

# Reactie wetsvoorstel eerlijke huur

Bij deze reageert de Woonbond op het wetsvoorstel Eerlijke Huur. De voorgestelde wet zorgt ervoor dat woningen tot 250 punten volgens het woningwaarderingstelsel een maximale huurprijs krijgen. Daarmee gaat het voorstel verder dan de huidige plannen van het Kabinet om huurwoningen tot 187 punten te reguleren.

Hiermee wordt voorkomen dat met strategisch gedrag woningen net boven de grens van huurprijsregulering uitkomen. Dat commerciële verhuurders hiertoe geneigd zijn blijkt wel uit het Vastgoed Journaal congres van 19 december, waar tips en tricks werden gedeeld om zo makkelijk mogelijk boven de 187 punten uit te komen.<sup>1</sup> Bovendien zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat zoveel mogelijk huurders worden beschermd tegen woekerprijzen. Tevens wordt zo de willekeur, waarbij de kwaliteit van de woning voor een deel van de woningvoorraad geen rol meer speelt in het bepalen een maximale huurprijs, voorkomen. Doordat meer huurders worden beschermd is er dus ook sprake van een gelijkere behandeling van huurders en verhuurders.

## Jaarlijkse huurverhoging

Het reguleren van bijna de gehele huursector zorgt er bovendien voor dat het onderscheid in aanpak van jaarlijkse huurverhogingen van tafel gaat. Nu hebben vrijesectorhuurders minder bescherming tegen hoge jaarlijkse huurstijging, vanwege een hogere aanvangshuur. Ook hier zorgt de regulering dus voor een gelijkere behandeling en betere bescherming van huurders.

Bovendien is de wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten tijdelijk en eindigt de wet op 1 mei 2024. Het is dus noodzakelijk om vooruit te kijken en te komen met een lang termijn regeling om de jaarlijkse huurverhoging in dit segment aan banden te leggen.

Een gelijke behandeling van huurders in jaarlijkse huurverhogingen biedt ook kansen om over de gehele huursector te sturen op een lagere huurquote, door te zorgen dat de huurstijgingen lager zijn dan de CAO-loonontwikkeling. Dat dat met name in de particuliere huurmarkt hard nodig is, blijkt ook uit recente CBS-cijfers. Gemiddeld genomen is de woonquote in dit segment inmiddels al 41,8%.<sup>2</sup> Omdat veel van deze woningen nu in de vrije sector vallen, zal dit wetsvoorstel in potentie ook een positief effect hebben op de woonquote van zittende huurders bij particuliere verhuurders.

## WOZ en labels

Anders dan in de reguleringsplannen van het kabinet wordt er in dit wetsvoorstel ook niet geschoven met de WOZ-cap, waardoor er veel meer sociale huurwoningen behouden blijven. Ook worden er, anders dan in de kabinetsplannen, niet (te veel) extra punten toegekend bij betere energielabels. Zo wordt voorkomen dat hoogwaardige renovatie en/of nieuwbouw makkelijk te verhuren is als duurdere huur, en zo behouden we meer kwalitatieve woningen voor de sociale huursector. Wel mist in deze aanpak het sturen op verduurzamen door minpunten toe te kennen aan slechte labels (E,F en G), wat wel in het kabinetsvoorstel staat.

## Conclusie

De Woonbond vindt het noodzakelijk om middels een huurplafond dat samenhangt met de kwaliteit van een woning, woekerprijzen te voorkomen. Het kabinetsvoorstel om dit te doen tot 187 punten is een stap in de goede richting, maar de stap in het voorliggende initiatiefvoorstel is groter, beschermd meer huurders, voorkomt willekeur in uitsluiting van huurprijsbescherming en zorgt voor een grotere rechtsgelijkheid onder huurders. Bovendien biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid via de jaarlijkse huurverhoging te gaan sturen op lagere woonquotes.

<sup>1</sup> <https://vastgoedjournaal.nl/news/58092/regulering-middenhuur-met-deze-tips-en-tricks-kan-je-boven-de-187-punten-komen>

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>

De Woonbond is dan ook positief over het voorstel om woningen tot 250 punten te reguleren. De Woonbond is ook positief over de gelijke behandeling van huurders in huurprijsbeleid en in jaarlijkse huurverhoging die hier mee samenhangt. Wel strekt het tot de aanbeveling om de minpunten van slechte labels, en het dwingend maken van het WWS ook in dit voorstel te verwerken.