

Huurprijsplannen de Jonge moeten aangescherpt

Politiek en beleid De Tweede Kamer bespreekt binnenkort de plannen voor huurprijsregulering van de 'middenhuur'. Dat meer woningen onder het puntenstelsel vallen is een stap in de goede richting, maar aanscherping van de wet is nodig om huurders echt te beschermen tegen te hoge huurprijzen.



Het puntenstelsel bepaalt de maximaal toegestane huurprijs van je woning, Je kunt zelf berekenen wat die huurprijs is.

Uit doorrekeningen die de Woonbond deze week naar de Tweede Kamer stuurde blijkt dat huurhuizen makkelijk weer boven de nieuwe grens voor huurprijsregulering vallen. Nieuwbouwwoningen zijn daarmee alweer snel voor de hoofdprijs te verhuren. Zonder maximale huurprijs. Terwijl er in het wetsvoorstel juist allemaal tegemoetkomingen aan beleggers gedaan zijn aan om de nieuwbouw aan te jagen. Hierdoor zijn ook de gereguleerde prijzen hoger dan moet en beschermt de wet huurder te weinig.

Verbeter de huurprijsbescherming

In de brief aan de Kamer roept de Woonbond op de wet verder aan te scherpen, door de invloed van de WOZ-waarde te beperken, minder hoge punten bij iets zuinigere labels te geven en de 'liberalisatiegrens' (de grens tot waar er een maximale huurprijs geldt) te verhogen. Ook de jaarlijkse huurverhoging (CAO-loonstijging plus 1%) moet omlaag, zodat huurders in dit segment niet elk jaar een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur.

Helpt inkomen naar woonlasten

De noodzaak van goede huurprijsbescherming blijkt wel uit de meldingen op het Meldpunt woekerhuur van de Woonbond. Hier geven huurders aan vaak de helft van hun inkomen kwijt te zijn aan een slechte woning. De Woonbond roept de Tweede Kamer op het beschermen tegen te hoge prijzen weer centraal te stellen bij behandeling van de wet.

Hoe werkt het puntenstelsel en wat gaat er veranderen?

- Woningen krijgen punten op basis van de kwaliteit (waaronder energielabel, WOZ-waarde en aantal vierkante meters) van de woning. Het totaal aan punten leidt tot een maximale huurprijs. Meer mag een verhuurder gezien de kwaliteit niet vragen. Tot een bepaalde grens. Boven die grens zijn huurprijzen geliberaliseerd en mogen verhuurders vragen wat ze willen. Die grens ligt nu op 148 punten (€ 879,-).
- Minister De Jonge wil deze grens verleggen naar 186 punten (circa € 1.100, -).
- In de nieuwe wet krijgen zuinigere labels meer punten dan nu. Onzuinige labels (vanaf label E) krijgen minpunten.
- De WOZ-waarde kan meer punten en hogere huurprijzen opleveren dan in het huidige puntenstelsel. De nu geldende WOZ-cap wordt verlegd van 148 naar 186 punten en de werking wordt minder groot.

Bron: Woonbond
23 februari 2024