



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



Wet betaalbare huur blijkt na 2 jaar geen succes: 'Er is letterlijk geen woning in de middenhuur te vinden'

In 2024 ging de Wet betaalbare huur in van voormalig CDA-woonminister. Het doel van de wet was om meer woningen in het middensegment betaalbaar te maken door het woningwaarderingstelsel (WWS) uit te breiden van 143 naar 186 punten. Dit puntenaantal bepaalt de maximale huurprijs die een verhuurder aan een huurder mag vragen.

De wet was ook bedoeld om de huurbescherming te verbeteren, maar de praktijk laat zien dat de wet juist een averechts effect heeft gehad op de huurwoningmarkt. Sinds de invoering van de wet is het aanbod van vrijkomende huurwoningen met maar liefst een derde gedaald. Dit komt voornamelijk doordat investeerders, die door deze wet minder rendement konden behalen, besloten hun woningen te verkopen.

Een vastgoedondernemer bezat maar liefst vijftig woningen in Amsterdam. Doordat deze wet ervoor zorgde dat hij minder rendement op zijn woningen zou behalen, besloot ook hij zijn woningen te verkopen in plaats van te verhuren. "Ik heb voornamelijk aan expats verkocht", vertelt de ondernemer. "Mijn ervaring is dat zelfs een Nederlands stel niet in staat is om een woning in Amsterdam te kopen. Die kosten namelijk al gauw een ton of vijf."

"Er is letterlijk geen woning in de middenhuur meer te vinden", vervolgt hij. De cijfers lijken hem daarin gelijk te geven. In totaal zijn er 8 miljoen woningen in Nederland. Daarvan is 57 procent een koopwoning en 31 procent een sociale huurwoning. De laatste 12 procent is gelijk verdeeld onder huurwoningen in de vrije sector en middenhuurwoningen.

Projectontwikkelaars willen niet bouwen:

De woningen die onder de middenhuur kwamen te vallen, waren bedoeld voor mensen met een wat lager inkomen. "Doordat al deze woningen massaal in de verkoop kwamen, zijn ze nu in handen gekomen van de verkeerde doelgroep: mensen die wel in staat waren om de woning te kopen", vertelt projectontwikkelaar. "De mensen voor wie deze wet bedoeld was, hebben er dus helemaal niks aan gehad."

Volgens de projectontwikkelaar lag het probleem niet zozeer bij de invoering van de middenhuur. "Het grootste probleem is dat deze wet ook is gaan gelden voor bestaande huurwoningen. Dat jaagt beleggers weg, want zij kregen opeens een veel lager rendement op een bestaande belegging." De projectontwikkelaar zegt dat beleggers daardoor vastgoedinvesteringen in Nederland te onbetrouwbaar vonden en daarom niet langer wilden investeren in nieuwe vastgoedprojecten in dit land.

"Destijds werd ook al aangeraden dat het invoeren van middenhuur prima zou zijn geweest voor nieuwe projecten. Dan weten investeerders precies waar ze in investeren. De overheid kwam heel onbetrouwbaar over door de manier waarop ze dit hebben uitgevoerd." Waarom koos de overheid er dan toch voor om de wet ook te laten gelden voor bestaande huurwoningen? "Puur populisme", denkt de projectontwikkelaar.

"Als je in Amsterdam kijkt naar een middenhuurwoning, dan mag je als huurder maximaal 1,8 keer het modaal inkomen verdienen om daarvoor in aanmerking te komen. Als je een stel hebt dat allebei fulltime werkt, dan zit je daar al snel boven. Ofwel: die mensen zijn aangewezen op het kleine aantal huurwoningen in de vrije sector. Hier is gewoon niet over nagedacht", besluit hij.

■ **De vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS) is van mening:**

Wederom een zeperd, om het woningtekort los te kunnen trekken heeft de landelijke politiek weer eens een wet bedacht die achteraf totaal niets heeft opgeleverd. Na 3 jaar invoering kan ook deze wet in de prullenbak. Benieuwd of de woonplannen van de huidige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wel ‘zoden aan de dijk gaat zetten’. Of is dit weer een plan om te laten zien dat er gewerkt wordt aan de woningbouw zonder dat er vooraf goed over nagedacht is? De tijd zal het leren.

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: 21 – juli - 2026

Bronvermelding: WNL - nieuws / BUS

Uitgegeven door: Vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS)