

Bijlage I: Invoeringstoets Wet betaalbare huur

Een jaar na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (Wbh) is een invoeringstoets uitgevoerd. Deze toets heeft een indicatief en kwalitatief karakter en is bedoeld om tijdig knelpunten in de uitvoering te signaleren die aanleiding kunnen geven tot nader onderzoek of beleidsmatige bijsturing. Daarbij is gefocust op de doelgroepen en uitvoerende partijen die direct door de wet worden geraakt. De toets richt zich op onvoorziene effecten. Effecten die vooraf al waren voorzien, als die zijn meegenomen in de bredere afweging in de memorie van toelichting bij de Wbh of de nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur, vallen buiten de scope van dit onderzoek. Dit is het geval ten aanzien van signalen over een mogelijke terugval in inkomsten voor verhuurders bij bestaande contracten, over fiscale instrumenten, over de verzwaarde waardering van energielabels in het woningwaarderingstelsel (WWS), over de korte termijn tussen publicatie en inwerkingtreding en over de verduidelijking van het verschil tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. De signalen over onvoorziene effecten hebben betrekking op verschillende aandachtspunten rondom het WWS, de meldingsbereidheid onder huurders en de complexiteit en volatiliteit van regelgeving en de daaruit voortvloeiende regionale verschillen.

De invoeringstoets is opgebouwd rond twee centrale onderzoeksvragen. De eerste vraag richt zich op de gevolgen van de regeling voor de mensen, organisaties en bedrijven die onder de werking van de Wbh vallen. De tweede vraag betreft de uitvoeringspraktijk: hierbij is onderzocht hoe uitvoerende organisaties de implementatie van de regelgeving ervaren en of zich knelpunten voordoen in de uitvoering. De invoeringstoets is uitgevoerd in drie gespreksrondes, waarbij eerdere bevindingen werden getoetst en ruimte is geboden om aanvullende signalen aan te dragen. De rondes zijn als volgt ingedeeld:

1. In de eerste ronde zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste uitvoeringsorganisaties, waaronder de Huurcommissie en gemeenten¹. De Huurcommissie heeft haar werkwijze aangepast vanwege het bredere toepassingsbereik van de huurprijsbescherming en de wijzigingen in het WWS. Gemeenten hebben er met de Wbh aanvullende bevoegdheden en verplichtingen bij gekregen op het gebied van toezicht en handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Daarmee vervullen zij een centrale rol in de uitvoering van de Wbh. Binnen de Huurcommissie is gesproken met een dwarsdoorsnede van de organisatie. Bij gemeenten zijn met name beleidsmedewerkers, handhavers en handhavingsjuristen betrokken geweest bij de gesprekken.²
2. In de tweede ronde is het bredere veld van maatschappelijke stakeholders geraadpleegd. Hierbij is gekozen voor vertegenwoordigers op directieniveau om een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van de verschillende organisaties. Gesproken is met Aedes, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, de Woonbond, Stichting Professioneel Platform Vastgoed (SPPV), vertegenwoordiging uit de monumentensector, NEPROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).
3. De derde ronde richtte zich op de directe ervaringen van huurders en verhuurders met de Wbh. Aan deze gesprekken namen huurders en zowel institutionele als particuliere verhuurders deel, variërend van kleine tot grote partijen.

De opgehaalde signalen geven een eerste indruk van de werking van de Wbh in de praktijk. Deze signalen zijn op dit moment nog niet nader onderzocht of geverifieerd en moeten daarom als indicatief worden beschouwd. De signalen kunnen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek om te zien of een knelpunt in de praktijk bestaat en of actie nodig is om deze eventuele knelpunten in de praktijk weg te nemen of te voorkomen.

In het vervolg van deze bijlage volgt een overzicht van de opgehaalde signalen. Daarbij is, waar relevant, opgenomen of op grond van de signalen aanvullend onderzoek gewenst is, en zo ja, welke stappen het Ministerie van VRO voornemens is op dit gebied te zetten (of op dit moment al zet). Ook is bij sommige signalen een nadere feitelijke duiding gegeven.

¹ Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in augustus en september 2025.

² Er is gesproken met 7 gemeenten van verschillende grootte. De groep bestond uit medewerkers van gemeenten met verschillende functies binnen de uitvoering van de Wbh.

1. Gevraagde kennis en expertise van gemeenten is complex, beperkt aanwezig en verschilt per gemeente

In de invoeringstoets is het signaal afgegeven dat gemeenten uitdagingen ervaren bij het toepassen van de huurregelgeving door de complexiteit van de benodigde kennis en expertise. Deze kennis en expertise is momenteel beperkt aanwezig en verschilt sterk tussen gemeenten. Dit kan leiden tot een door huurders en verhuurders ervaren ongelijke behandeling op basis van hun woonplaats, omdat het voor kleinere gemeenten lastiger is om kennis en kunde op peil te houden. Daarnaast is het vinden van goed opgeleid personeel een knelpunt: medewerkers moeten zowel de communicatieve vaardigheden hebben voor gesprekken met huurders en verhuurders, als ook de inhoudelijke kennis hebben van de WWS-puntentelling. Hiervoor bestaat geen standaardopleiding. Het uitvoeren van puntentellingen kan tijdrovend zijn en expertise is niet overal beschikbaar, wat leidt tot veel vragen aan de Huurcommissie. Ook signaleren huurders dat (proactieve) handhaving door gemeenten op dit moment nog beperkt plaatsvindt. Een ander opgehaald signaal betreft het risico op inconsistentie bij beoordelingen, doordat gemeenten, de Huurcommissie en de rechtbank elk een eigen toetsingskader hanteren, wat verwarring of ongelijkheid zou kunnen veroorzaken.

Het handhaven indien te hoge huurprijzen worden gerekend, is een nieuwe wettelijke taak voor gemeenten. Om gemeenten te helpen bij het zich eigen maken van de nieuwe taken én om uniformiteit tussen gemeenten onderling te stimuleren, heeft het Ministerie van VRO al verschillende stappen ondernomen. Zo is er onder meer, samen met de VNG, voor gemeenteambtenaren een handreiking, handhavingsprotocol en modelverordening over de nieuwe wet- en regelgeving opgesteld, zijn er diverse regiobijeenkomsten georganiseerd, is er een webinar voor gemeenten gehouden en is er communicatiemateriaal beschikbaar gesteld dat gemeenten kunnen gebruiken richting huurders en verhuurders. Daarnaast heeft het Ministerie van VRO samen met de VNG, de vereniging van bouw- en woningtoezicht Nederland en een tiental gemeenten ingezet op een opleidingstraject voor toezichthouders en handhavers van gemeenten, gericht op het versterken van hun kennis en vaardigheden. Het gaat hierbij over (nieuwe) regelgeving waar gemeenten mee te maken hebben binnen het woondomein en de samenhang daarvan met algemene wetten zoals het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht. De opleiding wordt in de praktijk verzorgd door bestaande opleiders. Dergelijke opleidingen bestaan al voor bouwkundige regelgeving. Het ligt daarom voor de hand dit ook aan te bieden voor regelgeving zoals de WbH en de WgV. Een landelijke opleiding draagt tevens bij aan een consistent toetsingskader. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan versimpeling van regelgeving, zoals met het Besluit modernisering servicekosten.

Wat betreft het signaal over de inconsistentie bij beoordelingen, is het van belang te benadrukken dat gemeenten, de Huurcommissie en de kantonrechter ieder een eigen wettelijke rol hebben. Hoewel de toetsingskaders formeel verschillen, sluiten zij in de praktijk op elkaar aan en dienen gemeenten te handhaven in lijn met de systematiek van de Huurcommissie. Daarbij is door het Ministerie van VRO voorzien in afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten en de Huurcommissie om samenloop en tegenstrijdige beoordelingen te voorkomen. Zo kunnen gemeenten vooraf nagaan of er al een zaak loopt bij de Huurcommissie, en kunnen zij bij de Huurcommissie informatie opvragen over de waardering van woonruimten.

2. Verschillende knelpunten rondom energielabels

Gemeenten gaven in het kader van de invoeringstoets aan te vermoeden dat er sprake is van een foutief label. Gemeenten of Huurcommissie hebben de mogelijkheid om in de beoordeling van de huurprijs mee te wegen of het officiële label overeenkomt met de fysieke kwaliteit van de woning, bijvoorbeeld door een eigen gecertificeerde energielabeladviseur in te schakelen om een nieuw label op te nemen. Indien uit deze beoordeling een lagere maximale huurprijsgrens volgt, wijzigt dit niet het label dat aan de woonruimte is gekoppeld in EP-online, de landelijke energielabeldatabase. Huurders hebben weinig mogelijkheden om een foutief afgegeven label te (laten) corrigeren.

Daarnaast wordt gesignaleerd dat diverse praktische knelpunten voor kunnen komen: op websites kan een ander label staan dan in de administratie van de verhuurder, vervallen labels moeten opnieuw worden aangevraagd terwijl labelaars vaak overbezet zijn, en bij lopende huurcontracten is het moeilijk om oude labels terug te vinden, wat nodig kan zijn voor correcte

huurprijsberekeningen. Bij nieuwbouw kan het verkrijgen van een energielabel pas bij oplevering plaatsvinden, terwijl de verhuurprocedure eerder al is gestart, waardoor de huurprijs laat kan worden vastgesteld.

De mogelijkheid om huurders en andere belanghebbenden ook een klacht over een foutief energielabel te laten indienen bij de certificerende instelling (CI) wordt per juni 2026 toegevoegd in de Omgevingsregeling. Daarnaast wordt gewerkt aan het introduceren van een publieke toezichthouder in het EP-stelsel. Gemeenten kunnen zich vanaf dan tot de toezichthouder wenden als zij een vermoeden hebben van fouten of misstanden met betrekking tot energielabels. Het hiervoor benodigde wetsvoorstel is in de zomer van 2025 opengesteld voor consultatie en de verwachting is dat de wijziging in de loop van 2027 in werking treedt.

Sommige van de ervaren praktische knelpunten kunnen weggenomen worden door bij de puntenberekening uit te gaan van het bouwjaar van de woning – een mogelijkheid die op dit moment al is opgenomen in het WWS. Daarnaast zijn er geregeld gesprekken tussen het ministerie en o.a. Aedes en de VNG waarbinnen signalen over de levertijd van energielabels voor huurwoningen kunnen worden geagendeerd.

3. Knelpunten rondom vaststellen WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woonruimte wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Deze waarde bepaalt mede de maximale huurprijs op grond van het WWS. Een knelpunt dat wordtesignaleerd, is dat de timing en uitkomst van de WOZ-vaststelling invloed kunnen hebben op huurprijsstoetsingen. Wanneer tijdens een huurprijsstoets nog bezwaar of beroep loopt tegen de WOZ-waarde, moet rekening gehouden worden met twee deels samenlopende procedures, wat tot vertraging of onduidelijkheid kan leiden.

Verhuurders geven daarnaast aan dat het vaststellen van een juiste WOZ-waarde bij nieuwbouw ingewikkeld kan zijn. Dit kan resulteren in een te lage initiële WOZ-waarde, waardoor in het eerste verhuurjaar een onrealistisch lage maximale huurprijsgrens geldt. Bij een latere correctie van de WOZ-waarde kan de huur van een zittende huurder vervolgens niet ineens worden aangepast tot de maximaal toegestane huurprijs, vanwege de wettelijke begrenzing op de jaarlijkse huurverhogingen.

Hoewel tegen een vastgestelde WOZ-waarde bezwaar kan worden gemaakt en deze daardoor gedurende het jaar kan worden aangepast, vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van de maximale huurprijsgrens volgens het WWS. Binnen het huidige WWS kan de aanvankelijk vastgestelde WOZ-waarde gebruikt worden voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens. Een bezwaar tegen de WOZ-beschikking heeft dus geen opschortende werking ten aanzien van de huurprijsbepaling. Voor situaties waarin de WOZ-waarde ontbreekt, zoals nieuwbouw, is met het Besluit betaalbare huur een vangnet geïntroduceerd: de verhuurder kan een gecertificeerd taxateur inschakelen voor een taxatie van de woonruimte. Van deze taxatiewaarde mag 85% worden meegenomen in de WWS-puntentelling. De effectiviteit van dit vangnet zal in 2027 onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wbh.

4. Knelpunten rondom de monumentale status

De (rijks)monumentale status van een woonruimte heeft een sterke invloed op de maximale huurprijsgrens van een gereguleerde huurwoning. Stakeholders signaleren dat het monumentenregister niet altijd actueel of correct is. Dit schept onduidelijkheid over de monumentale status voor huurders. Dit kan ervoor zorgen dat een huurder onterecht recht denkt te hebben op een lagere huurprijs. Voor verhuurders kan dit zorgen voor extra handelingen, omdat die op een alternatieve manier de monumentale status van de huurwoning moet aantonen.

Verhuurders geven daarnaast aan dat het nieuwe systeem, dat onderscheid maakt tussen type monument, als complexer wordt ervaren dan het oude systeem. De herontwikkeling van monumenten, zoals kleine hofjes, kan hierdoor worden bemoeilijkt.

Hoewel de meerwaarde en wenselijkheid van een actueel en correct monumentenregister wordt onderstreept, wordt niet verwacht dat een achterlopend register leidt tot onterechte behandeling van verhuurders van monumentale panden. Een verhuurder kan namelijk binnen de huidige regelgeving ook op andere manieren aantonen dat het pand monumentaal is. In dit kader speelt ook mee dat een verhuurder sinds 1 januari 2025 verplicht is om bij een nieuw contract een puntentelling van de woonruimte aan de huurder te verstrekken, waarbij ook eventuele prijsopslagen zoals die voor monumenten dienen te worden toegelicht. Hierbij moet ook een geloofwaardig bewijsstuk worden bijgevoegd dat de woonruimte binnen een monumentaal pand gelegen is. Hiermee worden aan de voorkant verwarring en onnodige geschillen voorkomen.

5. Overige aandachtspunten binnen het WWS

Verschillende verhuurders hebben aandacht gevraagd voor specifieke elementen binnen het WWS die volgens hen leiden tot ongewenste prikkels en effecten. Zo is door verhuurders aangegeven dat het huidige puntensysteem geen waardering toekent aan verkeersruimten zoals gangen en hallen. Dit kan ertoe leiden dat verhuurders dergelijke ruimten niet realiseren, wat ten koste kan gaan van het wooncomfort en de kwaliteit van woningen.

Daarnaast is gewezen op de ongelijke behandeling van warmtevoorzieningen binnen het stelsel. Waar een individuele warmtepomp wel punten oplevert, telt een collectieve voorziening zoals stadsverwarming niet mee in de puntentelling. Hierdoor ontstaat een situatie waarin duurzame collectieve oplossingen financieel minder aantrekkelijk worden gemaakt, ondanks hun bijdrage aan de energietransitie. Verhuurders zien graag een heroverweging van deze onderdelen van het WWS.

Technisch is het waarderen van verkeersruimten mogelijk, maar dit zou een zorgvuldig onderzoek vereisen voor wat betreft de impact op de huurprijs op circa 2,5 miljoen gereguleerde huurwoningen in Nederland. Praktisch moet worden nagedacht over het meten van verkeersruimten zoals liften en trappen. Dit moet op zo'n manier werkbaar zijn, dat huurder en verhuurder zo een meting kunnen uitvoeren. Een mogelijke wijziging als deze ligt daarom eerder voor de hand bij een algemene brede herziening van het WWS, waarbij genoeg tijd en ruimte beschikbaar is om alle effecten van zo'n ingrijpende wijziging in beeld te brengen. Dit signaal wordt daarom meegenomen bij de evaluatie van de WbH in 2027. Overigens ontvangen verkeersruimten wel een waardering op basis van rubriek 3 van het WWS als zij verwarmd zijn.

In het huidige WWS zijn, m.b.t. het warmtesysteem, punten te verkrijgen door een hoger energielabel en via punten per verwarmde ruimte. De punten per ruimte worden alleen toegekend als een verwarmingsinstallatie als onroerend aanhorig (onderdeel van de woning of het gebouw) wordt gezien. Hiervoor is het soort onroerende verwarming niet relevant. Voor het label geldt voor installaties die onderdeel van het gebouw zijn dat een zuiniger installatie een beter label oplevert, omdat de energiekosten van een huurder dan ook omlaaggaan. Voor een warmtenet wordt voor het WWS gerekend met een vastgestelde waarde in het energielabel. Een overstap op een warmtenet levert vaak geen lagere energierekening op voor de bewoner.

Een betere waardering van een aansluiting op het warmtenet zou tot een hogere maximale huurprijsgrens leiden, terwijl dat geen lagere energierekening oplevert. Voor een wijziging van dit systeem moet daarom een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de ontwikkeling van warmtenetten en betaalbaarheid. Bij de modernisering van de bepalingmethode voor de energieprestatie en de verdere voorgenomen wijzigingen van het energielabel per 2030 naar aanleiding van de EPBD IV zal overwogen worden om de waardering van warmtenetten aan te passen. Daarbij wordt rekening gehouden met de oplossing die momenteel wordt uitgewerkt voor de problematiek die naar aanleiding van het Acantus-arrest is ontstaan.³

³ HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de collectieve warmte-koude-installatie ('WKO-installatie') als onroerende aanhorigheid beschouwd moet worden. Het werd de verhuurder daarmee niet toegestaan deze vaste kosten als onderdeel van de servicekosten met de huurder te verrekenen.

6. Administratieve druk en hoge leges kosten Huurcommissie voor verhuurders

Sommige verhuurders signaleren dat hun administratieve lasten zijn toegenomen. Het bijhouden van de puntentelling, het voeren van gesprekken met huurders en het verschaffen van inzicht in de berekening vergt tijd en moeite. Kleine verschillen in kenmerken van de woning kunnen in de puntentelling een groot verschil maken, en het systeem kan als subjectief worden ervaren, waarbij verschillen in inzicht en kleine fouten kunnen optreden. Dit kan bijdragen aan extra werkdruk en onzekerheid bij verhuurders.

Een belangrijk gevolg hiervan betreft de leges voor de Huurcommissie. Sommige verhuurders geven het signaal af dat een onbedoelde fout soms snel is gemaakt, en dat verhuurders met veel woningen hierdoor soms hoge legeskosten aan de Huurcommissie moeten betalen wanneer een zaak wordt verloren. De legeskosten nemen toe naarmate meerdere zaken worden verloren binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren, van € 500 bij de eerste verloren zaak tot een maximum van € 1.750 bij de vierde verloren zaak. De Huurcommissie weegt hierbij volgens verhuurders niet de zwaarte van de verloren zaken mee, waardoor elke verloren zaak even zwaar telt, ook als het gaat om minimale verschillen. Deze kosten kunnen aanzienlijk oplopen en leiden ertoe dat sommige verhuurders afzien van het inschakelen van de Huurcommissie.

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Wbh is het WWS geobjectiveerd, vereenvoudigd en gemoderniseerd. Daarbij zijn onder meer open normen verduidelijkt en van aanvullende toelichting voorzien en is de werking van het WWS aan de hand van voorbeelden inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is onder andere in samenwerking met de Huurcommissie gewerkt aan het verbeteren van de toegankelijkheid van het WWS voor gebruikers. De uitlegbaarheid van het WWS zal tevens onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wbh in 2027.

Het Ministerie van VRO beziet samen met de Huurcommissie wat de effecten van de gedifferentieerde legesbedragen zijn en of aanpassing van het legesbeleid van de Huurcommissie nodig is om eventuele onevenredig nadelige effecten te voorkomen.

7. Investeringsvermogen verduurzaming van eigenaar-bewoners binnen VvE's

Uit gesprekken met gemeenten kwam een groep naar voren die mogelijk indirecte gevolgen ondervindt door de Wbh en aanvankelijk niet was voorzien. Het betreft eigenaar-bewoners van een appartement binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE), waarin de meerderheid van de woningen in bezit is van eigenaren die willen verduurzamen, met name verhuurders. In dergelijke VvE's kan de meerderheid besluiten tot verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld isolatie of de installatie van een warmtepomp. Voor individuele eigenaar-bewoners kan dat betekenen dat zij moeten meebetalen aan verduurzaming, ook als zij deze investering bijvoorbeeld niet kunnen financieren. Door de Wbh kan deze situatie mogelijk vaker voorkomen, omdat in het WWS extra punten worden toegekend aan energiezuinige woningen. Dat vergroot voor verhuurders de prikkel om te verduurzamen en kan er zo toe leiden dat VvE's waarin de meerderheid van de woningen in bezit is van verhuurder overgaan tot verduurzaming.

Het afgegeven signaal ziet op eigenaar-bewoners van een woning in een VvE met een meerderheid van bewoners die willen verduurzamen, die soms niet over voldoende financiële middelen beschikken om bij te dragen aan deze verduurzaming. Om VvE's en hun leden te ondersteunen bij het realiseren van verduurzaming bestaan er verschillende initiatieven. De Versnellingsagenda VvE heeft vijf pijlers ontwikkeld die zich richten op belangrijke thema's zoals wetgeving, financiering en ontzorging. Voor financiering zijn er verschillende subsidies (SVVE, SPOR) en leningsmogelijkheden beschikbaar. Zo biedt het Warmtefonds niet alleen leningen aan VvE's, maar ook de VvE-ledenlening voor bewoners die moeite hebben met het betalen van de verhoogde maandelijkse VvE-bijdrage in verband met een VvE-lening van Nationaal Warmtefonds. Individuele VvE-leden met laag inkomen komen in aanmerking voor de VvE-ledenlening, een regeling die recent is gestart en werkt als een tegemoetkoming. De appartementseigenaar ontvangt maandelijks een bedrag en betaalt de lening pas terug bij verkoop. Daarnaast is er een kenniscentrum opgericht door Milieu Centraal, dat gemeenten, professionals en VvE's kan ondersteunen en vragen kan beantwoorden. Verduurzaming wordt op deze manier gestimuleerd, terwijl er tegelijkertijd aandacht is voor de financiële draagkracht van alle bewoners.

8. Banken herzien bestaande overeenkomsten door invoering Wbh

Verhuurders hebben gesignaleerd dat financiers in sommige gevallen bestaande overeenkomsten heroverwegen, omdat zij de Wbh aanmerken als een materiële wijziging van de beleggingsgrondslag. Dit leidt tot heronderhandeling en strengere voorwaarden en kosten, die bij het aangaan van de oorspronkelijke overeenkomsten niet waren voorzien.

Bij investeringen in huurwoningen vormt aanpassing van de huurregulering één van de risico's waar de investeerder rekening mee moet houden bij de investeringsbeslissing. Daarnaast is het in het kader van verantwoorde kredietverlening ook de verantwoordelijkheid van de financier om bij het afsluiten van een financieringsovereenkomst mee te denken met de vastgoedinvesteerder over de risico's die zich tijdens de looptijd van de lening voor kunnen doen. Of aanscherping van huurregulering aanleiding is voor herziening van de financieringsvoorwaarden is een kwestie tussen deze vastgoedinvesteerders en hun financiers.

9. Weinig meldingen, veel vragen onder huurders

Uit de signalen van gemeenten, huurders, verhuurders en de Huurcommissie blijkt dat het aantal meldingen en ingediende verzoeken van huurders vooralsnog lager is dan verwacht werd. De Huurcommissie signaleert een lagere instroom van geschillen dan verwacht, maar wel een hoge toestroom van vragen. Ook gemeenten merken een lagere instroom aan meldingen dan verwacht. Hiervoor droegen de gemeenten verschillende mogelijke oorzaken aan, zoals angst voor de consequenties of uit onwetendheid over de rechten en mogelijkheden. Verhuurders benoemden dat de lage meldingsbereidheid ook kan duiden op een goed functionerende praktijk: indien verhuurders zich goed aan de geldende regels houden, is een melding of verzoek niet nodig. Huurders benadrukken dat extra voorlichting door overheden gewenst is om huurders te wijzen op hun (nieuwe) mogelijkheden om een huurprijs te laten toetsen.

Sommige gemeenten gaven - door het lager dan verwachte aantal meldingen - aan het voornemen te hebben om hun aanpak te verschuiven van reactief naar proactief toezicht, met extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals arbeidsmigranten. Gemeenten signaleren dat in gemeenten waar huurteams actief zijn, het lijkt dat huurders beter geïnformeerd zijn over hun rechten. Tegelijkertijd merken verhuurders op dat sommige commerciële huurteams een prikkel hebben om zoveel mogelijk zaken te genereren. Zij waarschuwen dat dit niet altijd volledig in het belang van de huurder is.

Het aantal meldingen bij gemeenten en verzoekschriften aan de Huurcommissie met betrekking tot de toetsing van huurprijzen valt tot nu toe lager uit dan in de ramingen die zijn gemaakt in de uitvoeringstoets van de Huurcommissie ten aanzien van de Wbh. Tegelijkertijd weerspiegelt het grote aantal vragen bij de Huurcommissie en gemeenten wel de belangstelling voor het onderwerp. Het ministerie houdt de vinger aan de pols met betrekking tot het aantal meldingen. Daarbij geldt dat het deel van de Wbh dat ziet op de handhavende taak van gemeenten op 1 januari 2025 in werking is getreden. Daarmee is sprake van een te korte periode om een conclusie te trekken over de meldingsbereidheid van huurders. Het ministerie van VRO beziet of extra communicatie vanuit het rijk wenselijk is, om huurders en verhuurders op hun rechten en plichten te wijzen.

10. Noodzaak voor transparantie

Huurders hebben herhaaldelijk gewezen op knelpunten in de transparantie van het huurprijsstelsel, zowel bij verhuurders als het ministerie. Een belangrijk aandachtspunt is de vermelding van het aantal WWS-punten in huuradvertenties. Hoewel deze informatie essentieel is voor het kunnen beoordelen van de redelijkheid van de huurprijs, wordt deze in de praktijk vaak niet vermeld. Ook bij het opstellen van huurcontracten worden volgens huurders nog regelmatig

fouten gemaakt in de puntentoekenning. Huurders ervaren dat zij onvoldoende inzicht hebben in de berekening van punten en kosten.

Daarnaast geven sommige huurders aan dat er behoefte is aan meer transparantie over de grondslagen van gereguleerde huurprijzen. Huurders geven aan dat de rekenmodellen van het Nibud, die mede ten grondslag liggen aan het stelsel, publiekelijk besproken en getoetst zouden moeten worden. Dit zou bijdragen aan het draagvlak en de begrijpelijkheid van het systeem.

Sinds 1 januari 2025 geldt voor elk nieuw huurcontract dat de verhuurder de huurder schriftelijk informatie moet verstrekken over de kwaliteit (de WWS-punten en eventuele prijsopslagen) van de huurwoning. Hiermee wordt transparantie over de geldende maximale huurprijsgrens gestimuleerd. Een dergelijke verplichting geldt niet voor huuradvertenties, hoewel het ministerie het wenselijk acht dat verhuurders al zo vroeg mogelijk duidelijkheid bieden over het puntentotaal van de woonruimte. Het helpt huurders om de redelijkheid van de huurprijs beter te beoordelen voordat zij een woning betrekken en kan verwarring en dus onnodige geschillen voorkomen. In 2022 is het convenant 'transparantie aanvangshuurprijzen vrije huursector' getekend door het ministerie van VRO, Aedes, Vastgoed Belang en IVBN. In dit convenant is afgesproken de huurder vooraf aan de start van de huur te voorzien van zoveel mogelijk informatie, waaronder variabelen die over de huurprijs gaan zoals foto's, WOZ-waarde, energielabel en oppervlakte. Hierdoor wordt het voor potentiële huurders inzichtelijk wat zij krijgen voor de te betalen huur en kunnen ze weloverwogen beslissen of ze de woning willen huren of niet.

Ten aanzien van de berekeningen van het Nibud over de betaalbaarheid van de huren geldt dat de rapportages van het Nibud worden gepubliceerd. Daarbij is ook inzichtelijk hoe de betaalbaarheidscijfers zijn berekend. Het Nibud heeft het nadrukkelijke streven om één gelijksoortige methode te hanteren om de betaalbaarheid van huur vast te stellen en om ervoor te zorgen dat die methode zo breed mogelijk gedragen wordt. Zo heeft het Nibud in december 2024 gepubliceerd over de berekeningsmethode die worden gebruikt en met welke stakeholders, zoals woningcorporaties, Aedes en de Woonbond, het Nibud heeft gesproken in ontwikkeling van die methode⁴. Het Nibud beziet doorlopend in hoeverre de methodiek aansluit op de praktijk en communiceert hier openlijk over.

11. Onzekerheid over haalbaarheid deadline nieuwbouwopslag 2028

Door stakeholders is het signaal afgegeven dat de combinatie van de opslag voor nieuwbouw in combinatie met de deadline van 2028 een knelpunt is. Door de lange doorlooptijden bij de rechtbank en de Raad van State kunnen ontwikkelaars niet garanderen dat de bouw vóór 1 januari 2028 van start gaat. Dit zorgt bij investeerders voor onzekerheid over het kunnen toepassen van de nieuwbouwopslag. Een vertraging kan directe gevolgen hebben voor de financiële onderbouwing van projecten, aangezien de nieuwbouwopslag vaak een essentieel onderdeel vormt van de business case. Volgens stakeholders leidt deze onzekerheid er in sommige gevallen toe dat projecten niet meer worden opgestart. De urgentie van dit vraagstuk neemt verder toe naarmate 2028 dichterbij komt.

Op grond van artikel 10c, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten dient vóór 1 juli 2027 een verslag met het parlement gedeeld te worden over de eventuele noodzaak voor een voortzetting van de nieuwbouwopslag na 1 januari 2028. Om tijdig zekerheid te bieden over de toekomst van de nieuwbouwopslag is het voornemen om reeds per 1 januari 2027 het parlement te informeren. Daarin zal het bovenstaande signaal tevens worden meegewogen. Zie paragraaf 'Evaluatie nieuwbouwopslag in het WWS' in de Kamerbrief voor meer informatie.

12. Onderlinge spanningen door verschil huurprijzen zittende en nieuwe huurders

Huurders geven aan dat het verschil in huurprijzen tussen zittende en nieuwe huurders binnen hetzelfde wooncomplex of dezelfde buurt sociale spanningen kan veroorzaken. Zittende huurders betalen vaak aanzienlijk meer voor vergelijkbare woonruimte dan nieuwe huurders, wat kan leiden tot gevoelens van ongelijkheid en het gemeenschapsgevoel kan ondermijnen.

⁴ [Rapport Betaalbare huren volgens de Nibud-methode \(2025\) - Nibud.](#)

De verschillen in huurprijzen tussen zittende en nieuwe huurders kunnen voortkomen uit het overgangsrecht dat bij de invoering van de Wbh is toegepast. De keuze voor het overgangsrecht is het resultaat geweest van een uitgebreide weging van de verschillende belangen tijdens de totstandkoming van de Wbh. Met het verstrijken van de tijd na inwerkingtreding van de Wbh zullen meer contracten onder de regulering komen te vallen, waarmee de verschillen kleiner worden.