

WERKEN OM TE ~~LEVEN~~ WONEN

Hoe de lonen van jongwerkenden in de zakken van malafide huurbazen en investeerders belanden



FNV YOUNG & UNITED

Versie mei 2026

VOORWOORD

Een eigen woning is de basis van een stabiel en waardig leven. Toch is het voor Nederlandse jongeren bijna onmogelijk om een woning te krijgen. En zeker eentje die groot genoeg is, niet vol schimmel zit en ook nog eens betaalbaar is. Door torenhoge koopprijzen, enorm lange wachtlijsten voor sociale huur en onbetaalbare huren **zitten jongeren klem in ongezonde en onzekere woonsituaties.**

De impact is verwoestend. Jongeren stellen belangrijke levenskeuzes uit: samenwonen, een gezin starten of van baan veranderen. De constante onzekerheid en financiële druk leiden tot mentale klachten, zoals stress, angst en een gevoel van uitzichtloosheid.

Als vakbond strijden wij al jaren voor hogere lonen en bestaanszekerheid voor werkend Nederland. Door de huidige wooncrisis verdwijnen loonsverhogingen echter rechtstreeks in de zakken van malafide verhuurders en grote buitenlandse investeerders. **Ons recht op wonen is een verdienmodel geworden,** en juist jongeren betalen de hoogste prijs.

Daarom eisen wij: **maximaal een kwart van onze lonen naar wonen.** En dat klinkt misschien vanzelfsprekend, maar jongeren zijn steeds vaker meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan wonen. Dat moet echt niet kunnen.

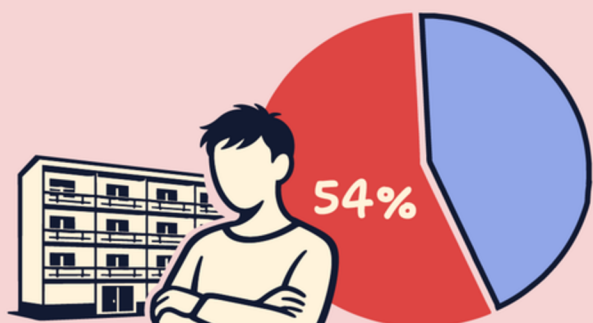
Bestaande woningen moeten betaalbaarder en eerlijker worden benut, er moeten meer betaalbare huurwoningen voor jongeren komen en huurders moeten beter worden beschermd.

In deze position paper presenteren wij onze oplossingen en eisen voor een eerlijker woonbeleid voor jongeren. We roepen op om deze voorstellen om te zetten in concrete actie. Deze wooncrisis is namelijk niet alleen een kwestie van vier muren en een dak. **Het raakt de toekomst van een hele generatie.**

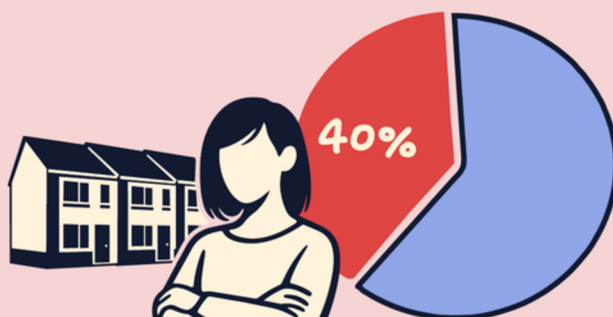
Neele Boelens
Voorzitter FNV Young & United

WERKEN OM TE ~~LEVEN~~ WONEN

Jongeren betalen de prijs van de wooncrisis



JONGE HUURDER
met laag inkomen*



JONGE HUURDER
gemiddelde jonge huurder

54% van besteedbaar inkomen
kwijt aan woonlasten

40% van besteedbaar inkomen
kwijt aan woonlasten

*346.000 huurdershuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar met de 20% laagste inkomens (< €1.998 per maand)

BETAALBAAR WONEN ALLEEN VOOR GELUKSVOGELS

65% van de 1,4 miljoen bij hun ouders wonende jongeren (18+) wil graag uit huis, maar **aanbod betaalbare corporatiewoningen met een sociale huur neemt sterkt af**

2015

224.000

Betaalbare huurwoningen

2024

167.000

Betaalbare huurwoningen

↻
slechts een
kwart hiervan
ging naar starters

onze eis:

MAXIMAAL EEN KWART VAN ONZE LONEN NAAR WONEN

Dit kan bereikt worden door:

- ✓ Lagere huren en hogere inkomens
- ✓ Meer betaalbare huurwoningen voor jongeren
- ✓ Betere huurbescherming en minder huisjesmelkers

TEGEN HUURVERHOGINGEN VALT NIET OP TE WERKEN



* Ontwikkeling netto-huur en cao-lonen gecorrigeerd voor inflatie tussen 2015 en 2024

IMPACT VAN DE WOONCRISIS IS VERWOESTEND



4 op de 10 jonge woningzoekenden stelt belangrijke levenskeuzes, zoals **samenwonen en het stichten van een gezin** uit



56% van de nog bij hun ouders wonende jongeren (t/m 29 jaar) ervaart **beperkingen in vrijheid en sociale ontwikkeling**



Hoge huurprijzen zorgen bij meer dan de helft van de jonge huurders voor **stress en mentale druk**

INHOUDSOPGAVE

De wooncrisis is een betaalbaarheidscrisis	7
Eis 1: Maak wonen betaalbaarder door lagere huren en hogere inkomens	12
Eis 2: Meer betaalbare huurwoningen voor jongeren	17
Eis 3: Betere huurdersbescherming en minder huisjesmelkers	23

DE WOONCRISIS IS EEN BETAALBAARHEIDSCRISIS

Als vakbond strijden we voor hogere lonen. Maar een steeds groter deel daarvan gaat direct op aan huur. Jongeren tot 35 jaar zijn de leeftijdsgroep waarbij de woonquote de afgelopen tien jaar het meest is gestegen. Dit heeft grote gevolgen: financiële onzekerheid, stress en uitgestelde toekomstplannen. Daarom pleiten wij voor een duidelijke norm: maximaal een kwart van onze lonen naar wonen.

IN HET KORT

Steeds groter deel van inkomen gaat naar de huur

Jongeren tot 35 jaar betalen de hoogste prijs voor de minste woningen. Gemiddeld zijn huurders in deze leeftijdscategorie 40% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Maar de verschillen tussen de inkomenscategorieën zijn groot: de 20% armste jongeren zijn meer dan de helft aan wonen kwijt, terwijl de 20% rijkste jongeren op een vijfde blijven steken.

Jongeren zijn de voornaamste slachtoffers van het woningtekort

Terwijl meer starters op zoek zijn naar een betaalbare sociale corporatiewoning, is het aanbod alleen maar geslonken en zijn ze aangewezen op de dure private huursector. De constante onzekerheid en financiële druk leiden tot mentale klachten en het uitstel van belangrijke levenskeuzes.

Onze eis: maximaal een kwart van onze lonen naar wonen

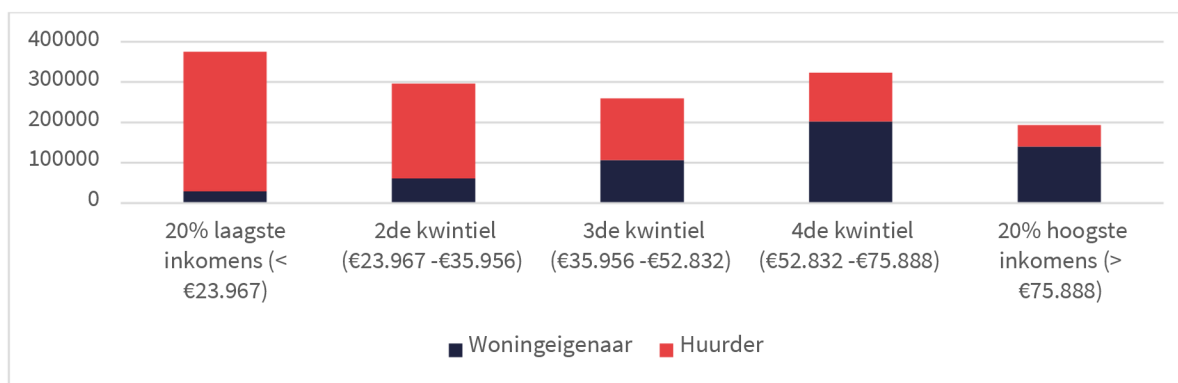
Ieder huishouden tot 35 jaar, ongeacht woonvorm, mag maximaal 25% van het besteedbaar inkomen kwijt zijn aan een kwalitatief hoogstaande en passende huurwoning.

WONEN IS ONHAALBAAR EN ONBETAALBAAR

Zeker voor jongvolwassenen is een eigen plek de basis voor een stabiel en waardig leven. Of je nu net gaat studeren en vanuit je kamer het studentenleven wil ontdekken, voor het eerst gaat samenwonen of een gezin sticht: zonder een dak boven je hoofd, waar je voldoende ruimte hebt, wordt het niks. Toch is dat fundamentele grondrecht voor steeds meer jongeren onhaalbaar. Zelfs de ‘gelukkigen’ die na lange tijd zoeken wél een woning kunnen vinden, zijn de sjaak: de kans dat die betaalbaar én passend is, is heel klein.

Met een beetje pech zijn jongeren voor een te kleine niet goed geïsoleerde woning meer dan de helft van hun besteedbaar inkomen kwijt aan alleen de woonlasten. Dat is niet alleen veel te veel, het is vooral ook heel oneerlijk: terwijl woningeigenaren gemiddeld ongeveer 23% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten besteden, zijn alle huurders samen gemiddeld meer dan 34% kwijt aan wonen.¹ Dit terwijl het inkomen van woningeigenaren over het algemeen hoger ligt dan dat van huurders. Zeker bij jongeren tot 35 jaar is dat het geval (zie grafiek 1).

¹ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=7b2db846-8a3e-4719-908a-b7bfbd79cc83



Grafiek 1 Aantal huishoudens tot 35 jaar naar besteedbare inkomenscategorie en woonvorm in 2024 (Wo:on, 2025, bewerking FNV Young & United)²

WAAROM MAXIMAAL EEN KWART VAN ONZE LONEN NAAR WONEN

Juist wanneer je inkomen laag en je werk onzeker is, zoals bij veel jongeren die nog studeren of aan het begin van hun loopbaan staan, moet je kunnen rekenen op een betaalbare woonruimte. Meer dan een derde van je besteedbaar inkomen naar de huur en energielasten is vervelend, maar het maakt nogal uit of je per maand 1500 of 4500 euro te besteden hebt.

Het Nibud berekent de maximum te dragen huurbedragen voor verschillende huishoudtypes. Zo kan iemand die op het sociaal minimum zit en maandelijks een netto besteedbaar inkomen van € 1407 heeft, maximaal € 263 netto-huur (kale huur – huurtoeslag) dragen.³ Dat komt neer op een huurquote van 18,9% (percentage van het netto besteedbaar inkomen dat naar netto-huur gaat). Voor een paar zonder kinderen op het sociaal minimum worden vergelijkbare bedragen gehanteerd. Bij een gezamenlijk besteedbaar inkomen van € 2070 ligt de maximaal betaalbare netto-huur door de hogere andere noodzakelijke uitgaven, zoals boodschappen, zelfs nog wat lager: € 223. Dat komt neer op een huurquote van 10,1%.

Voor een alleenstaande die minimumloon verdient en een netto besteedbaar inkomen van € 2.188 heeft, bedraagt de maximaal haalbare netto-huur € 509.⁴ De huurquote bedraagt dan 23,3%. Een paar zonder kinderen met een gezamenlijk inkomen van € 2301 kan maximaal € 454 dragen: een huurquote van 19,7%.

Idealiter ligt de huurquote dus het laagst bij de laagste inkomens. In de praktijk is dit echter precies andersom. Zo heeft een alleenstaande zonder kinderen onder de 35 jaar met een netto besteedbaar inkomen van € 1.285 een huurquote van 38,7% en is een paar zonder kinderen in dezelfde leeftijdscategorie met een besteedbaar inkomen van € 2.205 40,9% kwijt aan de huur.⁵ Wanneer je daar de bijkomende woonlasten van gas, water en licht bij optelt, zijn deze huishoudens respectievelijk 54,3% (alleenstaanden) en 52% (paar zonder kinderen) van hun netto-bestedbaar inkomen kwijt aan wonen.

² Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=faaf2478-e266-4482-a6dd-b9bf927487cc

³ Nibud (2025), Betaalbare huren volgens de Nibud-methode, 21

⁴ Ibidem, 23

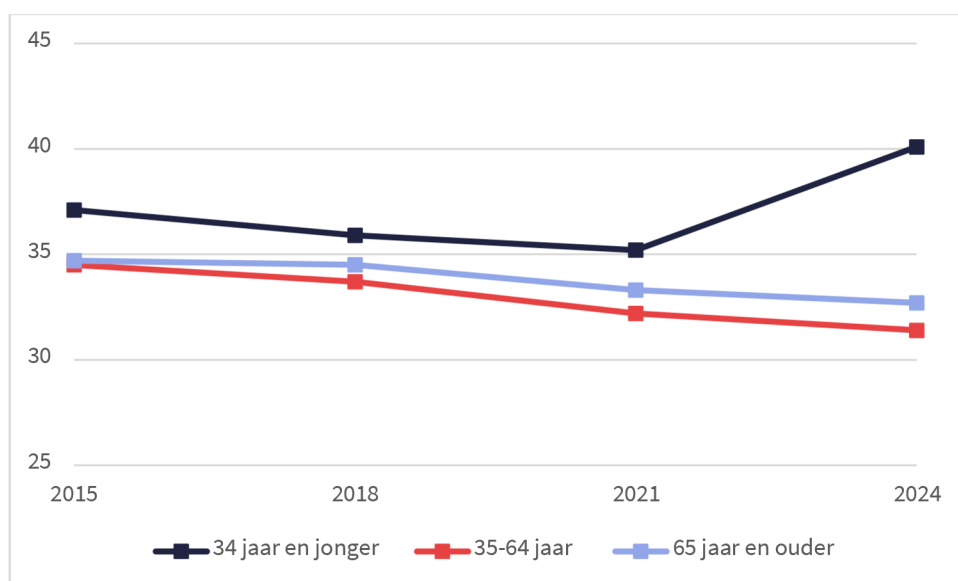
⁵ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=1e39c037-20a6-44e9-ad02-22559e4d1fb1

Aangezien je zonder deze zaken niet fatsoenlijk kan wonen en je deze uitgaven net als de huur zal moeten maken, zullen we in het vervolg werken met de woonquote (de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen).

	20% laagste inkomens (< €1.998 p.m.)	2de kwintiel (€1.998 - €2.996 p.m.)	3de kwintiel (€2.996 - €4.402 p.m.)	4de kwintiel (€4.402 - €6.324 p.m.)	20% hoogste inkomens (> €6.324)
Huurquote	38,2%	29,0%	27,0%	20,4%	16,9%
Woonquote	53,8%	37,1%	33,1%	24,8%	20,1%
Aantal huurdershuishoudens	346.600	234.800	153.300	121.500	53.500

Tabel 1 Huur-, woonquotes en aantal huurdershuishoudens tot 35 jaar per besteedbare inkomenscategorie (Wo:on, 2025, bewerking FNV Young & United)⁶

Voor de jonge huurdershuishoudens tot 35 jaar met een hoger besteedbaar inkomen is het beeld vergelijkbaar. Inmiddels zijn 35-minners, die huren, gemiddeld 40% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Bovendien is hun situatie sterk verslechterd. Zo zagen jongeren tot 35 jaar als enige leeftijdscategorie hun woonquote de afgelopen tien jaar stijgen, terwijl die ook tien jaar geleden al op het hoogste niveau lag (zie grafiek 2). Voor andere leeftijdscategorieën huurders ligt dit op minder dan een derde.



Grafiek 2 Woonquote 2015-2024 per leeftijdscategorie (Wo:on, 2025, bewerking FNV Young & United)⁷

Dat moet hoe dan ook veranderen. Daarom eisen wij: **maximaal een kwart van onze lonen naar wonen**. Dat betekent dat ieder huishouden tot 35 jaar, ongeacht woonvorm, maximaal 25% van het besteedbaar inkomen kwijt mag zijn aan een kwalitatief hoogstaande en passende huurwoning. In de volgende hoofdstukken (pagina 12 t/m 26) lichten we toe welke oplossingen wij zien om de woningmarkt voor jongeren weer toegankelijk en vooral betaalbaar te maken.

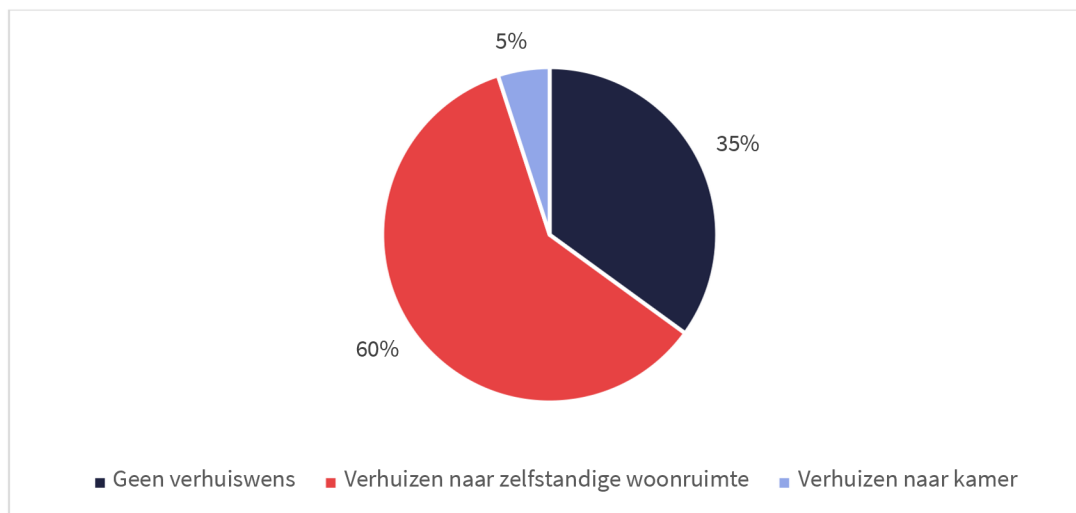
⁶ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=58a59a88-5712-4cfd-b091-6559a1ab8941

⁷ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=35e65e5a-b9f9-4110-91b3-6379a7b1c80e

WOONCRISIS IS EEN JONGERENCRISIS

We zagen al dat jongeren tot 35 jaar relatief het meeste kwijt zijn aan wonen, maar helaas is dat niet het hele verhaal. Noem een probleem in de wooncrisis en jongeren zijn het voornaamste slachtoffer. Door lage inkomens en een wachttijd voor sociale huurwoningen van vaak tien jaar of meer zitten zij klem: vast bij hun ouders, op de rand van dakloosheid, of in een veel te dure, vaak vervallen woning. De impact is verwoestend: 39% van de woningzoekenden stelt belangrijke levenskeuzes, zoals het stichten van een gezin, uit of past die aan. De constante onzekerheid en financiële druk leiden tot mentale klachten.

Zo geeft 56% van de nog bij hun ouders wonende jongeren tot en met 29 jaar aan dat het niet hebben van een eigen woning hen beperkt in hun vrijheid en sociale ontwikkeling. Maar ook wie wel het 'geluk' van een eigen woonplek heeft, is lang niet altijd goed af: meer dan de helft van hen geeft aan stress en mentale druk te ervaren door de te hoge huren.⁸ Deze crisis is daarmee niet alleen een kwestie van wonen; het raakt de toekomst van een hele generatie.



Figuur 1 Verhuiscens van jongeren van 18 jaar en ouder die nog in het ouderlijk huis wonen (Wo:on, 2025)

65% van de 1,4 miljoen bij hun ouders wonende jongeren van 18 jaar en ouder wil graag uit huis (zie figuur 1), maar door de wooncrisis waagt niet iedereen zich op de woningmarkt. Zo'n 240.000 actief woningzoekende startershuishoudens waren in 2024 op zoek naar een betaalbare sociale huurwoning. Een groei van zo'n 25% ten opzichte van zes jaar daarvoor, toen 190.000 startershuishoudens op zoek waren naar een huis met een sociale huur.⁹

Tussen wens en werkelijkheid zit echter de weerbarstige praktijk. Terwijl de behoefte aan betaalbare huurwoningen groter is dan ooit, nam het aanbod van die betaalbare corporatiewoningen met een sociale huur de afgelopen tien jaar sterk af. De gevolgen van deze afnemende voorraad zijn dramatisch voor de kans om als jongere een betaalbare

⁸ State of Youth NL (2025), Een (t)huis, een toekomst. 3

⁹ Ministerie van VRO (2025). Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024. 52

huurwoning te vinden: waar in 2015 nog jaarlijks zo'n 224.000 woningen werden toegewezen, is dat in 2024 gedaald tot zo'n 167.000.¹⁰ Slechts een kwart daarvan ging naar starters. De rest van de jonge huurders was overgeleverd aan de grillige en vooral hele dure particuliere verhuur.

BREDE AANPAK OM WOONCRISIS TE TEMMEN

De wooncrisis is een veelkoppig monster dat alleen met een brede aanpak getemd kan worden. Bestaande woningen moeten betaalbaarder en eerlijker worden benut, er moeten meer betaalbare huurwoningen voor jongeren komen, en huurders moeten beter worden beschermd. Daarbij zal ook wat aan de inkomstenkant van jongeren moeten gebeuren: door het minimumjeugdloon voor volwassenen af te schaffen en het minimumloon toereikend te maken, worden huren beter behapbaar. En door de huurtoeslag voor iedereen toegankelijk en gelijk te maken, zullen ook jongeren die op kamers wonen en/of nog geen 21 jaar zijn recht hebben op (meer) huurtoeslag.

¹⁰ Zie [Sectorrapportage Aedes-benchmark - Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid - Nederland \(2024\)](#) en C. Hochstenbach, Steeds minder volkshuisvesting, Trends en ontwikkelingen in de Nederlandse sociale huursector, 2

EIS 1: MAAK WONEN BETAALBAARDER DOOR LAGERE HUREN EN HOGERE INKOMENS

De hoogte van de huur en je inkomen zijn twee verschillende zijden van dezelfde medaille. Jongeren betalen vaak een veel te groot deel van hun inkomen aan huur. Daardoor verdwijnen loonstijgingen direct in de zakken van verhuurders en investeerders. Als vakbond eisen wij eerlijke huren, zodat werk ook na het betalen van de huur loont.

IN HET KORT

Hoge huren consequentie van politieke keuzes

Dat jongeren tot 35 jaar de prijs van de wooncrisis betalen is geen pech, maar het gevolg van de politieke keuze om ruim baan te geven aan private verhuurders en tegelijkertijd woningcorporaties te korten.

Huren van jongeren stijgen veel harder dan de lonen

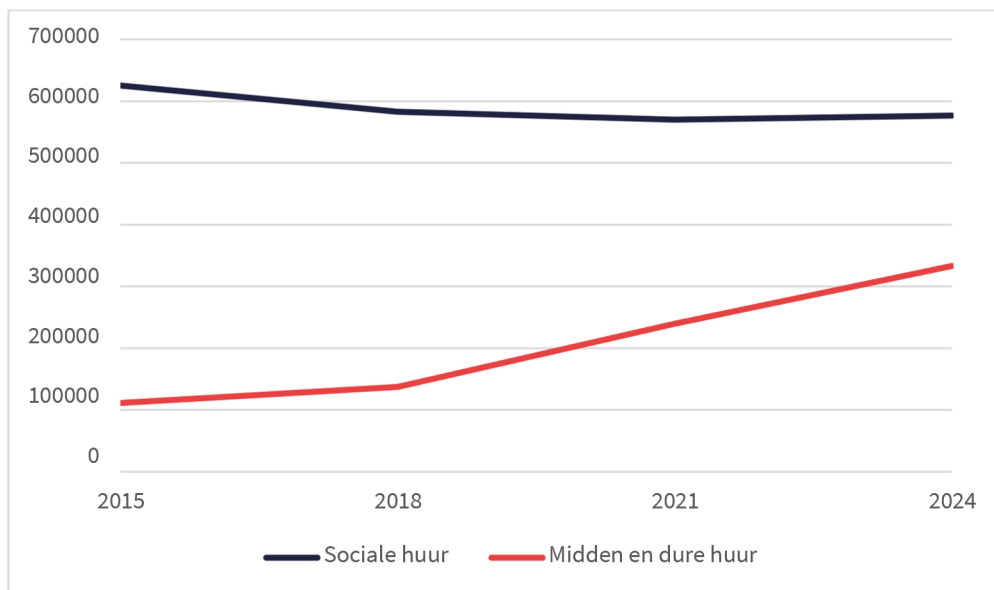
Door het tekort aan en de afname van sociale huurwoningen zijn jongeren steeds meer aangewezen op de midden- en dure huur. Hierdoor zagen jongeren tot 35 jaar hun huren in tien jaar tijd met maar liefst 26% stijgen, terwijl de cao-lonen in dezelfde periode slechts 1,6% stegen, beide gecorrigeerd voor inflatie.

Zo kan het ook: redelijke huren & gevulde portemonnee

Door ook de vrije sector huurwoningen onder het puntenstelsel te laten vallen, behoren woekerhuren tot de verleden tijd. En met gematigde en redelijke huurverhogingen, die niet boven de inflatie uitkomen, bieden we jongeren tot 35 jaar hun welverdiende rust in de portemonnee. Maar die portemonnee moet voor de laagste inkomens ook gevuld worden: door een eerlijkere huurtoeslag, geen jeugdloon én een hoger minimumloon.

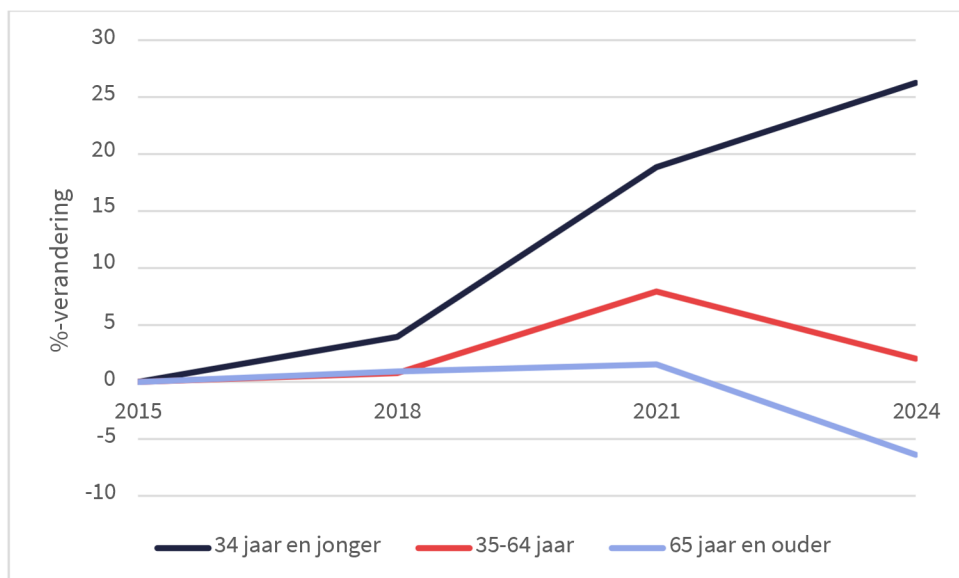
LONEN STIJGEN, MAAR HUREN STIJGEN VEÉL HARDER

De gestegen huren voor jongeren én het tekort aan betaalbare huurwoningen zijn geen toeval, maar het gevolg van doelbewust beleid om de particuliere verhuur te stimuleren én de sociale huur te beperken. In tien jaar tijd steeg het aantal huishoudens onder de 35 jaar dat een midden- of dure huurwoning van een particuliere verhuurder huurt sterk, terwijl het aantal jongvolwassenen dat een sociale huurwoning bij een woningcorporatie huurde afnam. Ruim 43% van de midden- en dure huurwoningen wordt inmiddels bewoond door jongeren onder de 35 jaar.



Grafiek 3 Aantal huishoudens onder de 35 jaar per huurprijscategorie (Wo:on, 2025)¹¹

Deze groeiende afhankelijkheid van de vrije sector heeft ervoor gezorgd dat de huur, gecorrigeerd voor inflatie, voor jongvolwassenen gemiddeld maar liefst 26% duurder is geworden van 2015 tot 2024. De reële cao-loonstijging was in diezelfde periode net iets meer dan 1,5%.¹² Tegen de huurverhoging viel dus met geen mogelijkheid op te werken. Deze verslechtering voor jongeren staat in schril contrast tot de oudste leeftijdscategorie, die door huurbevrozingen in de sociale huur (waar zij wel wonen) in vergelijking met tien jaar geleden zelfs iets minder kwijt is aan de huur.



Grafiek 4 Ontwikkeling netto-huur per leeftijdscategorie, gecorrigeerd voor inflatie tussen 2015 en 2024 (Wo:on, 2025, eigen bewerking FNV Young & United)¹³

¹¹ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=55e27e0f-d785-4306-8130-94d9c0b650fb

¹² Zie <https://opendata.cbs.nl/?dl=D297F> (cao-lonen) en <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?dl=B423F> (inflatie)

¹³ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=92042a24-d097-4e2a-ac4e-e959a677931d

MAAK HUUR EVENREDIG AAN KWALITEIT VAN DE WONING

Doordat er onvoldoende sociale huurwoningen zijn (pagina 17) en je jarenlang moet ingeschreven staan om überhaupt een kans te maken op een corporatiewoning, zijn veel jongeren overgeleverd aan de midden- en dure huur. Ook in de gereguleerde middenhuur liggen de huren voor jongvolwassenen met een laag tot middeninkomen eigenlijk te hoog om betaalbaar te zijn, maar in de ongereguleerde dure huur (de vrije sector) is het helemaal dramatisch. Daar mag de verhuurder vragen wat die wil en kunnen huurders alleen maar tekenen bij het kruisje.

Het kan ook anders. Om alle huurprijzen rechtvaardiger te maken moet de Wet betaalbare huur voor alle huurwoningen gaan gelden en zal de huurprijs, dus ook die in de vrije sector, volgens het puntensysteem van het Woningwaarderingstelsel (WWS) worden vastgesteld. Door bovendien de WOZ-waarde niet zwaarder te laten meetellen bij de puntentelling betaalt iedereen een huur die evenredig is aan de kwaliteit van hun woning en zullen de huren in de vrije sector sterk dalen.

Alleen door iedere huurwoning onder het puntenstelsel te laten vallen, wordt de uitzichtloze spiraal naar beneden van hogere huren en schaars aanbod gestopt en zullen de komende generaties wel betaalbaar kunnen huren. Deze correctie is noodzakelijk om wonen voor de komende generaties weer betaalbaar en toegankelijk te maken.

Helaas staat de Wet betaalbare huur weer onder druk en wil de nieuwe coalitie van VVD, D66 en CDA de huren nog onbetaalbaarder maken. Door de WOZ zwaarder te laten meetellen, monumenten duurder te maken en punten die de woonkwaliteit verbeteren te schrappen, betalen huurders in met name de grote steden meer voor minder woongenot.¹⁴ Dat het al niet best is, wordt bewezen in Amsterdam: ondanks dat de verhuurder zich netjes houdt aan het puntensysteem, betaalt een huurder door de WOZ en monumentenstatus maandelijks € 713 per maand aan kale huur voor een 'micro-appartement van 17 m2, met speelgoedkeuken en energielabel D.'¹⁵ Als het aan het kabinet ligt, kunnen zulke woningen voor nog meer verhuurd worden.

Sinds de wet Betaalbare huur is aangenomen, zetten veel private verhuurders hun bezit te koop. Zelf wijzen de verhuurders daarbij vooral naar de Wet betaalbare huur en het belastingklimaat: woekershuren zijn niet meer toegestaan en door de hogere belastingdruk in box 3 wordt het rendement minder. Gecombineerd met de torenhoge huizenprijzen en rente is het voor deze ondernemers lucratiever om hun bezit te verkopen aan koopstarters.

In plaats van aan al deze factoren iets te doen en bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek af te schaffen, kiest het kabinet ervoor om alleen de huren hoger te maken. Huurders betalen dus wederom de rekening. Daarbij is het opvallend dat het beeld dat de private huursector instort eigenlijk niet klopt. In 2025 waren er nog altijd 1,18 miljoen private huurwoningen,

¹⁴ E. Boekholt-O'Sullivan(20-4-2026), [Toelichting op de maatregelen optimalisatie huurreguleringen ontwikkelingen in de huursector](#), 3-4

¹⁵ Zie [700 euro voor microwoning met speelgoedkeuken | Woonbond](#)

200.000 woningen meer dan tien jaar geleden. Bovendien blijven grote investeerders bouwen.¹⁶ Het aanbod in de private huur is de afgelopen twee jaar dan ook ongeveer gelijk gebleven.

Huurders in corporatiewoningen, die iets boven de inkomensgrens voor de sociale huur verdienen, zitten klem en kunnen bij gebrek aan woningen niet doorstromen. Ook voor deze groep heeft het kabinet slecht nieuws. Dat zij binnenkort via een inkomens- en vermogenstoets worden geconfronteerd met een jaarlijkse huurverhoging,¹⁷ is in vergelijking met woningbezitters (van wie de hypotheek niet extra wordt verhoogd als zij meer gaan verdienen en van wie de hypotheekrenteaftrek ongemoeid blijft) niet alleen oneerlijk, maar ook buitengewoon contraproductief. Mensen die sparen voor een koopwoning en daarmee vermogen opbouwen, zullen door de huurverhogingen minder snel kunnen sparen en blijven dus langer in de sociale huurwoning wonen.

In het verlengde daarvan doet het nieuwe kabinet niets aan de wirwar en vooral wildgroei van jaarlijkse huurverhogingen. Nu is het zo dat die per jaar bepaald worden en voor de huurcategorieën (sociaal, midden en vrije sector huur) anders uitvallen. Zo was de maximale huurverhoging in 2025 voor de middenhuur maar liefst 7,7%, terwijl die in de vrije sector met 4,1% relatief laag lag. Relatief, want nog altijd meer dan de inflatie (+ 1%-punt). Het kan niet zo zijn dat huurders er jaarlijks op achteruitgaan, omdat de huur meer stijgt dan de inflatie en/of hun lonen. Daarom zal de maximale huurstijging anders en voor ieder huurcategorie gelijk berekend moeten worden, zodat huurders er in koopkracht niet op achteruitgaan.

MEER INKOMSTEN DOOR HOGER MINIMUMLOON EN EERLIJKE HUURTOESLAG

Maar ook met deze maatregelen die de huur(stijgingen) temperen, zullen veel jongeren door een gebrek aan inkomsten nog te veel geld kwijt zijn aan wonen. Het inkomen van twintigers ligt logischerwijs lager dan dat van oudere leeftijdscategorieën: zij beginnen net met werken of combineren een studie met een bijbaan. Terwijl 21% van de totale beroepsbevolking een inkomen heeft tot 130% van het minimumloon, ligt dat bij twintigers op 40%. Zeker begin twintigers (20 tot 25 jaar) moeten het doen met weinig loon: 16% heeft een inkomen tot aan het minimumloon. Voor de hele beroepsbevolking ligt dit percentage op slechts 4%.¹⁸

Daarom moeten specifiek de inkomsten van jonge huurders met lage inkomens omhoog. Allereerst hebben huurders met een laag of middeninkomen recht op huurtoeslag. Maar daar is wel wat geks mee aan de hand. Jongeren tot en met 20 jaar krijgen minder dan de rest en wie een kamer huurt heeft pech. Studenten zonder rijke ouders kunnen het ook met een bijbaan niet bolwerken en moeten zich daardoor in de schulden steken of kunnen niet uit huis. Dat moet en kan anders: iedereen vanaf 18 jaar moet ongeacht zijn of haar woonvorm recht hebben op een huurtoeslag die past bij zijn of haar inkomen en huur.

¹⁶ Zie [Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren | CBS](#)

¹⁷ E. Boekholt-O'Sullivan (24-4-2026), [Beleidsbrief Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](#), 4

¹⁸ Zie [StatLine - Werkgelegenheid en minimumloon; kenmerken werknemer, SBI2008](#)

Zo komt de huurtoeslag ook terecht bij de groep met relatief de hoogste woonlasten, namelijk studenten.

Helemaal onrechtvaardig is het als je bedenkt dat diezelfde 18- tot en met 20-jarige huurders geen recht hebben op een volwaardig minimumloon. Door het afschaffen van het minimumjeugdloon voor jongvolwassenen en het verhogen van het minimumloon naar 60% van het mediane bruto voltijdjaarloon zal het inkomen van veel jongvolwassenen stijgen en wordt een belangrijk stuk van de puzzel om betaalbare en passende huisvesting voor jongeren te realiseren gelegd.

Om de eerlijke en betaalbare inzet van bestaande woningen te realiseren eisen wij:

- De maximale huren van alle woningen en kamers moeten volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel worden vastgesteld.
- De maximaal toegestane huurstijging van alle huurwoningen wordt gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie in de drie voorafgaande jaren. De maximale huurverhoging mag nooit meer dan 4% zijn.¹⁹
- Iedereen vanaf 18 jaar, die een woning of kamer huurt en aan de inkomenseisen voldoet, heeft recht op volledige huurtoeslag.
- Van het huidige minimumloon (WML) kan je überhaupt de huur niet betalen, daarom moet het wettelijk minimumloon naar € 18 per uur, zodat het WML minimaal 60% van het mediane loon bedraagt.
- En aangezien je vanaf je achttiende voor de wet volwassen bent en ook volwaardige huur betaalt, moet het minimumjeugdloon voor jongvolwassenen afgeschaft worden.

¹⁹ Zie voor onderbouwing 4%: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/akkoord-woonbond-en-aedes-voorspelbaarheid-over-jaarlijkse>

EIS 2: MEER BETAALBARE HUURWONINGEN VOOR JONGEREN

Hoge woonlasten en woononzekerheid zorgen voor stress en dwingen jongeren om belangrijke levenskeuzes uit te stellen. Dat vreet aan de mentale gezondheid, belemmert ontwikkeling en maakt jongeren afhankelijk en kwetsbaar op de arbeidsmarkt. Zonder betaalbare woning kun je vaak nog wel werken, maar altijd onder druk: minder vrijheid, minder zekerheid en minder kansen. Als vakbond zien wij dat dit jongeren vastzet en hun start op de arbeidsmarkt belemmert. Daarom is het vergroten van het aanbod betaalbare woningen essentieel.

IN HET KORT

Investeer in woningcorporaties

De gevraagde huren in de midden- en dure huur zijn voor (woningzoekende) jongeren tot 35 jaar niet op te brengen. Daarom moet de achterstand aan betaalbare sociale huurwoningen van woningcorporaties ingehaald worden. Dat kan alleen als de landelijke doelstellingen aangescherpt worden en de investeringsruimte voor woningcorporaties wordt vergroot.

Jongeren verdienen voorrang

22% van de daklozen is tussen de 18 en 28 jaar.²⁰ Dit is niet alleen meer dan schrijnend, maar vooral ook volkomen onnodig: door **Housing First** in de praktijk te brengen moet deze groep (dreigende) dak- en thuislozen geholpen worden. Daarnaast moet 10% van alle corporatiewoningen bestemd worden voor jongeren onder de 28 jaar, zodat zij niet jaren hoeven te wachten en sneller het ouderlijk huis kunnen verlaten.

Leegstand beboeten, speculatie tegengaan en woningen beter benutten

Om hardnekkige krotkoningen aan te pakken moeten gemeenten een progressief oplopende leegstandsheffing invoeren. Daarnaast moeten obstakels voor het samenwonen van vrienden weg worden genomen. Woningdelen of -splitsen is alleen wenselijk als de kwaliteit en betaalbaarheid van de woonruimte op orde zijn: van raamloze hokken met woekerhuren worden alleen de meest malafide huisjesmelkers blij.

(VEEL) MEER SOCIALE HUUR

Van de woningzoekende jongeren geeft rond de 80% aan dat de gevraagde huren voor hen te hoog zijn.²¹ Ze blijven noodgedwongen thuis wonen of belanden in een te dure woning. Met de woonplannen uit het coalitieakkoord van Jetten I zijn zij nauwelijks geholpen. Het streven van het kabinet is twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 25% betaalbare koop. Zeker niet voldoende om de achterstand van het sociale en betaalbare woningaanbod in te halen. Doordat het nieuwe kabinet bovendien de nadruk legt op betaalbare koop, die op de lange termijn (na de verkoop door de eerste eigenaars) vaak

²⁰ Schel, S., Wewerinke, D., Kuijpers, M., Scheepers, A., Scholten, L., Akkermans, C., De Vries, J., Bruijns, R., & Van Doorn, L. (2024), Iedereen telt mee! Resultaten tweede ETHOS-telling van dak- en thuisloosheid in 55 gemeenten. Utrecht: Hogeschool Utrecht. 16

²¹ State of Youth NL (2025), Een (t)huis, een toekomst. 19

helemaal niet betaalbaar blijft, komt de realisatie van middenhuur en daarmee de doorstroom in de huursector er bekaaid vanaf dan eerder het geval was.

De afgelopen decennia is het aanbod sociale huurwoningen namelijk sterk gedaald. Landelijk was eind jaren tachtig nog 40% van de woningen sociale huur. Inmiddels is dat 28%.²² De ambities voor betaalbare woningen moeten daarom worden opgeschroefd: 80% van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn, waarvan minstens de helft sociale huur (tot DAEB-grens) en de rest middenhuur (tot liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen.

Wat ons betreft zullen woningcorporaties en andere initiatieven, zoals wooncoöperaties, zonder winstoogmerk hierin het voortouw krijgen. Alleen door de voorraad aan sociale huurwoningen sterk te vergroten en de doorstroom te bevorderen, krijgen jongeren toegang tot betaalbare woningen. Door de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten, onrechtvaardige lasten, zoals het betalen van winstbelasting (de vpb-plicht), te schrappen en op termijn sociale huurwoningen ook voor de middeninkomens toegankelijk te maken moet de volkshuisvesting weer in ere worden hersteld.

LAURA (34) DREIGDE DAKLOOS TE WORDEN: “JE VOELT JE HEEL ALLEEN”

“Ik woonde in een tijdelijke woning in Utrecht met mijn nichtje, maar daar moesten we uit. Ik stond al zeven jaar ingeschreven voor sociale huur, maar dat schiet nauwelijks op. Je krijgt te maken met heel veel afwijzingen en onbegrip, er is niks menselijks aan. Ik heb echt het gevoel dat ik tussen wal en schip val. Tijdens dit alles zat ik ook in een burn-out, wat het alleen maar zwaarder maakte. Ik heb spijt dat ik aan een tweede studie ben begonnen en parttime werk, want daardoor heb ik nu nog minder mogelijkheden.”



JONGEREN VOORRANG EN MEER TRANSPARANTIE NOODZAKELIJK

Daarbij kunnen we niet achteroverleunen en wachten totdat jongeren een woning toegewezen krijgen. De huidige manier van toewijzen benadeelt jongeren simpelweg omdat ze jong zijn en nog niet lang genoeg ingeschreven kunnen staan bij de woningcorporatie. In verschillende woonregio's worden woningen al op een andere manier, waarbij de behoefte aan en niet de inschrijftijd bepalend is, verdeeld, waardoor jongeren meer kans maken. Dit verdient een landelijk vervolg.

Maar dat is niet genoeg: om echt kans te maken op een dak boven je hoofd, zal de toegang tot de al bestaande en nieuw te bouwen sociale huurwoningen voor jongeren in het algemeen en thuisloze jongeren in het bijzonder verbeterd moeten worden. Dat betekent **Housing First** voor jongeren die door hun thuissituatie op straat (dreigen te) belanden én meer woningenvoor jongeren. 10% van alle sociale huurwoningen zou

²² Hochstenbach (2025), Rapport sociale huur 2025, 2

bestemd moeten worden voor jongeren onder de 28 jaar, die zo sneller het ouderlijk huis kunnen verlaten.

Sowieso is het belangrijk dat de schaarse woonruimte die er wel is eerlijk en transparant verdeeld wordt. We ondersteunen daarom het voorstel van de Woonbond om een landelijk platform voor het aanbieden en toewijzen van alle huurwoningen, dus zowel sociale huur, middenhuur als dure huur in te richten. Hierdoor weet je als woningzoekende wat er in je eigen gemeente beschikbaar is, of er in de regio (en daarbuiten) meer aanbod is en kan je beter inschatten wat de slaagkans is. Omdat zo'n systeem voor alle huurwoningen verplicht is, komt er eindelijk transparantie in het aanbod van commerciële verhuurders en zullen zij eerlijk moeten zijn over hoeveel WWS-punten er aan de aangeboden woning toegekend zijn en hoe dit puntenaantal zich verhoudt tot de maximaal toegestane huur.²³

BELOFTE MAAKT SCHULD BIJ STUDENTENHUISVESTING

Daarnaast is er een andere categorie jongeren bij wie de wooncrisis keihard toeslaat: studenten. Vier jaar geleden spraken de studentenhuisvesters, studentenvertegenwoordigers, gemeenten, bouwers en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties af om in 2030 60.000 extra studentenwoningen te bouwen.²⁴ Helaas is er van dat nobele streven maar weinig terechtgekomen. Weliswaar ligt het huidige huisvestingstekort met 21.500 woonruimten lager dan in 2021 toen dat 26.500 bedroeg, maar de verwachting is dat dit tekort ondanks de mooie woorden in het actieplan de komende jaren alleen maar gaat toenemen.²⁵

Om een einde aan de grote tekorten aan betaalbare studentenwoningen te maken, is daarom een enorme inhaalslag nodig. Zeker in steden waar de druk hoog is en het aantal bouwplannen per student laag, zoals Zwolle, Rotterdam, Amsterdam, Maastricht en Leiden, is het alle hens aan dek.²⁶ Dit kan alleen door meer alleen voor studenten bedoelde en bij hun behoeften passende huisvesting te realiseren. Daarvoor zijn de niet-commerciële studentenhuisvesters bij uitstek aan zet: zij bouwen grootschalige en passende woonruimten (minder studio's, meer gezamenlijke woonvormen), waar de sociale behoeften van studenten, die vaak met eenzaamheid kampen, zijn meegenomen. En zij hebben net als de woningcorporaties geen winstoogmerk en hoeven daardoor geen rendement te maken over de rug van studenten.

MINDER LEEGSTAND EN ONDERBEWONING

Naast bouwen van sociale huurwoningen en het betaalbaarder maken van de bestaande huurwoningen is het ook essentieel dat de leegstand wordt aangepakt. Er staan in Nederland duizenden woningen en bruikbare kantoorpanden leeg. Dit komt door vastgoedeigenaren die hun bezit bewust laten verkrotten en leegstaan en grondbezitters die op kosten van de samenleving miljoenen winst maken met grondspeculatie.

²³ Woonbond (2024), Plan voor de volkshuisvesting 2.0, 12

²⁴ Zie [Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030](#)

²⁵ Kences (2025), Landelijke monitor studentenhuisvesting 2025. 67

²⁶ Ibidem, 68

Zo'n 38.000 woningen staan langer dan een jaar leeg en zijn direct beschikbaar voor bewoning.²⁷ Om hier wat aan te doen worden de bevoegdheden die gemeenten hebben om bij leegstand handhavend op te treden sterk uitgebreid. Om hardnekkige krotkoningen, van wie panden langer dan een jaar leegstaan en die niet meewerken, tot de orde te roepen, kunnen gemeenten in de toekomst ook een leegstandsheffing voor langdurig leegstaande panden opleggen.²⁸ Hoe ze dat doen, mogen ze zelf invullen. Wat ons betreft zouden gemeenten voor het strenge Vlaamse model moeten kiezen, waarbij de belasting progressief is naarmate de tijd vordert.²⁹ Ook moeten winsten bij de verkoop van grond zwaarder worden belast, zodat winsten terugvloeien naar de samenleving en grondspeculatie onaantrekkelijker wordt gemaakt.

In meer dan de helft van de bijna vijf miljoen eengezinswoningen wonen maximaal twee personen³⁰ en staan kamers leeg of worden zelfs hele verdiepingen niet gebruikt, terwijl het tekort aan woningen inmiddels rond de 400.000 bedraagt.³¹ Je hoeft geen raketgeleerde te zijn om de potentie hiervan te zien. Door de doorstroom van senioren die wel willen, maar niet kunnen verhuizen naar een beter passende woning op gang te brengen, kunnen jonge gezinnen eindelijk hun plekje vinden.

WONINGDELEN ALS OPLOSSING VOOR ALLEENSTAANDE JONGEREN

Maar ook als die doorstroom goed op gang komt, blijft er sprake van een mismatch. 40% van de huishoudens is immers alleenstaand, waarbij dit percentage onder jongeren zelfs nog wat hoger ligt en nog steeds groeit. Waar in 2015 429.000 alleenstaanden onder de 35 jaar een woning huurden, is dit aantal in 10 jaar tijd gestegen tot bijna 600.000.³² Daarbij is vooral een toename van de midden- en dure huur te zien bij private verhuurders (zie grafiek 5). Het aantal eenpersoonshuishoudens in een sociale huurwoning van een corporatie nam zowel in absolute als relatieve zin af. Meer dan andere huishoudsamenstellingen hebben alleenstaanden tot 35 jaar last van hoge woonlasten ten opzichte van hun eenverdienersinkomen. Wie bij een private verhuurder een midden of dure woning huurt, is gemiddeld 58% van zijn of haar besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten.

²⁷ Zie [Het statistisch woningtekort uitgelegd | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

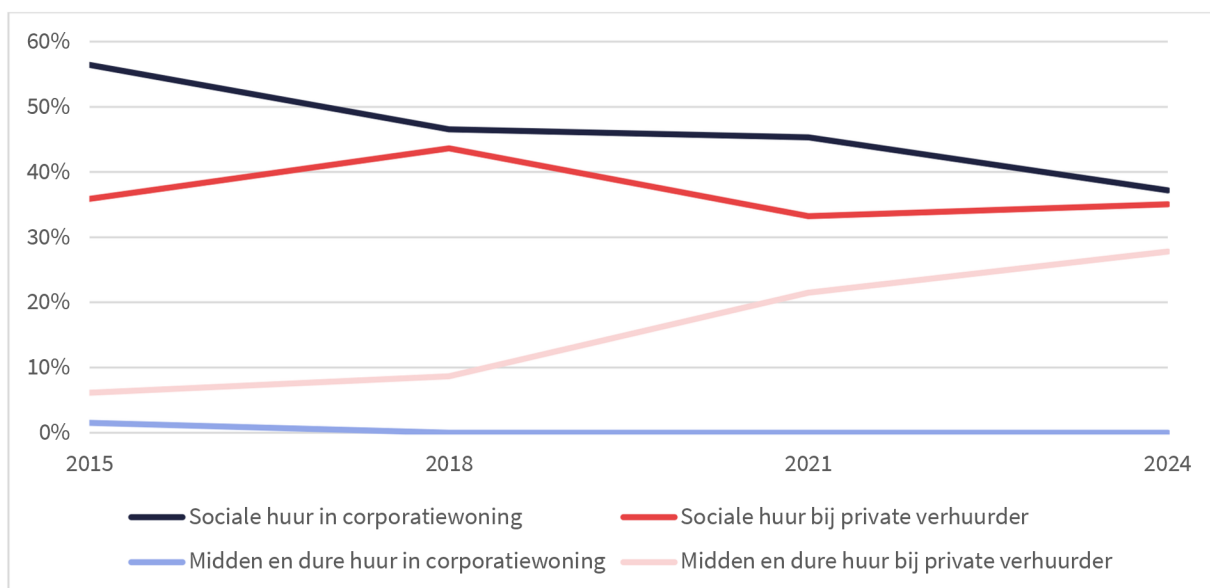
²⁸ Zie [Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten \(Fiscale verzamelwet 2026\) | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

²⁹ Zie [Gemeenten krijgen mogelijkheid tot leegstandheffing | VNG](#)

³⁰ Zie [StatLine - Bewoonde woningen; kenmerken woning en huishouden, regio, 31 december](#)

³¹ Zie [Het statistisch woningtekort uitgelegd | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

³² Ministerie van VRO (2025). Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024. 92



Grafiek 5 Percentage eenpersoonshuishoudens tot 35 jaar naar huurvorm en verhuurder (Wo:on, 2025, eigen bewerking FNV Young & United)³³

Het opsplitsen of delen van eengezinswoningen (via bijvoorbeeld hospitaverhuur of met friendscontracten) kan voor alleenstaanden die nu zijn aangewezen op de dure vrije huur (of nog helemaal niets gevonden hebben) in bepaalde gevallen uitkomst bieden. Daarbij is het belangrijk om oog te hebben voor de wensen van jongeren en de betaalbaarheid van de woonruimte. Zo zal de hoogte van de huur volgens het Woningwaarderingstelsel voor Onzelfstandige eenheden (WWSO) moeten worden vastgesteld, moeten jongeren in een onzelfstandige woonruimte huurtoeslag kunnen krijgen en zijn strikte en handhaafbare kwaliteitseisen essentieel. Niet alle vormen van splitsen en delen zijn even wenselijk of uitvoerbaar. Het kan bijvoorbeeld niet zo zijn dat huisjesmelkers, die eurotekens zien en al krappe appartementen verder ophokken, profiteren en wanhopige jongeren met woekershuren in zulke raamloze hokken achterblijven.

Om meer betaalbare huurwoningen voor jongeren te realiseren eisen wij:

- Aangezien woningcorporaties geen winst maken en wel een duidelijk maatschappelijk doel dienen, moet de vpb-plicht worden geschrappt, zodat woningcorporaties per jaar 1,5 miljard euro extra investeringscapaciteit krijgen.
- Niemand heeft iets aan onbetaalbare woningen, daarom worden de ambities voor betaalbare woningen opgeschroefd: 80% van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn, waarvan minstens de helft sociaal (tot DAEB-grens) en de rest middenhuur (tot liberalisatiegrens) en betaalbare koop.
- Minimaal 10% van de reguliere vrijgekomen corporatiewoningen moet naar 28-minners met een (gezamenlijk) inkomen tot 130% van het minimumloon gaan.

³³ Zie https://woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=18b0558b-5142-4c6e-acdc-0ee793db0005

- Bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet het zwaartepunt worden verlegd van inschrijftijd naar behoefte, zoals dat nu in de woonregio Amsterdam en met loterijwoningen gebeurt.
- (Dreigend) dak- en thuisloze jongeren moeten een urgentieverklaring krijgen, zodat zij niet op straat belanden. Zolang dit landelijk niet geregeld is, kunnen gemeenten dit opnemen in hun huisvestingsverordening.
- Er moet een landelijk platform voor huurwoningen komen, waarin niet alleen alle huurwoningen in heel Nederland staan, maar waar ook transparantie is over de gevraagde huur in verhouding tot het WWS-puntenstelsel.
- Van de in 2022 60.000 afgesproken extra studentenwoningen in 2030 dreigt weinig terecht te komen. Daarom moeten in de coalitieakkoorden in de studentensteden concrete streefaantallen voor nieuwe studentenhuisvesting worden opgenomen.
- Gemeenten moeten actief de leegstand aanpakken: notoire krottenkoningen die hun panden meer dan een jaar laten leegstaan, zouden zodra dit mogelijk is een progressief oplopende leegstandsheffing moeten gaan betalen.
- Obstakels voor woningdelen of -splitsen, zoals te nauwe omschrijvingen van huishoudens in lokale huisvestingsverordeningen, moeten worden weggenomen, mits er aan de kwaliteitseisen en betaalbaarheidseisen wordt voldaan.

EIS 3: BETERE HUURDERSBESCHERMING EN MINDER HUISJESMELKERS

Woononzekerheid is een machtsprobleem. Huurders die bang zijn voor huurverhoging, slecht onderhoud of het verlies van hun woning, staan niet alleen zwak op de woningmarkt, maar ook op het werk. Stress en afhankelijkheid maken het moeilijker om op te komen voor je rechten. Als vakbond herkennen wij dit patroon: waar mensen individueel tegenover machtige partijen staan, ontstaan misstanden. Net zoals werknemers bescherming nodig hebben op het werk, hebben huurders bescherming nodig op de woningmarkt. Woonzekerheid is een voorwaarde voor arbeidszekerheid en een goed functionerende arbeidsmarkt.

IN HET KORT

Huurders in theorie goed beschermd, nu de praktijk nog

Hoewel de meeste huurders wettelijk best goed beschermd zijn en verhuurders zich aan allerlei regels moeten houden, gaat het toch heel vaak mis. Huurders worden geïntimideerd door hun huisbaas of betalen de volle mep voor een schimmelwoning. Gemeenten zullen daarom scherper moeten toezien op de naleving van de Wet goed verhuurderschap.

Huurcommissie voor iedereen bindend

De meeste huurders kunnen laagdrempelig en tegen weinig geld terecht bij de huurcommissie, maar dit geldt niet voor iedereen. Juist in de vrije sector, waar de meeste misstanden zijn, doet de Huurcommissie nauwelijks bindende uitspraken. Dat moet anders.

Geen tijdelijke contracten: ook niet voor studenten

Net als andere huurders hebben studenten recht op een fijne woonplek, waar je niet ieder moment uitgeschopt kan worden. Daarom moet het plan om tijdelijke huurcontracten voor studenten breder toe te staan, geschrapt worden, met uitzondering van campuscontracten.

HOUD MALAFIDE VERHUURDERS VERANTWOORDELIJK

In theorie is de huurder in Nederland goed beschermd en dient de verhuurder zich netjes te gedragen. Zeker sinds huurcontracten van onbepaalde tijd weer de norm zijn, kunnen huurders laagdrempelig bij de huurcommissie hun recht halen als dat nodig is. En toch kent iedereen wel iemand met een vervelende of ronduit gestoorde huisbaas. Van een te hoge huur, nauwelijks onderhoud en schimmel op het plafond tot verbale en fysieke intimidatie richting mondige huurders: sommige verhuurders voelen zich boven de wet verheven. En het probleem is: ze komen er ondanks strengere wetgeving veel te vaak mee weg.

Discriminatie is bijvoorbeeld bij wet verboden, maar komt in de zoektocht naar woonruimte veel te vaak voor. Het probleem wordt door het schaarse aanbod van de wooncrisis alleen maar vergroot en is lastig te bewijzen.³⁴ Voorkomen is dus beter dan

³⁴ Andriessen en Wittebrood (2021), Discriminatie op de woningmarkt, 4-5

genezen. Transparantie in de vorm van een landelijk platform voor huurwoningen sluit goed aan bij de wettelijke vereiste verplichtingen voor verhuurders om ‘een heldere en transparante selectieprocedure te gebruiken en bekend te maken’ en deze ‘schriftelijk vast te leggen’.

Wanneer voor de woningzoekende duidelijk is hoe de procedure verloopt en wat daarbij wel en niet gevraagd mag worden (wel inkomensgegevens, niet afkomst, seksuele voorkeur of politieke identiteit), is het ook makkelijker om een melding te maken bij het lokale meldpunt als een verhuurder of verhuurmakelaar de fout in gaat. Gemeenten kunnen dan op hun beurt beter handhaven en de Wet goed verhuurderschap daadwerkelijk in de praktijk brengen.

Bij geschillen zijn huurders aangewezen op de huurcommissie. Deze onafhankelijke instantie doet bindende uitspraken bij huurgeschillen. Wanneer je te veel huur betaalt, de condens bij kou op de ramen slaat of door schimmel geen woongenot hebt, verlagen ze permanent of tijdelijk de huur. Niet iedereen weet echter van het bestaan van de huurcommissie af en veel intimidatie vindt juist plaats wanneer een huurder de stap naar huurcommissie wil maken.

Maar ook als huurders wel bekend zijn met de huurcommissie en zich niet laten intimideren, biedt een gang naar de commissie niet altijd uitkomst. In de vrije sector zijn uitspraken alleen in zeldzame gevallen bindend. Over gebrekkig onderhoud of andere mankementen adviseert de huurcommissie en moet de huurder in de vrije sector zijn of haar huisbaas lief in de ogen kijken. De oplossing is even eenvoudig als voor de hand liggend: regel dat de huurcommissie ook bindende uitspraken doet in de vrije sector.

HELEN (28): “DE HUUR WAS BETAALBAAR MAAR HET HUIS STOND OP INSTORTEN”

“Ik woonde in een betaalbare huurwoning in Amsterdam, wat speciaal is. Maar het huis stond op instorten. De huisbaas ondernam niet echt actie om de problemen op te lossen. Zo miste er bijvoorbeeld een stuk van de vloer, waardoor er ratten binnenkwamen. Uiteindelijk moesten we weg. De huisbaas wilde het opknappen en voor de volle prijs verkopen. Omdat er niets te vinden was, ben ik bij mijn moeder ingetrokken.”



EERLIJKE EN TRANSPARANTE BORG

Drie keer de huur als borg: het is niet alleen belachelijk veel geld, het mag ook niet volgens de wet. Toch vragen veel verhuurders een hoge borg en willen ze sleutelgeld (ook illegaal). En dat niet alleen: veel huurders kunnen wanneer zij verhuizen, fluiten naar de borg, omdat de verhuurder met een smoesje simpelweg weigert om de borg terug te betalen. Om misbruik aan banden te leggen en huurders niet onnodig op kosten te jagen, moet de maximaal toegestane borg op een maand (nu twee maanden) worden gezet en moet een

niet terugbetaalde borg laagdrempelig via de huurcommissie (en niet via de rechter) kunnen worden teruggeëist.

WOONZEKERHEID VOOR IEDEREEN

Vergeleken met een aantal jaar geleden zijn veel huurders er door het afschaffen van tijdelijke huurcontracten in woonzekerheid op vooruitgegaan. Op papier dan, want ook hier maken huisjesmelkers misbruik van de wanhoop (en onwetendheid) van woningzoekers en wordt de wetgeving via schimmige short stay-constructies omzeild. Bovendien hebben niet alle huurders die zekerheid. Net als betaalbaarheid is woonzekerheid een cruciale voorwaarde voor een fijn dak boven je hoofd. Voor studenten geldt dit even goed als voor andere huurders. Juist in de levensfase dat alles verandert, is het belangrijk dat de basis op orde is: een studie die door de basisbeurs betaalbaar is en de huur van een kamer die door huurprijsregulering redelijk is.

Om alle studenten in de onzekerheid van tijdelijke huurcontracten te storten zoals het huidige kabinet wil,³⁵ is vanwege de al bestaande campuscontracten, waarbij het huurcontract bij het afronden van de studie kan worden opgezegd, niet alleen onnodig, maar werkt ook contraproductief. De Wet tijdelijke huren is niet voor niets afgeschaft: het doel werd niet behaald, terwijl huurders wel in grote onzekerheid werden gestort. Studenten met zo'n tijdelijk huurcontract zullen uit angst om op straat te belanden geen bezwaar meer durven te maken tegen een te hoge huur bij de huurcommissie en zullen evenmin klagen wanneer de schimmel op het plafond staat.

Tijdelijke contracten moeten zoveel mogelijk verboden worden, maar in sommige gevallen, zoals campuscontracten en jongerenwoningen t/m 28 jaar onder strenge voorwaarden mogelijk blijven. Zo zouden huurders die vanwege hun leeftijd uit hun jongerenwoning moeten vertrekken, moeten doorstromen naar een reguliere betaalbare huurwoning. Ook moeten huurders in de antikraak veel beter wettelijk beschermd worden.

VIOLET (23) - WOONT TIJDELIJK IN EEN HOTEL VANWEGE SCHIMMEL IN HAAR HUIS

“Toen ik mijn nieuwe huurwoning ging bezichtigen, zag ik al een klein beetje waterschade, maar de woningcorporatie beloofde me dat er niets aan de hand was. Al heel snel ontstonden er grote plekken oranje en zwarte schimmel. We hebben de coöperatie heel vaak gebeld, maar ze wilden eerst niets voor ons doen. Het duurde twee maanden voordat ze ons in een hotel hebben gezet. Dat gebeurde ook allemaal heel snel, ineens moesten we binnen twee uur verhuisd zijn. Het hotel is ver buiten Amsterdam. Dit is superonhandig voor mijn werk.”



³⁵ E. Boekholt-O'Sullivan(20-4-2026), Toelichting op de maatregelen optimalisatiehuurreguleringen ontwikkelingen in de huursector, 3-4

Om betere huurdersbescherming te realiseren en huisjesmelkers effectief aan te pakken eisen wij:

- De uitspraken van de Huurcommissie in de vrije sector moeten net als bij de sociale huur en middenhuur bindend zijn.
- Malafide verhuurders en discriminerende woningbemiddelaars moeten desnoods strafrechtelijk worden aangepakt.
- Gemeenten moeten voor die handhaving wel financieel gecompenseerd worden door het Rijk, anders blijft de Wet goed verhuurderschap een wassen neus.
- De borg mag maximaal 1 keer de kale maandhuur bedragen en kan laagdrempelig en zonder tussenkomst van de rechter via de huurcommissie worden teruggevraagd of verlaagd.
- Aan de herwonnen woonzekerheid mag niet gemorrelt worden, dus handen af van de Wet vaste huurcontracten.
- Ook studenten hebben recht op deze huurbescherming. Daarom worden de tijdelijke contracten voor twee jaar verboden en blijven er twee type huurcontracten voor studenten over: het vaste huur- en het campuscontract.
- Huurders die vanwege het aflopende contract en leeftijd uit hun jongerenwoning moeten vertrekken, kunnen in een passende sociale huurwoning terecht, mits zij onder de vereiste inkomensgrenzen zitten.



FNV **YOUNG**
& UNITED