

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*