en het verbeteren van informatieverstrekking aan huurders.
- De aanvullende instrumenten uit de Wet goed verhuurderschap worden beperkt gebruikt. De gebiedsgerichte vergunningplicht wordt slechts door een klein aantal gemeenten toegepast en ook de vergunningplicht voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt relatief weinig ingezet.
- De effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap verschilt sterk tussen gemeenten. Binnen de gesproken gemeenten lijken grotere gemeenten vaker in staat om proactief toezicht en handhaving uit te voeren, onder meer doordat zij meer capaciteit, specialistische kennis en ervaring hebben opgebouwd. Kleinere gemeenten zijn veelal afhankelijk van meldingen en kampen vaker met capaciteits- en kennisproblemen.

Conclusie: De Wet goed verhuurderschap heeft het instrumentarium voor gemeenten versterkt, maar lijkt vooralsnog slechts gedeeltelijk effectief in het daadwerkelijk terugdringen van misstanden op de huurmarkt.

5.1 Bevorderen goed verhuurderschap

Een belangrijk doel van de Wet goed verhuurderschap is om goed verhuurderschap te bevorderen. De Wet goed verhuurderschap biedt daartoe een helder normenkader waarin is aangegeven waaraan een goede verhuurder en verhuurbemiddelaar moeten voldoen. De Wet goed verhuurderschap is op het punt van het bevorderen van goed verhuurderschap effectief als:

- verhuurders en verhuurbemiddelaars zich bewust zijn geworden van de algemene regels waaraan zij zich dienen te houden, hun werkwijze daarop hebben aangepast en deze regels in de praktijk naleven;
- verhuurders en verhuurbemiddelaars de voor de verhuurpraktijk relevante documenten en informatie naar aanleiding van de Wet goed verhuurderschap hebben aangepast.

Bewustwording verhuurders

Op basis van de interviews met gemeenten en belangenhouders kan gesteld worden dat de Wet goed verhuurderschap effectief is als normerend kader en instrument voor bewustwording. De Wet goed verhuurderschap biedt een expliciet kader waar verhuurders en bemiddelaars op aangesproken kunnen worden. Meerdere gemeenten en organisaties signaleren dat verhuurders zich bewuster zijn geworden van de regels. Grote commerciële verhuurders en corporaties geven aan dat dit bewustzijn vaak al hoog was door bestaande gedragscodes, maar dat de Wet goed verhuurderschap dit verder heeft bevestigd en geformaliseerd.

Aanpassing documentatie en informatievoorziening

Uit de gesprekken met gemeenten en belangenhouders komt het beeld naar voren dat verhuurders die te goeder trouw zijn hun documentatie en informatie hebben aangepast aan het normenkader van de Wet goed verhuurderschap. Voor grote professionele verhuurders heeft de Wet goed verhuurderschap volgens hen gezorgd voor een formalisering van hun bestaande praktijk. Zij hebben hun manier van werken waar nodig aangepast op de formulering in de Wet goed verhuurderschap. Voor kleine minder professionele verhuurders heeft de Wet goed verhuurderschap gezorgd voor duidelijkheid over waar een goed verhuurder aan moet voldoen. Het beeld is dat veel kleinere verhuurders hun documentatie en informatievoorziening naar aanleiding van de Wet goed verhuurderschap hebben aangepast. Een sluitend beeld is er niet. Verhuurders die niet te goeder trouw zijn, hebben hun documentatie aangepast maar handelen er daar in de beleving van geïnterviewde partijen vaak niet naar. Er wordt door geïnterviewde partijen gesproken over ‘administratieve schijnbewegingen’ bij die groep.

5.2 Bescherming en verbetering rechtspositie huurders en woningzoekenden

De Wet goed verhuurderschap moet de rechtspositie van huurders en woningzoekenden (inclusief arbeidsmigranten) verbeteren en beschermen. De Wet goed verhuurderschap is op het punt van het beschermen en verbeteren van de rechtspositie van huurders en woningzoekenden effectief als:

- huurders en woningzoekenden de regels kennen waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden;

- huurders en woningzoekenden weten waar zij terecht kunnen als zij vinden dat hun rechten worden geschonden;
- arbeidsmigranten minder afhankelijk van hun werkgever zijn geworden door informatieverstrekking in een taal die zij begrijpen en door het scheiden van huurcontracten en arbeidscontracten;

Kennis van de regels bij huurders en woningzoekenden

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat de bekendheid van huurders en woningzoekenden met de regels uit de Wet goed verhuurderschap mogelijk ongelijk verdeeld is. De Wet goed verhuurderschap heeft bijgedragen aan een grotere bewustwording, maar de kennis van de regels lijkt sterk af te hangen van de informatievoorziening door gemeenten. De intensiteit waarmee gemeenten huurders en woningzoekenden hebben geïnformeerd verschilt sterk. In sommige gemeenten zijn uitgebreide campagnes gevoerd, is gericht informatie verspreid in gebieden waar veel misstanden voorkomen en zijn informatiecampagnes ook herhaald. In andere gemeenten is het bij een enkel bericht gebleven. Daarbij is het beeld dat sommige doelgroepen, zoals kwetsbare huurders, arbeidsmigranten en (internationale) studenten slecht op de hoogte zijn van de Wet goed verhuurderschap, door taalbarrières en gebrek aan zelfredzaamheid. Huurders en woningzoekenden melden zich volgens een aantal geïnterviewde gemeenten met zeer uiteenlopende woonproblemen. Hierdoor functioneren de gemeentelijke meldpunten in de praktijk vaak als een algemeen loket voor alle huurproblematiek. Dit is echter ook de bedoeling van de wetgever. De meldpunten dienen juist ook te fungeren als een breed loket voor huurvragen en woonproblemen, waarbij melders zo nodig worden doorverwezen naar andere instanties.

Vindbaarheid van meldpunten

De bekendheid van de meldpunten hangt sterk samen met de communicatie-inspanningen van gemeenten. Zoals aangegeven zijn daarin grote verschillen. Actieve campagnes en meertalige informatievoorziening zorgen voor grotere bekendheid van de meldpunten. Grote gemeenten hebben op dat punt meer mogelijkheden dan kleinere gemeenten. Hoewel communicatiematerialen door het Rijk beschikbaar zijn gesteld, geven gemeenten aan dat het actief inzetten daarvan capaciteit en prioriteit vraagt. Ook speelt dat in gemeenten waar in de beeldvorming weinig misstanden rond de verhuur van woningen plaatsvinden, de urgentie om de Wet goed verhuurderschap actief onder de aandacht te brengen minder wordt gevoeld. Echter, ook in gemeenten die weinig urgentie voelen en weinig actief inzetten op de bekendheid van huurders en woningzoekenden met de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt, zijn misstanden geconstateerd die onder de Wet goed verhuurderschap vallen. Op het vlak van de vindbaarheid van de meldpunten lijkt de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap nog niet optimaal, omdat de zichtbaarheid en toegankelijkheid van meldpunten sterk tussen gemeenten verschillen en meldpunten volgens de gesproken gemeenten en belangenorganisaties niet altijd eenvoudig vindbaar zijn voor huurders en woningzoekenden.

Afhankelijkheid arbeidsmigranten van verhuurder

In de huidige krappe woningmarkt is er een duidelijke ongelijke positie van huurders ten opzichte van verhuurders. Huurders zijn daardoor mogelijk terughoudend om misstanden te melden omdat zij bang zijn hun woning te verliezen. Dat geldt in nog sterkere mate voor arbeidsmigranten. Uit de gesprekken komt een beeld naar voren dat de feitelijke afhankelijkheid van arbeidsmigranten van malafide werkgevers door de Wet goed verhuurderschap niet wezenlijk is verbeterd. Hoewel de Wet goed verhuurderschap een formele scheiding tussen het arbeids- en huurcontract voorschrijft, stellen belangenorganisaties voor arbeidsmigranten dat deze scheiding in de praktijk vaak administratief of juridisch blijft. Hierdoor is de positie van arbeidsmigranten ten opzichte van malafide

werkgevers/huisvesters in de beleving van belangenorganisaties nog steeds zwak. Die afhankelijkheid maakt het aannemelijk dat arbeidsmigranten ook zeer terughoudend zijn om in verweer te komen tegen misstanden, ook als zij, doordat meer informatie wordt aangeboden in een taal die zij begrijpen, weten van de mogelijkheid om in verweer te komen. De Wet goed verhuurderschap heeft volgens gesproken belangenorganisaties geleid tot meer aandacht voor het thema en tot formele aanpassingen in contracten bij bonafide partijen. Tegelijkertijd signaleren zij dat de feitelijke afhankelijkheid van arbeidsmigranten van werkgevers en huisvesters vaak blijft bestaan. Daarbij merken zij op dat de Wet goed verhuurderschap wel een scheiding van huur- en arbeidsovereenkomst voorschrijft, maar niet verbiedt dat werk en huisvesting via dezelfde partij of gelieerde partijen worden aangeboden. De beperkte handhavingscapaciteit bij veel gemeenten maakt bovendien dat volgens hen op veel plaatsen niet actief wordt ingezet op het verminderen van misstanden. De Wet goed verhuurderschap lijkt op dit punt nog niet effectief.

5.3 Tegengaan van misstanden bij de verhuur van woningen

De Wet goed verhuurderschap moet gemeenten de instrumenten geven om misstanden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten tegen te gaan en gemeenten moeten die instrumenten daadwerkelijk inzetten. De Wet goed verhuurderschap is op het punt van het tegengaan van misstanden effectief als:

- het gemeentelijk meldpunt (tijdig) is ingevoerd;
- het doen van meldingen voor huurders en woningzoekenden laagdrempelig is;
- verhuurders niet discrimineren;
- verhuurders niet intimideren;
- huurders en woningzoekenden beschermd zijn tegen financiële excessen;
- huurovereenkomsten schriftelijk worden vastgelegd;
- de gebiedsgerichte vergunningplicht wordt ingezet door gemeenten voor wie dit opportuun is;
- gemeenten toezien op de naleving van de algemene regels;
- de verhuurvergunning voor huisvesting arbeidsmigranten wordt ingezet door gemeenten voor wie dit opportuun is;
- woningzoekenden worden gewaarschuwd voor malafide verhuurders;
- waterbedeffecten worden voorkomen;
- gemeenten toezien op het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid bij de verhuur van woningen.

Invoering gemeentelijke meldpunten

Vrijwel alle Nederlandse gemeenten hebben een gemeentelijk meldpunt ingevoerd. Slecht één (kleine) gemeente met een kleine huursector heeft dit niet gedaan. Niet elke gemeente is erin geslaagd het meldpunt ook tijdig in te voeren, maar op dit punt functioneert de Wet goed verhuurderschap dus.

Laagdrempelig meldingen doen

Uit de gesprekken blijkt dat de gemeentelijke meldpunten niet optimaal bekend lijken te zijn bij huurders en woningzoekenden en de bekendheid verschilt tussen gemeenten. Uit een inventarisatie van alle gemeentelijke meldpunten valt op dat het soms nodig is om binnen de gemeentelijke website(s) lang te zoeken naar de plek waar het meldpunt staat. Er zijn veel verschillende benamingen voor het meldpunt in gebruik. In theorie kunnen huurders en woningzoekenden laagdrempelig melding doen van misstanden, maar uit de gesprekken blijkt dat dit in de praktijk niet altijd en niet voor iedereen voldoende eenvoudig is. Daar komt bij dat door de krappe woningmarkt en de afhankelijkheid in de relatie met de verhuurder mensen mogelijk terughoudend zijn om melding te doen. Op dit punt is de

Wet goed verhuurderschap in theorie effectief, maar in de praktijk lijkt het gewenste effect niet altijd te worden bereikt.

Discriminatie door verhuurders

Zoals eerder beschreven worden er weinig meldingen van woondiscriminatie gedaan en is het lastig dit te bewijzen in de gevallen waar wel melding wordt gedaan. Op basis van interviews met gemeenten en belangenorganisaties en toegespitst onderzoek van één van de gesproken belangenorganisaties (met mystery calls) is het vermoeden dat discriminatie bij de verhuur van woningen wel degelijk voorkomt. Belangenorganisaties met wie is gesproken zijn terughoudend over de effecten van de Wet goed verhuurderschap op dit punt. Tegelijkertijd moet hierbij worden opgemerkt dat een nulmeting ontbreekt, waardoor niet kan worden vastgesteld in hoeverre het aantal discriminatiegevallen, meldingen of het gedrag van verhuurders sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap is veranderd. Op dit punt lijkt de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap daarom beperkt aantoonbaar.

Intimidatie door verhuurders

Intimidatie is bij geïnterviewde gemeenten die dit bijhouden de meest genoemde misstand bij de verhuur van woningen. Net als ten aanzien van woondiscriminatie geven zij aan dat intimidatie lastig te bewijzen is. Gemeenten worstelen met de definitie van het begrip en het opbouwen van bewijslast. Daardoor is het verbod op intimideren in de praktijk nog niet effectief te bestrijden met de instrumenten die de Wet goed verhuurderschap biedt.

Bescherming tegen financiële excessen

De Wet goed verhuurderschap moet huurders beschermen tegen financiële excessen door een maximum te stellen aan de waarborgsom die verhuurders mogen vragen (maximaal tweemaal de huur) en dat er een verbod is op het in rekening brengen van servicekosten anders dan wettelijk vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De Wet goed verhuurderschap heeft ervoor gezorgd dat er duidelijkheid is over de maximale hoogte van de waarborgsom. Het beeld op basis van de gehouden interviews is dat de meeste verhuurders zich hier goed aan houden, hoewel er nog gevallen zijn genoemd waar verhuurders te hoge waarborgsommen vroegen. Een probleem dat in veel gemeenten met wie is gesproken wordt gesignaleerd, is dat de waarborgsom na beëindiging van de huur niet op tijd of helemaal niet wordt terugbetaald. Het rekenen van te hoge servicekosten of het niet verstrekken van een jaarlijks overzicht van servicekosten komt volgens gemeenten en belangenorganisaties met wie is gesproken nog geregeld voor. Ten aanzien van het beschermen van huurders tegen financiële excessen sorteert de Wet goed verhuurderschap deels effect, maar misstanden komen nog voor.

Schriftelijk vastleggen huurovereenkomsten

Het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst is een verplichting vanuit de Wet goed verhuurderschap. Het komt desondanks nog steeds voor dat dit niet gebeurt. Bij gemeenten met wie is gesproken en die deze informatie hebben vastgelegd, komen misstanden rond het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst met enige regelmaat voor. Bij deze gemeenten ging het in totaal om 5% van de geregistreerde meldingen. Op dit punt is de Wet goed verhuurderschap dus nog niet helemaal effectief.

De gebiedsgerichte vergunningplicht

De gebiedsgerichte vergunningplicht geeft gemeenten de mogelijkheid om de verhuur van woningen in bepaalde gebieden of woningsegmenten vergunningplichtig te maken. Slechts enkele gemeenten maken hiervan gebruik. Gemeenten die gebruikmaken van de vergunningplicht geven aan dat deze helpt om verhuursituaties en mogelijke misstanden eerder in beeld te krijgen. Via vergunningverlening en controles worden situaties zichtbaar die anders niet altijd via meldingen naar voren komen. Tegelijkertijd benadrukken zij dat het effect afhankelijk blijft van actieve handhaving en voldoende capaciteit. Voor veel andere gemeenten die geen gebruik maken van de gebiedsgerichte vergunningplicht, wordt de meerwaarde van het instrument als beperkt ervaren, mede vanwege bestaande instrumenten, de benodigde uitvoeringscapaciteit en de komst van de Wet betaalbare huur.

Verhuurvergunning voor huisvesting arbeidsmigranten

Het aantal gemeenten dat de verhuurvergunning voor verhuur aan arbeidsmigranten inzet is groter dan het aantal gemeenten dat de gebiedsgerichte vergunningplicht hanteert. Desondanks betreft het een relatief klein aantal gemeenten. Het instrument heeft in deze gemeenten zijn waarde.

Toezien op naleving van de algemene regels

Uit de gesprekken met gemeenten en belangen- en kennisorganisaties blijkt dat grotere gemeenten geregeld in staat zijn om proactief te handhaven op het overtreden van de algemene regels, maar dat in veel kleinere gemeenten vooral reactief wordt gehandhaafd naar aanleiding van meldingen bij het gemeentelijke meldpunt. Een deel van de gesproken gemeenten en organisaties heeft daarbij het beeld dat maar een (klein) deel van de misstanden wordt gemeld. Dat zou betekenen dat ook gevallen waar de algemene regels worden overtreden buiten het zicht van de gemeenten blijven. Op basis van dit onderzoek kan echter niet worden vastgesteld in hoeverre daadwerkelijk sprake is van onderrapportage. Wel betekent een sterke afhankelijkheid van meldingen dat overtredingen minder snel in beeld komen wanneer niet wordt gemeld. Grote gemeenten zijn door hun grotere capaciteit, specialistische kennis en uitvoeringservaring vaker in staat om dergelijke signalen ook via proactief toezicht op te sporen. Kleinere gemeenten beschikken daar minder vaak over, waardoor het gebrek aan capaciteit en specialistische kennis de effectiviteit van de Wet goed verhuurderschap op dit punt kan beperken.

Waarschuwing voor malafide verhuurders

De Wet goed verhuurderschap voorziet erin dat bij het opleggen van een bestuurlijke boete of een inbeheername de gegevens van de betreffende verhuurder openbaar worden gemaakt (‘naming and shaming’). Deze maatregel moet zowel een preventieve werking hebben als huurders en andere gemeenten waarschuwen voor malafide verhuurders. In de praktijk is er nog nauwelijks ervaring met het daadwerkelijk openbaar maken van gegevens van verhuurders. De preventieve werking is in het kader van deze evaluatie niet te meten.

Waterbedeffecten

In de gehouden interviews wordt geregeld benoemd dat waterbedeffecten, waarbij strengere regels of handhaving in de ene gemeente leiden tot het verplaatsen van malafide verhuurpraktijken naar omliggende gemeenten, een reëel risico vormen. Er zijn signalen dat dit zich daadwerkelijk voordoet. Er is echter weinig bewijs dat het effect op grotere schaal optreedt. Regionale samenwerking en het ontwikkelen van een gezamenlijke aanpak binnen de regio worden gezien als een oplossing indien een waterbedeffect zich daadwerkelijk voortdoet.

Toezien op het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid

Gemeenten hanteren verschillende werkwijzen om discriminatie bij de verhuur van woningen tegen te gaan. Bij kleinere gemeenten is dat doorgaans reactief, naar aanleiding van meldingen van misstanden op dit punt. Op basis van de gesprekken lijken kleine gemeenten hiermee vooralsnog slechts beperkt praktijkervaring te hebben opgedaan, omdat meldingen relatief weinig voorkomen. Grotere gemeenten voeren proactief onderzoeken uit naar verhuurders, panden of gebieden en toetsen daarbij integraal op de normen van de Wet goed verhuurderschap, waaronder woondiscriminatie. Sommige gemeenten zetten mystery calls in om te toetsen of verhuurders of verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminerende verzoeken en zo bewijslast te verzamelen.Uit de gesprekken blijkt dat zowel grote als kleinere gemeenten vaak wel een handelingsperspectief hebben ontwikkeld, bijvoorbeeld via samenwerking met antidiscriminatievoorzieningen en het opvragen van informatie over selectieprocedures bij verhuurders, maar dat bestuursrechtelijk optreden in de praktijk vaak wordt bemoeilijkt door complexe bewijsvoering.

5.4 Samenvattend

De Wet goed verhuurderschap is het meest effectief gebleken in het bevorderen van goed verhuurderschap en het creëren van duidelijke normen voor verhuurders. De effectiviteit lijkt geringer waar het gaat om de feitelijke bescherming van kwetsbare huurders en het terugdringen van hardnekkige misstanden, maar harde cijfers ontbreken. De belangrijkste beperkingen lijken te liggen in de (vermoedelijk) lage meldingsbereidheid van huurders, de blijvende afhankelijkheidspositie van arbeidsmigranten, de moeilijke bewijsvoering bij intimidatie en discriminatie en verschillen in uitvoerings- en handhavingscapaciteit tussen gemeenten.

6 Goede voorbeelden en verbetermogelijkheden

De gevoerde gesprekken met gemeenten en belangenhouders geven een uitgebreid inzicht in de wijze waarop gemeenten de wet inzetten om misstanden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimte te voorkomen en tegen te gaan en van de uitdagingen die daarbij spelen. Tijdens de gesprekken met gemeenten zijn diverse voorbeelden naar voren gekomen waar andere gemeenten hun voordeel mee kunnen doen ('best practices'). Ook is stilgestaan bij suggesties ter verbetering van de wet, van zowel gemeenten als van belangenhouders. Deze voorbeelden en verbetermogelijkheden worden in dit hoofdstuk beschreven.

6.1 Goede voorbeelden

Meldpunt

Meertalig meldpunt beter toegankelijk voor arbeidsmigranten

Veel gemeenten waarmee gesproken is, geven aan weinig meldingen van arbeidsmigranten te ontvangen. Hierbij speelt mee dat veel meldpunten enkel in het Nederlands zijn. Bij gemeenten waarin het meldpunt zowel in het Nederlands als in het Engels toegankelijk is, lijkt vaker te worden gemeld door arbeidsmigranten. Een gemeente met een grote arbeidsmigrantenpopulatie heeft ook flyers uitgedeeld over het meldpunt in het Nederlands, Engels en Pools. Zo informeren zij ook huurders die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Hier is het merendeel van de ontvangen meldingen van een arbeidsmigrant. Verder verwijzen veel grotere gemeenten bij hun meldpunt ook naar filmpjes van de Rijksoverheid waarin de Wet goed verhuurderschap in zes verschillende talen wordt uitgelegd. Daarnaast kunnen arbeidsmigranten via het programma Work in NL informatie vinden over wonen en werken in Nederland. Via de meertalige website en de fysieke Work in NL-punten wordt ook informatie verstrekt over rechten, plichten en beschikbare ondersteuning.

Actieve communicatie maakt meldpunt effectiever

Grotere gemeenten (veelal G40) hebben vaak meer mogelijkheden om het meldpunt actief onder de aandacht te brengen van huurders en woningzoekenden. Maar ook sommige kleinere gemeenten besteden structureel aandacht aan het meldpunt. Een kleine gemeente met wie gesproken is, brengt het meldpunt ieder najaar onder de aandacht van inwoners via de lokale krant en sociale media, een laagdrempelige manier om te werken aan de bekendheid van het meldpunt. Deze gemeente heeft ook een informatieavond gehouden voor bewoners van een specifiek pand waar misstanden aan de orde waren. Tijdens de informatieavond zijn bewoners geïnformeerd over de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt. Ook zijn bewoners opgeroepen om in het geval van misstanden melding te maken en bewijs te verzamelen. Een andere manier om het meldpunt effectiever te maken en meer huurders te bewegen om melding te maken van misstanden is, om in specifieke wijken waar veel particuliere verhuurders actief zijn, het meldpunt per brief onder de aandacht brengen. De gemeente Leiden heeft dit bijvoorbeeld gedaan in het gebied waar ook de gebiedsgerichte vergunningplicht is ingesteld.

Proactief handhaven in plaats van uitsluitend afgaan op meldingen

Uit de interviews komt naar voren dat reactief handhaven naar aanleiding van meldingen bij een aantal gevraagde gemeenten nog weinig effect sorteert omdat veel huurders zich mogelijk niet melden. Om

het aantal meldingen en de meldingsbereidheid te vergroten worden verschillende methoden ingezet. De gemeente Rotterdam voert straatacties en huisbezoeken uit. In straten in kwetsbare wijken met veel misstanden rond particuliere verhuur brengt de gemeente de Wet goed verhuurderschap onder de aandacht en informeert huurders actief over hun rechten. Daarnaast voert de gemeente Rotterdam gerichte controles uit op basis van data-analyse over de particuliere huurmarkt. Op deze manier zet de gemeente haar middelen effectief in.

Meldpunt onder brengen in bestaande structuren
De gemeente Den Haag heeft het meldpunt niet apart ingericht, maar geïntegreerd in een bestaande afdeling van de website om gebruik te maken van bestaande structuren en expertise. Daarbij is wel een aparte route ingericht voor ongewenst verhuurgedrag, inclusief eigen registratie en capaciteit. Het voordeel hiervan is volgens de gemeente dat de woonproblematiek integraal wordt opgepakt en dat het meldpunt vindbaar is op een plek die inwoners al kennen. Daarnaast wordt kennis en capaciteit beter benut en de bekendheid van het meldpunt vergroot.

Handhaving en inzet bestuurlijke escalatieladder

Toegespitste werkinstructie
De gemeente Lelystad heeft een uitgebreide werkinstructie opgesteld over de Wet goed verhuurderschap voor de handhavingsjuristen. Hierin staat per algemene regel beschreven welke vragen handhavers moeten stellen bij een melding. Ook staan hier de verschillende toetsingspunten en welke documenten nodig zijn om een overtreding te kunnen vaststellen. Deze instructies geven handhavers praktische handvatten waardoor de wet beter uitvoerbaar wordt voor de gemeente en handhaving effectiever kan worden ingezet.

Overig

Vergroten van de impact met strategische inzet van middelen
Gemeenten moeten keuzes maken ten aanzien van de inzet van middelen in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Daarom is het belangrijk om te kijken naar de impact van deze inzet. Eén van de geïnterviewde gemeenten noemt als goed voorbeeld dat de beschikbare capaciteit gericht wordt ingezet waar de grootste impact kan worden bereikt. Gemeenten kunnen de impact van de beschikbare middelen vergroten door strategisch te handhaven op verhuurders met meerdere panden. Wanneer handhaving bij deze verhuurders leidt tot beëindiging van overtredingen of aanpassing van gedrag, kunnen direct meer huurders hiervan profiteren. Ook kan extra inzet worden gepleegd op specifieke meldingen die een stevig voorbeeld geven aan andere verhuurders die de wet overtreden.

Actief in gesprek met verhuurders
Verschillende van de gesproken gemeenten zijn bij de implementatie van de wet actief in gesprek gegaan met verhuurders over de invoering van de wet. Daarnaast wordt in de gemeente Harderwijk goed verhuurderschap standaard besproken bij nieuwe verhuurinitiatieven, woningsplitsing en nieuwbouwprojecten. Op deze manier vergroot je de kennis over de wet onder verhuurders en leert de gemeente particuliere verhuurorganisaties beter kennen.

Regionale samenwerking
Er liggen kansen bij regionale samenwerking. Zowel gemeenten als belangenorganisaties noemen regionale samenwerking als een manier om kennis, capaciteit en signalen te bundelen. Dit geldt zowel

voor gemeenten met relatief weinig capaciteit en expertise als voor de grote(re) gemeenten. Daarbij kan kennis worden gedeeld, ervaring worden opgebouwd en wordt de efficiëntie verhoogd. Daarnaast is het mogelijk om op deze manier verhuurders die zich niet aan de regels houden en die in meerdere gemeenten actief zijn gerichter aan te spreken op hun gedrag. In de gemeente Eindhoven voert de organisatie achter het huurteam ook het meldpunt uit en zij doen dit voor meerdere gemeenten in de regio. De gemeente Rotterdam werpt zich op als vraagbaak voor andere gemeenten.

Koppeling aan andere vergunningen

In verschillende gemeenten is goed verhuurderschap als voorwaarde opgenomen voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning of vergunning voor verkameren in de huisvestingsverordening. Op deze wijze creëren gemeenten zonder verhuurverordening wel de mogelijkheid om te toetsen op goed verhuurderschap en kunnen vergunningen worden geweigerd bij slecht verhuurderschap.

6.2 Verbetermogelijkheden

De evaluatie geeft diverse aanknopingspunten om de wet beter uitvoerbaar of effectiever te maken. Ook komen andere aandachtspunten uit de gehouden gesprekken naar voren die aan de wet en de uitvoering daarvan raken. We geven een aantal suggesties.

Vindbaarheid van de meldpunten

Hoewel vrijwel alle gemeenten een meldpunt hebben ingericht, wisselt de vindbaarheid voor huurders en woningzoekenden sterk per gemeente. In sommige gemeenten is veel aandacht besteed aan communicatie over het meldpunt en is ook blijvend aandacht besteed aan de mogelijkheid om misstanden te melden, in andere gemeenten is het bij een eenmalig bericht gebleven. Het geringe aantal meldingen hangt mogelijk samen met de besproken afhankelijkheid van huurders ten opzichte van hun verhuurder, maar mogelijk ook met de bekendheid en vindbaarheid van het gemeentelijke meldpunt. Om de vindbaarheid te vergroten, zouden gemeenten hier meer aandacht aan kunnen besteden. Bijvoorbeeld door actief gebruik te maken van het communicatiemateriaal dat de Rijksoverheid begin 2024 digitaal beschikbaar heeft gesteld. Daarnaast heeft een aantal gemeenten geopperd om een centraal meldpunt, hoewel logistiek complex, uit te werken. In de gesprekken met gemeenten zijn ook regionale meldpunten gesuggereerd om de vindbaarheid te verbeteren en de overhead voor gemeenten te verlagen.

Meer laagdrempelige informatie

Belangenorganisaties voor huurders en arbeidsmigranten geven aan dat de informatie rond de wet laagdrempelig moet zijn voor mensen die minder taalvaardig zijn of het Nederlands niet machtig zijn. Uit gesprekken met belangenorganisaties voor arbeidsmigranten komt naar voren dat het aanbieden van informatie in het Engels, naast Nederlands, op dit punt niet volstaat. Het is volgens deze organisaties van groot belang de informatie aan te bieden in de taal van de arbeidsmigrant. Arbeidsmigranten weten de meldpunten op de gemeentelijke websites ook niet altijd te vinden. De Rijksoverheid heeft begin 2024 divers communicatiemateriaal digitaal beschikbaar gesteld voor onder meer gemeenten middels een toolkit. Speciaal voor de communicatie aan arbeidsmigranten is er daarbij informatie beschikbaar gesteld in zes verschillende talen. In de toolkit is ook een stijlgids met tips voor een goede communicatie over het meldpunt, waaronder ook specifiek voor de communicatie aan arbeidsmigranten, opgenomen. Het kan bijvoorbeeld helpen om met sleutelpersonen te werken; mensen bij wie deze doelgroep zich veilig voelt. Via WhatsApp kun je bijvoorbeeld een kort filmpje opnemen waarin zij de belangrijkste

regels bespreken. Daarnaast wordt in de toolkit geadviseerd om het materiaal te verspreiden op plekken waar de doelgroep aanwezig is. Bijvoorbeeld de (Poolse) supermarkt, huisarts of een horecaplek waar veel arbeidsmigranten komen.

Kennisuitwisseling tussen gemeenten

De wet geeft gemeenten mogelijkheden om in hun eigen specifieke situatie handhavend op te treden tegen misstanden. Toch zijn de meeste situaties niet uniek en moeten alle gemeenten vanuit de wet een aantal zaken op dezelfde manier regelen. Iedere gemeente moet bijvoorbeeld een meldpunt inrichten en iedere gemeente heeft te maken met het opbouwen van dossiers in geval van handhaving. Hoewel sommige gemeenten zich opwerpen als vraagbaak is het beeld dat veel gemeenten onafhankelijk van elkaar dezelfde wielen aan het uitvinden zijn. Ook zou actieve uitwisseling van gegevens over handhaving rond specifieke verhuurders omliggende gemeenten kunnen helpen om eerder op te kunnen treden tegen malafide verhuurders. En er is behoefte aan het opbouwen van gedeelde jurisprudentie rond de wet. Structurele kennisuitwisseling kan gemeenten tijd en geld besparen en helpen de wet sneller of met meer impact in te zetten.

Meer duiding en voorbeelden bij begrippen intimidatie en discriminatie

De gesproken gemeenten geven aan dat het in de praktijk niet altijd eenvoudig is om te beoordelen wanneer sprake is van intimidatie of discriminatie zoals bedoeld in de Wet goed verhuurderschap. Meer praktische handvatten, bijvoorbeeld in de vorm van voorbeelden, casuïstiek en nadere toelichting, kunnen gemeenten ondersteunen bij een meer eenduidige beoordeling van meldingen en de toepassing van de Wet goed verhuuderschap op dit punt.

Afbakening doelgroep arbeidsmigranten

Op dit moment heeft de Wet goed verhuurderschap betrekking op de groep EU-arbeidsmigranten. Gemeenten en belangenorganisaties met wie is gesproken signaleren dat ook arbeidsmigranten van buiten de EU te maken hebben met misstanden die onder de Wet goed verhuurderschap vallen. Het is te overwegen om te onderzoeken of de doelgroep arbeidsmigranten uitgebreid moet worden met arbeidsmigranten van buiten de EU.

Wens om te handhaven in privaatrechtelijke kwesties die in het verlengde van de wet liggen

Geïnterviewde gemeenten lopen bij de handhaving aan tegen privaatrechtelijke kwesties die in het verlengde liggen van de regels voor goed verhuurderschap in de wet. Een voorbeeld daarvan speelt rond waarborgsommen. De wet regelt de maximale hoogte van waarborgsommen (maximaal tweemaal de huurprijs). In de praktijk loopt een aantal gemeenten tegen de situatie aan dat de waarborgsom weliswaar niet te hoog is, maar bij vertrek van de huurder niet of niet tijdig wordt terugbetaald door de verhuurder. De Wet goed verhuurderschap voorziet hier niet in. Meerdere gemeenten met wie is gesproken zouden instrumenten willen om in deze situatie te kunnen handhaven. Het is te overwegen om te onderzoeken of het passend is dit mogelijk te maken. Gemeenten worstelen soms met de scheidslijn tussen privaatrecht en bestuursrecht. Meer informatie op dit punt, specifiek in relatie tot de Wet goed verhuurderschap, kan gemeenten hiermee helpen.

Wens om te handhaven bij achterstallig onderhoud en slechte woonkwaliteit

Gemeenten met wie is gesproken treffen bij handhaving situaties aan waar sprake is van achterstallig onderhoud en een slechte woonkwaliteit. Een huurder heeft de mogelijkheid de Huurcommissie of kantonrechter om een uitspraak te vragen om de huur tijdelijk te verlagen tot de gebreken zijn opgelost. De gemeenten zien het achterstallige onderhoud ook als een uitvloeisel van slecht verhuurderschap.

Daarbij is het vermoeden dat sommige verhuurders het nalaten van onderhoud gebruiken als drukmiddel om een huurder te bewegen te vertrekken. Daarmee raakt het volgens hen aan intimidatie. Een aantal gemeenten met wie is gesproken, geeft aan met de Wet goed verhuurderschap te willen kunnen handhaven als sprake is van achterstallig onderhoud. Gemeenten hebben echter al de mogelijkheid om op te treden tegen bepaalde vormen van slecht onderhoud op grond van andere wettelijke kaders, zoals het Besluit bouwwerken en leefomgeving. Daarnaast bestaat binnen de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid om via een vergunningplicht eisen te stellen aan een onderhoudsplan. Deze wens van gemeenten onderstreept het belang van een bredere kennis van de verschillende mogelijkheden die gemeenten op grond van het totale beschikbare instrumentarium hebben en niet alleen naar de Wet goed verhuurderschap.

Nadere informatie over mogelijkheden inzet escalatieladder

Een aantal, veelal grotere, gemeenten met wie is gesproken ervaren de escalatieladder als rigide. Zij veronderstellen dat de ladder strikt moet worden gevolgd, waar zij bij ernstige overtredingen van de wet de eerste stappen zouden willen overslaan om direct een bestuurlijke boete op te kunnen leggen. Sommige gemeenten doen dit al, maar twijfelen of het juridisch houdbaar is. De escalatieladder biedt deze mogelijkheid, maar dit is bij gemeenten kennelijk onvoldoende bekend. Betere informatievoorziening vanuit de Rijksoverheid op dit punt kan gemeenten helpen de ladder effectiever in te zetten.

Verplicht onderhoudsplan

De suggestie wordt gedaan om voor huurwoningen een onderhoudsplan als verplichting in de algemene maatregelen van de wet op te nemen. Grote gemeenten stellen daarbij dat er behoefte is aan scherpere kaders voor het onderhoudsplan omdat nu niet duidelijk is wat daarin moet staan. Daarbij is het volgens deze gemeenten van belang dat voor huurwoningen ook onderhoud *in* de woning in het onderhoudsplan wordt opgenomen. Er is in de beleving van gemeenten verwarring over het onderhoudsplan in het kader van de Wet goed verhuurderschap ten opzichte van de meerjarenonderhoudsplannen van Verenigingen van Eigenaren en wordt ten onrechte aangenomen dat dit hetzelfde zou zijn.

6.3 Overige aandachtspunten

Structurele financiering voor gemeenten

In de beleving van functionarissen van een deel van de gemeenten met wie is gesproken dekt de huidige financiering de feitelijke uitvoeringskosten van de wet niet. Eerdere evaluatie, specifiek ten aanzien van de financiering, heeft laten zien dat dit wel degelijk het geval is. De financiering wordt zoals beschreven echter toegevoegd aan de algemene middelen van gemeenten en het is niet duidelijk of de financiering in alle gemeenten geheel toekomt aan de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap.

Opleidingstraject toezichthouder

Grote gemeenten die de handhaving proactief benaderen wijzen erop dat handhaving in het kader van de Wet goed verhuurderschap een nieuwe dimensie geeft aan het vak van de toezichthouder en dat dit een forse trainingsbehoefte met zich meebrengt. De suggestie wordt gedaan een opleiding voor handhavers te ondersteunen en verplicht te stellen.

Verwachtingsmanagement door gemeenten

Huurders en woningzoekenden die een melding doen bij het gemeentelijke meldpunt hebben de verwachting dat de gemeente hun problemen oplost, terwijl niet altijd vaststaat dat de melding onder de Wet goed verhuurderschap valt (huurders melden zich met allerlei vragen en problemen) en dat de gemeente de partij is die in de positie is om het probleem van de huurder op te pakken. Om teleurstelling te voorkomen en om een realistisch beeld te geven van wat de gemeente kan doen is het belangrijk dat gemeenten de verwachtingen van melders managen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat handhaving niet mogelijk is omdat bewijslast niet aanwezig is of dat de melder zelf de stap moet zetten naar bijvoorbeeld de Huurcommissie of de (kanton)rechter.

Bijlage: Geïnterviewde partijen

Gemeenten

1. Aa en Hunze
2. Amersfoort
3. Amsterdam
4. Apeldoorn
5. Assen
6. Dalfsen
7. Den Haag
8. Edam-Volendam
9. Eindhoven
10. Groningen
11. Gulpen-Wittem
12. Harderwijk
13. Heerlen
14. Horst aan de Maas
15. Leiden
16. Lelystad
17. Medemblik
18. Meppel
19. Molenlanden
20. Rotterdam
21. Utrecht
22. Wageningen
23. Weert
24. Westland

Belangen- en kennisorganisaties

25. Aedes
26. Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU)
27. Autoriteit Woningcorporaties
28. College Rechten van de Mens
29. Discriminatie.nl
30. Expatcenter
31. Experteam Arbeidsmigranten VNG
32. Federatie Huurders Commerciele Sector (HCS)
33. Flexwonen
34. FNV Flex
35. Huurcommissie
36. Kences
37. Landelijke Studentenvakbond (LSVb)
38. LTO Nederland
39. Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM)
40. Steenvlinder
41. Stichting Barka

42. Vastgoed Belang
43. Vastgoed Nederland
44. Vastgoedmanagement Nederland (VGM)
45. Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten
46. Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN)
47. Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
48. Woonbond
49. WorkinNL (WIN) punt EU-arbeidsmigranten