



## Puntensysteem huurwoningen vrije sector

Minister De Jonge heeft een plan gelanceerd om de huren voor woningen in de vrije sector te bepalen. De verhuurder moet hiervoor een puntensysteem toepassen dat vergelijkbaar is met dat bij sociale huurwoningen. Aan de hand van kenmerken van de woning worden punten toegekend en op basis van het aantal punten voor een woning wordt bepaald hoe hoog de huur maximaal mag zijn. Op deze manier moeten mensen met een middeninkomen een betaalbare woning kunnen vinden. Nu is dat vaak onmogelijk, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en de huren in de vrije sector onbetaalbaar zijn.



## Regulering huurprijzen vanaf 2024

De regeling voor een puntensysteem voor vrije sector woningen gaat uiteraard niet meteen in. De minister streeft naar invoering per 1 januari 2024. Nu mag voor een woning tot 142 punten maximaal de nu geldende maximale huur voor een sociale huurwoning worden gevraagd. Anno mei 2022 is dat 760 euro per maand. De score wordt onder andere bepaald aan de hand van de WOZ-waarde en het aantal vierkante meters van de woning. De minister wil de huurprijs reguleren voor woningen tot maximaal 187 punten. Onduidelijk is nog of voor deze categorie dan ook een inkomensgrens gaat gelden zoals dat nu het geval is voor sociale huurwoningen.

### Gereguleerde huur voor meer woningen

Nederland telt anno 2022 zo'n 8 miljoen woningen. Daarvan vallen er nu circa 640.000 in de vrije huursector. Twintig procent van deze woningen heeft nu een maandelijkse huur van meer dan 1.000 euro. Een eventuele wijziging van de huurprijs gaat pas in als het huurcontract wordt verlengd of als er een nieuwe huurder komt. De minister overweegt ook om de jaarlijkse stijging van de huur in de vrije sector aan banden te leggen door hiervoor een plafond vast te stellen. Hiermee wil hij voorkomen dat huurders vanwege de forse inflatie van dit moment in financiële problemen komen.

### Puntensysteem de oplossing?

Ook in de gemeente Oude IJsselstreek worden (complexen) vrijesectorwoningen verhuurd. De vraag is of het puntensysteem dé oplossing is voor de betaalbaarheid ervan. Over het puntensysteem is nog niet heel veel bekend, we weten ook nog niet hoeveel punten het dan worden. De vrees is ook dat grote beleggers zoals pensioenfondsen niet meer zullen investeren in de bouw van betaalbare huurwoningen. En als vastgoed-investeerdere geen aanvaardbaar rendement meer kunnen halen uit hun vastgoed dan is de kans groot dat woningen van de hand worden gedaan en dus op de koopmarkt terechtkomen. Hierdoor zal het toch al beperkte aanbod aan huurwoningen in de vrije sector verder afnemen.

Ook zullen verhuurders het proberen slim te gaan spelen. Ze zullen andere manieren zoeken en vinden om dit puntensysteem uit te spelen. Bijvoorbeeld het opsplitsen van een grote woning in kleinere woningen. Of ze gaan boven die puntengrens zitten, dus verhuren ze boven 1.200 euro.

Op dit moment wordt door het ministerie onderzoek gedaan naar dit puntensysteem en de huizenmarkt.

