

DE HEER VAN UNEN
VLAARDINGEN

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
6 januari 2026	Exorbitante gemeubileerde huurprijzen en omzeiling Wgv	1/3
briefnummer	uw kenmerk	Bijlage(n)
2049487	--	

Geachte heer Van Unen,

Op 4 december jl. stelde u ons artikel 34-vragen over exorbitante gemeubileerde huurprijzen en omzeiling van de Wet goed verhuurderschap. Onderstaand treft u onze beantwoording aan.

Vraag 1

Is het college bekend met verhuurders in Vlaardingen die de Wgv omzeilen door woningen gemeubileerd aan te bieden met als doel de maximale huurprijs op te schroeven?

Antwoord

Nee, want het is niet mogelijk de wet te omzeilen via gemeubileerde verhuur. Zie verder het antwoord op vraag 6.

Vraag 2

Kan het college aangeven hoeveel meldingen of signalen er sinds de invoering van de Wgv zijn binnengekomen over structureel te hoge huurprijzen bij gemeubileerde woningen?

Antwoord

De gemeente Vlaardingen heeft op haar website een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag waar huurders vermeende misstanden kunnen melden, onder andere rond huurprijzen en servicekosten. Bij het meldpunt hoort huurprijschecktool. Dit is een simpele en snellere versie dan die van de huurcommissie.

https://www.vlaardingen.nl/Onderwerpen/Wonen/Meldpunt_Ongewenst_Verhuurgedrag

Via dit meldpunt komen weinig meldingen binnen omdat wij en ook andere gemeenten merken dat mensen terughoudend zijn om te melden. Ze zijn bang hun schaarse huurhuis te verliezen. Via het nieuwe proces in het zaakstelsel is 1 melding binnengekomen, die betrof overbewoning en niet een te hoge huur.

Vraag 3

Is het college voornemens actieve controles uit te voeren op verhuurobjecten waarvan vermoed wordt dat deze misbruik maken van het woningwaarderingstelsel? Zo ja, hoe en wanneer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja. Het Interventieteam is in september al gestart met bewustwordingsgesprekken naar aanleiding van overtredingen op de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur. Verhuurders krijgen een

gesprek en een brief met afspraken. Conform de notitie Veilig Wonen wordt in 2026 meer handhaving ingezet op basis van deze wetgeving.

Vraag 4

Op welke wijze worden in Vlaardingen boetes of handhavingsmaatregelen ingezet tegen verhuurders die huurprijsbescherming actief proberen te ondermijnen?

Antwoord

Conform de notitie Veilig Wonen wordt in 2026 meer handhaving ingezet op basis van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Vraag 5

Hoe ondersteunt de gemeente huurders momenteel bij het laten toetsen van de huurprijs door de Huurcommissie, en acht het college deze ondersteuning voldoende??

Antwoord

De gemeente Vlaardingen heeft het Huurteam van Steenvlinder ingehuurd voor zaken als te hoge huurprijzen en achterstallig onderhoud. Wanneer een huurder zich meldt via het meldpunt of rechtstreeks bij het Huurteam en de hulpvraag heeft te maken met de huurprijs, zal een woningopname uitgevoerd worden door het Huurteam. Daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van het gehuurde, het type contract en de huidige huurprijs. Als op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS) blijkt dat de huurder te veel huur betaald, wordt het advies gegeven aan de huurder hiervoor contact op te nemen met de verhuurder met een minnelijk verzoek de huurprijs te herzien conform het WWS.

Dit minnelijke verzoek wordt gedaan door het Huurteam op het moment dat de huurder een machtigingsformulier heeft ondertekend waarmee het Huurteam de belangen mag behartigen richting de verhuurder.

Bij uitblijven van een (positieve) reactie van de verhuurder, ondanks herhaaldelijk verzoek, biedt het Huurteam de huurder de mogelijkheid aan een procedure te starten bij de Huurcommissie.

Wanneer de huurder de stap wil zetten richting de Huurcommissie, zal de zaakbehandelaar van het desbetreffende dossier de huurder begeleiden tijdens de hoorzitting van de Huurcommissie.

Vraag 6

Kan het college aangeven hoe groot het probleem van “verkapte gemeubileerde verhuur” in onze gemeente wordt ingeschat, en is het college bereid dit nader in kaart te brengen?

Antwoord

De huidige huurprijswetgeving biedt voldoende mogelijkheden om te handhaven op te hoge huren. Verhuurders kunnen dus niet via gemeubileerde verhuur de regelgeving omzeilen.

De Wet betaalbare huur gebruikt het WWS om de huurprijs objectief te berekenen, waarbij alleen vaste onderdelen van de woning meetellen. Meubilering en services gelden als aparte kosten en moeten transparant via voorschotten worden doorberekend, nooit als vaste all-in prijs. Als een all-in prijs toch wordt gehanteerd, kan de Huurcommissie deze splitsen in kale huur en servicekosten.

Vraag 7

Welke aanvullende instrumenten of beleidsmaatregelen ziet het college om deze praktijken lokaal aan te pakken?

Antwoord

Het college heeft genoeg beleidsinstrumenten om de problematiek van te hoge huren aan te pakken. Zie verder het antwoord op vraag 4.

Vraag 8

Is het college bereid om huurders proactief te informeren over hun rechten onder de Wgv en hoe zij kunnen handelen bij te hoge (gemeubileerde) huurprijzen?

Antwoord

Zie de antwoorden op vragen 2, 3 en 5.

Vraag 9

Is het college bereid de raad te informeren over de voortgang van handhaving op dit punt, bijvoorbeeld middels periodieke rapportage? Zo ja, op welke termijn?

Antwoord

De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd over de resultaten van het interventieteam.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
drs. E. Stolk



de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen