

Datum:17-05-2024

Kenmerk: 24.135

uw relatienummer

bijlage(n) Rapportage
Meldpunt Woekerhuren

Betreft: Behandeling Wet Betaalbare huur

Geachte Eerste Kamerleden,

In uw Kamer ligt het wetsvoorstel Wet Betaalbare huur ter bespreking voor. Wij (Aedes, VNG en Woonbond) pleiten voor een snelle én zorgvuldige invoering en roepen u op de wet zo snel als mogelijk te behandelen. Alle partijen, gemeenten, verhuurders en huurders willen duidelijkheid en zekerheid. Deze wet is na eerdere opmerkingen van de Raad van State door zowel de minister als de Tweede Kamer aangepast ten faveure van verhuurders zodat zij rendabel kunnen blijven verhuren. Tegelijkertijd zorgt de Wet ervoor dat bij veel nieuwe huurcontracten de huurprijs omlaag gaat, passend bij de kwaliteit van de woning. Dat is hard nodig. Bovendien werkt de wet verduurzaming in de hand doordat onzuinige labels minder en zuinige labels meer huur opleveren.

Bouwers, beleggers, gemeenten huurders en woningzoekenden willen door

Bouwende beleggers kunnen prima uit de voeten met deze wet, zo blijkt ook uit een reactie van belangenorganisaties NEPROM¹ en IVBN². Ze zijn wel gebaat bij zekerheid en duidelijkheid, geven ze keer op keer aan. Gemeenten, corporaties, huurders en woningzoekenden hebben zich ook reeds voor de wet uitgesproken, waarbij iedereen waarde hecht aan een tijdige en zorgvuldige invoering.

Behandel de wet zo snel mogelijk

De wet kreeg in de Tweede Kamer met 112 zetels een ruime meerderheid. Er is een groot maatschappelijk draagvlak voor de wet. We roepen de Eerste Kamer op de wet snel te behandelen zodat het streven om voor de geplande ingangsdatum van 1 juli duidelijkheid te verschaffen niet in gevaar komt. Elke maand uitstel betekent nieuwe huurders die huren tot 2.000 euro in de maand mogen betalen voor woningen waar niet eens zo lang geleden nog heel betaalbaar gewoond kon worden. Laat dat niet gebeuren. In de bijlage vindt u een rapportage van meldingen uit het Meldpunt Woekerhuren van de Woonbond. Hier kunt u lezen welke ingrijpende impact woekerhuren hebben op mensenlevens. U bent nu in de gelegenheid om daar wat tegen te doen.

Met vriendelijke groet, mede namens Aedes en VNG,



Zeno Winkels, directeur Woonbond

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

² <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/neprom-en-ivbn-blij-met-duidelijkheid-over-huurwet>

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

¹ <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.¹

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.