

Vergaderjaar 2023–2024

36 511

Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 21 maart 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 15 maart 2024. In het navolgende ga ik in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

I. ALGEMEEN

De leden van de PVV-fractie vroegen hoe het wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten zich verhoudt tot de lopende zaak over onterechte huurverhogingen waarover de rechtbank Amsterdam prejudiciële vragen heeft gesteld.

De prejudiciële vragen hebben betrekking op contractuele huurverhogingsbedingen. Er zijn geen raakvlakken of gevolgen voor de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. In beginsel geldt de in de huurovereenkomst afgesproken huurverhoging. De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. Wanneer die huurverhoging hoger uitkomt dan het wettelijk maximum, wordt de overeengekomen huurverhoging «afgetopt» op het wettelijk maximum.

De leden van de PVV-fractie vroegen hoe de diverse wetsvoorstellen op het gebied van huurregulering zich tot elkaar verhouden, bijvoorbeeld het wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, het wetsvoorstel betaalbare huur, en het wetsvoorstel over box 3.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, maximeert de toegestane jaarlijkse huurprijsverhogingen in het geliberaliseerde huursegment. De wet heeft als doel zittende huurders in de vrije sector te beschermen tegen excessieve huurprijsstijgingen. De voorgestelde Wet betaalbare huur regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) met maximale huurprijzen gaat gelden

voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten en een dwingend karakter krijgt. Met de Wet betaalbare huur wordt het middensegment – ruim 60% van het geliberaliseerd segment – gereguleerd en die regulering gaat gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Dat betekent dat zittende huurders – huurders van wie de huurovereenkomst niet na toetsing van de aanvangshuurprijs als gereguleerd is aangemerkt – een geliberaliseerde huurovereenkomst houden; zonder nadere huurprijsbescherming. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is dan de enige huurprijsbescherming die zij hebben, mits verlengd. De herziening van de box 3 inkomstenbelasting is gericht op het heffen van belasting op basis van het werkelijk behaalde rendement van vermogen, waaronder de huurinkomsten en heeft in die zin geen relatie met de huurprijsbescherming.

1. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie wordt vermeerderd met één procentpunt en wordt geprefereerd boven het aanhouden van alleen inflatie (zonder een vermeerdering van een percentagepunt).

In de huidige wetgeving is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel stelt voor om deze maximering te wijzigen naar het percentage van de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Met dit voorstel sluit de maximering aan bij de huidige maximale jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment (cao-loonontwikkeling) en de in de voorgestelde Wet betaalbare huur voorgestelde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment (cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt). De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee volgens de regering een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen.

De opslag van 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering en wordt passend geacht bij het geliberaliseerde karakter van het huursegment.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vroegen waarom de regering er niet voor kiest om de maximering permanent te maken en hoe vaak de Wet Nijboer nog verlengd moet worden voordat deze permanent van

werking wordt. Voorts vroegen deze leden of de regering verwacht dat de problemen in de huursector in 2027 zijn opgelost en de schaarste voorbij is.

De wet heeft nu een tijdelijk karakter. De regering kiest opnieuw voor een tijdelijke verlenging van het geliberaliseerde (vrije) huursegment. De regering zet met de voorgestelde Wet betaalbare huur in op het uitbreiden van de huurregulering naar het middensegment, dat nu nog een onderdeel is van het geliberaliseerde segment, waarmee het overgrote deel van de huurmarkt in de toekomst gereguleerd wordt. Met de voorgestelde Wet betaalbare huur wordt het middensegment – ruim 60% van het geliberaliseerde segment – gereguleerd en gaat gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Dat betekent dat zittende huurders – huurders van wie de huurovereenkomst niet na toetsing van de aanvangshuurprijs als gereguleerd is aangemerkt – een geliberaliseerde huurovereenkomst houden; zonder nadere huurbescherming. De jaarlijkse mutatiegraad in de private middenhuursector is 36%. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is nodig om ook de nu zittende huurder in het geliberaliseerde segment te beschermen tegen huurprijsstijgingen. De regering verwacht niet dat de krapte op de huurmarkt over drie jaar voorbij is, wel kan dan worden bepaald welke invloed de Wet betaalbare huur hierop heeft. In deze fase kan dan nader worden bekeken of de huurprijsbescherming voor het resterende geliberaliseerde segment nodig en wenselijk blijft. Het is aan een volgend kabinet daar een afweging in te maken.

Zoals de memorie van toelichting vermeldt¹, wordt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgestelde Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vroegen welke mogelijke andere uitkomsten dan die van de vorige evaluatie de regering verwacht uit de evaluatie van deze wet, als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

Uit de evaluatie van vorig jaar bleek dat in 2021 20% van de doorgevoerde huurverhogingen het in de wet vastgelegde maximale huurverhogingspercentage (2,4%; 1,4% inflatie + 1 procentpunt) en in 2022 32% van de doorgevoerde huurverhogingen het in de wet vastgelegde maximale huurverhogingspercentage (3,3%; 2,3% inflatie + 1 procentpunt) overschreden². De gegevens over 2023 waren ten tijde van de evaluatie nog niet bekend. De regering verwacht dat in de komende periode van drie jaar – vanwege langere bekendheid met de maximering van de jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerd segment en door het voorgestelde toezicht op de naleving door gemeenten – blijkt dat het aandeel huurverhogingen dat het wettelijk maximum overschrijdt en de prikkel om excessieve huurprijsstijgingen te hanteren is afgenomen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat de bestaande «laagste van de twee» systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling door de regering mogelijk onhoudbaar wordt geacht op de lange termijn en vroegen hoe lang de lange termijn is volgens de regering.

¹ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3 (p. 3)

² Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19)

Indien de systematiek wordt gevolgd van de «laagste van de twee», dan kan de huurontwikkeling achterblijven bij de inflatie, dat gebeurt als de loonontwikkeling meer dan 1 procentpunt achterblijft bij de inflatie. Dat is in 2022 gebeurd. Dat effect wordt vergroot met ieder jaar dat het optreedt.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vroegen waarom wordt er gekozen om de cao-lonen op te plussen met een heel procent en wat de gevolgen zijn van deze systematiek voor huurders en hun koopkracht op de lange termijn.

Deze leden vroegen voorts hoe de regering de keuze ziet om huren sterker te laten groeien dan lonen in het licht van de toenemende armoede die het Centraal Planbureau (CPB) voorspelt.

De wet bepaalt alleen wat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging is. Doel van de wet is excessieve huurprijsstijgingen te voorkomen. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering (uit de initiatiefwet van het lid Nijboer) en wordt passend geacht bij het geliberaliseerde karakter van het huursegment. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. De opslag van maximaal 1 procentpunt zorgt voor voldoende huurverhoging zodat verhuurders en investeerders op lange termijn actief kunnen zijn als duurzame aanbieder en voorkomt excessieve huurverhoging (het is immers een bovengrens) zodat huren betaalbaar blijft, ook op de langere termijn.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vroegen waarom de regering het plus- of minpercentage niet jaarlijks vaststelt zoals dat in de gereguleerde sector ook gebeurt, om beter mee te bewegen met inkomensfluctuaties.

Over het voorstel om de sinds 1 januari 2023 geldende systematiek in te voeren heeft de Raad van State de regering geadviseerd³ de systematiek waarmee de maximaal toegestane huurprijsverhoging wordt vastgesteld voor het geliberaliseerde segment in de wet op te nemen. Een in de wet verankerde grondslag biedt de door investeerders gewenste stabiliteit en voorspelbaarheid.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vroegen hoe de regering de belangen afweegt van zittende huurders tegen het eigendomsrecht van verhuurders.

Deze leden vroegen voorts of het met terugwerkende kracht niet beter was geweest om wél een overgangstermijn in het leven te roepen toen de wet in 2021 van kracht werd.

Tenslotte vroegen deze leden vanaf hoeveel jaar sinds de inwerkingtreding de regering een overgangstermijn en algemeenverbindendverklaring voor bestaande contracten wél noodzakelijk acht.

³ Kamerstukken II 2022/23, 36 218, nr. 4

Een overgangstermijn bij de inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten zou tot gevolg hebben gehad dat de beperking van de toegestane huurverhoging gedurende die overgangstermijn niet zou hebben gegolden voor de grote meerderheid van de geliberaliseerde huurovereenkomsten, namelijk de huurovereenkomsten die voor de datum van inwerkingtreding van die wet zijn ingegaan en nog lopen. Terwijl de bedoeling van de wet is om huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst, ook de al lopende geliberaliseerde huurovereenkomsten, te beschermen tegen te hoge huurverhogingen. Voor het voorstel tot verlenging geldt dat een overgangstermijn alleen al niet voor de hand ligt omdat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten al geldt en verhuurders zich daar al aan moeten houden.

De wet en het daaruit volgende maximale huurverhogingspercentage is algemeen verbindend voor alle lopende en nieuwe geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het is immers een wet. Het uit de wet volgende huurverhogingspercentage komt echter *niet* in de plaats van alle reeds (in lopende huurovereenkomsten) afgesproken huurverhogingen; de in de huurovereenkomsten afgesproken huurverhogingen blijven gelden tussen verhuurder en huurder. Dat is alleen anders wanneer die afgesproken huurverhoging uitkomt boven het voor het betreffende (kalender)jaar geldende maximale huurverhogingspercentage, want in dat geval wordt de afgesproken huurverhoging «afgetopt» op het maximale huurverhogingspercentage. Doordat de wet de in de huurovereenkomsten afgesproken huurverhogingen alleen beperkt wanneer die in het betreffende (kalender)jaar het wettelijke maximale huurverhogingspercentage overschrijden, zijn de meeste afgesproken huurverhogingen met deze wet nog steeds toegestaan en wordt het eigendomsrecht van verhuurders slechts in die gevallen en alleen voor zo ver de afgesproken huurverhoging het wettelijk maximum overschrijdt – dus in geringe mate – beperkt. De regering acht dit een gerechtvaardigde geringe beperking van het eigendomsrecht van verhuurders.

De leden van de VVD-fractie vroegen de regering of er nader ingegaan kan worden op de cumulatie van maatregelen van zowel de Wet betaalbare huur, alsook de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en of de regering aan de hand van een paar rekenvoorbeelden op deze cumulatie kan ingaan.

De voorgestelde Wet betaalbare huur introduceert een nieuw segment in de gereguleerde huursector, te weten het middenhuursegment en regelt dat het woningwaarderingstelsel verplicht moet worden toegepast op deze huursector. De huurwoningen die in het voorgestelde middenhuursegment zullen vallen, zijn nu nog geliberaliseerd. Uit de voorgestelde Wet betaalbare huur volgt dat huurwoningen, al dan niet op grond van het overgangsrecht, ofwel tot het nieuwe middenhuursegment ofwel tot het (blijvend) geliberaliseerde segment zullen behoren. In dat opzicht is er dus geen sprake van cumulatie van wettelijke maatregelen. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, maximeert de toegestane jaarlijkse huurprijsverhogingen in het geliberaliseerde huursegment. De wet heeft als doel zittende huurders te beschermen tegen excessieve huurprijsstijgingen. De maximaal toegestane huurprijsverhoging is in beide wetten gelijkgesteld aan cao-loonontwikkeling+ 1%. Daarmee sluiten de wetsvoorstellen op elkaar aan. De regering ziet geen mogelijkheid deze samenhang met een rekenvoorbeeld aanvullend uit te leggen.

De leden van de VVD-fractie vroegen wat het effect van deze wet, in samenhang met de Wet betaalbare huur, op de totale voorraad van het aantal private huurwoningen is.

Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten⁴ komt naar voren dat de effecten van de wet op de beslissingen van investeerders beperkt is. Hieruit blijkt dat de maximering een «hoge verzekeringswaarde voor huurders heeft» en relatief weinig impact op de businesscase van de verhuurder. Het heeft daarom meerwaarde de bescherming te behouden en deze verlenging draagt slechts beperkt bij aan de «stapeling van wetgeving». De gevolgen van de voorgestelde Wet betaalbare huur worden in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel nader toegelicht⁵.

De leden van de NSC-fractie vroegen wat de gevolgen voor dit wetsvoorstel zijn wanneer de Wet betaalbare huur er niet komt.

Wanneer de voorgestelde Wet betaalbare huur niet wordt aangenomen, blijft de huidige juridische scheiding tussen het gereguleerde segment en geliberaliseerde segment gelden en ontstaat er geen gereguleerd middensegment. De regulering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen blijft in dat geval goeddeels gelijk aan de huidige situatie. Voor lopende en nieuwe gereguleerde huurovereenkomsten is de maximaal toegestane reguliere jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de cao-ontwikkeling (in 2024: 5,8%), zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken⁶. Voor lopende en nieuwe geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt de maximaal toegestane huurverhoging dan vanaf 1 mei 2024 (tot 1 mei 2027) gelijk aan cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt (vanaf 1 mei tot en met 31 december 2024: 6,8%).

De leden van de NSC-fractie vroegen waarom is gekozen voor een tijdelijke verlenging en waarom voor een verlenging met drie jaar.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft een tijdelijke werking van drie jaar. Bij de invoering is die termijn beargumenteerd in relatie tot de beperking van het eigendomsrecht die voortvloeit uit de wet. De regering kiest opnieuw voor een tijdelijke verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten omdat het nog steeds noodzakelijk wordt geacht om de huurder te beschermen tegen excessieve hoge huren en om die beperking niet langer dan noodzakelijk te laten gelden.

De regering zet met de Wet betaalbare huur in op het uitbreiden van de huurregulering naar het middensegment, dat nu nog een onderdeel is van het vrije segment, waarmee het overgrote deel van de huurmarkt gereguleerd wordt. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is nodig om ook de nu zittende huurder in het geliberaliseerde segment te beschermen tegen huurprijsstijgingen. De regering verwacht niet dat de krapte op de huurmarkt over drie jaar voorbij is, wel kan dan worden bepaald welke invloed de Wet betaalbare huur heeft en of een verdere verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten nodig is. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt daarom in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten die wet, in relatie met de voorgestelde Wet

⁴ Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr. 551

betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft. Het is aan een volgend kabinet daar een afweging in te maken.

De leden van de NSC-fractie vroegen of de regering nog steeds verwacht dat er sprake zal zijn van een beperkt effect op de rendementen en zo niet wat de regering dan verwacht en of de regering dat wel of niet acceptabel vindt.

De regering verwacht dat de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten beperkt effect heeft op het rendement.

Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten komt naar voren dat de effecten van de wet op de beslissingen van investeerders beperkt is en relatief weinig impact heeft op de businesscase van de verhuurder. Het heeft daarom meerwaarde de bescherming te behouden en deze verlenging draagt slechts beperkt bij aan de «stapeling van wetgeving». Voor de volledigheid merkt de regering op dat de wijzingen in box-3 betrekking hebben op de wijze waarop het rendement wordt belast en het rendement zelf niet beïnvloedt. Daarnaast geldt dat de vrije huurmarkt voor een beperkt deel bestaat uit kleine particuliere verhuurders, waarbij de huurinkomsten middels box-3 van de inkomstenbelasting belast worden. Voor de grotere institutionele verhuurder zijn wijzingen ten aanzien van box-3 niet relevant.

De leden van de NSC-fractie vroegen of de regering het beeld herkent dat particuliere verhuurders meer last zullen hebben van deze maatregel dan institutionele partijen en zo ja of de regering dat wenselijk vindt.

Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten komt naar voren dat het effect van de wet op de beslissingen van investeerders beperkt is. De regering ziet geen reden daar nu anders tegen aan te kijken. De regering ziet daarbij geen onderscheid tussen institutionele of kleine particuliere verhuurders, in de ogen van de regering volgt deze conclusie ook niet uit de wetsevaluatie.

De leden van de NSC-fractie vroegen hoe de woonquote zich naar verwachting van de regering de komende vijf jaar gaat ontwikkelen indien het wetsvoorstel doorgang vindt.

De woonquote is het gevolg van ontwikkelingen in het individuele besteedbaar inkomen enerzijds en ontwikkeling in de kosten voor wonen anderzijds. De regering kan geen exact inzicht geven in de ontwikkeling de komende jaren.

De koppeling met de lonen heeft als doel te voorkomen dat de gemiddelde woonquote van huurders niet verslechtert. De wet bepaalt alleen welke jaarlijkse huurverhoging maximaal is toegestaan. Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt dat de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging in de huurovereenkomst (of de bijbehorende algemene bepalingen) is afgesproken. Hoe de woonquote van de huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst zich in de komende vijf jaar zal ontwikkelen is dus naast de inkomensontwikkeling ook afhankelijk van de in hun huurovereenkomst afgesproken jaarlijkse huurverhoging. Verhuurders kunnen dus geen hogere huurverhoging doorvoeren dan die uit de huurovereenkomst volgt. Dat betekent dat de in de huurovereenkomst afgesproken jaarlijkse huurverhoging geldt, tenzij die hoger is dan het uit de wet volgende maximale huurverhogingspercentage voor het betreffende kalenderjaar – in dat geval wordt de afgesproken huurver-

hoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De huurder heeft geen betalingsverplichting voor het gedeelte van de huurverhoging boven het wettelijke maximale huurverhogingspercentage.

De leden van de D66-fractie vroegen waarom is gekozen voor cao-loonontwikkeling en niet op inflatie of andere graadmeters.

In de huidige wetgeving is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel stelt voor om deze maximering te wijzigen naar het percentage van de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Met dit voorstel sluit de maximering aan bij de huidige maximale jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment (cao-loonontwikkeling) en de in de voorgestelde Wet betaalbare huur voorgestelde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment (cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt). De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee volgens de regering een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen.

De leden van de D66-fractie vroegen wat de gevolgen zijn voor de betaalbaarheid van huurders die niet onder een cao vallen.

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gaat uit van de gemiddelde cao-loonontwikkeling. Wat de gevolgen zijn van deze maximaal toegestane huurverhoging voor de betaalbaarheid voor individuele huurders is afhankelijk van hun individuele loon- of inkomensontwikkeling, maar meer nog van de inhoud van de in hun huurovereenkomst (of daarbij behorende algemene bepalingen) afgesproken jaarlijkse huurverhoging. Zoals hierboven vermeld kan de verhuurder geen hogere huurverhoging doorvoeren dan die uit de huurovereenkomst volgt. Die afgesproken huurverhoging kan op een lager percentage uitkomen dan het wettelijke maximale huurhogingspercentage; in dat geval geldt de lagere afgesproken huurverhoging. Het wettelijk maximale huurverhogingspercentage heeft alleen effect en werking voor huurovereenkomsten waarin de afgesproken huurverhoging in het betreffende kalenderjaar hoger uitvalt dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage; in dat geval wordt de jaarlijkse huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. Door de maximale huurprijsstijging niet meer automatisch te koppelen aan de inflatie is het immers gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen in alle segmenten. De huren voor zittende huurders van vrijesectorwoningen stegen met 3,4%. Daarmee liggen de jaarlijkse huurverhogingen ruim onder de inflatie van 10% in 2022.

De leden van de D66-fractie vroegen waarom het wetsvoorstel met slechts drie jaar zal worden verlengd en niet voor een langere periode wordt ingevoerd.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft een tijdelijke werking van drie jaar. Bij de invoering is die termijn beargumenteerd in relatie tot de beperking van het eigendomsrecht die voortvloeit uit de wet. De regering kiest opnieuw voor een tijdelijke verlenging van het geliberaliseerde (vrije) huursegment omdat het die beperking niet langer dan noodzakelijk wil laten gelden.

De regering zet met de Wet betaalbare huur in op het uitbreiden van de huurregulering naar het middensegment, dat nu nog een onderdeel is van het vrije segment, waarmee het overgrote deel van de huurmarkt gereguleerd wordt. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is nodig om ook de nu zittende huurder in het geliberaliseerde segment te beschermen tegen huurprijsstijgingen. De regering verwacht niet dat de krapte op de huurmarkt over drie jaar voorbij is, wel kan dan worden bepaald welke invloed de Wet betaalbare huur heeft en of een verdere verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten nodig is. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt daarom in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten die wet, in relatie met de voorgestelde Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft. Het is aan een volgend kabinet daar een afweging in te maken.

De leden van de D66-fractie vroegen welke maatregelen genomen gaan worden om verhuurders zich aan Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten te laten houden en huurders hierop te attenderen.

Onderdeel van het wetsvoorstel is het onder de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap brengen van de maximering van de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Toezicht op de naleving van de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap is een taak van de gemeente; zie ook onderdeel 1 van de memorie van toelichting⁷.

Om verhuurders en huurders over de verlenging van wet en de wijziging van de maximering naar cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt per 2024 te informeren alsmede over de afdwingbaarheid via de Wet goed verhuurderschap wordt gecommuniceerd via de websites rijksoverheid.nl en Volkshuisvestingnederland.nl.

Ook zal via sociale media gewezen worden op de per 1 mei 2024 ingaande verlenging van de maximering en op de nieuwe berekeningswijze van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging (CBS-tool). Zie ook onderdeel 8 van de memorie van toelichting⁸.

De leden van de D66-fractie vroegen hoe het dwingend maken van het WWS-stelsel en de Wet goed verhuurderschap hierbij een rol gaan spelen en of er nog andere maatregelen noodzakelijk zijn.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt alleen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten en dat blijft zo na de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen.

⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3 (p. 3 bovenaan, p. 4/5)

⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3 (p. 17)

De huurprijzen van geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn vrij, het woningwaarderingstelsel is niet van toepassing op geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het dwingend maken van het WWS-stelsel heeft daardoor geen effect op lopende geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur kunnen nieuwe huurovereenkomsten voor woningen die nu met een geliberaliseerde huurovereenkomst worden verhuurd, wel in het middensegment en de daarbij behorende regulering vallen; het gaat dan om woningen met een WWS-puntentotaal van 186 of minder punten. Bij nieuwe huurovereenkomsten voor die woningen geldt dan wel dat het WWS dwingend is en dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan de bij het puntentotaal behorende maximale huurprijsgrens.

De uitbreiding in de Wet goed verhuurderschap neergelegde toezichtstaak voor gemeenten tot toezicht op de maximale huurprijsgrens en de wettelijke maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor het gereguleerde en het middenhuursegment gaat gelden vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur. Wanneer het voorliggende wetsvoorstel vóór 1 mei 2024 in werking treedt, geldt die toezichtstaak van gemeenten op overschrijding van het wettelijke maximale huurverhogingspercentage vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Op basis van de geldende Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten kunnen huurders huurverhogingen die het wettelijke maximale huurverhogingspercentage overschrijden, dan aan de Huurcommissie voorleggen als zij er met hun verhuurder niet uitkomen. Dat verandert niet door dit wetsvoorstel.

De regering is van mening dat daarmee voldoende maatregelen worden genomen om te hoge huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te voorkomen.

De leden van de BBB-fractie vroegen in hoeverre gemeenten de capaciteit hebben om de aangekondigde handhaving uit te voeren en waar ze de benodigde informatie vandaan kunnen halen.

Onderdeel van het wetsvoorstel is het onder de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap brengen van de maximering van de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Toezicht op de naleving van de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap is een taak van de gemeente. De uitbreiding van die toezichtstaak als gevolg van dit wetsvoorstel gaat pas in zodra de voorgestelde Wet betaalbare huur in werking treedt. Het kabinet voert overleg met de VNG over de wijze waarop de handhaving dient te worden uitgevoerd. Daarnaast worden deze taken in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen, zodat de werkelijke kosten in praktijk inzichtelijk gemaakt. De inschatting is dat dan ook duidelijk wordt wat de praktijk aan kennis van de gemeenten vraagt. Hierover kunnen nadere afspraken worden gemaakt om de gemeenten voldoende te equiperen. Binnen de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt er € 750.000 aan incidentele kosten vrij gemaakt en € 1,25 miljoen aan structurele kosten tot 1 mei 2027. De taken van gemeenten die het gevolg zijn van dit wetsvoorstel worden in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen. De gemeenten zelf gaan over de inrichting hiervan. Informatie over personeelszaken zoals capaciteit, werving en opleiding kan het kabinet daarom ook niet geven.

De leden van de BBB-fractie vroegen waarom er niet voor is gekozen om de huurprijsverhoging jaarlijks gelijk te trekken met het procentuele inflatiegetal en dat bij aanpassing (bijvoorbeeld verduurzaming) hiervan afgeweken mag worden en of externe partijen dit niet als mogelijkheid hebben benoemd.

In de huidige wetgeving is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel stelt voor om deze maximering te wijzigen naar het percentage van de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Met dit voorstel sluit de maximering aan bij de huidige maximale jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment (cao-loonontwikkeling) en de in de voorgestelde Wet betaalbare huur voorgestelde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment (cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt). De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee volgens de regering een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen.

Wat betreft huurverhoging wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming) staat de huidige wetgeving al een eenmalige huurverhoging naast de jaarlijkse huurverhoging toe. Voor huurverhogingen wegens woningverbetering geldt niet dat die gemaximeerd zijn op cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt, maar dat de huurverhoging in redelijke verhouding moet staan tot de kosten die de verhuurder voor de woningverbetering (nieuwe, niet eerder aanwezige voorzieningen waardoor het wooncomfort voor de huurder wordt geacht te zijn gestegen) heeft gemaakt. Dat blijft zo bij de verlenging van de wet tot 1 mei 2027.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering er rekening mee gehouden heeft dat cao-lonen vaak de jaren na een jaar met hoge inflatie juist hoger zijn en of deze wet niet het uitsmeren van financiële consequenties voor de huurder bereikt.

Voorts vroegen deze leden of de regering ervan op de hoogte is dat de Europese Centrale Bank en De Nederlandsche Bank als doelstelling hebben inflatie monetair te beperken en dat beleidsaanpassingen om dit voor hen te doen mogelijk negatieve gevolgen hebben.

Met de koppeling aan de cao-loonontwikkeling borgt de regering dat de huren pas wat meer mogen stijgen nadat eerst de cao-lonen gemiddeld meer zijn gestegen. Een stijging van de inflatie alleen leidt dus nog niet tot een hoger maximaal huurverhogingspercentage; de maximaal toegestane huurverhoging stijgt pas nadat (ook) de cao-lonen zijn gestegen. Een gematigder inflatieontwikkeling zal doorgaans ook een (daaropvolgend) gematigder cao-loonontwikkeling tot gevolg hebben.

Overigens zijn verhuurders en huurders in eerste instantie gebonden aan de huurverhoging die zij in de huurovereenkomst hebben afgesproken. De verhuurder kan geen hogere huurverhoging toepassen dan de in de huurovereenkomst afgesproken huurverhoging. Pas als die afgesproken huurverhoging boven het voor dat (kalender)jaar geldende maximale huurverhogingspercentage uitkomt, wordt de betreffende huurovereenkomst geraakt door de wettelijke maximering; in dat geval wordt de in de huurovereenkomst afgesproken huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage.

De leden van de BBB-fractie vroegen welke mogelijke effecten het onder de algemene regel van de Wet goed verhuurderschap brengen van de maximering van de huurprijsstijgingen heeft op de niet-gereguleerde huurmarkt en of het niet in de lijn van de verwachtingen is dat het minder aantrekkelijk wordt om geliberaliseerde huurhuizen te verkopen in verband met de zwaardere regelgeving ten opzichte van de niet-geliberaliseerde huurmarkt.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurprijsverhogingen is van toepassing op het geliberaliseerde huursegment, d.w.z. de niet-gereguleerde huurmarkt zoals in de vraag genoemd. Na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur kunnen nieuwe huurovereenkomsten voor woningen die nu met een geliberaliseerde huurovereenkomst worden verhuurd, wel in het middensegment en de daarbij behorende regulering vallen; het gaat dan om woningen met een WWS-puntentotaal van 186 of minder punten. Voor het toekomstige geliberaliseerde huursegment geldt nog steeds dat dit segment in beperkte mate gereguleerd wordt.

De leden van de SP-fractie vroegen een nadere toelichting op de keuze voor alleen de cao-loonontwikkeling en vroegen of de regering bereid is de «laagste van de twee»-systematiek alsnog in stand te houden.

De voorgestelde maximering die gekoppeld is aan de cao-loonontwikkeling sluit aan bij de huidige maximale jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment (cao-loonontwikkeling) en bij de in voorgestelde Wet betaalbare huur geregelde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor het middensegment (cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt).

De bestaande systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling, kan op lange termijn ertoe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee tot een situatie die voor verhuurders op den duur onhoudbaar is. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee volgens de regering een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achterblijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen.

De opslag van vermeerderd met 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen.

De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering en wordt passend geacht bij het geliberaliseerde karakter van het huursegment.

Overigens heeft de voorgestelde maximering alleen effect voor huurovereenkomsten waarin een huurverhoging is afgesproken die in het betreffende kalenderjaar het uit de wet volgende maximale huurverhogingspercentage overschrijdt; in dat geval wordt de jaarlijkse huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. Als de afgesproken huurverhoging op een lager percentage dan dat wettelijke maximale percentage uitkomt, geldt de in de huurovereenkomst (of bijbehorende algemene bepalingen) afgesproken huurverhoging.

De leden van de SP-fractie vroegen de regeling toe te lichten waarom zij afziet van een huurbevrozing en of de regering bereid is in ieder geval af te zien van de opslag van één procentpunt.

Verhuurders kunnen geen hogere huurverhoging toepassen dan die zij in de huurovereenkomst (of bijbehorende algemene bepalingen) met de huurder hebben afgesproken. Ook niet al het wettelijke maximale huurverhogingspercentage (van cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt) hoger ligt.

De *maximaal toegestane* jaarlijkse huurverhoging gaat uit van de gemiddelde cao-loonontwikkeling. Wat de gevolgen zijn van deze maximaal toegestane huurverhoging voor de huurquotes van individuele huurders is afhankelijk van hun individuele loon- of inkomensontwikkeling, maar meer nog van de inhoud van de in hun huurovereenkomst (of daarbij behorende algemene bepalingen) afgesproken jaarlijkse huurverhoging. Zoals vermeld kan de verhuurder geen hogere huurverhoging doorvoeren dan die uit de huurovereenkomst volgt. Die afgesproken huurverhoging kan op een lager percentage uitkomen dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage; in dat geval geldt de lagere afgesproken huurverhoging. Het wettelijk maximale huurverhogingspercentage heeft alleen effect en werking voor huurovereenkomsten waarin de afgesproken huurverhoging in het betreffende kalenderjaar hoger uitvalt dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage; in dat geval wordt de jaarlijkse huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dient ertoe huurders te beschermen tegen excessief hoge jaarlijkse huurverhogingen en de regering is van mening dat die wet dat met een maximering op het niveau van «cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt» ook doet.

De leden van de SP-fractie vroegen wat de regering gaat doen om de positie van huurders zo snel mogelijk te versterken en hoe de regering betere naleving gaat realiseren.

Onderdeel van het wetsvoorstel is het onder de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap brengen van de maximering van de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Toezicht op de naleving van de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap is een taak van de gemeente; zie ook onderdeel 1 van de memorie van toelichting⁹.

⁹ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3 (p. 3 bovenaan, p. 4/5)

Om verhuurders en huurders over de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de wijziging van de maximering naar cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt per 2024 te informeren alsmede over de afdwingbaarheid via de Wet goed verhuurderschap (na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur) wordt gecommuniceerd via de websites rijksoverheid.nl en Volkshuisvestingnederland.nl. Ook zal via sociale media gewezen worden op de per 1 mei 2024 ingaande verlenging van de maximering en op de nieuwe berekeningswijze van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging (CBS-tool). Zie ook onderdeel 8 van de memorie van toelichting¹⁰.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering het ook effectiever en wenselijker vindt als huurders als groep bij de huurcommissie geholpen kunnen worden en welke beperkingen dat voorkomen en hoe deze kunnen worden verholpen.

Het is op dit moment reeds mogelijk voor huurders in een wooncomplex om een collectief verzoek aan de Huurcommissie te doen. Voor deze collectieve procedure geldt de eis dat 50% van de huurders in het complex meedoet. Ook kan de Huurcommissie reeds los ingediende verzoeken voegen voor behandeling, als de verzoeken nagenoeg gelijklopend zijn. Op dit moment zie ik hoe huurders collectief geschillen kunnen indienen en hoe de procedure versimpeld kan worden.

Ter toelichting nog het volgende over collectieve geschilbeslechting door de Huurcommissie:

Of het wenselijker is dat een groep huurders samen geschillen indient, is afhankelijk van een aantal factoren. Een collectieve procedure kan in sommige gevallen zorgen voor meer efficiëntie, waardoor uitspraken mogelijk eerder gedaan kunnen worden en uitvoeringsmiddelen kunnen worden bespaard. Dat is echter alleen het geval als de geschillen dermate vergelijkbaar zijn dat gezamenlijke behandeling meer voor de hand ligt dan de reguliere procedure. Daarom kunnen alleen huurders in een wooncomplex – met vergelijkbare woonruimten – een collectief verzoek indienen. Woonruimten die onderling veel verschillen zullen doorgaans bijvoorbeeld een andere maximale huurprijs kennen. Ook bijvoorbeeld gebreken aan de woonruimte zullen doorgaans per woning verschillen. Deze verzoekschriften zullen zich in de regel dus minder lenen voor een collectieve procedure. De afrekening van servicekosten en de (maximale) huurverhoging zullen over het algemeen minder onderling verschillen. Ook de vorm en inhoud van de huurovereenkomst en andere factoren kunnen relevant zijn voor deze afweging.

De leden van de SGP-fractie vroegen om cijfers van de cao- en inflatieontwikkeling vanaf 2005

Overzicht ontwikkeling van CAO+1% in de afgelopen jaren ten opzichte van de inflatie:

Jaar	Inflatie kalenderjaar (t)	Inflatie t-1 + 1 %punt	CAO t-1 + 1 %punt
2005	1,7	2,2	2,3
2006	1,1	2,7	1,7
2007	1,6	2,1	3
2008	2,5	2,6	3,1

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3 (p. 17)

Jaar	Inflatie kalenderjaar (t)	Inflatie t-1 + 1 %punt	CAO t-1 + 1 %punt
2009	1,2	3,5	4,3
2010	1,3	2,2	3,8
2011	2,3	2,3	2,3
2012	2,5	3,3	2,1
2013	2,5	3,5	2,4
2014	1,0	3,5	2,2
2015	0,6	2,0	1,9
2016	0,3	1,6	2,4
2017	1,4	1,3	2,8
2018	1,7	2,4	2,4
2019	2,6	2,7	3
2020	1,3	3,6	3,5
2021	2,3	2,3	3,9
2022 ¹	9,7	3,3	3,1
2023 ¹	4,5	10,7	4,1
2024 ¹	n.n.b.	5,5	6,8
Gem.		Gemiddeld 3,165	Gemiddeld 3,055

¹ inflatie en CAO-ontwikkeling van december-december

De leden van de SGP-fractie vroegen welke lessen de regering trekt uit die cijfers van cao- en inflatieontwikkeling vanaf 2005.

Zonder de hoge inflatie van 2022 (en de cao-loonontwikkeling van 2022) mee te tellen is de gemiddelde inflatie + 1 procentpunt vanaf 2005 2,8% en de gemiddelde cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt 3,0%. In de periode van 2005 tot en met 2022 was de gemiddelde inflatie + 1 procentpunt 2,6% en de gemiddelde cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt 2,8%, dus zonder de uitschieters in 2022 en 2023 liggen de inflatie en cao-loonontwikkeling in de ogen van de regering gezien over een langere periode dicht bij elkaar.

Ik hecht eraan te herinneren dat de wet alleen de *maximaal* toegestane huurverhoging bepaalt, om huurders te beschermen tegen te hoge huurverhogingen. Verhuurders kunnen geen hogere huurverhoging toepassen dan zij in de huurovereenkomst (of bijbehorende algemene bepalingen) met de huurder hebben afgesproken, ook niet als het maximale huurverhogingspercentage hoger ligt. Het wettelijk maximale huurverhogingspercentage heeft alleen effect en werking voor huurovereenkomsten waarin de afgesproken huurverhoging in het betreffende kalenderjaar hoger uitvalt dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage; in dat geval wordt de jaarlijkse huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of de regering het ook als een reëel risico ziet dat de opslag boven op de gemiddelde loonstijging zal leiden tot een toename van de woonquote van huurders in het middensegment en waarom de regering desondanks kiest voor deze indexatie.

De huurprijsregelgeving kent op dit moment twee segmenten; de gereuleerde huurovereenkomsten en de geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het middensegment wordt door de voorgestelde Wet betaalbare huur toegevoegd aan het gereuleerde segment. De Wet maximalisering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt nu alleen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten en dat blijft zo; de wet geldt dus niet voor het middensegment.

De wet regelt geen indexatie van de huren, maar een *maximaal toegestane* jaarlijkse huurverhoging. En die maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gaat uit van de gemiddelde cao-loonontwikkeling (+ 1 procentpunt). Wat de gevolgen zijn van deze maximaal toegestane huurverhoging voor de huurquotes van individuele huurders is afhankelijk van hun individuele loon- of inkomensontwikkeling, maar meer nog van de inhoud van de in hun huurovereenkomst (of daarbij behorende algemene bepalingen) afgesproken jaarlijkse huurverhoging. Zoals vermeld kan de verhuurder geen hogere huurverhoging doorvoeren dan die uit de huurovereenkomst volgt. Die afgesproken huurverhoging kan op een lager percentage uitkomen dan het wettelijke maximale huurhogingspercentage; in dat geval geldt de lagere afgesproken huurverhoging. Het wettelijk maximale huurverhogingspercentage heeft alleen effect en werking voor huurovereenkomsten waarin de afgesproken huurverhoging in het betreffende kalenderjaar hoger uitvalt dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage; in dat geval wordt de jaarlijkse huurverhoging «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dient ertoe huurders te beschermen tegen excessief hoge jaarlijkse huurverhogingen en de regering is van mening dat die wet dat met een maximering op het niveau van «cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt» ook doet.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen naar de gevolgen voor dit wetsvoorstel als de Wet betaalbare huur onverhoopt niet aangenomen wordt, in het bijzonder in verband met de onderdelen die toevoegingen doen aan de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap.

Wanneer de voorgestelde Wet betaalbare huur niet wordt aangenomen, blijft de huidige juridische scheiding tussen het gereguleerde segment en geliberaliseerde segment gelden en ontstaat er geen gereguleerd middensegment. De regulering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen blijft in dat geval goeddeels gelijk aan de huidige situatie. De onderdelen van dit wetsvoorstel die toevoegingen doen aan de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap, treden in werking op hetzelfde moment als de voorgestelde Wet betaalbare huur. Mocht de voorgestelde Wet betaalbare huur geen doorgang vinden, dan treden deze onderdelen van dit wetsvoorstel dus ook niet in werking. Met het de voorgestelde Wet betaalbare huur krijgen gemeenten een handhavende taak voor de huurverhogingen in het gereguleerd (lage) segment en het toekomstige middensegment. Het voorliggende wetsvoorstel sluit hierbij aan en breidt die handhavende taak uit met de huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten. De regering vindt het niet logisch dat het toezicht door gemeenten op de naleving t.a.v. geliberaliseerde huurcontracten eerder inwerking treedt dan voor de andere segmenten of alleen zou gelden voor het geliberaliseerde huursegment.

2. Verkorting van de verjaringstermijn vordering huurprijsverhoging

De leden van de NSC-fractie vroegen een nadere toelichting op de stelling van de regering dat een apart wetsvoorstel voor verkorting van de verjaringstermijn niet nodig is.

Dit onderdeel van het wetsvoorstel voorziet alleen in een informatieverplichting voor verhuurders die de jaarlijkse huurprijsverhoging niet direct na het opeisbaar worden daarvan «innen» bij de huurder. Het ligt voor de hand dat het overgrote deel van de verhuurders de jaarlijkse huurprijsverhoging direct «int». Voor die verhuurders heeft dit wetsvoorstel dus geen gevolgen. Indien verhuurders besluiten om de jaarlijkse huurverhoging

niet direct te innen, zijn zij op grond van dit wetsvoorstel verplicht om hun huurders schriftelijk te informeren over die jaarlijkse huurverhoging. Voldoen zij aan deze informatieverplichting, dan verandert er verder niets ten opzichte van het huidige recht. De verjaringstermijn van vijf jaar blijft in dat geval van kracht. Een verkorting van die verjaringstermijn is alleen aan de orde als de verhuurder niet voldoet aan zijn informatieverplichting. Om deze redenen beoordeelt de regering deze voorgestelde wijziging als licht.

De leden van de NSC-fractie vroegen hoe vaak deze praktijk voorkomt.

Hoe vaak deze praktijk voorkomt is niet bekend, wel dat die voorkomt. Huurders kunnen hierdoor worden geconfronteerd met een onverwachte en hoog opgelopen «huurachterstand», waardoor zij in de financiële problemen kunnen komen. Het kabinet meent daarom dat deze praktijk niet gewenst is, ongeacht hoe vaak die voorkomt. Zoals in antwoord op andere vragen wordt opgemerkt, heeft het kabinet daarbij gekozen voor een licht ingrijpen waarbij het belang van verhuurders van vrije keuze in hun bedrijfsvoering en het belang van huurders bij het voorkomen van een niet meer verwachte vordering tot betaling van de huurverhoging in het oog is gehouden.

De leden van de NSC-fractie vroegen in hoeverre de regering het realistisch acht dat huurders vijf jaar lang voldoende geld terzijde leggen om het risico van een vordering van de huurprijsverhoging met terugwerkende kracht af te dekken en waarom er is gekozen voor het aanhouden van deze termijn van vijf jaar.

Voorts vroegen deze leden hoe de regering inschat dat huurders alsnog in financiële problemen komen door onverwachte huurverhoging met terugwerkende kracht.

Vooropgesteld moet worden dat de huurprijsverhogingen waar de voorgestelde wijziging op ziet, zijn vastgelegd in de huurovereenkomst die tussen verhuurder en huurder is gesloten. De verhoging is ook zonder de voorgestelde extra informatieverplichting van de verhuurder dus niet iets wat de huurder overkomt.

Het voorstel van het kabinet heeft als doel de positie van de huurder te verbeteren. Indien een verhuurder de huurverhogingsruimte in een contract in een bepaald jaar niet (volledig) gebruikt, maar de mogelijkheid deze alsnog te gebruiken voor de toekomst open wil houden, dan volgt uit de voorgestelde wetswijziging dat de verhuurder de huurder daar actief over moet informeren.

Daarmee wil het kabinet voorkomen dat een huurder onverwacht geconfronteerd wordt met een huurverhoging, waarbij de huurverhogingsruimte uit voorgaande jaren wordt benut.

Indien een verhuurder besluit de vastgelegde jaarlijkse huurprijsverhoging in enig jaar niet (direct) te innen, heeft de huurder daar op dat moment een financieel voordeel bij doordat hij (nog) geen hogere huurprijs hoeft te betalen. De informatieverplichting van de verhuurder draagt bij aan het bewustzijn van de huurder dat de huurverhoging op een later moment alsnog kan worden geïnd. Naar verwachting stelt dit huurders beter in staat om hiermee rekening te houden in de te voeren financiële huishouding, bijvoorbeeld door het bedrag van de nog niet geïnde huurverhoging apart te zetten. Indien de verhuurder zijn informatieverplichting niet naleeft, loopt de huurder het risico onverwacht te worden geconfronteerd met een huurverhoging over meerdere jaren. Om

de huurder daartegen te beschermen wordt de verjaringstermijn in dat geval verkort tot één jaar.

Het kabinet verwacht niet dat de geschetste situatie waarin een verhuurder de huurder informeert om de verhuurverhogingsruimte in de toekomst alsnog te kunnen benutten, in praktijk vaak voor zal komen.

De leden van de NSC-fractie vroegen waarom gekozen is voor een termijn van één jaar.

De periode van een verjaringstermijn van één jaar na het opeisbaar worden van de vordering tot betaling van een huurprijsverhoging is ingegeven door de gedachte dat de voorgestelde wijziging betrekking heeft op de overeengekomen jaarlijkse huurprijsverhoging. Bij een jaarlijks terugkerend beding past een verjaringstermijn van één jaar.

De leden van de BBB-fractie vroegen waarom de mogelijkheid om de huurprijsverhoging na vijf jaar nog op te eisen, blijft bestaan en of het niet veel verstandiger zou zijn om een jaarlijkse directe effectuering in de wet vast te leggen.

Het uitgangspunt van de huur(prijs)wetgeving is de vrijheid van partijen, in casu verhuurders en huurders. De wetgeving geeft voor die afspraken een kader en beoogt voorzieningen te treffen om het verschil in machtspositie tussen verhuurder en huurder te neutraliseren.

Zoals hiervoor is opgemerkt, zijn jaarlijkse huurprijsverhogingen vastgelegd in de huurovereenkomst. Ook van de huurder mag verwacht worden dat hij of zij zich bewust is van de gemaakte afspraken en daar rekening mee houdt in de te voeren financiële huishouding. Naar het oordeel van het kabinet is een inningsverplichting een te grote ingreep in de vrijheid van verhuurders om hun bedrijfsvoering naar eigen keuze in te richten.

Om de huurders beter te beschermen tegen onverwachte vorderingen tot betaling van huurprijsverhoging over meerdere jaren, is gekozen voor een informatieverplichting van de verhuurder en een verkorting van de verjaringstermijn bij het niet naleven daarvan. De bescherming van de huurder is tweeledig. Het schriftelijk informeren over de jaarlijkse huurprijsverhoging draagt bij aan het bewustzijn van de huurder van de huurprijsverhoging die op een later moment alsnog kan worden geïnd. Naar verwachting stelt dit huurders beter in staat om hiermee rekening te houden in de te voeren financiële huishouding.

Indien de verhuurder zijn informatieverplichting niet naleeft, wordt de huurder beschermd door een verkorte verjaringstermijn van de vordering tot betaling van de huurprijsverhoging. In dat geval kan de verhuurder niet langer de huurprijsverhoging over vijf jaar vorderen, maar slechts over één jaar.

De leden van de SGP-fractie vroegen in hoeverre en in welke mate de praktijk voorkomt en waarom specifiek is gekozen voor een periode van één jaar.

Hoe vaak de praktijk voorkomt is niet bekend, wel dat die voorkomt. De regering meent dat deze praktijk niet gewenst is, ongeacht hoe vaak die voorkomt. Zoals in antwoord op andere vragen wordt opgemerkt, heeft de regering daarbij gekozen voor een licht ingrijpen waarbij het belang van verhuurders van vrije keuze in hun bedrijfsvoering en het belang van huurders op het voorkomen van niet meer verwachte vorderingen tot

betaling van huurprijsverhoging over meerdere jaren in het oog is gehouden.

De periode van één jaar is ingegeven door de gedachte dat de voorgestelde wijziging betrekking heeft op de overeengekomen jaarlijkse huurprijsverhoging. Bij een jaarlijks terugkerend beding past een termijn van één jaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen op welk exact moment de huurprijsverhoging opeisbaar wordt en op welk exact moment de opeisbaarheid komt te vervallen.

Een overeengekomen jaarlijkse huurprijsverhoging wordt opeisbaar op de in de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden genoemde datum. Indien is overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks met ingang van 1 juli wordt verhoogd, dan is die verhoging met ingang van 1 juli opeisbaar.

Indien het voorgestelde artikel 7:251, tweede volzin, BW van toepassing is – dat wil zeggen de verhuurder heeft de huurprijsverhoging niet geïnd en verzuimd de huurder schriftelijk op die verhoging te wijzen – verjaart de vordering tot betaling van een jaarlijkse huurprijsverhoging op 2 juli van het daaropvolgende jaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen waarom de regering kiest voor een informatieverplichting in plaats van een inningsverplichting en waarom de inningsmogelijkheid tot vijf jaar na datum blijft bestaan.

Het uitgangspunt van de huur(prijs)wetgeving is de vrijheid van partijen, in casu verhuurders en huurders. De wetgeving geeft voor die afspraken een kader en beoogt voorzieningen te treffen om het verschil in positie tussen verhuurder en huurder te neutraliseren.

Zoals hiervoor is opgemerkt, zijn jaarlijkse huurprijsverhogingen vastgelegd in de huurovereenkomst. Ook van de huurder mag verwacht worden dat hij of zij zich bewust is van de gemaakte afspraken en daar rekening mee houdt in de te voeren financiële huishouding. Naar het oordeel van het kabinet is een inningsverplichting een te grote ingreep in de vrijheid van verhuurders om hun bedrijfsvoering naar eigen keuze in te richten.

Om de huurders beter te beschermen tegen onverwachte vorderingen tot betaling van huurprijsverhoging over meerdere jaren, is gekozen voor een informatieverplichting van de verhuurder en een verkorting van de verjaringstermijn bij het niet naleven daarvan. De bescherming van de huurder is tweeledig. Het schriftelijk informeren over de jaarlijkse huurprijsverhoging draagt bij aan het bewustzijn van de huurder van de huurprijsverhoging die op een later moment alsnog kan worden geïnd. Naar verwachting stelt dit huurders beter in staat om hiermee rekening te houden in de te voeren financiële huishouding. Indien de verhuurder de informatieverplichting niet naleeft, wordt de huurder beschermd door een verkorte verjaringstermijn van de vordering tot huurprijsverhoging. In dat geval kan de verhuurder dus niet langer de huurprijsverhoging over vijf jaar vorderen, maar slechts over één jaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen een reactie op hun twijfel dat een informatieverplichting de huurder reden zal geven zich financieel voor te bereiden.

Vooropgesteld moet worden dat de huurprijsverhogingen waar de voorgestelde wijziging op ziet, zijn vastgelegd in de huurovereenkomst die tussen verhuurder en huurder is gesloten. De verhoging is dus ook zonder de voorgestelde extra informatieplicht van de verhuurder dus niet iets wat de huurder overkomt.

Dit onderdeel van het wetsvoorstel heeft als doel de informatiepositie van de huurder te verbeteren. De regering wil voorkomen dat een huurder onverwacht geconfronteerd wordt met een huurverhoging, waarbij de huurverhogingsruimte uit voorgaande jaren wordt benut. In verreweg de meeste gevallen zal de huurder de vastgelegde jaarlijkse huurprijsverhoging ook daadwerkelijk jaarlijks moeten voldoen. Aangenomen mag worden dat de huurder daar rekening mee houdt.

Indien een verhuurder besluit de vastgelegde jaarlijkse huurprijsverhoging in enig jaar niet (direct) te innen, heeft de huurder daar op dat moment een financieel voordeel bij doordat hij (nog) geen hoger huurprijs hoeft te betalen. De verwachting is dat de voorgestelde informatieverplichting ertoe leidt dat huurders zich beter kunnen voorbereiden op het op een later moment alsnog moeten betalen van de huurprijsverhoging. Doordat zij zich hiervan bewust zijn, kunnen zij er bijvoorbeeld voor kiezen om het bedrag van de nog niet geïnde huurverhoging alvast apart te zetten.

Het kabinet verwacht niet dat de geschetste situatie waarin een verhuurder de huurder schriftelijk informeert om de verhuurverhogingsruimte in de toekomst alsnog te kunnen benutten, in praktijk vaak voor zal komen.

3. Verhouding tot hoger recht

3.1 Eigendomsrecht

De leden van de VVD-fractie vroegen de stelling dat sprake is van een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht in samenhang te bezien met de Wet betaalbare huur.

De beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is het gevolg van de verlenging van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Die verlenging heeft uitsluitend gevolgen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. De voorgestelde Wet betaalbare huur heeft tot gevolg dat voor minder woonruimten bij nieuwe verhuring de overeengekomen huurovereenkomst als geliberaliseerd wordt aangemerkt. Zoals in de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur is opgemerkt, leidt die voorgestelde wet eveneens tot een beperkte en gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht. Aangezien de reikwijdte van dit wetsvoorstel en de voorgestelde Wet betaalbare huur niet gelijk zijn, is geen sprake van cumulatie en is slechts de vraag relevant of de afzonderlijk voorgestelde wijzigingen gerechtvaardigd zijn.

De leden van de BBB-fractie vroegen of een maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op het procentuele inflatiegetal niet een duidelijke en minder ingrijpende manier is om het eigendomsrecht te beperken, maar tegelijkertijd wel dezelfde doelen bereikt.

Een maximale jaarlijkse huurprijsverhoging op basis van het inflatiecijfer is op zichzelf niet duidelijker of minder ingrijpend dan de voorgestelde maximering op basis van de gemiddelde cao-looncijfers. Beide variabelen worden jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgesteld

en bekendgemaakt. Het daaruit voortvloeiende maximumpercentage wordt jaarlijks voorts bekendgemaakt via onder andere rijksoverheid.nl en Volkshuisvestinginnederland.nl. In die zin zijn beide varianten even duidelijk.

De leden van de BBB-fractie vroegen de regering de stelling dat de voorgestelde verlenging van de maximering van de huurprijsverhogingen zal leiden tot lagere huurverhogingen dan zonder de voorgestelde verlenging het geval zou zijn geweest cijfermatig kan onderbouwen en op basis van welke informatie de regering dit stelt.

De hoogte van de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is wat de verhuurder en huurder in de huurovereenkomst (of bijbehorende algemene bepalingen) hebben afgesproken. Ik beschik niet over gegevens over welke jaarlijkse huurverhogingen partijen in hun geliberaliseerde huurovereenkomsten hebben afgesproken. Dus ik kan geen cijfermatig overzicht verstrekken.

Zonder de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is er geen begrenzing van de jaarlijkse huurverhoging. Ook kunnen verhuurders zonder die wet naast de afgesproken jaarlijkse huurverhoging een aanbod doen tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor dezelfde woning, met een (fors) hogere huurprijs. Als de huurder niet met dat aanbod voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst instemt, kan de verhuurder de huur om die reden opzeggen. Die opzeggingsgrond is voor zolang de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt, buiten werking gesteld. Maar zonder (verlenging van) die wet gaat die opzeggingsgrond weer gelden.

Het ligt dus in de lijn der verwachting dat de huurprijzen van lopende huurovereenkomsten zonder de beperking van de huurverhogingen in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten harder zullen stijgen dan met de bescherming tegen te hoge huurverhogingen uit die wet.

3.2 Unierecht

De leden van de NSC-fractie vroegen of het wetsvoorstel is getoetst aan het Unierecht en wat daar de uitkomst van is.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is opgemerkt¹⁴ – en in het nader rapport is herhaald¹⁵ – is de voorgenomen verlenging van de maximering van jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten getoetst aan de relevante aspecten van het Unierecht. In dit geval betreft dat de Dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal. De conclusie is dat de voorgestelde verlenging van de maximering, evenmin als de invoering van die maximering in 2021, niet in strijd is met het genoemde Unierecht.

4. Regeldruk en administratieve lasten

4.1 Administratieve lasten

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe hoog de administratieve lasten voor verhuurders eerder waren.

¹⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 7

¹⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 4, p. 6

De huidige regeldruk en administratieve lasten zijn niet gekwantificeerd in de memorie van toelichting bij het initiatiefvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten¹⁶. In dit wetsvoorstel wordt dat voor de volledigheid wel gedaan, voor een nadere onderbouwing van deze administratieve lasten verwijst de regering naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. Er is daarom geen vergelijkingsmateriaal om te bepalen of dit is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren met als peiljaar 2021.

De leden van de BBB-fractie vroegen hoeverre de regering signalen vanuit de sector heeft gekregen dat de huidige hoeveelheid administratieve lasten sinds 2021 een belemmering vormt om te investeren in huurwoningen in Nederland.

Het voorstel is in oktober 2023 in internetconsultatie geweest. In de binnengekomen reacties worden door individuele verhuurders het rendement, de ruimte voor investering in het kader van duurzaamheid, de stapeling van overheidsmaatregelen in de huursector, de inflatie (uitgedrukt in lonen en bouwmaterialen) en de keuze voor de systematiek het meest genoemd. Enkele institutionele verhuurders noemen de opeenstapeling van maatregelen als oorzaak van de afname van beschikbare huurwoningen en een groter tekort aan betaalbare huurwoningen. Daarbij zijn geen opmerkingen gemaakt over de hoeveelheid aan administratieve lasten sinds 2021. Er zijn evenmin hiermee verband houdende signalen buiten de internetconsultatie om bij de regering bekend.

5. Financiële effecten voor de rijksbegroting

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering kan aangeven in hoeverre gemeenten de huidige taken kunnen financieren en in hoeveel gemeenten er aangegeven wordt dat er onder het huidige takenpakket een financieringstekort is.

Voorts vroegen deze leden wat gemeenten verwachten aan kosten die ze gaan maken met de taken die voortvloeien uit dit wetsvoorstel.

Er vinden op dit moment gesprekken plaats tussen het kabinet en de VNG, ten aanzien van de taken die gemeenten voor het handhaven van huurwetgeving krijgen en daarbij in het bijzonder de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het betreft een tijdelijke taak voor de duur van drie jaar. Binnen de begroting Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt er € 750.000 aan incidentele kosten vrij gemaakt en € 1,25 miljoen aan structurele kosten. De taken van gemeenten die het gevolg zijn van het wetsvoorstel worden in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen.

6. Internetconsultatie

De leden van de BBB-fractie vroegen of het denkbaar is dat het veronderstelde effect van verkoop van huurwoningen als gevolg van het geheel aan (huur)maatregelen zich pas voordoet na mutaties en wat hiervan de meest recente cijfers zijn.

¹⁶ Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 6

Deze leden vroegen voorts of regering zou kunnen bijhouden of de verkoop van huurwoningen stijgt of daalt in het eerste en tweede kwartaal van 2024, en de Kamer daarvan in het derde kwartaal van 2024 op de hoogte kan stellen.

Investeerders kunnen bij verkoop verschillende strategieën hanteren. Zij kunnen individuele woningen of hele complexen in verhuurde staat verkopen aan andere investeerders of zij kunnen woningen vrij van huur verkopen aan andere investeerders dan wel op de koopmarkt aan eigenaar-bewoners.

Op het moment dat een investeerder een woning wil verkopen op de koopmarkt aan een eigenaar-bewoner, dan zal hij de woning niet in verhuurde staat kunnen verkopen. In dat geval zal de investeerder wachten totdat de huidige huurder uit de woning gaat en daarna de woning te koop aanbieden op de koopmarkt. Het is dus denkbaar dat de investeerder eerst nog wacht met verkopen totdat de huurovereenkomst afloopt of de huurder de huur opzegt. De waarde in onverhuurde staat is doorgaans ook hoger dan de waarde van een verhuurde woning. Daarnaast is de overdrachtsbelasting die eigenaar-bewoners betalen lager dan de overdrachtsbelasting die investeerders betalen, wat het ook aantrekkelijker kan maken om een woning aan een (beoogd) eigenaar-bewoner te verkopen.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de totale verkopen van investeerders in 2023 is gedaald ten opzichte van 2022. Het aantal aankopen door investeerders is ook gedaald, wat betekent dat er minder onderlinge dynamiek is tussen investeerders. Van de verkochte woningen van investeerders gaat er een groter gedeelte naar eigenaar-bewoners. De regering monitort de ontwikkelingen en kan de Kamer in het najaar informeren over de aantallen verkopen in de eerste helft van 2024.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering kan onderzoeken of het versterken en bekender maken van de positie van de huurcommissie beleidsmatig een eenvoudiger en effectievere manier zou kunnen zijn om te reguleren in plaats van dat gemeenten de nieuwe taak krijgen om dit te gaan reguleren.

Reeds in de huidige situatie kan een huurder in het geliberaliseerde huursegment die geconfronteerd wordt met een huurverhoging die het maximum overschrijdt naar de Huurcommissie. Uit de wetsevaluatie blijkt echter dat dit slechts zeer sporadisch gebeurt.

Met de Wet goed verhuurderschap en de voorgestelde Wet betaalbare huur is ingezet op de handhavende rol van gemeenten op misstanden op de huurmarkt. De logica hierachter is dat gemeenten reeds in de wijk en achter de voordeur komen om te controleren op een verscheidenheid aan regelgeving. Gemeenten hebben daardoor goed zicht op deze en andere misstanden en kunnen deze integraal bezien. Aangezien gemeenten toezien op de hoogte van huurprijzen, de gebouwde staat van de woning én de (afrekening van) servicekosten, ligt het voor de hand om gemeenten ook bevoegd te maken toe te zien op de normering van maximale huurprijzerverhogingen. De gemeente kan daardoor ook met sanctionerende maatregelen aansturen op gedragsverandering bij malafide verhuurders, waar de Huurcommissie alleen uitspraak doet in een geschil. De afschrikwekkende werking van toezicht door de gemeente is nodig om te komen tot structurele verandering van verhuurgedrag.

Bovenstaande staat los van het feit dat de Huurcommissie de aangewezen partij is voor huurders die een geschil hebben met hun verhuurder. De Huurcommissie kan het geschil snel en duidelijk oplossen door middel van een uitspraak. Dit geeft beide partijen duidelijkheid over hun rechten en plichten. Ik onderzoek daarom doorlopend hoe de positionering van de Huurcommissie versterkt kan worden en haar naamsbekendheid vergroot. Met de Wet goed verhuurderschap zijn verhuurders verplicht om hun huurders te informeren over de mogelijkheid van een stap naar de Huurcommissie bij een geschil waar men onderling niet uitkomt. Ook is de toegankelijkheid van de Huurcommissie versterkt door middel van een nieuwe website, nieuwe online tools en het invoeren van een klantcontactcentrum waar huurders en verhuurders terecht kunnen met hun vragen, zowel over hun geschil als over huurrecht in het algemeen. In het kader van zowel de Wet goed verhuurderschap als de voorgestelde Wet betaalbare huur zet ik in op communicatiecampagnes richting huurders en verhuurders over hun rechten en plichten. In dat kader wordt de positie van de Huurcommissie ook betrokken. Zoals ik in het kader van de voorgestelde Wet betaalbare huur heb aangegeven, is de handhavende taak voor gemeenten primair bedoeld om kwetsbare huurders te helpen tegenover structureel wangedrag van verhuurders.

De leden van de BBB-fractie vroegen waarom de nieuwe systematiek geldt voor de komende drie jaar.

Het wetsvoorstel voorziet in verlenging van de maximering voor een periode van drie jaar, tot 1 mei 2027. Daarmee geldt dan ook de nieuwe systematiek van «cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt» tot 1 mei 2027.

De wet heeft nu een tijdelijk karakter. Het kabinet kiest opnieuw voor een tijdelijke verlenging van het geliberaliseerde (vrije) huursegment. Het kabinet zet met de voorgestelde Wet betaalbare huur in op het uitbreiden van de huurregulering naar het middensegment, dat nu nog een onderdeel is van het geliberaliseerde segment, waarmee het overgrote deel van de huurmarkt in de toekomst gereguleerd wordt. Met de voorgestelde Wet betaalbare huur wordt het middensegment – ruim 60% van het geliberaliseerde segment – gereguleerd en gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Dat betekent dat zittende huurders een geliberaliseerd huurcontract houden; zonder nadere huurbescherming. De jaarlijkse mutatiegraad in de private middenhuursector is 36%. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is nodig om ook de nu zittende huurder in het geliberaliseerde segment te beschermen tegen huurprijsstijgingen. Het kabinet verwacht niet dat de krapte op de huurmarkt over drie jaar voorbij is, wel kan dan worden bepaald welke invloed de Wet betaalbare huur hierop heeft. In deze fase kan dan nader worden bekeken of de huurprijsbescherming voor het resterende geliberaliseerde segment nodig en wenselijk blijft. Het is aan een volgend kabinet daar een afweging in te maken.

Zoals de memorie van toelichting vermeldt¹⁷, wordt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgestelde Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering van mening is dat het ECB niet voldoende heeft geacteerd om de hoge inflatie tijdig onder controle te krijgen en of de regering kan reflecteren op de uitspraak «De regelgeving om de schade van hoge inflatie te beperken is een confor-

¹⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 3

matie dat het ECB de Nederlandse samenleving onvoldoende heeft beschermd tegen de hoge inflatie».

De regering heeft gekozen voor een koppeling van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging aan de cao-loonontwikkeling, om te borgen dat de huren pas wat meer mogen stijgen als eerst de cao-lonen gemiddeld meer zijn gestegen. De regering heeft die keuze gemaakt met het oog op de betaalbaarheid en de huurquote voor huurders. Deze keuze bevat op geen enkele manier een oordeel over de Europese Centrale Bank (ECB).

6.1 Verwerking van de reacties

De leden van de CDA-fractie vroegen naar de inhoudelijke afweging van de voor- en nadelen van het vaststellen door de Minister van het maximale huurverhogingspercentage.

Over het voorstel om de sinds 1 januari 2023 geldende systematiek in te voeren, heeft de Raad van State de regering geadviseerd¹⁸, de systematiek waarmee de maximaal toegestane huurprijsverhoging wordt vastgesteld voor het geliberaliseerde segment in de wet op te nemen. Een in de wet verankerde grondslag biedt meer stabiliteit dan een jaarlijks door de Minister vast te stellen maximaal huurverhogingspercentage. Ook voor het middensegment wordt in de voorgestelde Wet betaalbare huur de grondslag voor de maximaal toegestane huurverhoging in de wet opgenomen. Met de koppeling aan de cao-loonontwikkeling waarborgt de regering dat de huren pas meer mogen stijgen als eerst de lonen gemiddeld meer zijn gestegen, waardoor de betaalbaarheid voor huurders wordt geborgd.

De leden van de CDA-fractie vroegen naar de nieuwe rol van de gemeente als handhaver in het geliberaliseerd segment, naar de voor- en nadelen om dit op deze wijze te doen en of gemeenten wel beschikken over de benodigde expertise en over voldoende capaciteit.

In de ogen van de regering zijn gemeenten goed in staat de huurregeling te handhaven, uiteraard vraagt dat een opbouw in expertise en capaciteit. De taak die dit wetsvoorstel voor gemeenten toevoegt is in de ogen van de regering inhoudelijk eenvoudig. Het kabinet is met de VNG in gesprek over de uitvoering van deze taak.

De leden van de CDA-fractie vroegen de regering mogelijkheden in kaart te brengen om de huurcommissie sterker te positioneren en welke initiatieven de regering van plan is te ontplooien om in te zetten op die bredere bekendheid, maar vooral ook op laagdrempelige toegang.

De Huurcommissie is de aangewezen partij is voor huurders die een geschil hebben met hun verhuurder. De Huurcommissie kan het geschil snel en duidelijk oplossen door middel van een uitspraak. Dit geeft beide partijen duidelijkheid over hun rechten en plichten. Ik onderzoek daarom doorlopend hoe de positionering van de Huurcommissie versterkt kan worden en haar naamsbekendheid vergroot. Met de Wet goed verhuurderschap zijn verhuurders verplicht om hun huurders te informeren over de mogelijkheid van een stap naar de Huurcommissie bij een geschil waar men onderling niet uitkomt. Ook is de toegankelijkheid van de Huurcommissie versterkt door middel van een nieuwe website, nieuwe online tools en het invoeren van een klantcontactcentrum waar huurders en verhuurders terecht kunnen met hun vragen, zowel over hun geschil als

¹⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36 218, nr. 4

over huurrecht in het algemeen. In het kader van zowel de Wet goed verhuurderschap als de voorgestelde Wet betaalbare huur zet ik in op communicatiecampagnes richting huurders en verhuurders over hun rechten en plichten en daar worden de mogelijkheden die een gang naar de Huurcommissie biedt ook in betrokken.

De leden van de D66-fractie vroegen hoe een wettelijke grondslag gerealiseerd zou kunnen worden om de hernieuwde systematiek algemeen verbindend te verklaren.

De maximering is algemeen verbindend, want geldend voor alle lopende en nieuwe geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het uit de wet volgende maximale huurverhogingspercentage komt alleen niet in de plaats van alle in geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesproken huurverhogingen. De reeds afgesproken huurverhogingen blijven gelden tussen verhuurder en huurder; de wet bepaalt alleen dat als die afgesproken huurverhoging boven het voor het betreffende (kalenderjaar) geldende maximale huurverhogingspercentage uitkomt, die huurverhoging voor dat jaar wordt «afgetopt» op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. De regering heeft niet onderzocht of een mogelijkheid tot een algemeen verbindend verklaren in de zin dat alle reeds in de huurovereenkomsten afgesproken huurverhogingen worden vervangen door het wettelijke maximale huurverhogingspercentage, op enige wijze van toegevoegde waarde kan zijn. Een algemeenverbindendverklaring zoals die in de milieuwetgeving of sociale wetgeving t.a.v. cao's wordt gebruikt, is geen geschikt instrument als het gaat om individuele huurovereenkomsten die gesloten zijn tussen verhuurder en huurder.

De leden van de NSC-fractie vroegen of hierdoor het aanbod op zowel de geliberaliseerde huurmarkt als in het middenhuursegment af zal nemen, waardoor betaalbare woonruimte nog onbereikbaar zal worden en vroegen de regering overzichtelijk te maken welke aspecten van dit wetsvoorstel bijdragen aan deze stapeling van overheidsmaatregelen.

Het kabinet stelt verschillende maatregelen voor de huurmarkt voor, alle met hun eigen doel en gericht op het oplossen van reële maatschappelijke vraagstukken in de huurmarkt. De voorgestelde wet betaalbare huur en deze wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten, sluiten 1-op-1 op elkaar aan met betrekking tot de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhogingen. In dat opzicht is er dus geen sprake van cumulatie van wettelijke maatregelen.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de rentestand in de laatste jaren historisch gezien niet enorm laag was en de huidige rentestand normaal, gezien in historische context (van de laatste 30 jaar) en of beleid eigenlijk geëvalueerd zou moeten worden en financieel houdbaar zou moeten zijn met de huidige rentestand.

De huidige rentestand is op geen enkele manier van invloed op dit wetsvoorstel, in de aangehaalde passage uit de memorie van toelichting heeft de regering alleen aangegeven dat er uiteenlopende factoren van invloed zijn op de investeringsbeslissingen van beleggers en dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (nu en na de voorgestelde verlenging) daar maar beperkt van invloed op is.

De leden van de BBB-fractie vroegen of marktpartijen en investeerders ondanks de aanpassingen van de Wet betaalbare huur een duurzaam lange termijn verdienvermogen hebben en in hoeverre marktpartijen dit aangeven.

Mede gezien de noodzaak de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten voor 1 mei a.s. te hebben afgerond, wil de regering ervoor pleiten om vragen over de voorgestelde Wet betaalbare huur te behandelen bij de behandeling van dat wetsvoorstel.

De leden van de BBB-fractie vroegen of, als het box 3-stelsel wordt aangepast naar een daadwerkelijk gerealiseerd rendement, het niet veel logischer is om te komen met een maximale huurstijging op basis van het inflatiepercentage en of het niet in lijn met de gedachte van de aanpassing van box 3 zijn, dat daadwerkelijke omstandigheden bepalen wat de maximale huurprijsstijging zou moeten zijn.

Zoals hiervoor is uiteengezet kan op de langere termijn niet gezegd worden dat de keuze voor cao-loonontwikkeling als grondslag voor de berekening van de maximale huurprijsverhoging voor verhuurders veel minder rendement mogelijk maakt.

De maximale toegestane huurprijsverhoging is gelinkt aan de cao-loonontwikkeling, omdat het doel is zittende huurders te beschermen tegen hoge huurprijsverhogingen. Een koppeling met de loonontwikkeling is daarmee in de ogen van de regering logisch en gelet op het hiervoor opgemerkte verdedigbaar.

De maximale huurverhoging is toegestaan op de feitelijke huurprijs die de huurder in de praktijk betaalt. Daarmee wordt er al uitgegaan van de daadwerkelijke omstandigheden.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering nadrukkelijker in te gaan op hoe de uitbreiding van de handhavingstaak van gemeenten precies ingrijpt op gemeentelijke bevoegdheden en of een inschatting gemaakt kan worden wat dit in de praktijk kan betekenen voor gemeenten.

Ten aanzien van de gemeentelijke bevoegdheden kan worden opgemerkt dat het wetsvoorstel voorziet in het onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap brengen van de wettelijke maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat houdt een beperkte uitbreiding van de toezichtstaak van gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap in. De uitbreiding bestaat eruit dat de gemeente haar toezichthoudende taken en handavingsbevoegdheden op grond van de Wet goed verhuurderschap ook kan toepassen op de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Er vinden op dit moment gesprekken plaats met de VNG ten aanzien van de taken die gemeenten voor het handhaven van huurwetgeving krijgen en daarbij in het bijzonder de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Met de Wet goed verhuurderschap en de voorgestelde Wet betaalbare huur is ingezet op de handhavende rol van gemeenten op misstanden op de huurmarkt. De logica hierachter is dat gemeenten reeds in de wijk en achter de voordeur komen om te controleren op een verscheidenheid aan regelgeving. Gemeenten hebben daardoor goed zicht op deze en andere misstanden en kunnen deze integraal bezien. Aangezien gemeenten toezien op de hoogte van huurprijzen, de gebouwde staat van de woning én de (afrekening van) servicekosten, ligt het voor de hand om gemeenten ook bevoegd te maken toe te zien op de normering van maximale huurprijsverhogingen. De gemeente kan daardoor ook met sanctionerende maatregelen aansturen op gedragsverandering bij verhuurders, waar de Huurcommissie alleen uitspraak doet in een geschil. De afschrik-

wekkende werking van toezicht door de gemeente is nodig om te komen tot structurele verandering van verhuurgedrag.

De leden van de CDA-fractie vroegen naar een appreciatie van verschillen hierin tussen verschillende gemeenten, bijvoorbeeld tussen gemeenten waar veel van deze handhaving zal moeten plaatsvinden en gemeenten waar dit minder het geval is en of de regering contact heeft met gemeenten over deze uitbreiding van bevoegdheden.

Voorts vroegen deze leden naar de capaciteit die voor deze bevoegdheden nodig is bij de gemeenten en of in hoeverre die capaciteit in voldoende mate aanwezig is en welke maatregelen er worden getroffen om ervoor te zorgen dat gemeenten over voldoende capaciteit beschikken om hun handhavende rol goed uit te kunnen voeren.

Er vinden op dit moment gesprekken plaats met de VNG ten aanzien van de taken die gemeenten voor het handhaven van huurwetgeving krijgen en daarbij in het bijzonder de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Onderdeel van deze gesprekken is de verdeelsleutel voor de middelen tussen de gemeenten. Het betreft een tijdelijke taak voor de duur van drie jaar. Met de beschikbare financiële middelen kunnen gemeenten de taak uitvoeren. De taken van gemeenten die het gevolg zijn van het wetsvoorstel worden in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen. Naar aanleiding van de inzichten kunnen er nadere afspraken worden gemaakt wat betreft de financiële dekking. De gemeenten zelf gaan over de inrichting hiervan. Informatie over personeelszaken zoals capaciteit, werving en opleiding kan het kabinet daarom ook niet geven.

De leden van de BBB-fractie vroegen of maximale huurstijging op basis van het inflatiepercentage niet een eerlijker en bruikbaar systeem zou zijn voor de gepensioneerde, aangezien indexatie van pensioenen ook steeds marktafhankelijk (en dus inflatieafhankelijk) wordt.

Zoals in de memorie van toelichting toegelicht is de reden waarom het kabinet een huurbefriazing voor alleen gepensioneerden niet opportuun vindt, dat een huurbefriazing voor (alleen) gepensioneerden ongewenste gevolgen zou hebben voor de doorstroming en voor oudere woningzoekenden en mogelijk zelfs voor woningzoekenden van middelbare leeftijd. Datzelfde geldt voor een afwijkende (lagere) maximale huurverhoging voor (alleen) gepensioneerden. Verhuurders zullen om huurbefriazing of lagere maximale huurverhoging te vermijden geen woningen meer toewijzen aan woningzoekenden die de pensioenleeftijd hebben bereikt of die binnen afzienbare tijd zullen bereiken. Daardoor zullen de verhuismogelijkheden voor senioren nog verder afnemen, terwijl senioren nu al veel belemmeringen voor doorstroming ervaren. Om die reden acht het kabinet ook een afwijkende (lagere) maximaal toegestane huurverhoging voor (alleen) gepensioneerden, niet opportuun.

6.2 Advies Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) en reactie Raad voor de Rechtspraak

De leden van de VVD-fractie lezen dat de ATR het dossier niet heeft geselecteerd voor een formeel advies, omdat dit wetsvoorstel geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft en vroegen of de regering de wet wel heeft voorgelegd aan de ATR.

De ontwerpversie van dit wetsvoorstel is voorgelegd aan ATR. ATR heeft vervolgens het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat dit (verlengings)wetsvoorstel geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

Overig

De leden van de SGP-fractie vroegen wanneer de evaluatie wordt uitgevoerd.

Zoals de memorie van toelichting vermeldt, wordt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgestelde Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft.¹⁹

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

¹⁹ Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 3