

Eerste Kamer

**datum**  
17 juni 2023  
**Kenmerk**  
24.204  
**uw relatienummer**  
-  
**bijlage(n)**  
-Rapportage Meldpunt  
woekerhuren Woonbond.  
-Factsheet Huren in de vrije  
sector BLG Wonen)

## **Betreft: Wet betaalbare huur**

Geachte Kamerleden,

Op 18 juni behandelt u de Wet betaalbare huur. Een brede coalitie van maatschappelijke organisaties roept u op het wetsvoorstel aan te nemen met aandacht voor een zorgvuldige invoering. Hiermee geeft u duidelijkheid aan huurders, corporaties, marktpartijen en bouwers. Veel middeninkomens zijn een veel te groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen. De huurprijzen van veel woningen staan niet in verhouding tot de geboden kwaliteit. De Wet zorgt ervoor dat meer woningen een maximale huurprijs krijgen die wel samenhangt met de kwaliteit.

### **Betaalbaar huren voor middengroepen**

Veel werknemers in cruciale beroepen kunnen nu geen betaalbare woning vinden. De huurprijzen zijn veel te hoog waardoor de leraar, de politieagent en de zorgmedewerker niet betaalbaar kunnen huren. Dit draagt ook bij aan de problemen voor scholen of de politie om personeel te werven. Met de Wet betaalbare huur krijgen meer woningen een betaalbare huurprijs en komen de huurprijzen van woningen meer in lijn met de kwaliteit.

### **Meer huurders beschermd tegen woekerhuren**

De wet zorgt ervoor dat voor meer woningen weer een maximale huurprijs gaat gelden door de huurprijsregulering uit te breiden tot en met 186 punten. Hierdoor zijn huurders beter beschermd tegen door schaarste opgedreven prijzen.

### **Prikkel tot verduurzaming**

De wet prikkelt tot verduurzaming omdat zuinige labels meer huurpunten opleveren en onzuinige labels minpunten. Dat betekent ook dat huurders een lagere huur betalen als ze in een woning wonen waar de energierekening hoog is door slechte isolatie.

### **Sancties voor niet naleven maximale huurprijs**

De maximale huurprijs wordt dwingend. Nu is dat niet het geval waardoor veel verhuurders bij een gereguleerde woning toch een te hoge huurprijs rekenen. Er staat immers geen sanctie op. Met de Wet betaalbare huur wordt het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend en kunnen gemeenten, via de Wet goed verhuurderschap, optreden tegen te hoge huurprijzen. Dit zorgt voor een prikkel voor verhuurders om zich wel aan de regulering te houden.

### **Reparatie procedure aanvangshuur**

De wet repareert een weeffout in de huidige huurprijsregulering. Nu kunnen huurders die ten onrechte een vrije sectorprijs betalen terwijl ze op basis van punten gereguleerd huren, alleen in de eerste zes maanden van hun contract een procedure starten via de Huurcommissie om de huur te verlagen. Met de Wet betaalbare huur kan een te hoge huur ook later nog worden gecorrigeerd.

### **De wet laat ruim baan voor nieuwbouw**

Met aanpassingen vanuit de Tweede Kamer zijn de zorgen van projectontwikkelaars en beleggers voldoende weggenomen, zo blijkt uit het persbericht van NEPROM en IVBN<sup>1</sup>. Zij zijn blij met de duidelijkheid die de Tweede Kamer heeft geboden. Veel nieuwbouw komt op basis van de waardering van de marktwaarde via de WOZ en door hoge energielabels snel boven de nieuwe reguleringsgrens. Voor nieuwbouw die nog wel in de middenhuur valt is een ruime nieuwbouwopslag van 10% in de wet opgenomen. De wet staat nieuwbouw dus niet in de weg. De wet pakt vooral exorbitante prijzen in de bestaande voorraad aan.

### **Meer ruimte op koopmarkt**

Met de wet blijft beleggen op de woningmarkt mogelijk. Dat een deel van de particuliere beleggers hierdoor minder woningen opkoopt om duur te verhuren, betekent meer kansen op de koopmarkt voor jonge gezinnen, doorstromers en starters. Uit het debat rondom de wet in de Tweede Kamer bleek dat er een vooruitzicht is op een verlaging van de fiscale druk rond verhuur. Het belang daarvan kunnen wij onderschrijven. Zo blijft verhuur aantrekkelijk en de vrije huursector op peil.

### **Herstel huurprijsbescherming**

Vanaf de jaren negentig is de huurprijsregulering steeds verder verzwakt. Een steeds groter deel van de huurders heeft daardoor noodgedwongen te maken met te hoge huren. Met de Wet betaalbare huur wordt dit gerepareerd.

### **Groot draagvlak**

Het wetsvoorstel kan rekenen op groot maatschappelijk draagvlak. Van vakbonden tot gemeenten en corporaties tot huurders. Ook in de Tweede Kamer was er van links tot rechts ruime steun voor het wetsvoorstel. Uit meerdere kiezersonderzoeken blijkt die grote steun ook keer op keer.

### **Stem in met de Wet betaalbare huur**

In de bijlage vindt u een rapportage van het Meldpunt Woekerhuren van de Woonbond. Deze meldingen illustreren wat woekerprijzen doen met de huurders. U kunt voorkomen dat dit blijft bestaan.

Tevens vindt u de Factsheet Huren in de Vrije huursector. BLG Wonen heeft daarmee in 2022 al aangetoond dat voor 54% van de woningen in de vrije huursector een huur wordt gevraagd die hoger ligt dan wat op basis van het puntenstelsel redelijk zou zijn. De jarenlange stijgende huren geven genoeg aanleiding om aan te nemen dat dit percentage onveranderd hoog ligt.

Onderstaande coalitie roept u dan ook op om huurders en woningzoekenden te steunen en voor de Wet betaalbare huur te stemmen.

Namens

Aedes, AOB, BLG wonen, FNV, G4, G40, M50, de Nederlandse Politiebond, VNG en de Woonbond.

---

1. <https://www.neprom.nl/artikel/duidelijkheid-over-nieuwe-huurwet/2437>

vereniging van  
woningcorporaties



**ACb** Samen Sterk  
Onderwijs.



**BLGwonen**



Stedennetwerk

**G40**



**nederlandse  
politiebond**



**woonbond**  
*de stem van hurend nederland*

# Meer dan de helft van de huurwoningen in de vrije sector heeft een hogere huurprijs dan redelijk is op basis van het puntenstelsel

## Verdeling huurwoningen in vrije sector naar huurprijs

**616.087\***  
= 100%

Totaal aantal vrije sector huurwoningen



**283.826\*\***  
= 46%

Vrije sector huurwoning met huur volgens PSH\*\*\*



**332.261\*\***  
= 54%

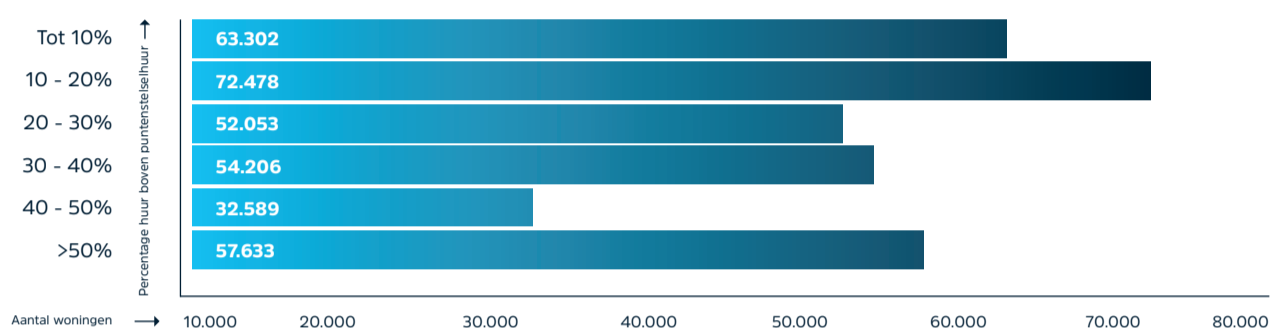
Vrije sector huurwoning met huur boven PSH\*\*\*

- \* Alleen woningen die binnen het puntenstelsel vallen worden in deze analyse meegenomen. Dit zijn woningen t/m 250 punten, wat gelijk staat aan een huurprijs van € 1.386 (2022).
- \*\* De woning is een huurwoning met een huurprijs boven de liberaliseringsgrens en is daarmee een vrije sector huurwoning. De huur is de huurprijs, zoals berekend volgens het puntenstelsel voor zelfstandige huurwoningen van de Huurcommissie.
- \*\*\* PSH: puntenstelselhuur, huur die wordt bepaald op basis van het puntenstelsel (woningwaarderingsstelsel).

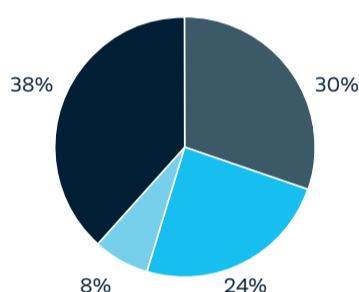
## Overschrijding van huurprijzen in vrije sector

Landelijk zijn de huren, van de huurwoningen die binnen het puntenstelsel vallen, 29% hoger dan de puntenstelselhuur. Voor 17% van alle huurwoningen in Nederland geldt dat de huurprijs 50% hoger ligt dan de puntenstelselhuur.

**Voorbeeld:** een woning heeft op basis van het puntenstelsel een kale huur van € 1.000, dan wordt deze in de praktijk voor gemiddeld €1.290 per maand verhuurd.

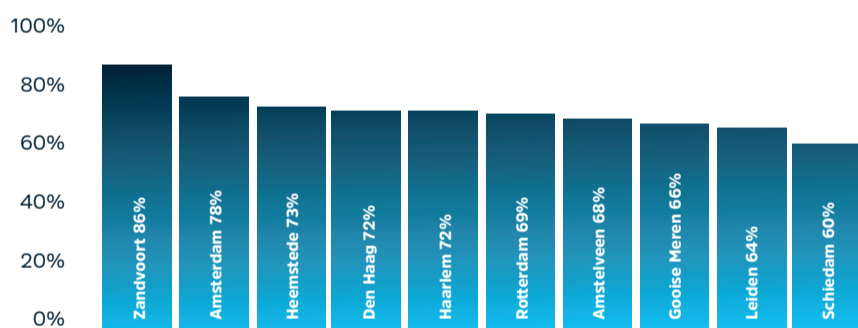


## Meeste huurwoningen in vrije sector met een te hoge huurprijs in vier grote steden in Nederland



Van de 332.261 woningen die voor een hogere prijs dan de puntenstelselhuur worden verhuurd, bevindt 57% zich in één van de vier grote Nederlandse gemeenten. Het gaat hier over 62.989 huurwoningen in Amsterdam, 50.046 huurwoningen in Rotterdam, 39.838 huurwoningen in Den Haag en 11.223 huurwoningen in Utrecht.

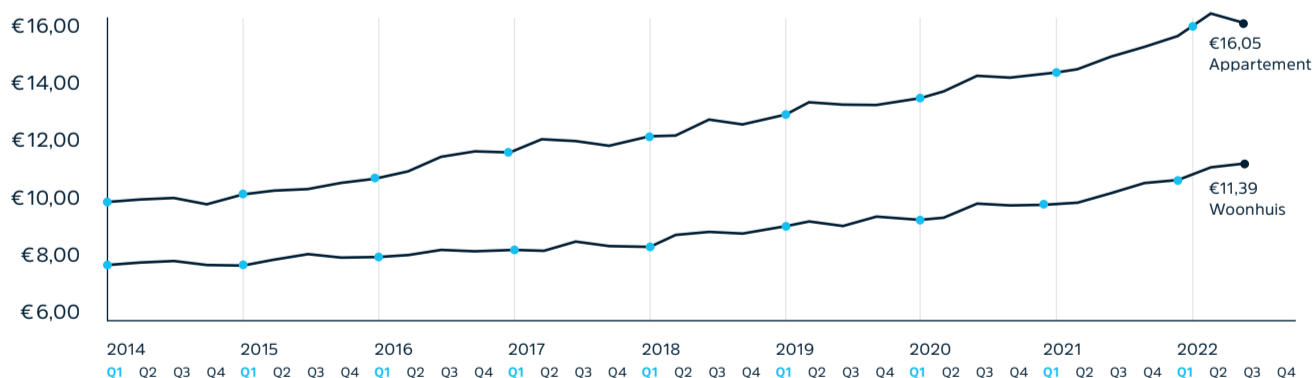
● Amsterdam ● Rotterdam ● Den Haag ● Utrecht



- In Zandvoort wordt 86% van de huurwoningen in de vrije sector boven de puntenstelselhuur verhuurd. Daarnaast zijn veel gemeenten in de metropoolregio Amsterdam terug te vinden in de top 10: Amsterdam, Haarlem, Heemstede en Amstelveen.
- Voor alle gemeenten in de top 10 geldt dat minimaal de helft van alle huurwoningen in de vrije sector een huurprijs heeft die minimaal 10% hoger ligt dan de puntenstelselhuur.

## Jarenlange prijsstijging in vrije huursector

Ontwikkeling huurprijs per m<sup>2</sup>, Nederland, 2014 - 2022, in euro's



Bron: NVM, oktober 2022

## Huurders groot deel van inkomen kwijt aan woonlasten



**Huurder in vrije sector**  
Woonquote\* 41,8%  
Gem. maandelijkse woonlasten 835 euro



**Huiseigenaar**  
Woonquote\* 23,4%  
Gem. maandelijkse woonlasten 696 euro

\* De totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen wordt weergegeven door de woonquote. Hieruit blijkt dat de huurlast een steeds groter deel van besteedbaar inkomen inneemt.

Bron: CBS, juni 2022

BLG Wonen zet zich in voor een toegankelijke woningmarkt. Een woningmarkt die rechtvaardige kansen biedt aan woningzoekenden, zodat zij ongeacht leeftijd, achtergrond, opleiding of huishouden, binnen een jaar een passende huur- of koopwoning vinden. De Woontoegankelijkheidsmonitor is een initiatief van BLG Wonen en is ontwikkeld i.s.m. PwC en Companen.

Kijk voor meer informatie op [www.blgwonen.nl/woontoegeankelijkheid](http://www.blgwonen.nl/woontoegeankelijkheid)



# Rapportage Meldpunt woekerhuren

De Woonbond opende op 12 februari een online Meldpunt woekerhuren, om verhalen te verzamelen van huurders die een veel te hoge huurprijs betalen voor een woning. In het maken van beleid over de vrije sector is het namelijk veel te lang niet over het belang van de huurder gegaan die hier woont. Maar om de rendementen en om het belang van een zo groot mogelijke commerciële huurmarkt, in plaats van een huursegment met kwalitatieve en maatschappelijke meerwaarde voor huurders.



We vroegen huurders wat het betalen van een te hoge huur voor hun dagelijks leven betekent. Ook vroegen we naar de kwaliteit van de woning, die vaak in schril contrast staat tot de geleverde kwaliteit. Omdat de prijskwaliteitverhouding hier in veel gevallen volledig zoek is.

De huurders die een melding deden vallen grofweg in één of meer van de categorieën: jonger huurder, gezin, oudere huurder en/of middeninkomen. Om

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/woonsituatie-en-woonbeleving-van-jongeren-2012-2021?onepage=true#:~:text=Ook%20het%20aandeel%20jongeren%20dat,van%2010%20naar%2015%20procent.>

deze verschillende facetten van de problematiek tot zijn recht te laten komen, hebben we dit type voorbeelden terug laten komen in deze rapportage.

## Impact hoge huurprijzen en huurverhogingen

### Jonge huurders

Voor veel relatief jonge huurders betekenen de hoge huurprijzen dat ze niet het leven kunnen opbouwen dat ze willen. Ze stellen de keuze voor kinderen uit, kiezen niet voor een andere baan vanwege financiële onzekerheid en hebben het gevoel niet echt mee te doen in de maatschappij.

“De hoge huur betekent voor mij dat ik geen toekomstplannen kan maken”, zegt een vrijesectorhuurder die € 1.255,- betaalt voor 36 vierkante meter. Meer vaak jonge huurders trekken dit soort conclusies vanwege hun hoge huur. Dat is ook niet zo gek aangezien het CBS in 2021 constateerde dat de woonquote bij jongeren in de private huurmarkt het hoogst is. Jongeren van 18-25 jaar verwonen maar liefst 61,8% van hun besteedbaar inkomen.<sup>1</sup>

Daarbij maken ze niet keuzes voor werk of een opleiding die ze anders wel zouden maken. Een jonge huurder uit het midden van het land zegt hier het volgende over: “Ik wil eigenlijk een andere baan met minder stress, maar ben bang dat ik dan de huur niet meer kan betalen. Elke maand dat bedrag overmaken geeft me het gevoel dat ik faal. Zeker in vergelijking met leeftijdsgenoten die samenwonen en wel al een huis hebben kunnen kopen. Ik vrees dat ik dat gat nooit meer kan dichten.”

[20jongeren%20dat,van%2010%20naar%2015%20procent.](https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/woonsituatie-en-woonbeleving-van-jongeren-2012-2021?onepage=true#:~:text=Ook%20het%20aandeel%20jongeren%20dat,van%2010%20naar%2015%20procent.)

Deze gevoelens van falen en tekortschieten komen vaak naar voren in het meldpunt. Dit leidt ook tot depressieve gedachten. Zo geeft een huurder in de dertig die € 1.075,- betaalt voor 27 vierkante meter aan: "Letterlijk alles wat betreft mijn leven staat on hold. Ik kan niet eens vrienden uitnodigen te eten hier want ik kan geen eettafel kwijt. 75% van mijn salaris verdwijnt naar mijn vaste lasten. Ik weet niet of ik volgend jaar wel in dit huis kan blijven want dit is voor mij niet bij te benen als de huur steeds verder omhoog gaat. Ik voel me daardoor geregeld depressief."

Een andere huurder schrijft: "Financiële zorgen, minder koopkracht en uitstel van het beginnen met kinderen. Hierdoor stress en beïnvloeding van gezondheid en relatie. Bovendien kunnen we door zo'n hoge huurprijs niet sparen voor het "kosten koper" bij aankoop van een huis. Dit voelt als voor altijd vast aan een huurhuis met hoge huurprijs."

### **Gezinnen**

Veel ouders van gezinnen ervaren financiële stress door te hoge huurprijzen, wat impact heeft op het hele huishouden.

Een gezin bestaande uit twee werkende ouders en drie kinderen zegt over de onbetaalbare huurprijzen: "Eén van onze salarissen gaat naar de huur alleen. Nu is de huur € 2.230,-. Vanaf 1 juli komt er weer een stijging".

Een ouder schrijft: "Ik moet inleveren uit mijn portemonnee en heb minder vrijheid, kan minder boodschappen doen of kadootje voor een jarige vriendin of mijn kinderen."

Een ander hurend gezin "Ik kan niet weg (geen mogelijkheid tot kopen of weer een dure verhuizing ondergaan). Mijn kinderen groeien op in een te klein huis met veel financiële stress. Levert veel ruzies op, afwezigheid op school en depressies."

### **Middeninkomens**

Middeninkomens geven vaak aan dat een koopwoning onbereikbaar is en dat de sociale huursector voor ze op slot zit vanwege lange wachttijden of de inkomensgrens.

"60 % van mijn loon gaat naar woonlasten. Ik ga dit niet lang volhouden en ik vind het zeer onrechtvaardig. De middeninkomens staan met hun rug tegen de muur."

"Dat wij als tweeverdieners, met een inkomen waar wij niet ontevreden over zijn zelfs nog op de kleintjes moeten letten. Geen recht op een enkele subsidie, niet kunnen sparen om door te stromen naar een koopwoning maar wel te maken met een lakse verhuurder en enorme hoge kosten per maand."

"Dat ik elk jaar een groter deel van mijn salaris kwijt ben en ik bang ben op den duur in de knel te komen."

### **Oudere huurders**

Ook veel 65-plussers wisten het meldpunt te vinden. Zij geven aan dat kopen op hun leeftijd geen optie is, en dat ze gevangen zitten in een woning waarvan de huur jaar op jaar hard stijgt, hoger dan dat pensioenen worden geïndexeerd. Ze weten dat een inkomensstijging er ook niet in zit. Er zijn grote zorgen over de alsmaar oplopende huur, waar ook de Wet Betaalbare huur te weinig aan doet. Ze voelen zich gevangen klanten.

"Als gepensioneerde moet er elke maand bij uit spaarpotje om rond te komen"

"Bij bijzondere uitgaven kom ik direct in het rood. De huur blijft ieder jaar maar stijgen met steeds vele procenten.""

"Als je een huis huurt in de vrije sector en je moet het hebben van een pensioen wat al jaren niet verhoogd is ben je de klos."

### **Kwaliteit**

Bij woonkwaliteit geven veel huurders aan dat de huurprijs niet in lijn is met de kwaliteit en het comfort van de woning. Problemen als vocht en schimmel, slecht geïsoleerde woningen en hoge stookkosten en enkelglas worden veel genoemd door melders.

"De achterdeur zit scheef waardoor er wind naar binnen komt. Een raampje was bij levering van de

woning al stuk en kan niet meer dicht. Drie ramen zijn nog enkel glas. Niet alleen is de huur dus hoog, maar de slechte staat van het huis maakt mijn stookkosten ook enorm hoog”, zegt een huurder over de onzuinige en slechte woning waar hij € 1.375,- voor betaalt.

Een huurder die € 1.710,- betaalt somt op wat hij voor comfort terugkrijgt in zijn label G woning: “Veel jaren kon ik onder mijn ramen door naar buiten kijken. Als het regent moest ik handdoeken neerleggen. Geen dubbel glas aan de voorkant en houtrot, de buitenmuren zijn niet geïsoleerd.”

Een andere huurder die ruim € 1.300,- per maand betaalt aan kale huur zegt: “Energie label is G, wij stoken voor de buitenlucht.”.

## Conclusie

Het betreft hier een greep uit de 350 meldingen die in iets meer dan twee maand tijd zijn gedaan bij ons meldpunt. De meldingen onderstrepen dat jong en oud geraakt wordt door de te hoge huurprijzen in de geliberaliseerde sector. Jongeren stellen levenskeuzes uit en hebben het gevoel niet echt mee te doen. Gezinnen en middeninkomens hebben het gevoel dat er geen plek voor ze is. Gepensioneerden maken zich zorgen dat de huurindexering van de al hoge huren ervoor zorgt dat de huurwoning waarin ze vast zitten, niet meer op te brengen is. De kwaliteit van vaak onzuinige woningen staat in schril contrast met de huurprijs.

De Wet Betaalbare huur is onderdeel van de oplossing. Om in ieder geval de excessief hoge huurprijzen die geen enkele link hebben met de kwaliteit aan te pakken. Er moet meer gebeuren om te zorgen dat deze verschillende type huurders een betaalbare woning hebben. Maar het aanpakken van woekerhuren is een onmisbare stap in dit geheel.