

Minister de Jonge  
Tweede Kamer  
woordvoerders Wonen

**datum**  
27 oktober 2022  
**kenmerk**  
22.506  
**uw relatienummer**

**bijlage(n)**

**Betreft: Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten) en de indexatie van puntprijs in het woningwaarderingstelsel**

Geachte minister De Jonge, geachte woordvoerders wonen,

Op 6 oktober is het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten) ingediend. In dit wetsvoorstel wordt geregeld dat torenhoge inflatie niet leidt tot veel te grote huurstijgingen in de vrije sector. Door af te stappen van de automatische koppeling van de ruimte voor huurverhoging met inflatie plus 1%. Als de CAO-loonontwikkeling lager is, wordt deze maatgevend (gemiddelde CAO-loonstijging plus 1%).

In deze brief gaat de Woonbond in op het wetsvoorstel én op de indexatie van de puntprijs in het woningwaarderingstelsel (WWS). De indexatie van de puntprijs wordt namelijk wel nog steeds gekoppeld aan inflatie.

**Huurstijging vrije sector**

De Woonbond vindt het principe dat de laagste van respectievelijk de gemiddelde loonontwikkeling of de inflatie maatgevend is in het stellen van een maximum, op zichzelf goed. Op deze manier wordt huurders en verhuurders duidelijkheid geboden en is er bij hoge inflatie een vastgestelde manier om forse huurstijgingen te voorkomen.

De 1% bovenop inflatie dan wel de gemiddelde loonontwikkeling, biedt echter te veel ruimte voor te grote huurstijgingen. Komend jaar zouden de huren in de vrije sector daarmee zo'n 4,5% kunnen stijgen. Veel hoger dan sinds de invoering van de rem op een maximale huurstijging het geval is geweest. Zo'n 256.000 huishoudens in dit segment betalen al huurprijzen boven de € 1.000,-. Hier komen hoge huurstijgingspercentages dus hard aan. Ook maken forse jaarlijkse huurverhogingen het mogelijk dat woningen sneller verdwijnen uit het zogenaamde 'middenhuur' prijssegment.

Alle reden dus, om met een krachtigere rem op de huurstijging te komen en af te stappen van de 1% opslag bij inflatie dan wel de loonontwikkeling in het verhogen van de huur. De huurquotes in de vrije sector zijn erg hoog. Om die te verlagen moet de koppeling met de loonontwikkeling leiden tot een maximale huurverhoging onder de gemiddelde CAO-loonstijging. Anders blijft er steeds meer van het inkomen opgaan aan de huur. Dit sluit ook beter aan bij de huursomlijn in de sociale sector (CAO-loon - 0,5%). Tevens moet de maximale huurstijging in het gereguleerde deel ook beperkt worden tot onder de CAO-lonen.

Met het huidige wetsvoorstel zien zeker vrije sector huurders wiens inkomensontwikkeling lager is dan de gemiddelde loonstijging, zoals bij veel gepensioneerden het geval is, de druk door de stijgende huur jaar op jaar groter worden. Door zelfs huurstijgingen boven de CAO-loonontwikkeling toe te staan lopen nog meer huurders tegen stijgende huurquotes aan. Wil de vrije sector ooit een volwaardig deel zijn van de Nederlandse woningmarkt, dan moet het niet elk jaar minder aantrekkelijk zijn er te wonen.

### **Indexatie WWS**

Waar er –terecht- gekeken wordt naar de effecten van de hoge inflatie op de jaarlijkse huurverhoging, is het effect op de puntprijs in het woningwaarderingstelsel vooralsnog buiten beschouwing gebleven. Dit stelsel biedt huurders een belangrijke bescherming tegen excessieve huurprijzen, dat kan niet los gezien worden van de inkomensontwikkeling.

De puntprijs in het woningwaarderingstelsel wordt ook geïndexeerd met inflatie. Dat betekent dat de maximale huurprijs voor gereguleerde woningen ook met zo'n 10% stijgt, op basis van de huidige inflatie. Een enorme stijging van de maximale huurprijzen, zonder dat de kwaliteit is verbeterd. Dit zou een flinke deuk betekenen in de bescherming tegen te hoge huurprijzen ten opzichte van de kwaliteit.

De WWS-stijging levert ook een forse prikkel op om tijdelijke huurcontracten niet te verlengen omdat mutatie erg voordelig is voor verhuurders. Nieuwe verhuur biedt immers meteen veel ruimte voor een huurstijging. Ook hier pleit de Woonbond voor een fors lagere indexatie dan nu in Artikel 12 Besluit huurprijzenstaat geregeld. Bijvoorbeeld door ook hier wanneer de CAO-loonstijging lager is dan inflatie, te kiezen voor een indexatie onder de CAO-loonstijging.

Dat kan prima in de voorliggende wet worden geamendeerd, of anders per besluit worden geregeld.

We verzoeken de Minister en Kamer daarom

- Het wetsvoorstel aan te passen, door af te stappen van de 1% opslag bij inflatie dan wel CAO-lonen bij de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector
- De maximale huurverhoging bij commerciële verhuurders te verlagen tot onder de gemiddelde CAO-loonstijging en daarbij aan te sluiten bij de gereguleerde corporatiesector.
- Het wetsvoorstel aan te passen door in de wet ook de indexatie van de puntprijs in het WWS te beperken, of dit te regelen per AmvB.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur