

Huurders kunnen reageren op wetsvoorstel tegen woekerhuren

Minister de Jonge heeft onlangs het wetsvoorstel waarmee woekerprijzen in de huursector moeten worden aangepakt opengesteld voor consultatie. De Woonbond gaat hier nog uitgebreid op reageren. Huurders en huurdersorganisaties kunnen dit ook doen, via een speciale webpagina van de overheid



Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat het woningwaarderingssstelsel, waarmee een deel van de huurwoningen al een maximale huurprijs krijgt, wordt uitgebreid. Daarnaast wijzigt de wet het woningwaarderingssstelsel op belangrijke punten. De Woonbond zet de belangrijkste wijzigingen op een rijtje.

Meer woningen krijgen huurprijsbescherming

Huurwoningen krijgen nu al punten op basis van energielabel, WOZ-waarde, aantal vierkante meters en andere kenmerken van de woning. Het puntentotaal van een woning leidt tot een maximale huurprijs. Dat gebeurt tot een bepaalde puntengrens. Boven die grens geldt geen huurprijsregulering en mag de verhuurder vragen wat hij wil. De huurprijsregulering gaat gelden tot en met 186 punten of €1021,02 (nu ligt die grens 148 punten of €808,06). Dat betekent dat meer woningen onder het huurprijsplafond gaan vallen.

De Woonbond vindt het goed dat meer woningen (en daarmee meer huurders) beschermd gaan worden tegen te hoge prijzen ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Wel had de bond liever gezien dat de huurprijsbescherming verder was doorgetrokken. Om meer huurders te beschermen tegen woekerhuren en om strategisch verhuurdersgedrag waarmee woningen net boven de grens gaan vallen te voorkomen.

Drie segmenten

Met de nieuwe uitgebreidere regulering komen er drie huursegmenten:

- **Sociale huur** (die al een maximale huurprijs had)
- **Gereguleerde 'middenhuur'** (krijgt nu ook een maximale huurprijs)
- **Vrije sector** (dit deel heeft geen maximale huurprijs en krijgt dat straks ook niet).

Daarnaast gaat er veel veranderen aan het puntenstelsel waarmee de maximale huurprijs wordt berekend.

Maximale huurprijs wordt dwingend

Verhuurders moeten zich bij verhuur houden aan de maximale huurprijs, tot en met 186 punten. Gemeenten gaan hierop handhaven en verhuurders kunnen boetes krijgen bij het vragen van te hoge huren. Huurders kunnen ook nog steeds naar de Huurcommissie om een te hoge huur te laten verlagen. Overigens geldt de maximale huurprijs niet bij zittende huurcontracten, maar alleen bij nieuwe huurcontracten. Wel kunnen zittende huurders gaan onderhandelen over hun te hoge huurprijs, omdat een volgende huurder immers minder zal betalen.

De Woonbond pleit voor een overgangsperiode waarbij de huurprijsregulering ook voor alle zittende contracten gaat gelden.

'Middenhuur' kan naar Huurcommissie

Alle gereguleerde huurders, dus ook mensen in de 'middenhuur', kunnen straks naar de Huurcommissie met een geschil over achterstallig onderhoud, servicekosten of een te hoge huurprijs. Dat is een goede zaak, want de gang naar de rechter is vaak een te hoge drempel. Helaas krijgen huurders in de vrije sector geen toegang tot de Huurcommissie.

De Woonbond is ervoor dat alle huurders met geschillen over servicekosten en onderhoud bij de Huurcommissie terecht kunnen.

WOZ-cap wordt verplaatst

Op 1 mei 2022 is er een WOZ-cap ingevoerd om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen niet vooral door een hoge WOZ-waarde, duur konden worden verhuurd. Bij woningen die boven de liberalisatiegrens kwamen werd gekeken of dat voor meer dan 33% kwam door het aantal punten voor de WOZ-waarde. Als dat het geval was, werd het aantal WOZ-punten verlaagd waarmee een woning weer in de sociale huursector belandde. Die WOZ-cap wordt nu verplaatst naar 187 punten, om woningen te behouden voor de gereguleerde 'middenhuur'. Maar daardoor verdwijnen er wel sociale huurwoningen naar het duurdere middensegment.

De Woonbond is voor een verdere beperking van de WOZ-waarde voor alle gereguleerde huur.

Wijziging WWS-punten voor energie labels

Zeer energiezuinige woningen krijgen straks extra WWS-punten, energie slurpende woningen met slechte labels krijgen juist puntenaftrek

- Bij label A++++ -> 10 punten erbij
- Label A+++ -> 5 punten erbij
- Label E -> aftrek van 1 punt
- Label F -> aftrek van 5 punten
- Label G -> aftrek van 10 punten

Opslag voor nieuwbouw

Er komt een opslag voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs. Deze opslag geldt tot tien jaar na oplevering, voor midden huurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025.

Jaarlijkse huurverhoging

Er komen drie verschillende regimes voor de jaarlijkse huurverhoging:

- **Sociale huur**

De huurverhoging volgt de gemiddelde stijging van de Cao-lonen. Daarnaast blijven de huidige regels gelden voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Specifiek voor woningcorporaties geldt dat de huursomstijging 0,5% onder de gemiddelde stijging van Cao-lonen moet blijven.

- **Gereguleerde middenhuur**

Gemiddelde stijging van de Cao-lonen plus 0,5%

- **Vrije sector**

Inflatie plus 1% OF gemiddelde stijging van de Cao-lonen plus 1% (de laagste van de twee wordt gehanteerd).

De Woonbond vindt dat voor alle sectoren het principe van de 'laagste van de twee' moet gelden, en dat het maximum ónder respectievelijk de inflatie of de gemiddelde stijging van Cao-lonen moet liggen. Dit om ervoor te zorgen dat mensen niet een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur.

Internetconsultatie

Volgens de Woonbond staan er in de Wet Betaalbare huur veel goede stappen, maar is er ook nog veel ruimte voor verbetering.

Huurdersorganisaties en individuele huurders die op het wetsvoorstel willen reageren kunnen dat tot 27 maart doen. Dat kan op deze webpagina van de overheid: internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur

Bron: Woonbond

2 maart 2023