

Wijziging wet maximeren huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Per 1 mei 2024 loopt de (aangepaste) wet Nijboer (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten) af. Met deze wet worden de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector gemaximeerd. Met de voorliggende wijziging wil de minister de jaarlijkse huurverhogingen in de geliberaliseerde huurmarkt opnieuw maximeren. Bij deze reageert de Woonbond op de openbare internetconsultatie van het wetsvoorstel.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld een maximaal huurverhogingspercentage te hanteren van de gemiddelde CAO-loonstijging plus 1% voor geliberaliseerde huurcontracten. Ook wordt er afgestapt van de 'laagste van de twee'-systematiek. De Woonbond vindt het goed dat de wet de maximale huurverhogingen in de vrije sector opnieuw wil maximeren, maar ziet dat het huidige voorstel veel te hoge huurstijgingen toestaat.

De op den duur voorgestelde systematiek (wanneer ook de Wet betaalbare huur voor de middenhuur gaat gelden) gaat zorgen voor een ingewikkelde systematiek, waardoor huurders straks door de bomen het bos niet meer zien als ze willen controleren of hun huurverhoging wel aan de regels voldoet. Afhankelijk van hun aanvangshuur moeten ze kijken in welke van de drie huurverhogingsregimes ze vallen. Bovendien is het erg vreemd hogere jaarlijkse huurverhogingen toe te staan op basis van een hoge aanvangshuur. De systematiek is, hoe meer je al betaalt, hoe meer er elk jaar procentueel bij mag.

De Woonbond is dan ook voorstander van een huurverhogingssysteem dat minder onderscheid maakt tussen huurders in verschillende sectoren en zo zorgt voor meer rechtsgelijkheid en duidelijkheid. Bovendien zou de huurverhoging beperkt moeten worden in de mate dat de woonquote van huurders de komende jaren verbetert.

Te hoge en stijgende woonquotes

De afspraak om de maximale huurstijging te koppelen aan de CAO-loonstijging is gemaakt om te zorgen voor een verbeterde woonquote. Door in de vrije sector een opslag toe te staan, gebeurt dit niet. Een huurder is zo elk jaar meer van het inkomen kwijt aan wonen. Zo wordt de vrije sector nooit een volwaardig segment om langere tijd te wonen.

Opslag

De opslag op de gemiddelde CAO-loon is dan ook een slechte zaak die zorgt voor een jaar op jaar minder betaalbare woning. Als Woonbond zijn we dan ook voor een huurstijging onder de CAO-loonstijging voor de gehele huursector. Bijvoorbeeld met een afslag van 1 procentpunt.

Commerciële verhuurders profiteren van de hoge toegestane huurprijsstijging in de vrije en gereguleerde huursector zonder maatschappelijk te leveren. Waar de afspraak om de CAO-lonen - 0,5% te hanteren met corporaties gemaakt is terwijl de corporaties ook de huur voor 600.000 huurders verlaagden en woningen te isoleren zonder hier een huurverhoging tegenover te stellen, leveren commerciële verhuurders deze maatschappelijke prestaties niet. Toch mogen zij de huren harder laten stijgen. In de gereguleerde sector hoeven zij geen afslag van 0,5% te hanteren en in de vrije sector mogen ze zelfs 1% boven de gemiddelde CAO-loonstijging gaan zitten.

Laagste van de twee systematiek

In het wetsvoorstel wordt afgestapt van een 'laagste van de twee-systematiek'. Terwijl de huurverhoging in de vrije sector zonder deze systematiek komend jaar bijna 7% zou zijn in plaats van

de-al hoge-4,9%. Dit jaar blijkt dus al de meerwaarde van deze systematiek in het voorkomen van uitschieters. De Woonbond is voor het hanteren van de laagste van de twee-systematiek als extra slot op de deur voor de gehele huursector. Bij een hoge gemiddelde loonstijging, is de kans op hoge fluctuaties in inkomensontwikkeling van verschillende groepen huurders immers groot. Met een laagste van de twee-systematiek wordt dit voorkomen. Een andere optie is de optie voor zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde sector de percentages door de minister te laten bepalen. Zo kan er wanneer nodig ingegrepen worden op te hoge huurstijgingen.

Verbeterde naleving is noodzakelijk

De [evaluatie](#) van de wet laat zien dat huurstijgingen boven de in de wet gehanteerde grenzen in absolute en relatieve zin in 2021 en 2022 toenamen. Toch heeft dit weinig procedures opgeleverd bij de huurcommissie. De Woonbond denkt dat dit deels te verklaren is doordat huurders nog slecht bekend zijn met de wet. Huurders die we aan onze huurderslijn hebben kunnen helpen bij een te hoge huurverhoging belden vaak in eerste instantie voor iets anders en waren niet bekend met de regels. Het doorzetten en goed communiceren over de wettelijke beperking van de huurstijging is dus belangrijk.

De Woonbond is voorstander van de voorgestelde koppeling met de Wet goed verhuurderschap, door de jaarlijkse huurstijging van geliberaliseerde huurovereenkomsten toe te voegen aan de landelijke basisnorm van goed verhuurderschap, zodat gemeenten hierop kunnen handhaven. Dit zal de naleving van het wettelijk maximum ten goede komen. De Woonbond is er voorstander van dit zo snel mogelijk te doen en niet te wachten op de gehele behandeling van de Wet betaalbare huur, waarin de jaarlijkse huurverhoging voor de gereguleerde markt aan de basisnorm wordt toegevoegd. Juist omdat het in de vrije sector vaker fout gaat, en het gezien de hoge aanvangsprijzen ook gaat om hoge bedragen, is het goed snel in te zetten op goede naleving van de wettelijke grenzen voor huurverhogingen in het geliberaliseerde segment.

Ook het afschaffen van het generieke tijdelijke contract (de initiatiefwet vaste huur) dat in de particuliere huurmarkt nu nog vrijwel ongelimiteerd kan worden ingezet, is in dit licht van belang. Huurders met een tijdelijk contract zijn minder snel geneigd een te hoge huurverhoging aan te vechten. Zij genieten deze bescherming alleen op papier. Als de Eerste Kamer 7 november instemt met de initiatiefwet om de inzet van tijdelijke huur te beperken heeft dat een positief effect op de naleving van wettelijke maximale huurverhogingen.

Huurstijging 2024

Tot slot vragen wij nogmaals de aandacht voor de hoge mogelijke huurverhoging voor het komende jaar. In 2024 is de huurstijging in zowel in de gereguleerde sector als de vrije sector, veel te hoog. De Woonbond stelt dan ook voor in beide sectoren te zorgen voor een lagere huurstijging dan inflatie en CAO-lonen toestaan. Graag gaan we hier nader over in gesprek.

Samenvattend:

- Kom tot een eenduidige huurverhogingssysteem voor de gehele huursector.
- Laat het verbeteren van de woonquote voor alle huurders daar uitgangspunt van zijn (middels een afslag op de CAO-lonen). De huidige inzet stuurt niet op verbeteren van betaalbaarheid.
- Zorg voor een goed slot op de deur voor excessen met een 'laagste van de twee'- systematiek voor de gehele sector
- Voeg het wettelijk maximum zo snel mogelijk toe aan de landelijke basisnorm onder de Wet goed verhuurderschap.
- Kom met een extra rem op de huurverhoging in 2024