



# Mike

Datum: 2 mei 2022

Beste heer De Jonge,

In dit wetsvoorstel doet u ook een voorstel om de maximering van de huurverhoging in de vrije huursector uit de wet te halen en te vervangen door een ministeriële regeling, zoals die er nu ook is voor de gereguleerde huursector. Hiermee tracht u voor te sorteren op een lagere jaarlijkse huurstijging dan inflatie plus 1-procentpunt voor het jaar 2023.

In tegenstelling tot wat veelal in de media voorbij komt, veelal kleine beleggers met 1-4 woningen die excessieve huurbedragen vragen, bestaan ook middelgrote en grote beleggers met meer dan 50 woningen die al jaren voor redelijke huurbedragen kwalitatieve grond gebonden woningen verhuren in goede staat van onderhoud. Het prijsniveau ligt daarbij veelal in het middenhuursegment (tot zo'n €1.050). De kostenkant om deze woningen in stand te houden en te verduurzamen wordt echter niet gemaximeerd door de overheid, zoals OZB stijgingen en installateurstarieven die alsmaar toenemen. In welke zin is het bij dit type verhuur redelijk om slechts aan een zijde van de medaille een maximering en ingrijpen in de markt te doen?

Ook wordt voorbij gegaan aan het feit dat in veel huurcontracten wel degelijk een clause m.b.t. de huurverhoging is opgenomen. Veelal staat daar de CPI Huishoudens als indexeringsclause. Afgelopen 10 jaar heeft die tussen de 1 en 2,5 procent geschommeld, in welke zin is dit excessief geweest? Terwijl aan de kostenkant, zoals de eerder genoemde OZB, onderhoud, etc., veelal met hogere indexeringen van doen gehad heeft. Door het maximeren van de inflatie wordt naar mijn mening een dusdanig zwaar middel ingezet tegen alle vrije sector huur, ook woningen die op basis van het woningwaarderingstelsel niet voor de maximale huur worden verhuurd.

Indien de woningen gereguleerde huurcontracten hebben waarin huurders met een hoog inkomen wonen dan zou een verhoging van 100 euro per maand toegestaan



zijn totdat de maximale huur is bereikt. Als die woning met dezelfde huurders met een hoog inkomen een vrije sector contract heeft dan zou een verhoging van 10% op een huur van 850 euro excessief zijn volgens het wetsvoorstel?

Samenvattend, als iets aan een prijsniveau gedaan moet worden, dan voer een doorgetrokken woningwaarderingstelsel in voor de vrije sector huur met maximale huurprijzen waarbij prijs en kwaliteit met elkaar in verhouding staan. En voer pas een limiet in op de huurverhoging voor huurwoningen met een huurprijs van €1.050 of hoger per maand.

Met vriendelijke groet,

Mike

