

LEGAL UPDATE

Huurverhoging in de vrije sector aan banden gelegd, wat betekent dit nu echt?

Datum: 18 mei 2020

Een verhuurder van een woning in de vrije sector kan een huurverhoging op twee manieren doorvoeren, te weten via een indexeringsclausule in de huurovereenkomst of via een aanbod van een nieuwe huurovereenkomst. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken heeft een wetsvoorstel gedaan waarin een maximum aan huurverhoging voor de geliberaliseerde huurovereenkomsten in de vrije sector wordt vastgelegd voor de komende drie jaar, waarna een evaluatiemoment volgt. Deze beperking maakt onderdeel uit van een pakket maatregelen om de woningmarkt voor starters en mensen met een middeninkomen beter toegankelijk te maken.

Doel

De jaarlijkse huurverhoging voor de geliberaliseerde huurovereenkomsten in de vrije sector wordt in dit wetsvoorstel gemaximeerd tot de jaarlijkse inflatie plus 2,5%-punt van de huurprijs. De maximering dient ervoor te zorgen dat de vrijesectorhuurwoningen toegankelijk blijven voor starters en middeninkomens. Daarmee weten huurders in de vrije sector waar zij aan toe zijn en worden zij niet (onverwacht) geconfronteerd met forse huurverhogingen.

Resultaat

Het is de vraag of door uitsluitend het toepassen van de huurprijsmaximering de beoogde doelstelling bereikt wordt. Zo gelden het puntensysteem voor huurwoningen en de maximale huurprijzen niet voor de vrijesectorwoningen. Beleggers kunnen aldus, met de gemaximeerde huurverhoging in hun achterhoofd, een hogere huurprijs vragen. Gezien de krapte op de woningmarkt zal het voor beleggers niet lastig zijn om de woningen voor een hogere huurprijs te verhuren. Daarnaast kunnen beleggers nog altijd een kortlopende huurovereenkomst afsluiten, waarna zij de woning vervolgens aan andere gegadigden verhuren voor wederom een hogere huurprijs. Hiertegen valt juridisch gezien niets te ondernemen.

Opties

Al eerder is gedacht aan het koppelen van de huurprijsvaststelling aan een percentage van de WOZ-waarde. Dit is een rigoureuus voorstel, maar biedt wel meer zekerheid voor starters en middeninkomens. De WOZ-waarde wordt immers onafhankelijk vastgesteld; de verhuurder heeft hier weinig invloed op. Dit zal echter voor onder andere beleggers een bittere pil zijn. Eventueel zou nog een tussenstap kunnen worden gemaakt, door het nu voorgestelde percentage van maximaal 2,5%-punt jaarlijks vast te stellen binnen een bandbreedte tussen de 0 en 2,5%, afhankelijk van de huurprijs van de woning (lees: staffeling).

Conclusie

Ik ben zeer benieuwd of de maximering van de huurverhoging ook daadwerkelijk het gewenste resultaat zal hebben. Zoals gezegd, hebben verhuurders de mogelijkheid om een hogere huurprijs te vragen of meerdere kortdurende huurovereenkomsten af te sluiten. Dit resultaat kan zelfs voor een nog grotere onrust op de huurdersmarkt leiden en daardoor een averechts effect hebben. We wachten af.

Dit is een Legal Update van Mirte Beker.

Voor meer informatie:

Mirte Beker

+31 30 2595581

mirtebeker@vbk.nl