

Verhuurders krijgen deksel op de neus, geen hogere huur

Huren en geld De rechtbank heeft verhuurders woensdag in het ongelijk gesteld in de zaak tegen de Staat en de Woonbond over de zogenaamde 'WOZ-cap'. Zoals verwacht stelt de rechter het algemeen belang boven dat van individuele beleggers.



De WOZ-cap zorgt ervoor dat minder woningen slechts op basis van een hoge WOZ-waarde verhuurd kunnen worden in de vrije sector, tegen torenhoge prijzen. De verhuurders vonden deze cap onrechtmatig, maar daar gaat de rechter niet in mee. Het recht op huisvesting en het algemeen belang van betaalbare huurprijzen door huurprijsbescherming worden in de uitspraak stevig erkend.

Aanval op huurprijsbescherming is mislukt

De bond voelt zich gesterkt door het positieve oordeel van de rechtbank. Marcel Trip, belangenbehartiger van de Woonbond:

'De uitspraak van de rechter maakt duidelijk dat het belang van een paar individuele verhuurders niet boven het algemeen belang van betaalbare huurprijzen staat. Deze verhuurders proberen de huurprijsbescherming te beschadigen zodat ze meer huur kunnen vragen. Zij vinden het recht op eigendom belangrijker dan het recht op huisvesting. Het is goed dat de rechtbank hier niet in meegaat en het algemeen belang boven dat van individuele beleggers zet.'

'Daarmee is wel sprake van regulering van – en dus: inmenging in – de eigendomsrechten van individuele verhuurders, maar niet van een schending van hun eigendomsrechten omdat er een reden van algemeen belang voor die inmenging is.'

Citaat uit uitspraak van de rechtbank

WOZ-cap voorkomt dat woningen onterecht huurprijsbescherming verliezen

In 2015 ging de WOZ-waarde een rol spelen in het bepalen van de maximale huur van een woning. Hierdoor kregen veel huurwoningen een hogere maximale huurprijs. Woningen die hierdoor net boven de grens vielen waar er huurprijsbescherming geldt (de liberalisatiegrens) kunnen voor torenhoge prijzen worden verhuurd die compleet losgezongen zijn van de kwaliteit. Met de WOZ-cap paste de Staat hierop een kleine correctie toe.

De Woonbond vindt dat er veel meer moet gebeuren om te zorgen dat huurprijzen betaalbaar blijven. De WOZ-cap is hier maar een klein stapje in. Trip: 'Maar ook het dichten van een klein gat in de boot is in het algemeen belang.'

Belangen van huurders verdienen een stem

De Woonbond voegde zich in deze rechtszaak omdat de belangen van huurders en woningzoekenden ook een stem verdienen in deze door beleggers aangespannen zaak. Advocaten van Stichting PILP stonden de Woonbond hierin bij.

Bron: Woonbond
20 februari 2025