



VRIJWILLIGERSORGANISATIE BUS
BURGERKRACHT UIT SAMENWERKING
CONTACTADRES via E-mail: info@debus.nl
INFORMATIE OVER BUS: www.debus.nl



Verdwijnen er huurwoningen door de Wet betaalbare huur?

In het kort:

- Het aanbod van huurwoningen voor middeninkomens krimpt.
- Door onder andere de Wet betaalbare huur dalen de maximale huurprijzen, waardoor verhuurders hun woningen verkopen.
- Woningzoekenden met een middeninkomen vinden hierdoor nog moeilijker een betaalbare huurwoning.

De Wet betaalbare huur is ingevoerd om huurwoningen betaalbaar te houden voor middeninkomens. Toch klinkt er kritiek vanuit de verhuurderssector. Volgens brancheorganisatie Vastgoed Belang neemt de uitponding (huurwoningen verdwijnen naar koopmarkt) van huurwoningen toe, waardoor het aanbod aan middenhuur verder onder druk komt te staan.

Directeur brancheorganisatie Vastgoed Belang, waarschuwt voor de gevolgen voor woningzoekenden.

Waarom kiezen verhuurders voor verkoop?

Volgens Touw heeft de Wet betaalbare huur een ongewenst effect. Hoewel woningen voor middeninkomens betaalbaarder moeten worden, ziet hij juist dat het aanbod afneemt.

Wat is de Wet betaalbare huur?

De Wet betaalbare huur geldt sinds 1 juli 2024 en is vooral bedoeld om huurwoningen voor middeninkomens betaalbaar te houden. Daarnaast moet de wet ervoor zorgen dat huurprijzen beter aansluiten bij de kwaliteit van een woning.

Om te bepalen hoeveel huur een verhuurder maximaal mag vragen, wordt gebruikgemaakt van het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit is een puntensysteem waarbij woningen punten krijgen op basis van onder meer de oppervlakte, het energielabel, de voorzieningen en de WOZ-waarde. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de maximale huurprijs mag zijn.

Met de wet is de huurprijsbescherming uitgebreid naar de middenhuur. Woningen met 144 tot en met 186 punten vallen sinds 1 juli 2024 onder deze regels. Voor nieuwe huurcontracten mag een verhuurder niet meer vragen dan de maximale huurprijs die hoort bij het aantal punten van de woning. Woningen met 187 punten of meer vallen nog steeds in de vrije sector.

“De wet reguleert de huurprijzen via het WWS-puntensysteem, maar dat sluit volgens ons niet aan bij een realistische huurprijs voor verhuurders”, zegt Touw. Uit een **rapport** van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening blijkt dat de maximale huren volgens het WWS gemiddeld 21 procent lager liggen dan markthuren. In de Randstad kan dat verschil nog groter zijn.

Volgens de Directeur zien verhuurders zich daardoor genoodzaakt hun huurwoningen te verkopen in plaats van deze te blijven verhuren. "Uit opgetelde cijfers van het Kadaster blijkt dat er in de eerste 21 maanden na de invoering van de wet ongeveer 66.000 woningen zijn uitgepond", vertelt de directeur. Hij waarschuwt dat er op deze manier vrijwel alleen nog vrije-sectorwoningen overblijven.

Omdat de schaarste aan huurwoningen door de uitpondgolf toeneemt, zien we ook dat de prijzen in de vrije sector juist zijn gestegen

Wat gaan woningzoekenden hiervan merken?

Voor mensen die op zoek zijn naar een woning betekent dit volgens Touw dat voormalige middenhuurwoningen, die eerst nog betaalbaar waren voor middeninkomens, steeds vaker alleen bereikbaar zijn voor hogere inkomens. “Mensen die plots moeten verhuizen, bijvoorbeeld door een scheiding of een

nieuwe baan, komen zo klem te zitten”, legt de directeur uit. Hij denkt dat het daardoor steeds lastiger wordt voor middeninkomens om een woning te vinden.

Daarnaast is het bouwtempo volgens de Directeur niet hoog genoeg om de groeiende vraag op te vangen. “Er zijn niet alleen te weinig woningen, maar ook mensen die al een woning hebben, kunnen moeilijk doorstromen.” Daarbij doelt hij op een vastlopende doorstroming op de woningmarkt, terwijl de druk juist toeneemt.

Woningzoekenden gaan dit merken doordat zowel het aanbod huur- als koopwoningen in de toekomst gaan afnemen

Wat kan er gedaan worden tegen uitponding?

Het kabinet heeft aangegeven de Wet betaalbare huur te willen versoepelen om de verkoop van huurwoningen tegen te gaan. In een brief aan de Tweede Kamer in april schrijft minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, dat er wordt gekeken naar aanpassingen in het woningwaarderingssysteem (WWS) om uitponding af te remmen.

De Directeur vindt dat er meer nodig is: “Het pakket dat de minister voorstelt, pakt niet de kern van het probleem aan”, zegt hij. Volgens hem sluit het WWS niet goed aan bij wat een realistische huurprijs is. “De oplossing ligt vooral in het moderniseren van het WWS, zodat het beter aansluit op wat huurders belangrijk vinden en op de markthuren.”

Als er niet meer ondernomen wordt om uitponding tegen te gaan, verwacht Touw dat de gevolgen voor middeninkomens de komende jaren groter zullen worden. Op de lange termijn kan dit maatschappelijke gevolgen hebben. Daarbij wijst hij onder meer op de gevolgen voor de economie, omdat mensen minder flexibel worden om te verhuizen voor werk.

■ De vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS) merkt op:

Als het woonbeleid vanuit het kabinet wordt voortgezet zal Nederland te maken gaan krijgen met minder huurwoningen. Dit gaat grote gevolgen krijgen voor mensen om aan een betaalbare woning te komen, nu al is het een groot probleem om een betaalbare huurwoning te krijgen. De woonmarkt heeft te maken met grote problemen en dan komt dit er nog eens boven op.

Kunnen wij u ergens mee van dienst zijn b.v.:

Over de inhoud van het bericht of andere zaken op het terrein van informatie verstrekken, het geven van adviezen of hulpverlening bij opstellen van brieven, bemiddeling of begeleiding op terreinen van:

Uitkeringen, regelingen, voorzieningen, werk en inkomen, wonen, zorg, ouderenbelangen, armoede, schulden etc., dan bieden dat bieden wij u **geheel kosteloos** aan.

Wij als belangenorganisatie hebben meer als 25 jaar ervaring in de sociaal maatschappelijke dienstverlening.

Mail uw vragen, verzoeken naar: info@debus.nl. Wij dragen zorg voor een reactie mail binnen 24 uur.

Om meer over ons te willen weten verwijzen wij u graag onze website: www.debus.nl

Opgemaakt en gepubliceerd:

Bronvermelding: Zorgwijzer/ BUS

Uitgegeven door: Vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS)