

Minister onderzoekt regulering vrije sector

Minister Ollongren stuurde een onderzoek naar de Tweede Kamer waarin mogelijkheden voor regulering van een deel van de vrije sector worden onderzocht. Conclusie: verhogen van de puntengrens is de beste methode.



Onderzoekers keken in opdracht van de minister naar verschillende mogelijkheden om huurprijzen tot in ieder geval € 1000 te reguleren. De conclusie is dat dit het beste gaat door de puntengrens te verhogen.

Huurprijsbescherming voor meer huurders

De Woonbond wil al langere tijd een hogere puntengrens. Daarmee kunnen meer woningen onder de prijsbescherming van het puntenstelsel gaan vallen. Sinds de huurprijsliberalisatie van de jaren negentig mogen woningen die te veel punten hebben om sociale huurwoning te zijn voor iedere prijs verhuurd worden die de verhuurder maar wil. Bij een hogere puntengrens wordt dit effectief aan banden gelegd.

Sociale huurgrens niet omhoog

Een hogere puntengrens is niet hetzelfde als een 'hogere sociale huurgrens'. Sociale huurwoningen moeten sociaal geprijsd blijven als de puntengrens omhooggaat. De sociale huurgrens bij een nieuwe verhuring (nu € 752,33) blijft dus bestaan, maar voor woningen die te veel punten hebben om 'sociaal' te heten komt er een prijsplafond.

Een woning die volgens de puntentelling maximaal € 900 mag kosten kan dan wél voor € 900 worden verhuurd, maar niet meer -zoals nu- voor het driedubbele.

WOZ-waarde

Het onderzoek keek ook naar andere mogelijkheden om de huur in het middensegment te reguleren. Het alternatief dat het meest uitgebreid is onderzocht: de maximale huur bepalen via een percentage van de WOZ-waarde. Maar uit het onderzoek blijkt dat die aanpak niet het gewenste effect heeft: in gebieden met hoge WOZ-waardes en torenhoge huren helpt dit type regulering niet. De Woonbond is dan ook geen voorstander van dit model.

Ollongren wil verder onderzoek

Minister Ollongren schrijft de Tweede Kamer dat ze verder onderzoek wil naar de effecten van regulering van de midden huur. Ze vreest dat regulering tot stagnatie van nieuwbouw leidt. De onderzoekers schrijven dat dit niet blijkt uit recente ervaringen met regulering van vrijesectorwoningen in Amsterdam. Nieuwbouwplannen gingen gewoon door, ondanks maatregelen die de huurhoogte dempten. De Woonbond heeft er vertrouwen in dat verder onderzoek ook tot deze conclusie zal komen.

Reacties op onderzoek

In de brief aan de Tweede Kamer staan ook reacties van diverse organisaties op het onderzoek. Niet verbazend: IVBN en Vastgoedbelang spreken zich samen met enkele beleggers tégen regulering uit. De Woonbond, de Federatie Huurders in de Commerciële Sector en Aedes spreken zich duidelijk uit vóór verhogen van de puntengrens als beste middel. De FHCS pleit voor een grens van 300 punten. Ook vraagt de FHCS-aandacht voor de situatie van zittende huurders bij een systeemverandering.

Bron: Woonbond
23 september 2021