



# De **Wet betaalbare huur** zorgt voor een eerlijke huurprijs



↓ € 190

## Een lagere huur voor ruim 300.000 woningen

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

### 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 handhavend toetreden.

## 4 pijlers Wet betaalbare huur

✓ Meer betaalbare woningen



✓ Verduurzaming stimuleren



✓ Betere bescherming huurders



✓ Investeren in (midden)huur



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



## 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 huurprijsbescherming 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 (uitgeponed) 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 2028 start geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname 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 willen 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 woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale huurprijs van een woning vast te stellen.