



Eerste Kamer der Staten-Generaal  
T.a.v. de heer Bruijn  
Postbus 20017  
2500 EA DEN HAAG

Per e-mail aan: [postbus@eerstekamer.nl](mailto:postbus@eerstekamer.nl)

Plaats : Utrecht  
Datum : 17 juni 2024  
Referentie : 06-022  
Betreft : Aandachtspunten NVM bij plenaire behandeling Wet betaalbare huur

Geachte heer Bruijn,

Op 18 juni staat de plenaire behandeling van de Wet betaalbare huur op de agenda in de Eerste Kamer der Staten-Generaal. NVM maakt zich ernstig zorgen over de gevolgen van deze wet én over het feit dat vaak niet het eerlijke en complete verhaal wordt verteld. Met deze brief brengen we daarom graag nog enkele punten bij de Eerste Kamerleden onder de aandacht zodat er een goede afweging tussen de voor- en nadelen kan worden gemaakt.

#### **Iedereen is voor een betaalbare huur**

Het klinkt als een zeer sympathiek idee dat voor veel nieuwe huurders de huurprijs gaat dalen en meer mensen een betaalbare huurwoning krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Niemand is daar op tegen. Ook het bestrijden van excessen, een duurzaamheidsprikkel en het dwingend maken van de huurprijsbescherming zijn positieve aspecten van de wet. Minister De Jonge en het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties voeren een flinke publiciteitscampagne waarbij invoering van de wet een no-brainer lijkt te zijn en de illusie wordt gewekt dat 300.000 huurders een lagere huur krijgen.

#### **Het eerlijke verhaal is echter ook...**

##### **...dat de meeste vrijkomende huurwoningen helemaal niet dalen in huurprijs, maar worden uitgepond.**

Door een giftige cocktail van maatregelen die op particuliere en institutionele beleggers afkomt (Wet vaste huurcontracten, beperking huurprijsstijging, aanscherping fiscale regels box 3, overdrachtsbelasting van 10,4% en de invoering van een zelfbewoningsplicht in veel gemeenten) is het in veel gevallen niet meer aantrekkelijk om een vrijkomende huurwoning opnieuw in de verhuur te doen. Verkoop aan een eventuele andere belegger ligt door de hoge overdrachtsbelasting ook niet echt voor de hand, zeker niet als tegelijkertijd de koopmarkt floreert. NVM-makelaars zien in de praktijk dat het merendeel van de vrijkomende huurwoningen daardoor inmiddels worden uitgepond en dus niet opnieuw de verhuur in gaan. De facto krijgen dus aantoonbaar niet meer, maar minder mensen een (betaalbare) huurwoning.

##### **...dat (uitgeponde) huurwoningen veelal naar expats gaan, terwijl studenten, starters en alleenstaanden het nakijken hebben**

Nog ongeveer 10% van de huidige vrije huursector blijft na invoering van de wet nog steeds vrije sector. Door de schaarste is het de verwachting dat deze huurprijzen nóg verder gaan stijgen en alleen nog bereikbaar zijn voor de hogere inkomens en expats. Van de huurwoningen die onder de nieuwe wet komen te vallen en zich in de grote steden bevinden wordt naar

**Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM**

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

verwachting een aanzienlijk deel uitgepond. Deze woningen komen in de regel niet onder de € 350.000 - € 400.000 op de markt en zijn hierdoor meestal niet meer bereikbaar voor studenten, starters en alleenstaanden. Dit terwijl diezelfde woningen in handen van een (vaak particuliere) verhuurder voor hen wél bereikbaar waren, omdat de inkomenseisen meestal lager zijn dan voor diezelfde woning met een hypotheek. Wij zien deze koopwoningen naar huurders gaan die toch al konden kopen maar vanuit het oogpunt van flexibiliteit huurden, waarbij het met name ook weer gaat om de hogere inkomens en expats. NVM maakt zich grote zorgen over het ontbreken van een alternatief voor de groep woningzoekenden die nu buiten de boot valt.

**...dat in nieuwbouwprojecten vrije sector huur wordt geschrapt en deze wet de woningbouwproductie verder beperkt**

Door de grote onzekerheid over de vrije huursector zijn diverse nieuwbouwprojecten stil komen te liggen. Momenteel zien we diverse projecten ook worden geherprogrammeerd, waarbij dikwijls (een gedeelte van) de vrije sector huur wordt omgezet in bijvoorbeeld koopwoningen. Daardoor stopt ook het aanbod van nieuwe vrije sector huurwoningen. Dit terwijl beleggers een belangrijke aanjager kunnen zijn van investeringen in de woningmarkt, hetgeen we voor zowel de woningbouwproductie als verduurzamingsopgave goed kunnen gebruiken.

**...dat hele groepen straks nauwelijks meer toegang hebben tot de woningmarkt**

Woningzoekenden die te kort staan ingeschreven voor een sociale huurwoning en/of daar qua inkomen niet voor in aanmerking komen én ook niet voldoende hypotheek kunnen krijgen, hebben door het inkrimpen van de vrije huursector straks nog maar zeer beperkt toegang tot de woningmarkt. NVM vraagt zich af welk alternatief aan studenten, starters en alleenstaanden wordt geboden.

**...dat deze wet onzorgvuldig dreigt te worden ingevoerd en huurders en verhuurders nog altijd in onzekerheid verkeren**

Wij hekelen het feit dat de markt tot een week voor de eventuele invoering van de Wet betaalbare huur nog in onzekerheid verkeert. Daarnaast zijn NVM-makelaars al enkele maanden bezig met verhuringen van na 1 juli 2024 terwijl het nog steeds onzeker is in welk segment deze huurwoningen vallen omdat het nog niet mogelijk is om exact aan te geven wat de WWS-punten zijn. Een door het ministerie van BZK beschikbaar gestelde tool is van 17-7-2023 en daardoor niet actueel. Zo zijn aangenomen amendementen er nog niet in meegenomen. Ook zijn er nog allerlei juridische onduidelijkheden in de memorie van toelichting. Zo staat nu vermeld dat als een huurovereenkomst is gesloten onder het huidige recht, de huidige regels gelden. Onduidelijk is of dit dan ook betekent dat als je nu een huurovereenkomst mondeling/schriftelijk sluit met ingangsdatum van de huur per 1 oktober 2024, je dan een huurovereenkomst hebt gesloten conform de huidige regels? Er staat in de memorie van toelichting immers niets vermeld over de ingangsdatum van de huur.

Wij roepen de Eerste Kamer op een zorgvuldige afweging te maken door de daadwerkelijke gevolgen van invoering van de Wet betaalbare huur in ogenschouw te nemen. Zoals bij veel producten en diensten die niet marktconform worden aangeboden er vaak iets niet in de haak is, is dat bij de Wet betaalbare huur niet anders. Huurders hebben weinig aan een lagere huur, als ze straks überhaupt geen huurwoning meer kunnen krijgen.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met onze manager public affairs Sieuwert Ermerins op 06-16445006 of [s.ermerins@nvm.nl](mailto:s.ermerins@nvm.nl).

Met vriendelijke groet,



Lana Goutsmits-Gerssen  
Voorzitter NVM Vakgroep Wonen



Irene Flotman  
Voorzitter NVM Business