



**De informatieplicht vanuit de Wet goed
verhuurderschap: in hoeverre houden Groningse
verhuurders zich hieraan?**

Datum: juli 2026

Schrijver: Elske Kraak



Samenvatting

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur hebben verhuurders verschillende aanvullende verplichtingen gekregen. De informatieplicht is hier een belangrijk onderdeel van. De informatieplicht stelt aspirant-huurders in staat om geïnformeerd in het voorgenomen huurcontract te stappen. De informatie die moet worden verstrekt is daarvoor essentieel. Het gaat dan onder meer over de prijsopbouw en bekende gebreken in de woning.

De ervaring van het Steunpunt Huren Groningen is dat nieuwe wetgeving of veranderingen in bestaande regelgeving niet altijd direct bekend is bij verhuurders en (daardoor) niet onmiddellijk juist wordt nageleefd.

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen in hoeverre verhuurders die actief zijn op de Groningse huurmarkt zich houden aan de informatieplicht. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: "In hoeverre houden verhuurders van huurobjecten in de gemeente Groningen zich aan de informatieplicht, zoals volgt uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?"

Om antwoord te kunnen geven op deze vraag is een dossieronderzoek uitgevoerd. Voor iedere huurder die zich bij het Steunpunt meldde, is de huurovereenkomst beoordeeld. Voor iedere huurovereenkomst met een ingangsdatum op of na 1 januari 2025 is een inhoudelijke analyse uitgevoerd.

Uit deze analyse blijkt dat er geen eenduidig antwoord kan worden gegeven op de vraag of verhuurders zich wel of niet aan de informatieplicht houden. Er zijn onderdelen uit de informatieplicht waar bijna iedere verhuurder aan voldeed. Er zijn echter ook onderdelen van de informatieplicht waar veel verhuurders niet aan de wettelijke vereisten voldoen.

Er is voornamelijk verbetering mogelijk op onderdelen van de informatieplicht die meer inspanning van de verhuurder vergen, zoals het opstellen van een (correcte) WWS-puntentelling. Onderdelen die gemakkelijker aan iedere huurovereenkomst worden toegevoegd, zoals het vermelden van de contactgegevens van de verhuurder, worden door de meeste verhuurders correct opgenomen.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Onderzoeksvragen en hypothese	5
1.3 Onderzoeksmethodiek	6
1.4 Impact analyse	7
Hoofdstuk 2. De Wet goed verhuurderschap	9
2.1 De inwerkingtreding van de Wgv	9
2.2 Vereisten vanuit de Wgv	9
2.3 De Wet betaalbare huur	10
2.4 Onderscheid in de regels	11
2.5 De situatie voor de invoering van de Wgv en Wbh	11
Hoofdstuk 3. Het dossieronderzoek	12
3.1 De onderzochte dossiers	12
3.2 Het verstrekken van een WWS-puntentelling	13
3.3 De hoogte van de waarborgsom	15
3.4 Het vermelden van informatie over gebreken	16
3.5 Het vermelden van de contactgegevens van de verhuurder / beheerder	17
3.6 Het vermelden van de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt	18
3.7 Vooruitgang met de tijd	19
3.7.1 De WWS-puntentelling	20
3.7.2 De waarborgsom	20
3.7.3 Informatie over gebreken	20
3.7.4 Contactgegevens gemeentelijk meldpunt	21
Conclusie	22
Bronvermelding	23



Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

'Betaal ik misschien te veel huur?', 'Bij wie kan ik terecht met die lekkage in mijn slaapkamer?', 'Waarom heb ik eigenlijk zo'n hoog bedrag aan borg betaald?'. Een aantal voorbeelden van vragen die waarschijnlijk regelmatig door het hoofd spoken van Groningse huurders. En vragen die veel aan ons worden gesteld bij het Steunpunt. Van verhuurders wordt (enige) maatschappelijke verantwoordelijkheid verwacht. Daarbij hoort ook dat zij het woongenot van hun huurders kunnen garanderen. Om deze zaken te waarborgen is er een landelijke norm voor goed verhuurderschap ingevoerd door middel van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De Wet goed verhuurderschap (hierna: Wgv) geeft meer bescherming aan huurders en stelt duidelijke regels aan verhuurders over wat wel en niet mag. Artikel 2 van de Wgv beschrijft acht landelijke regels. Een verhuurder moet al aan vijf van deze acht regels voldoen, voordat hij een huurovereenkomst met een huurder aangaat.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. De Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) kan worden gezien als een aanvulling op de Wet goed verhuurderschap.¹ Als gevolg van deze nieuwe wet is op deze datum ook het vernieuwde woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) ingegaan. Voor de invoering van de Wbh gold het WWS, ook wel het puntensysteem genoemd, alleen voor woningen in de sociale huur (tot en met 143 punten). Het vernieuwde WWS geldt ook voor de nieuw toegevoegde sector, middenhuur (tot en met 186 punten), art. 2 Wbh jo. art. 7:247 BW. Vanaf 1 januari 2025 zijn alle verhuurders op grond van deze wet verplicht om bij aanvang van het huurcontract een puntentelling voor het gehuurde mee te sturen aan de huurders (art. 2 lid 2 sub e onder 6 Wgv). Daarmee wordt het voor huurders inzichtelijk onder welke huursector (sociaal, midden of geliberaliseerd) zij vallen en wat de maximaal toegestane huurprijs voor het gehuurde zou moeten zijn.

¹ Memorie van toelichting Wet betaalbare huur (*Kamerstukken I*, 2023-2024, 36496 nr. 3).



Steunpunt Huren Groningen ziet het als haar taak om te bevorderen dat huurders goed voorgelicht worden over hun rechten. Daarnaast weet het Steunpunt uit ervaring dat niet alle verhuurders zich tijdig aan nieuwe verplichtingen op de huurmarkt houden. Het Steunpunt wil daarom onderzoeken in welke mate verhuurders op de Groningse huurmarkt zich houden aan de informatieplicht vanuit de Wgv en de Wbh.

Huurders komen vaak niet op voor hun rechten. Dit komt mede door de woningnood in Nederland, in combinatie met huurders die bang zijn voor de reactie van hun verhuurder. Zonder de juiste informatie, kunnen huurders niet weten of verhuurders zich aan alle regels houden en welke rechten zij zelf hebben. Daarbij weten huurders vaak niet waar ze terecht kunnen met een huurprobleem of durven ze niet zelf te procederen om hun recht te halen. Goede informatievoorziening is nodig voor huurders om gebruik te kunnen maken van de huurbescherming.²

De verwachting is dat door middel van dit onderzoek een onderbouwde schatting gegeven kan worden van welk percentage van de verhuurders die actief zijn op de Groningse huurmarkt zich houdt aan de informatieplicht. Met dat resultaat kan inzicht worden geboden in de mate waarin verhuurders zich (volledig) aan deze nieuwe wettelijke plicht houden. Dat sluit aan bij de signaleringsfunctie van het Steunpunt. Daarnaast bieden de resultaten van dit onderzoek de mogelijkheid, om in gevallen die daar aanleiding voor geven, vervolgstappen te zetten. Zo zouden we een lijst kunnen aanbieden aan de gemeente met de verhuurders die zich niet houden aan de informatieplicht. De gemeente zou hierop kunnen gaan handhaven op grond van de Wet goed verhuurderschap en ze kan deze informatie meenemen indien er wellicht andere meldingen lopen voor de betreffende verhuurder. Een andere vervolgstap is dat de huurders, waarbij in de uitvoering van dit onderzoek blijkt dat de verhuurder diens informatieplicht niet goed heeft nageleefd, geholpen kunnen worden met het verlagen van de huurprijs.

² Memorie van toelichting Wet goed verhuurderschap (*Kamerstukken II*, 2021-2022, 36130, nr. 3).



1.2 Onderzoeksvragen en hypothese

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt:

“In hoeverre houden verhuurders van huurobjecten in de gemeente Groningen zich aan de informatieplicht, zoals volgt uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?”

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Wat zijn de rechten en plichten die zijn veranderd of aangevuld voor huurders en verhuurders na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?
2. Op welke onderwerpen ziet de informatieverstrekkingsplicht waar de verhuurder aan moet voldoen vanuit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?
3. Welk aandeel van de huurders die zich hebben gemeld bij het Steunpunt Huren, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025 heeft van de verhuurder een (correcte) WWS-puntentelling voor het gehuurde ontvangen?
4. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat informatie over de waarborgsom?
5. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat informatie over wat de huurder kan doen in geval van gebreken?
6. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat de contactgegevens van de verhuurder en/of beheerder?
7. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt?
8. Houden verhuurders zich beter aan de informatieplicht naarmate deze plicht langer van kracht is?



Hypothese

De eerdere ervaringen van het Steunpunt met de invoering van nieuw recht of veranderingen in wet- en regelgeving zijn dat deze nieuwe regelingen niet direct bij alle betrokken partijen bekend zijn en niet door alle partijen correct worden nageleefd. De verwachte uitkomst is daarom dat verhuurders die actief zijn op de Groningse huurmarkt zich veelal niet volledig aan de informatieplicht houden, zoals deze voortvloeit uit de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap.

1.3 Onderzoeksmethodiek

Om te onderzoeken in welke mate verhuurders van huurobjecten in de gemeente Groningen zich houden aan de informatieplicht, heeft het Steunpunt gekeken naar alle huurovereenkomsten die bij het Steunpunt zijn binnengekomen en die op of na 1 januari 2025 zijn verzonden naar de huurder. Deze zijn gecontroleerd op de onderdelen van de informatieplicht die in de huurovereenkomst horen te staan. Daarnaast heeft het Steunpunt gekeken, als er een WWS-puntentelling was meegestuurd, in hoeverre deze puntentelling correct is opgesteld. Onderdelen als de WOZ-waarde, het energielabel, de oppervlaktes en de faciliteiten zijn hierbij van belang. Huurders die een puntentelling hadden ontvangen bij de huurovereenkomst zijn gevraagd of het mogelijk is voor het Steunpunt om langs te komen om de puntentelling te controleren, of deze huurders zijn gevraagd om zelf de puntentelling te controleren. Waar dit mogelijk was, is het Steunpunt langsgedaan bij verschillende woonruimten om de puntentelling te controleren.

Dataverzamelingsmethode: Inhoudsanalyse

Voor dit onderzoek is een inhoudsanalyse uitgevoerd van de huurovereenkomsten van huurders die zich melden bij het Steunpunt, waarvan de huurovereenkomst is ingegaan op of na 1 januari 2025. Deze huurovereenkomsten zijn gecontroleerd op de verschillende onderdelen van de informatieplicht. Voor zover de huurder een WWS-puntentelling had ontvangen, heeft een medewerker van het Steunpunt deze gecontroleerd, indien de huurder daarvoor medewerking heeft verleend.



Hoofdstuk 2. De Wet goed verhuurderschap

In dit hoofdstuk worden de volgende twee deelvragen beantwoord:

1. Wat zijn de rechten en plichten die zijn veranderd of aangevuld voor huurders en verhuurders na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?
2. Op welke onderwerpen ziet de informatieverstrekkingsplicht waar de verhuurder aan moet voldoen vanuit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?

2.1 De inwerkingtreding van de Wgv

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. Deze wet heeft veranderingen ingeluid voor huurders, verhuurders en gemeenten. Huurders hebben betere rechtsbescherming gekregen en verhuurders hebben duidelijke regels en handvatten over wat wel en niet mag bij het verhuren, zie hoofdstuk 2 van de Wgv. Gemeenten hebben meer bevoegdheden gekregen en kunnen handhaven op de regels vanuit de Wet goed verhuurderschap, zie hoofdstuk 6 van de Wgv. Huurders kunnen met klachten of vragen over hun verhuurder terecht bij het gemeentelijk meldpunt. Iedere gemeente is verplicht om vanaf 1 januari 2024 een dergelijk meldpunt te hebben (art. 4 Wgv).

2.2 Vereisten vanuit de Wgv

De Wet goed verhuurderschap kent acht landelijke regels:

1. Zoals bepaald in artikel 2 lid 2 Wgv: Onder goed verhuurderschap wordt verstaan: c. het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
Een verhuurder mag een waarborgsom in rekening brengen van maximaal twee maanden kale huur. Voor de Wgv mochten verhuurders een waarborgsom in rekening brengen van maximaal drie maanden kale huur.



2. Zoals bepaald in artikel 2 lid 4 Wgv: Onverminderd het tweede en derde lid handelt de verhuurbemiddelaar in overeenstemming met artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
Indien de verhuurder met een verhuurmakelaar werkt, betaalt de verhuurder de bemiddelingskosten (art. 7:417 BW). De verhuurmakelaar mag deze kosten niet nogmaals in rekening brengen bij de huurder (art. 7:427 BW). Voor de Wgv was dit ook al verboden. Wat is veranderd, is dat terugvordering nu niet meer alleen via de rechter kan, maar de gemeente ook kan handhaven, zie hoofdstuk 6 van de Wgv.
3. Zoals bepaald in artikel 2 lid 2 sub e onder 5 Wgv: indien servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt;
4. Zoals bepaald in artikel 2 lid 2 sub d Wgv: het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
Ook mondeling gemaakte afspraken over de huur van een woning worden door de verhuurder schriftelijk bevestigd. Voor de Wgv was een verhuurder niet verplicht om deze afspraken schriftelijk te bevestigen.
5. Zoals bepaald in artikel 2 lid 2 sub e Wgv: het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder in de huurovereenkomst over ...;
de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde (artikel 2 lid 2 sub e onder 1 Wgv), de waarborgsom (artikel 2 lid 2 sub e onder 2 Wgv), contactgegevens voor zaken betreffende het gehuurde (artikel 2 lid 2 sub e onder 3 Wgv), contactgegevens voor het gemeentelijk meldpunt (artikel 2 lid 2 sub e onder 4 Wgv), de servicekosten (artikel 2 lid 2 sub e onder 5 Wgv) en een puntentelling voor het gehuurde (artikel 2 lid 2 sub e onder 6 Wgv).
6. Zoals bepaald in artikel 2 lid 3 Wgv gelden er aanvullende regels voor verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten.
7. Zoals bepaald in artikel artikel 2 lid 2 sub b: een verhuurder moet zich onthouden van iedere vorm van intimidatie;



8. Zoals bepaald in artikel 3 lid 1 Wgv: Ter uitvoering van artikel 2 beschikt een verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte in ieder geval over een werkwijze die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie.

2.3 De Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Deze versterkt samen met de Wgv de positie van de huurder. De Wbh is een aanvulling op de Wgv. De Wbh regelt twee dingen: de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel.³

Het aantal punten dat een woonruimte scoort op grond van het WWS bepaalt onder welk segment de woonruimte valt. Voor de invoering van de Wbh was dit ofwel de sociale huur (143 WWS-punten of minder) ofwel de vrije sector (144 WWS-punten of meer). De Wet betaalbare huur heeft hier een segment aan toegevoegd: de middenhuur (tussen 144 en 186 WWS-punten). Hierdoor hebben meer huurders recht op huurbescherming.⁴

Het WWS bestond ook al voor de invoering van de Wet betaalbare huur. Het verschil is dat met de inwerkingtreding van de Wbh het WWS van afdwingbaar naar dwingend is gegaan. Voor de Wbh moesten huurders zelf een procedure starten bij de Huurcommissie om de huurprijs te verlagen. Na het ingaan van de Wbh is de verhuurder verplicht om zich aan de maximale huurprijs te houden. Gemeenten hebben sinds 1 januari 2025 de bevoegdheid om hier toezicht op te houden en om tot handhaving over te gaan.

De Wet betaalbare huur breidt de informatieverstrekkingsverplichting van de verhuurder uit. Vanaf 1 januari 2025 zijn verhuurders verplicht om een puntentelling van het gehuurde te verstrekken aan de huurder.⁵

³ Wet betaalbare huur, volkshuisvestingnederland.nl

⁴ Regulering middenhuur, volkshuisvestingnederland.nl

⁵ Dwingend maken WWS, volkshuisvestingnederland.nl



2.4 Onderscheid in de regels

De acht regels vanuit de Wgv kunnen worden opgedeeld in regels waar een verhuurder aan moet voldoen al voordat de huurder de woning gaat bewonen en regels waar een verhuurder aan moet voldoen nadat de huurder al een tijdje in de woning zit.

Goede informatievoorziening is nodig voor huurders om gebruik te kunnen maken van diens huurbescherming. In dit onderzoek ligt de focus daarom op de regel waar een verhuurder aan moet voldoen, voordat een huurder de woning betreedt:

De verhuurder informeert de huurder schriftelijk over de rechten en plichten. De informatieplicht, zoals volgt uit hoofdstuk 2 van de Wgv, bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een WWS-puntentelling;
- Informatie over de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, waaronder over de mogelijkheden voor de huurder in geval van gebreken;
- Informatie over de waarborgsom;
- Informatie over de servicekosten;
- Contactgegevens van de verhuurder;
- Contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.



Hoofdstuk 3. Het dossieronderzoek

In dit hoofdstuk worden de volgende deelvragen beantwoord:

1. Welk aandeel van de huurders die zich hebben gemeld bij het Steunpunt Huren, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, heeft van de verhuurder een (correcte) WWS-puntentelling voor het gehuurde ontvangen?
2. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat informatie over de waarborgsom?
3. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat informatie over wat de huurder kan doen in geval van gebreken?
4. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat de contactgegevens van de verhuurder en/of beheerder?
5. Welk aandeel van de huurovereenkomsten, waarbij de huurovereenkomst is ontvangen op of na 1 januari 2025, bevat de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt?
6. Houden verhuurders zich beter aan de informatieplicht naarmate deze plicht langer van kracht is?

3.1 De onderzochte dossiers

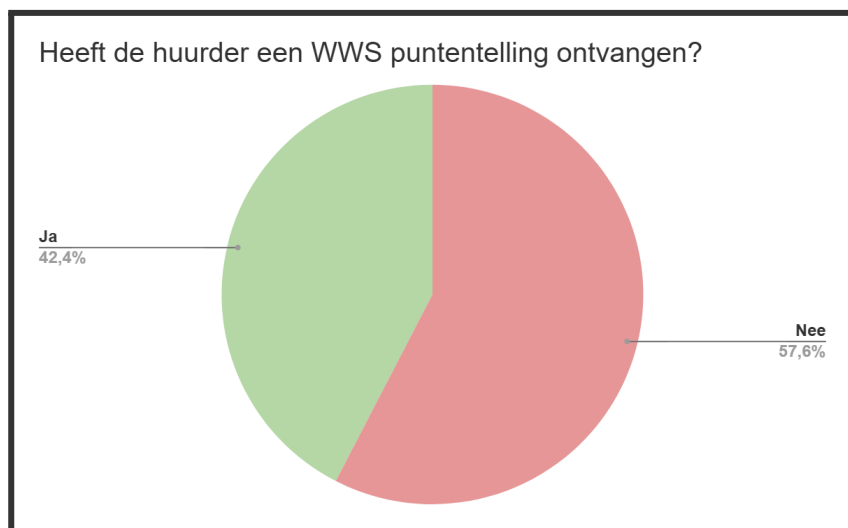
Voor dit onderzoek zijn 66 huurovereenkomsten geanalyseerd. 24,4% (16 huurovereenkomsten) is aangegaan met particuliere verhuurders. De overige 75,6% (50 huurovereenkomsten) is aangegaan met bedrijfsmatige verhuurders. Bij de huurovereenkomsten die zijn aangegaan met particuliere verhuurders is er ook geen sprake van een beheerder.

In 97% van de huurovereenkomsten is er sprake van een individueel contract. Er zijn twee huurovereenkomsten geanalyseerd waar sprake is van een groepscontract. Bij een van deze twee groepscontracten had de verhuurder wel een puntentelling geleverd.



3.2 Het verstrekken van een WWS-puntentelling

Van de 66 huurovereenkomsten die zijn geanalyseerd is 38 keer geen puntentelling verstrekt door de verhuurder. Bij 28 van de huurovereenkomsten werd wel een puntentelling verstrekt.



Van de 16 huurovereenkomsten die zijn aangegaan met particuliere verhuurders is er in 12 gevallen geen puntentelling verstrekt. Bij 4 huurovereenkomsten met een particuliere verhuurder werd wel een puntentelling verstrekt.

Van de 50 huurovereenkomsten die zijn aangegaan met bedrijfsmatige verhuurders is er in 26 gevallen geen puntentelling verstrekt. Bij 24 huurovereenkomsten met een bedrijfsmatige verhuurder werd wel een puntentelling verstrekt.

Ook is onderzocht welk aandeel van deze puntentellingen correct is ingevuld. Voor dit onderzoek zijn deze puntentellingen opgedeeld in drie categorieën:

- Ja
Van de 28 puntentellingen valt er 1 onder deze categorie.
- Nee
Van de 28 puntentellingen vallen er 8 onder deze categorie.
- Onbekend
Van de 28 puntentellingen vallen er 19 onder deze categorie.

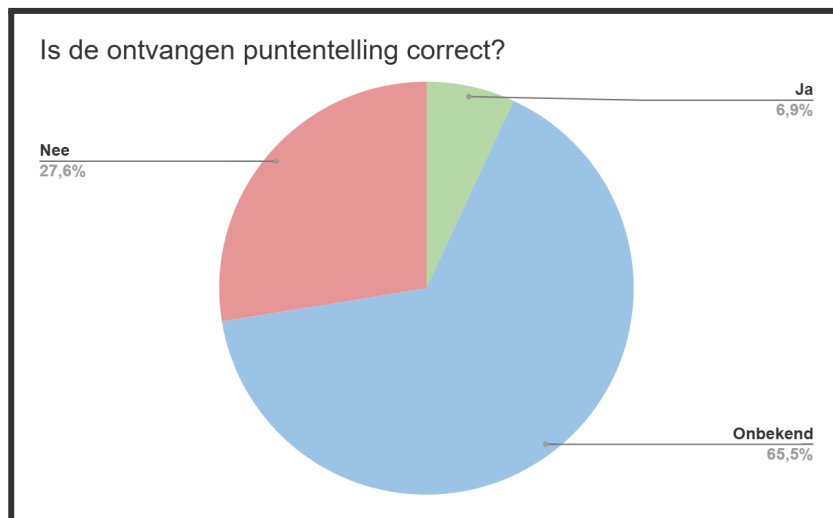
De categorie onbekend

Voor 19 van de 28 verstrekte puntentellingen is het onbekend of deze correct zijn of niet. In deze dossiers hadden de huurders geen behoefte aan een controle van de puntentelling, ging de vraag van de huurders over een ander onderwerp of werd er geen reactie meer ontvangen van de huurders.



De categorie nee

Veel voorkomende fouten in de puntentelling zijn de gebruikte WOZ-waarde (verkeerde peildatum gebruikt), het energielabel, het toekennen van punten voor een 'buitenruimte' die niet blijkt te bestaan en het woonoppervlakte van het gehuurde.



De categorie ja

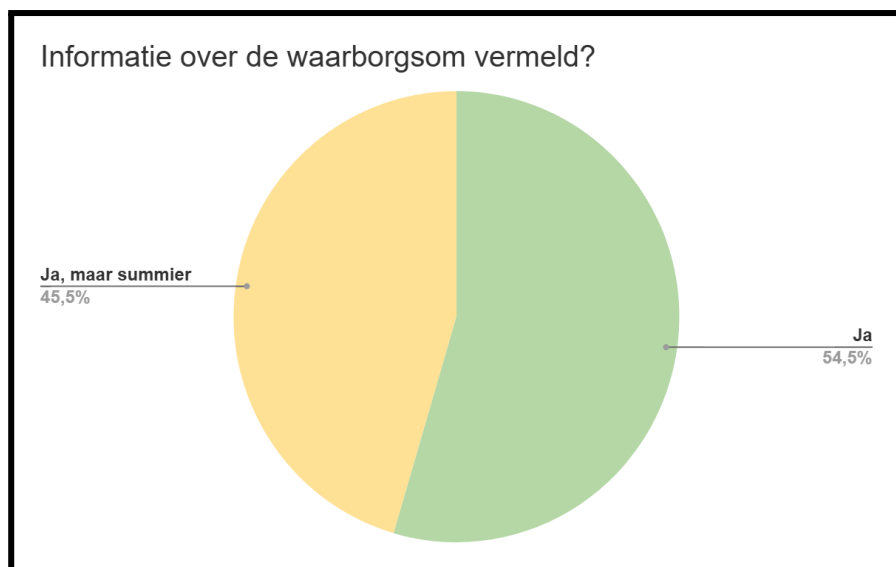
Van de 9 gecontroleerde puntentellingen was er 1 correct ingevuld.

3.3 De waarborgsom

De categorie ja

De huurovereenkomsten binnen deze categorie bevatten alle elementen die voortvloeien uit de informatieplicht, waaronder de hoogte van de waarborgsom, de wijze van terugbetaling en de termijn waarbinnen de verhuurder de waarborgsom aan de huurder dient te restitueren.

Van de 66 geanalyseerde huurovereenkomsten bevatten 36 overeenkomsten alle informatieplicht elementen over de waarborgsom.





De categorie ja, maar summier

De huurovereenkomsten binnen deze categorie bevatten enkele elementen die voortvloeien uit de informatieplicht, maar tevens ontbreken er bepaalde verplichte onderdelen.

Van de 66 geanalyseerde huurovereenkomsten bevatten 30 overeenkomsten enkele informatieplicht elementen over de waarborgsom.

De categorie nee

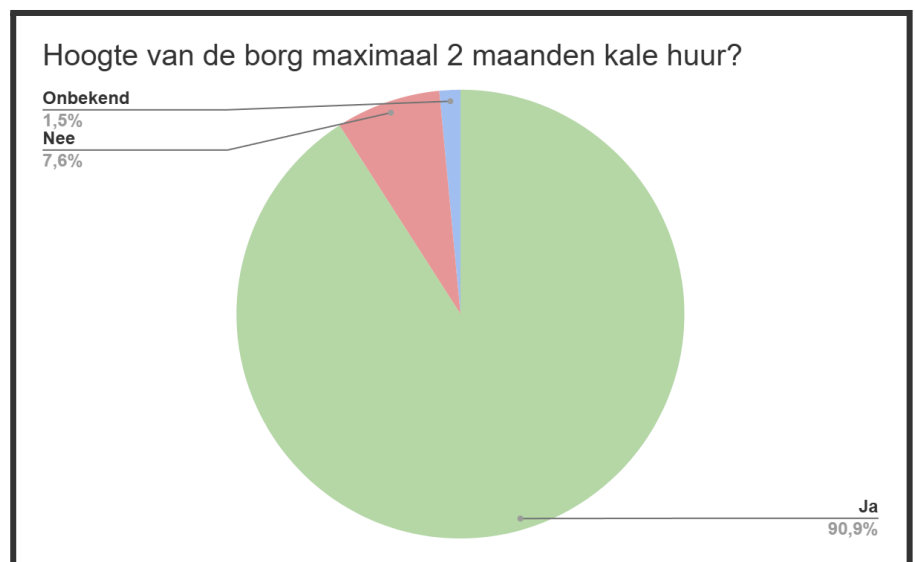
Van de 66 huurovereenkomsten waren er geen overeenkomsten zonder alle elementen die voortvloeien uit de informatieplicht.

Naast de informatie die een verhuurder moet verstrekken over de waarborgsom, schrijft artikel 2 lid 2 sub c onder 2 dat dit een waarborgsom moet zijn als bedoeld in artikel 261b van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel schrijft voor dat een verhuurder een waarborgsom van maximaal twee maanden kale huur in rekening mag brengen bij de huurder. Voor de volledigheid van dit onderzoek is ook gekeken naar de hoogte van de waarborgsom die in rekening is gebracht.

De hoogte van de waarborgsom

Van de 66 huurovereenkomsten werd in 60 gevallen gevraagd om maximaal twee maanden kale huur als waarborgsom. In 5 gevallen werd er om een hoger bedrag aan waarborgsom gevraagd.

Dit gaat om 3 gevallen waar de verhuurder niet om twee keer de kale huurprijs vroeg, maar om twee keer de huurprijs met daarbovenop nog het servicekosten voorschot. In 2 van de gevallen vroeg de verhuurder de huurder om drie maanden kale huur als waarborgsom.

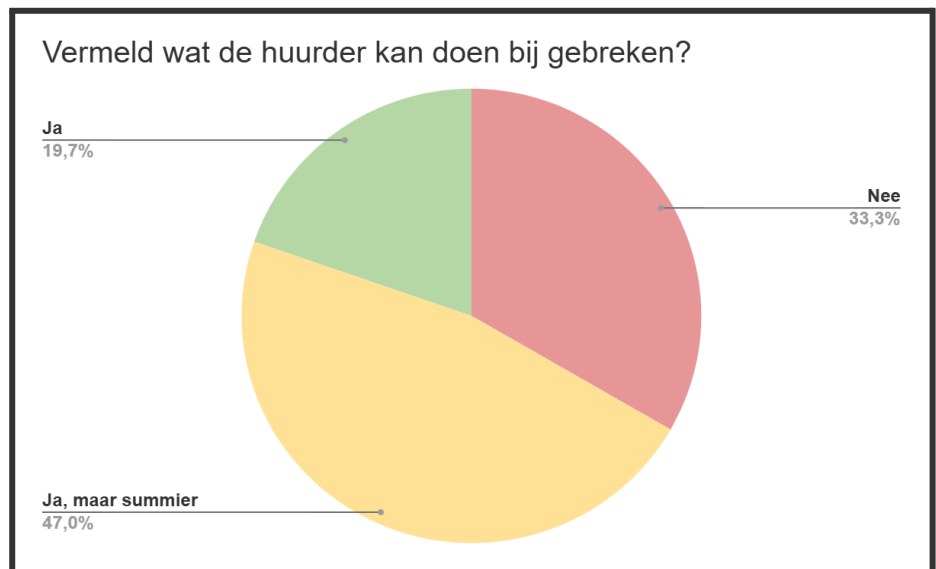




3.4 Het vermelden van informatie over gebreken

De categorie ja

Onder deze categorie vallen dossiers waarbij de verhuurder heeft voorzien in voldoende informatie over wat de huurder kan doen bij gebreken. In deze huurovereenkomsten wordt gesproken over het melden en herstellen van gebreken, het Besluit kleine herstellingen en worden de situaties genoemd waarbij de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie.



De categorie ja, maar summier

Onder deze categorie vallen dossiers waarbij er niet helemaal niks over de gebreken wordt vermeld, maar waarbij er niet voldoende wordt gezegd, waardoor de huurder ook daadwerkelijk zou weten wat te doen. Deze dossiers bevatten huurovereenkomsten waar bijvoorbeeld de volgende dingen worden vermeld:

"Indien er gebreken of klachten zijn kan dit gemeld worden bij de beheerder, [...]. Raadpleeg bij gebreken of klachten eerst het 'Besluit Kleine Herstellingen'".

De categorie nee

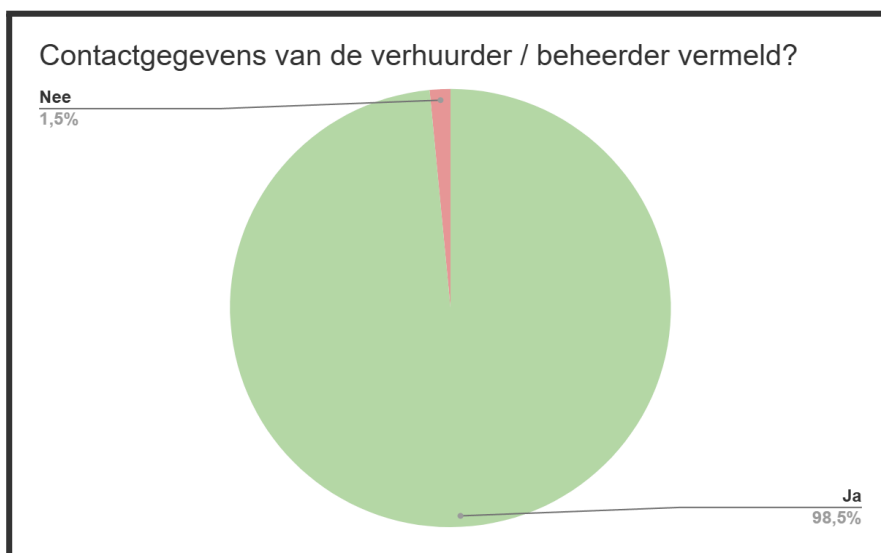
Onder deze categorie vallen dossiers waarbij de huurovereenkomst geen informatie bevat over wat een huurder kan doen bij gebreken en huurovereenkomsten waarbij het enige dat wordt vermeld over de gebreken is dat de huur een meldplicht heeft. Bij deze meldplicht wordt dan benoemd dat de huurder gebreken moet melden bij de verhuurder, maar voornamelijk met de reden dat de verhuurder anders eventuele kosten voor schade kan verhalen op de huurder.



Van de 66 dossiers vallen er 22 onder de categorie nee. In 7 van deze dossiers is er sprake van een particuliere verhuurder. In 15 van deze dossiers is er sprake van een bedrijfsmatige verhuurder.

3.5 Het vermelden van de contactgegevens van de verhuurder / beheerder

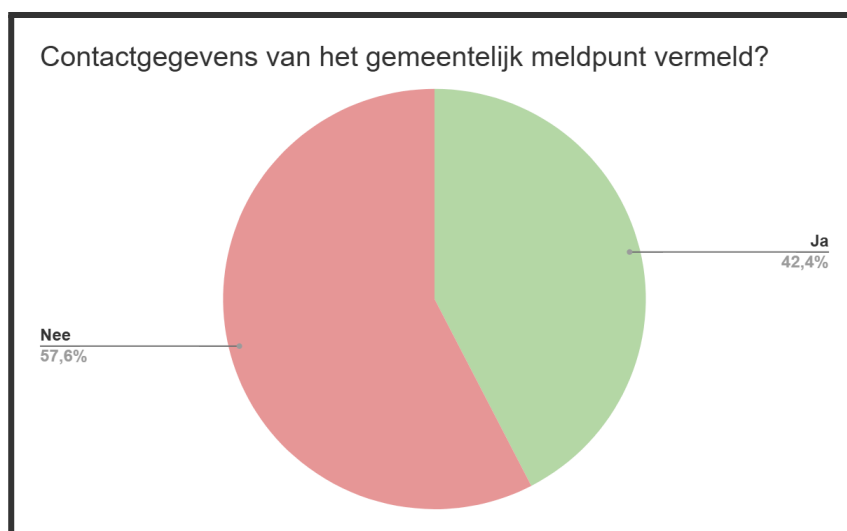
Slechts een van de geanalyseerde huurovereenkomsten bevat geen contactgegevens van de verhuurder en/of beheerder. In deze huurovereenkomst staat enkel de naam van de particuliere verhuurder.



3.6 Het vermelden van de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt

28 van de geanalyseerde huurovereenkomsten bevat de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt, 38 van de huurovereenkomsten bevat deze informatie niet.

13 van de huurovereenkomsten opgesteld door particuliere verhuurders bevatten de contactgegevens van het meldpunt niet, 3 huurovereenkomsten bevatten wel de contactgegevens.





25 van de huurovereenkomsten opgesteld door bedrijfsmatige verhuurders bevatten de contactgegevens van het meldpunt niet, ook 25 van de huurovereenkomsten bevatten wel de contactgegevens.

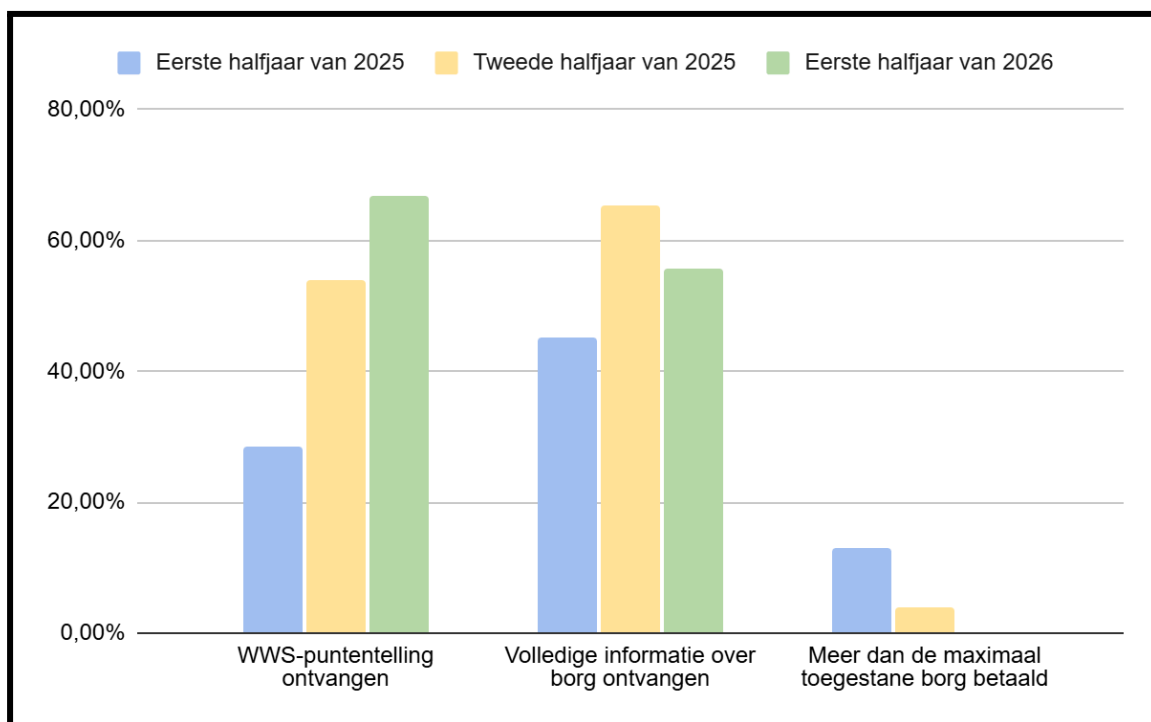
3.7 Vooruitgang met de tijd

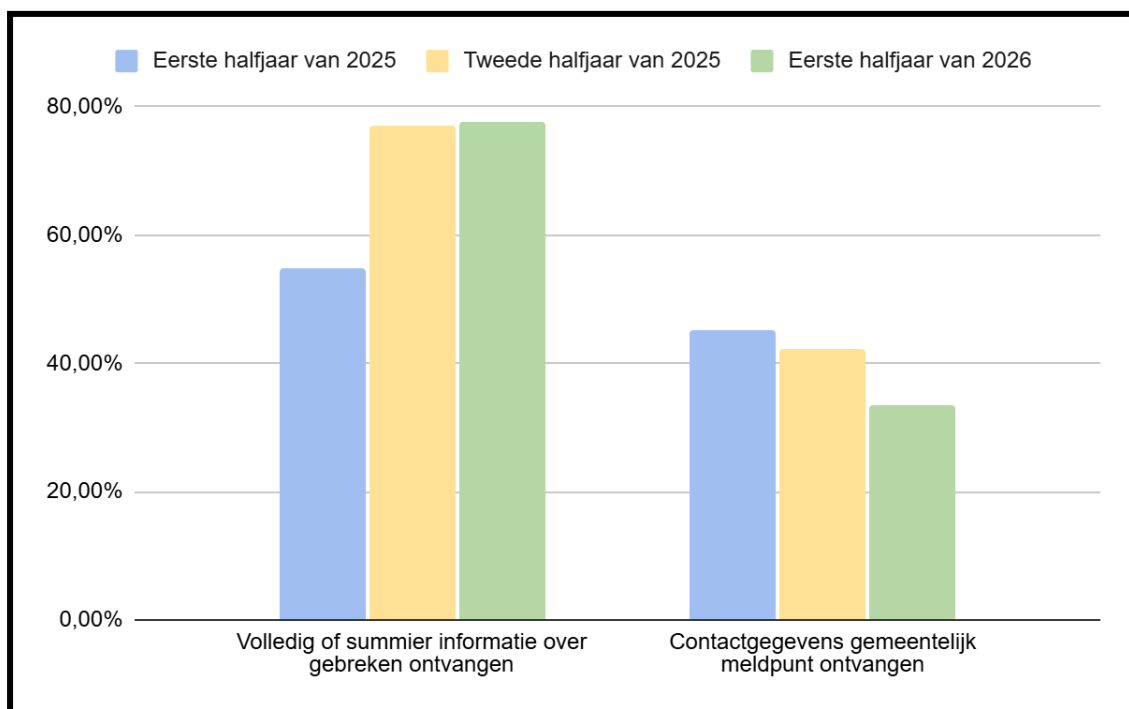
De vroegste ingangsdatum van de geanalyseerde huurovereenkomsten is 1 januari 2025. De laatste ingangsdatum van de geanalyseerde huurovereenkomsten is 1 april 2026. Om te kijken of verhuurders zich met de tijd beter aan de informatieplicht houden, worden hieronder nogmaals kort de resultaten weergegeven. De resultaten zijn hier opgedeeld in het eerste halfjaar van 2025, het tweede halfjaar van 2025 en het eerste halfjaar van 2026.

Van de 66 geanalyseerde huurovereenkomsten heeft 31 een ingangsdatum die ligt tussen 1 januari 2025 en 1 juli 2025.

Van de 66 geanalyseerde huurovereenkomsten heeft 26 een ingangsdatum die ligt tussen 1 juli 2025 en 1 januari 2026.

Van de 66 geanalyseerde huurovereenkomsten heeft 9 een ingangsdatum die ligt tussen 1 januari 2026 en 1 juli 2026.





3.7.1 De WWS-puntentelling

Van de 31 geanalyseerde huurovereenkomsten in het eerste halfjaar van 2025 ontvingen 8 huurders een puntentelling. 28,57% van de huurders ontving een puntentelling.

Van de 26 geanalyseerde huurovereenkomsten in het tweede halfjaar van 2025 ontvingen 14 huurders een puntentelling. 53,85% van de huurders ontving een puntentelling.

Van de 9 geanalyseerde huurovereenkomsten in het eerste halfjaar van 2026 ontvingen 6 huurders een puntentelling. 66,67% van de huurders ontving een puntentelling.

3.7.2 De waarborgsom

In het eerste halfjaar van 2025 werd in 14 gevallen volledige informatie gegeven over de waarborgsom. In 17 van de gevallen ontving de huurder summier informatie over de waarborgsom. 45,16% van de huurders ontving volledige informatie over de waarborgsom.

Daarnaast werd in het eerste halfjaar van 2025 werd 4 van de 31 keer om een hoger bedrag aan waarborgsom gevraagd. 12,90% van de huurders betaalde meer dan de maximaal toegestane waarborgsom.



In het tweede halfjaar van 2025 werd in 17 gevallen volledige informatie gegeven over de waarborgsom. In 9 van de gevallen ontving de huurder summiere informatie over de waarborgsom. 65,38% van de huurders ontving volledige informatie over de waarborgsom.

Daarnaast werd in het tweede halfjaar van 2025 werd 1 van de 26 keer om een hoger bedrag aan waarborgsom gevraagd. 3,85% van de huurders betaalde meer dan de maximaal toegestane waarborgsom.

In het eerste halfjaar van 2026 werd in 5 gevallen volledige informatie gegeven over de waarborgsom. In 4 van de gevallen ontving de huurder summiere informatie over de waarborgsom. 55,56% van de huurders ontving volledige informatie over de waarborgsom.

Daarnaast werd in het eerste halfjaar van 2026 0 van de 9 keer om een hoger bedrag aan waarborgsom gevraagd. 0% van de huurders betaalde meer dan de maximaal toegestane waarborgsom.

3.7.3 Informatie over gebreken

In het eerste halfjaar van 2025 werd in 17 gevallen volledig of summier informatie gegeven over wat een huurder kan doen bij gebreken. In 14 van de gevallen ontving de huurder geen informatie over wat te doen bij gebreken. 54,84% van de huurders ontving wel informatie over gebreken.

In het tweede halfjaar van 2025 werd in 20 gevallen volledig of summier informatie gegeven over wat een huurder kan doen bij gebreken. In 6 van de gevallen ontving de huurder geen informatie over wat te doen bij gebreken. 76,92% van de huurders ontving wel informatie over gebreken.

In het eerste halfjaar van 2026 werd in 7 gevallen volledig of summier informatie gegeven over wat een huurder kan doen bij gebreken. In 2 van de gevallen ontving de huurder geen informatie over wat te doen bij gebreken. 77,78% van de huurders ontving wel informatie over gebreken.

3.7.4 Contactgegevens gemeentelijk meldpunt

In het eerste halfjaar van 2025 werden in 14 van de 31 dossiers de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt wel vermeld in de huurovereenkomst. 45,16% van de huurders ontving de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.



In het tweede halfjaar van 2025 werden in 11 van de 26 dossiers de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt wel vermeld in de huurovereenkomst. 42,31% van de huurders ontving de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.

In het eerste halfjaar van 2026 werden in 3 van de 9 dossiers de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt wel vermeld in de huurovereenkomst. 33,33% van de huurders ontving de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.



Conclusie

Op de hoofdvraag van dit onderzoek: “In hoeverre houden verhuurders van huurobjecten in de gemeente Groningen zich aan de informatieplicht, zoals volgt uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur?”, kan geen eenduidig antwoord worden gegeven.

Uit het dossieronderzoek blijkt dat er onderdelen uit de informatieplicht zijn, zoals het verstrekken van informatie over de waarborgsom, in rekening brengen van de maximaal toegestane waarborgsom en het vermelden van de contactgegevens van de verhuurder, waar de meeste verhuurders wel aan voldoen.

Tegelijkertijd zijn er ook onderdelen, zoals het opstellen en verstrekken van een WWS-puntentelling, het vermelden van informatie over wat een huurder kan doen bij gebreken en het vermelden van de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt, waar de meeste verhuurders niet aan voldoen.

De hypothese van dit onderzoek: “De eerdere ervaringen van het Steunpunt met de invoering van nieuw recht of veranderingen in wet- en regelgeving zijn dat deze nieuwe regelingen niet direct bij alle betrokken partijen bekend zijn en niet door alle partijen correct worden nageleefd. De verwachte uitkomst is daarom dat verhuurders die actief zijn op de Groningse huurmarkt zich veelal niet volledig aan de informatieplicht houden, zoals deze voortvloeit uit de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap.”, is hiermee bevestigd.

De resultaten van het dossieronderzoek laten zien dat de hypothese niet alleen voor particuliere verhuurders kan worden bevestigd, maar ook voor bedrijfsmatige verhuurders. Van bedrijfsmatige verhuurders zou verwacht kunnen worden dat zij beter op de hoogte zijn van wetswijzigingen en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten implementeren in hun werkwijze. Daarnaast blijkt uit het dossieronderzoek dat de mate van naleving verschilt per onderdeel van de informatieplicht. Het doel van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap is het versterken van de huurbescherming. Een onderdeel van deze huurbescherming is huurders voorzien van een betere informatiepositie, waarbij huurders de juiste informatie ter beschikking hebben om duidelijk voor ogen te hebben wat hun rechten en plichten zijn. Door het



niet verstrekken van de juiste informatie of het verstrekken van onvolledige informatie hebben Groningse huurders nu niet de informatiepositie waar zij recht op hebben.

Er zijn ook duidelijke verschillen te zien in de mate waarin de verschillende onderdelen van de informatieplicht worden nageleefd door verhuurders. Er wordt vaker voldaan aan simpele onderdelen van de informatieplicht, zoals het vermelden van de contactgegevens van de verhuurder. Onderdelen die meer tijd en moeite kosten, zoals het opstellen en verstrekken van een correcte WWS-puntentelling, worden minder volledig aan voldaan.

Toch lijkt er met de tijd vooruitgang te komen. Met uitzondering van het vermelden van de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt, is er op de andere onderdelen een verbetering te zien.



Bronvermelding

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wet goed verhuurderschap*, Volkshuisvesting Nederland, laatst geraadpleegd op 16 juni 2026, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-goed-verhuurderschap>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wet betaalbare huur*, Volkshuisvesting Nederland, laatst geraadpleegd op 16 juni 2026, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betalbare-huur>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Hoe werkt de Wet betaalbare huur? – Regulering middenhuur*, Volkshuisvesting Nederland, laatst geraadpleegd op 16 juni 2026, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/regulering-middenhuur>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Hoe werkt de Wet betaalbare huur? – Dwingend maken WWS*, Volkshuisvesting Nederland, laatst geraadpleegd op 16 juni 2026, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/dwingend-maken-wws>.

Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 3 (Memorie van Toelichting), <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-36130-3.html>.

Eerste Kamer der Staten-Generaal, *Wetsvoorstel 36 496 – Wet betaalbare huur*, laatst geraadpleegd op 16 juni 2026, https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36496_wet_betalbare_huur.