

Regulering middenhuur: schiet het voornemen zijn doel voorbij?



Minister De Jonge vindt dat er te weinig middenhuurwoningen zijn en dat de huurprijzen mede als gevolg daarvan te hoog zijn. Een betaalbare huurwoning is daardoor voor mensen met een middeninkomen minder vanzelfsprekend geworden. Minister De Jonge heeft daarom op 27 februari 2023 het Wetsvoorstel betaalbare huur gepubliceerd waarin het middenhuursegment wordt gereguleerd. Het wetsvoorstel bouwt voort op twee Kamerbrieven die minister De Jonge publiceerde op 14 oktober 2022 en 9 december 2022. Deze brieven werden gepubliceerd om onduidelijkheden bij stakeholders weg te nemen.¹ In dit artikel worden de belangrijkste onderdelen van het wetsvoorstel besproken.

1. Sociale huur en het woningwaarderingssysteem
In Nederland geldt momenteel alleen een huurprijsregulering van sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen kennen daarom een maximumhuurprijs. Een huurwoning kwalificeert als een sociale huurwoning als de kale huurprijs bij het tekenen van het contract niet hoger was dan de liberalisatiegrens uit dat jaar (€ 808,06 in 2023). De maximale prijs van een sociale huurwoning wordt gewaardeerd door het woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS is een puntensysteem waarbij geldt dat hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huurprijs is die de verhuurder voor de huurwoning mag vragen. Indien een huurder meent meer huur te betalen dan het puntenaantal van zijn woning rechtvaardigt, dan kan hij de Huurcommissie verzoeken om de huurprijs vast te stellen. De Huurcommissie zal vervolgens het puntensysteem uit het WWS toepassen en de huurprijs bepalen.

2. Regulering middenhuursegment
Voor een huurwoning met een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (vrije-sectorhuurwoningen) geldt op dit moment (nog) geen maximale huurprijs. Vanwege de stijgende huurprijzen in het middensegment is minister De Jonge echter voornemens om ook het middensegment te reguleren. Hierdoor zou naast een gereguleerd sociaal segment, ook een gereguleerd middensegment ontstaan. Het wetsvoorstel geeft uitvoering aan het coalitieakkoord waarin is besloten dat het middenhuursegment een vorm van bescherming zal krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt.

Het wetsvoorstel is gericht op vier pijlers.² In de eerste plaats geldt als belangrijkste doelstelling dat de huurder wordt beschermd. De regulering moet zorgen voor meer betaalbare middenhuurwoningen, waarvan de huurprijs past bij de kwaliteit. In de tweede plaats zullen er voldoende betaalbare woningen beschikbaar moeten zijn voor de doelgroep van middenhuurwoningen. Om het voorgaande te bewerkstelligen zou het wetsvoorstel er in de derde plaats voor moeten zorgen dat de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijft. Tot slot zal het wetsvoorstel moeten bijdragen aan verduurzaming van huurwoningen.

3. Bovengrens regulering middenhuursegment
Het wetsvoorstel introduceert een tweede liberalisatiegrens. Deze liberalisatiegrens zal bestaan naast de liberalisatiegrens die al bestaat voor sociale huurwoningen. De huidige liberalisatiegrens is gelegen op € 808,06 (2023). Dit correspondeert met 141 punten in het WWS. Met de regulering van het middenhuursegment is volgens minister De Jonge een regulering tot en met 186 punten noodzakelijk. Dit komt neer op een huurprijs van ongeveer € 1021,02 euro (prijsspeil 2023). Naar verwachting zal dit neerkomen op € 1100 op het moment van inwerkingtreding van de wet (vooralsnog verwacht in 2024).

De minister verwacht dat ruim 90% van de huurwoningen in het sociale of middenhuursegment zal vallen en dus onder de € 1021,02 (of € 1100 bij inwerkingtreding van de wet) kan worden verhuurd. Voor huurwoningen boven de 186 punten blijft een vrij huursegment bestaan waarbij verhuurders vrij zijn om de huurprijs te bepalen.

4. Inwerkingtreding, duur en reikwijdte van de regulering
Minister De Jonge is voornemens de regulering per 2024 in te voeren. De regulering zal een tijdelijk karakter krijgen en blijven bestaan zolang er schaarste is op de woningmarkt. De regulering wordt periodiek geëvalueerd op noodzaak.

De wet zal bij inwerkingtreding zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen gelden. De regulering zal in beginsel slechts van kracht worden voor nieuwe huurovereenkomsten. Doordat de regulering in beginsel slechts geldt voor nieuwe huurovereenkomsten, is de minister zich ervan bewust dat het enige tijd in beslag zal nemen voordat de meeste woningen van 141 tot en met 186

* Mr. J.L.H. van Heugten is belastingadviseur bij Dirkzwager. Mr. L.E. Blum is advocaat bij Dirkzwager.

1. Kamerbrieven met kenmerk 2022-0000559330 (14 oktober 2022) en 2022-0000675006 (9 december 2022).

2. Wetsvoorstel Betaalbare Huur, Memorie van toelichting, p. 14.