



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000467404

Datum
2 september 2026

Samengewerkt met

Bijlage(n)
3

Aan
Van

MinVRO
Directie Wonen

nota

Beslisnota aanbieding eindrapport evaluatie Wet goed
verhuurderschap

Aanleiding

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) bevat een evaluatiebepaling die voorschrijft dat drie jaar na inwerkingtreding een verslag van de doeltreffendheid en praktijkwerking van de wet moet worden verzonden aan de Staten-Generaal. De afgelopen maanden heeft onderzoeksbureau Companen, in opdracht van uw ministerie, de doeltreffendheid en praktijkwerking van de Wgv geëvalueerd. Op 2 september 2026 is het eindrapport van dit onderzoek opgeleverd. Het rapport vindt u in de bijlage bij deze nota.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd in te stemmen met de verzending van het evaluatierapport en bijbehorende aanbiedingsbrief aan de beide Kamers van de Staten Generaal.

Kern

- In het onderzoek is gekeken naar de doeltreffendheid en de praktijkwerking van de Wgv. Wijzigingen aan de Wgv na 1 juli 2023, zoals bijvoorbeeld als gevolg van de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, maken **geen** onderdeel uit van dit evaluatieonderzoek.
- Het evaluatieonderzoek was met name kwalitatief van aard, en bestond uit deskresearch en een groot aantal interviews met gemeenten en andere betrokken organisaties.
- De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:
 - o De Wgv lijkt grotendeels effectief in het bevorderen van goed verhuurderschap en heeft de formele rechtspositie van huurders en woningzoekenden versterkt, maar lijkt nog beperkt effectief in het daadwerkelijk vergroten van de handelingsruimte van huurders en woningzoekenden en het terugdringen van hardnekkige misstanden.
 - o Nagenoeg elke gemeente heeft een meldpunt ingericht en geeft uitvoering aan de wet. Zij ervaren het instrumentarium uit de wet als waardevol, maar wijzen ook op knelpunten. Ook zijn er verschillen in de uitvoering tussen gemeenten.
 - o Belangenorganisaties zien de wet als een waardevol normstellend kader, maar verschillen in hun oordeel over de effecten van de wet in de praktijk.
- De uitkomsten geven een breed beeld van de ervaringen en waarnemingen van betrokken partijen, maar vormen geen statistisch representatieve

weergave van de situatie in Nederland. Daarnaast ontbreekt een nulmeting van de situatie vóór de inwerkingtreding van de Wgv. Hierdoor kan niet met zekerheid worden vastgesteld in welke mate het aantal misstanden is veranderd.

- Om invulling te geven aan de evaluatieverplichting, zal het eindrapport van het onderzoek aan de beide Kamers worden aangeboden, vergezeld van een aanbiedingsbrief. In de aanbiedingsbrief kondigt u aan de Kamers eind dit jaar nader te zullen informeren over uw appreciatie van het rapport, en de opvolging van de daarin vervatte conclusies en aanbevelingen.

Onze referentie

2026-0000467404

Datum

2 september 2026

Toelichting

Over de Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden, waarmee gemeenten meer mogelijkheden hebben gekregen om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. De wet heeft een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap geïntroduceerd, in de vorm van een set landelijk geldende algemene regels. Deze regels behelzen bijvoorbeeld een verbod op (woon)discriminatie en intimidatie, regels over servicekosten en waarborgsommen en een informatieplicht voor verhuurders. Ook zijn er specifieke regels voor de verhuur aan arbeidsmigranten. In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten een tweetal verhuurvergunningen instellen, waarmee aanvullende – landelijk geüniformeerde – voorwaarden aan de verhuurder of de woning kunnen worden gesteld. Gemeenten zijn belast met het toezicht op en de handhaving van zowel de algemene regels als – indien van toepassing – de verhuurvergunning. Zij hebben hiervoor het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, last onder dwangsom/bestuursdwang, bestuurlijke boete en – als *ultimum remedium* – de beheerovername tot hun beschikking. Sinds 1 januari 2024 moet elke gemeente verplicht een meldpunt hebben ingesteld, waar ongewenst verhuurgedrag (anoniem) kan worden gemeld. Gemeenten kunnen handhaven naar aanleiding van een melding bij het gemeentelijke meldpunt, maar kunnen ook proactief – dus zonder voorafgaande melding – optreden. Handhaving door een gemeente dient altijd proportioneel te geschieden.

Over de evaluatie

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 Wgv. 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 Wgv in de praktijk.

Een andere belangrijke kanttekening bij deze evaluatie is dat de Wgv relatief kort van kracht is. Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat veel gemeenten nog ervaring opdoen met de toepassing van de Wgv, 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.

Tot slot is het van belang om op te merken dat wijzigingen aan de Wgv na 1 juli 2023, zoals bijvoorbeeld als gevolg van de Wet betaalbare huur en de Wet maximering huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, **geen** onderdeel uitmaakten van dit evaluatieonderzoek. Voor deze wetten volgen eigenstandige evaluaties.

Overzicht belangrijkste bevindingen – effectiviteit van de Wgv

De doelstelling van de Wgv is drieledig. In de eerste plaats beoogt de wet goed verhuurderschap te bevorderen. Daarnaast beoogt de wet huurders en woningzoekenden beter te beschermen en diens rechtspositie te verbeteren. Tot slot heeft de wet tot doel om misstanden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimte tegen te gaan. De effectiviteit van de wet wordt – gelet op bovengenoemde drie doelstellingen – door de onderzoekers als volgt beoordeeld:

- De wet lijkt grotendeels effectief in het bevorderen van goed verhuurderschap, vooral als instrument voor normstelling, bewustwording en professionalisering.
- 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.
- De wet heeft het instrumentarium voor gemeenten versterkt, maar lijkt voorsnog 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.

Overzicht belangrijkste bevindingen – praktijkwerking van de Wgv

- 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.
- Belangen en kennisorganisaties zien de Wet goed verhuurderschap 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 nog onvoldoende worden bereikt.

Vervolg

In de brief schetst u het vervolgproces van de evaluatie. De komende maanden zullen worden gebruikt om het rapport nader te bestuderen en hier een inhoudelijke appreciatie op te formuleren. Ook zal worden bezien op welke wijze opvolging zal worden gegeven aan de conclusies en aanbevelingen uit het rapport. Daar zal ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) bij worden betrokken. Over de voorgestelde opvolging van de aanbevelingen zult u t.z.t. nader worden geïnformeerd. Het streven is om de Kamers eind dit jaar te informeren over een en ander.

Onze referentie

2026-0000467404

Datum

2 september 2026

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief evaluatie Wet goed verhuurderschap – Tweede Kamer	
2	Aanbiedingsbrief evaluatie Wet goed verhuurderschap – Eerste Kamer	
3	Eindrapport evaluatie Wet goed verhuurderschap	