



Waarom de Wet Betaalbare huur?

- Steeds meer mensen hebben moeite om een betaalbare (huur)woning te vinden en zijn een steeds groter deel (>40%) van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Dit raakt veel mensen, onder wie mensen met een vitaal beroep zoals docenten, agenten en zorgpersoneel. Zij kunnen geen woning meer vinden in de buurt van hun werk. Uiteindelijk ontwricht dit de lokale samenleving.
- Bij iedere nieuwe bewoner wordt de huur vaak flink verhoogd, in grote steden met gemiddeld 160 euro per maand. Steeds meer huurwoningen verdwijnen zo naar het dure huursegment.
- Meer dan de helft van de private huurwoningen waar nu al huurprijbsbescherming geldt, wordt te duur verhuurd.

Wat verandert door de Wet betaalbare huur?

- Door deze wet gaat op termijn de huur van ruim 300.000 huishoudens met gemiddeld 190 euro omlaag.
- Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden en huurders kunnen te allen tijde naar de Huurcommissie stappen. Gemeenten kunnen handhaven op het overtreden van de maximale huurprijs.

Verdwijnen er huurwoningen door deze wet?

- Nee, vooralsnog worden er juist minder huurwoningen verkocht (uitgepond) dan voorgaande jaren. Dit blijkt uit cijfers van het Kadaster.
- Daarnaast: het merendeel van de huurders in de particuliere sector wil liever kopen dan huren. De verkoop van huurwoningen is voor hen vaak een kans: het merendeel van de verkochte huurwoningen in grote steden komt terecht bij starters.

Hoe zorgt deze wet voor voldoende aanbod en het bijbouwen van middenhuurwoningen?

- Het WWS* wordt gemoderniseerd, waardoor het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen.
- Voor nieuw op te leveren middenhuurwoningen waarvan de bouw vóór 2026 start geldt een nieuwbouwopslag van 10% bovenop de huurprijs zodat nieuwbouwprojecten doorgang blijven vinden.
- Verhuurders mogen de huur van zittende bewoners in het middensegment jaarlijks verhogen met maximaal CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt.
- Corporaties en marktpartijen hebben op basis van bovenstaande aangegeven van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen te kunnen bouwen.

Wat als we niets doen?

- Dan stijgen de huren, waarmee ze steeds minder in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.
- Verkleint het aandeel middenhuurwoningen doordat ze doorschuiven naar het dure segment.
- Raken steeds meer huurders in de knel omdat ze een te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur.
- Kan er onvoldoende worden opgetreden tegen een te hoge huur.



*WWS = Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale huurprijs van een woning vast te stellen.

RUIMTE VOOR BETAALBARE (MIDDEN)HUUR

Perspectieven op de Wet betaalbare huur

Voorwoord

‘Ik snap dat er door de overheid wordt ingegrepen in de middenhuursector,’ zegt hoogleraar Vastgoedeconomie Dirk Brounen, ‘maar zorg dat je vanaf nu transparant en voorspelbaar bent voor de investeerders.’ Huurder Marleen Keijlard ziet alleen nog kansen op de huizenmarkt als er een eerlijke huurprijs gevraagd wordt. En Marnix Norder, directeur huurteams Steenvlinder, is blij met een verhoging van de grens van het woningwaarderingstelsel. ‘Hierdoor kunnen de huurteams ook huurders van te dure middenhuurwoningen helpen, die nu buiten de boot vallen.’

Het zijn deze verhalen die gehoord moeten worden. Verhalen van mensen die vanuit verschillende perspectieven het belang en de effecten van het wetsvoorstel betaalbare huur belichten. Juist die verhalen hebben we in deze speciale uitgave verzameld.



Zoals het perspectief van de huurder. Want, zo blijkt uit de cijfers, 40 procent van de huurders betaalt momenteel te veel voor een middenhuurwoning. En dit percentage neemt met de jaren hard toe. Dit raakt beroepsgroepen die we keihard nodig hebben, zoals politieagenten, leraren en zorgpersoneel. Maar ook het perspectief van de investeerder. Want met het wetsvoorstel weten investeerders, en bouwers, nu waar ze mee te maken hebben. Door duidelijkheid te geven en aanvullende maatregelen te creëren, blijft investeren in middenhuur interessant. En tot slot het perspectief van de samenleving. Want ook op een breder niveau wordt die er beter van als zoveel mogelijk mensen betaalbaar en prettig kunnen wonen.

‘Perspectieven van huurders, investeerders én de samenleving laten zien dat de behandeling van het wetsvoorstel betaalbare huur geen uitstel verdraagt. Laten we nu in actie komen.’

Wat als we deze verhalen niet horen en niets doen? Dan zal een steeds groter gedeelte van de huurders te veel huur betalen en krijgt deze groep minder perspectief op een woning die past bij de prijs van de kwaliteit. Kan er onvoldoende worden opgetreden tegen een te hoge huurprijs, wat de bestaanszekerheid van een grote groep mensen onder druk zet. Loopt het aandeel beschikbare middenhuurwoningen nog verder terug. En blijven investeerders die kunnen zorgen voor nieuwe woningen in onzekerheid. Kortom, de behandeling van het wetsvoorstel verdraagt geen uitstel. Laten we nu in actie komen.

De Wet betaalbare huur zorgt voor een eerlijke huurprijs



Een lagere huur voor ruim 300.000 woningen

In totaal gaat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro omlaag.

4 pijlers Wet Betaalbare huur

✓ Meer betaalbare woningen



✓ Verduurzaming stimuleren



✓ Betere bescherming huurders



✓ Investeren in (midden)huur



Nu:

Huurprijsbescherming en regulering tot circa 880 euro (147 WWS*-punten)

Steeds minder beschikbare middenhuurwoningen in de vrije huursector

- Forse huurstijgingen, vooral in de grote steden (gemiddeld circa € 160 per maand bij huurderswissel).
- In 2016 was het aandeel vrijkomende middenhuurwoningen nog 80% van de totale vrije sector. In 2022 was dit nog maar 45%
- Van 2018 t/m 2022 zijn er circa 75.000 betaalbare koopwoningen opgekocht door beleggers voor verhuur.

Beperkt mogelijk om een lagere huurprijs af te dwingen

- Huurprijsbescherming is afhankelijk van het initiatief van de huurder.
- Huurders met contracten met een huurprijs boven de 880 euro moeten binnen zes maanden naar de Huurcommissie stappen voor een huurprijsstoetsing.
- Met als gevolg dat ruim de helft van de private huurwoningen waar nu al huurprijsbescherming geldt, te duur wordt verhuurd.

Straks bij Wet betaalbare huur...

Huurprijsbescherming en regulering tot circa 1100 euro (186 WWS*-punten)

Middenhuurwoningen weer terug in het segment waar ze thuishoren

- Weer een woning huren die past bij je portomonee. De huurprijs gebaseerd op de kwaliteit van je woning.
- Vergroot de doorstroming voor woningzoekenden met een middeninkomen.
- Het lage- en middenhuursegment neemt met circa 113.000 woningen toe.

Dwingende maximale huurprijzen op basis van de kwaliteit van de woning

- Huurders worden beter beschermd en kunnen op elk moment gedurende het huurcontract naar de Huurcommissie stappen voor een huurprijsstoetsing.
- Verhuurders moeten zich houden aan de maximale huurprijzen die het WWS* voorschrijft. Verhuurders die deze niet respecteren zijn in overtreding en riskeren een boete.
- Gemeenten houden toezicht en kunnen handhaven toetreden.

*WWS = Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale huurprijs van een woning vast te stellen.

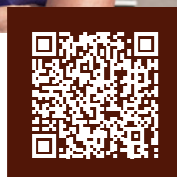
Wat betekent de Wet betaalbare huur voor huurders?

Steeds meer mensen hebben moeite om een betaalbare (huur)woning te vinden en zijn een steeds groter deel (>40%) van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Dit raakt vooral mensen met een gewone baan zoals docenten, agenten en zorgpersoneel. De Wet betaalbare huur heeft als doel de rechtsbescherming en betaalbaarheid voor de huurder te verbeteren en te zorgen voor een huur die past bij de kwaliteit van de woning. Hiermee draagt de wet bij aan de bestaanszekerheid.



Fotograaf: Diederik van der Laan

Marleen Keijlard, huurder in Amsterdam: “Ik maak me het meest zorgen over de toekomst. Ik ben 60 jaar en zou de komende jaren graag parttime willen werken om gezond richting mijn pensioen te gaan. Dat kan alleen niet, omdat mijn huurprijs jaarlijks met 100 euro stijgt vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging die de verhuurder doorberekent. Ik zou met plezier naar een kleinere, meer betaalbare woning verhuizen. Die kans is groter als voor meer woningen weer een eerlijke huurprijs wordt gevraagd, in plaats van de huidige extreem hoge prijzen.”



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code

Zeno Winkels, directeur Woonbond: “We spreken mensen die meer dan de helft van hun netto-inkomen kwijt zijn aan woonlasten, terwijl ze een heel normaal salaris verdienen en een bescheiden appartement huren. Maar ook huurders die meer dan 1000 euro per maand betalen voor een slecht geïsoleerde woning met vochtproblemen, terwijl de huisbaas weigert om onderhoud te plegen of te verduurzamen. Voor al deze mensen geldt dat zij nu geen kant op kunnen, want een andere woning is niet te vinden en op basis van de huidige regels kunnen verhuurders hun gang gaan.”



Fotograaf: Josje Deekens



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code



Fotograaf: Rob ter Bekke



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code

Mylène, huurder in Utrecht: “Met de nieuwe regels kan de Huurcommissie naast mensen met een sociale huurwoning óók huurders in de middenhuur te beschermen. In mijn geval komt het aantal punten in het woningwaarderingssysteem uit op 170, wat leidt tot een maximale kale huur van ongeveer 930 euro. Daarmee valt mijn woning dus onder de middenhuur.”

‘We spreken mensen die meer dan de helft van hun netto-inkomsten kwijt zijn aan woonlasten, terwijl ze een heel normaal salaris verdienen en een bescheiden appartement huren.’ – Zeno Winkels, directeur Woonbond

Marnix Norder, directeur huurteams Steenvlinder: “Op dit moment geldt het woningwaarderingssysteem alleen voor sociale huurwoningen. Voor alle huurwoningen boven 808 euro gelden momenteel geen beschermende regels. Dat betekent dat bij een middenhuurwoning van 1500 euro per maand, waar eigenlijk maximaal 1000 euro zou mogen worden gevraagd, huurteams niets kunnen doen. Met de nieuwe wet, en daar ben ik heel blij om, wordt de grens van het woningwaarderingssysteem verhoogd. Daardoor kunnen we huurders van te dure middenhuurwoningen wel helpen.”



Marnix Norder komt aan het woord in de podcast ‘Betaalbare Middenhuur?!’ aflevering 1. Aflevering luisteren? Scan de QR-code!



Wat betekent de Wet betaalbare huur voor de markt?

Ook bij de regulering van de middenhuur blijft het aantrekkelijk om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. De Wet betaalbare huur biedt (grote) investeerders duidelijkheid en perspectief door aanvullende maatregelen. Zo zorgt de modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS) dat investeren in kwaliteit loont.



Mischa van der Zee, particulier verhuurder in Zwolle: "Als je een huurprijs vraagt die past bij de kwaliteit van de woning, heb je ook geen gedoe met huurders. Ze weten dan dat ze een eerlijke prijs betalen. Ik heb liever zekerheid voor de lange termijn."



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code

Dirk Brounen, Hoogleraar Vastgoedeconomie Tilburg University: "In de praktijk is het te behalen rendement in het middenhuursegment nog altijd rond de 6 procent, wat het een prima investering maakt. Alleen voor wie gewend is rond de 10 tot 12 procent te krijgen, is het even slikken. Veel investeerders reageren vooral op deze versobering. Ik snap het gevoel, maar dat wil nog niet zeggen dat 6 procent te weinig is."



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code



Fotograaf: Ilse Leijtens



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code

Ger Peeters, bestuurder Wonen Limburg: "Het is belangrijk om af te stappen van het idee dat projectontwikkelaars en woningcorporaties elkaars concurrenten zijn. Zo denken kunnen we ons niet veroorloven; we zullen elkaar opnieuw moeten vinden en open moeten staan voor samenwerking. Het is niet nodig dat woningcorporaties hun volledige financiële informatie openbaar maken, maar we moeten wel met elkaar in gesprek gaan. Samen kunnen we optrekken en bijdragen aan de uitdagingen die er zijn op het gebied van huisvesting."

Tak Lam, directeur BPD Woningfonds: "Binnen project De Mix in Utrecht hebben we in drie en een half jaar tijd 179 middeldure huurwoningen kunnen realiseren. Dit succes is echt te danken aan de goede samenwerking met de gemeente Utrecht en de woningcorporatie Woonin. Ik ben er dan ook van overtuigd dat er vanuit de private sector winst te behalen valt door in middenhuurprojecten op te trekken met publieke partijen. Door een gemeenschappelijk doel na te streven en daar samen aan te werken, kunnen we zulke successen behalen."



Fotograaf: Remco Lassche



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code



Het project De Mix komt ook aan bod in de podcast 'Betaalbare Middenhuur?!' aflevering 2. Aflevering luisteren? Scan de QR-code!

Wat betekent de Wet betaalbare huur voor de **samenleving**?

De overheid moet zorgen voor voldoende woongelegenheden. Adequate huisvesting is namelijk een belangrijk onderdeel van bestaanszekerheid. Met de Wet betaalbare huur blijft het mogelijk om te investeren in nieuwe middenhuurwoningen. Bovenal leidt het ertoe dat woningen daadwerkelijk verhuurd worden voor een prijs die past bij de kwaliteit van de woning.



Lida Reiff, makelaar in Amsterdam: “Wij hebben een speciaal project in de verhuur gehad voor het middensegment: Juf Nienke op IJburg. Dit project gaf bij de toewijzing voorrang aan leraren, politieagenten en zorgmedewerkers. Er waren uiteindelijk 300 geïnteresseerden voor de 30 middenhuurwoningen met huurprijzen tussen 950 tot 1150 euro. Gezien de massale belangstelling voor dit project en de ervaring dat het in de praktijk werkt, hoop ik dat er meer van deze initiatieven van de grond komen.”



Lida Reiff komt aan het woord in de podcast ‘Betaalbare Middenhuur?!’ aflevering 3. Aflevering luisteren? Scan de QR-code!

‘Er waren 300 geïnteresseerden voor 30 middenhuurwoningen met huurprijzen tussen 950 tot 1150 euro’



Fotograaf: Bas van Setten



Volledig artikel lezen? Scan de QR-code

Dennis de Vries, wethouder gemeente Utrecht: “Ik ben positief over de wet, omdat reguleren hard nodig is. Vooral in de grote steden zijn de prijzen voor huurwoningen in de vrije sector door het dak gegaan. Daardoor kunnen mensen met een middeninkomen de huur niet of nauwelijks meer betalen. Daarom pleiten we hier, samen met andere grote steden, ook al een aantal jaar voor.”

‘Mensen met een middeninkomen kunnen in de grote stad de huur niet of nauwelijks meer betalen.’ – Dennis de Vries

Wat vindt Nederland?

Opiniepeiling
Wat vindt Nederland van de huurprijzen in de vrije sector

Infographic bekijken? Scan de QR-code

