
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)

C

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN¹

Vastgesteld 18 april 2024

Het wetsvoorstel heeft in de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **BBB**-fractie hebben pas op 9 april 2024 kennis kunnen nemen van de stemmingsuitslag in de Tweede Kamer inzake dit wetsvoorstel, de amendementen en de moties. Deze leden achten het voor een zorgvuldige oordeelsvorming van belang om hierover aan de regering vragen te kunnen stellen, over zowel de consequenties van de aanvaarding van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer, inclusief de amendementen en moties.

De leden van de **D66**-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel tot verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen. Dit wetsvoorstel verlengt de werkingsduur van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Het wetsvoorstel zorgt er zo voor dat huurders niet geconfronteerd worden met uitzonderlijk hoge huurstijgingen. De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat iedereen zicht heeft op een betaalbare (huur)woning. De leden

¹ Samenstelling:
Kemperman (BBB), Lagas (BBB) (*voorzitter*), Kroon (BBB), Van Langen-Visbeek (BBB), Lieverse (BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt (GroenLinks-PvdA), Janssen-Van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Van Gurp (GroenLinks-PvdA), Roovers (GroenLinks-PvdA), Geerdink (VVD), Van

den Berg (VVD), Meijer (VVD) (*ondervoorzitter*), Doornhof (CDA), Prins (CDA), Van Toorenborg (CDA), Dittrich (D66), Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolai (PvdD), Nanninga (JA21), Janssen (SP), Talsma (CU), Dessing (FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL)

achten dit wetsvoorstel noodzakelijk om de huurprijzen in de komende jaren betaalbaar te houden. Over het wetsvoorstel hebben deze leden een aantal vragen.

Vragen van de leden van de BBB-fractie

De leden van de **BBB**-fractie betrekken in hun vragen de kritische analyse van de Afdeling advisering van de Raad van State (14 februari 2024), het nader rapport (1 maart 2024)² en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt ten gevolge van de mogelijke samenloop van wetten die worden voorgesteld.

De Raad van State waarschuwt voor stapeling van huurwetten die mogelijk onbekende en ongewenste effecten op de woningmarkt hebben. De regering ontkent dit niet en levert ook geen overtuigende bewijzen voor het tegendeel. Het nader rapport verwijst naar de Wet betaalbare huur³ die de woningmarkt definitief zal delen en de middenhuur onder het gereguleerde deel zal brengen. De leden van de BBB-fractie hebben hierover de volgende vragen.

Wat als deze Wet betaalbare huur niet wordt aangenomen? Het segment waarop de Wet verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen ziet, wordt dan niet vergroot en de middenhuur blijft voor een groot deel geliberaliseerd. Het effect van de maximering huurverhogingen ziet dan (zoals nu) op een veel kleiner deel van de huurmarkt. Heeft de regering hier een cijfermatige analyse bij?

Hoe ziet 'de evenwichtige belangenafweging' eruit in relatie tot de positie van particuliere verhuurders, die volgens de deskundigen en ook de Raad van State onevenredig zullen worden getroffen door deze wetten, zowel door de Wet verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen als door de Wet betaalbare huur.

De regering verwijst als antwoord op de kritiek op de stapeling van beleidsmaatregelen naar externe factoren (veranderende marktomstandigheden) waaronder de gestegen rente. Dit is naar het oordeel van deze leden geen antwoord, eerder een bevestiging dat deze veranderende marktomstandigheden, in combinatie met de stapeling van (onevenwichtig) beleid, negatief zullen doorwerken in de rendementen en daarmee de investeringsbereidheid van investeerders en verhuurders in het middensegment.

De regering verwijst als antwoord op de kritiek op de stapeling van beleidsmaatregelen ook naar toekomstige fiscale maatregelen (box 3, vermogenswinstbelasting voor vastgoed). De leden vragen de regering hoe het kan dat zij de (verwachte) negatieve effecten zo stellig pareert met wetten – in dit geval belastingmaatregelen – waarvan het nog niet zeker is of deze door beide Kamers worden aanvaard of door een nieuw kabinet worden overgenomen.

Is de regering het met de aan het woord zijnde leden eens dat wanneer een deel van het beleid en de compensatiemaatregelen politiek niet haalbaar blijken, de woningmarkt (in dit geval de verhuurders) blijvend met ongewenste effecten achterblijven en de woningmarkt zullen verlaten, hetgeen een blijvend ontworpen (ver)huurmarkt zal opleveren?

Een discussie in de Tweede Kamer en kritiek van de Raad van State was dat er voor de huurverhoging moest worden gekozen uit 'inflatie' of 'CAO-loonstijging', al dan niet vermeerderd met 1%. Gekozen is voor de laagste van beide plus 1%. In een jaar van uitzonderlijke inflatie – of zelfs elke inflatie hoger dan de CAO-stijging – betekent dit dat de huurders hiervoor beschermd worden, maar dat de verhuurders opnieuw onevenredig worden benadeeld. Immers, de verhuurders hebben voornamelijk te maken met stijging van kosten voor onderhoud en beheer en verduurzaming (veelal bouwkosten waar juist de prijsstijgingen relatief hoog zijn) maar worden aan hun inkomstenkant maar deels gecompenseerd omdat de huurinkomsten slechts stijgen met de CAO-ontwikkeling. Hoe rechtvaardigt de regering deze keuze en de 'evenwichtige belangenafweging' jegens de eigenaren van het vastgoed dat zij willen verhuren, veelal kleinere beleggers?

Heeft de regering in haar cijfermatige analyses van de rendementen op de verhuur- c.q. woningmarkt rekening gehouden met de toenemende kosten voor verduurzaming van de woningen voor eigenaren (bestaande voorraad) en investeerders in nieuwbouwwoningen? Zo ja, kan zij deze cijfermatige analyses overleggen?

² Kamerstukken II 2023/2024, 36511, nr.4.

³ Kamerstukken II 2023/24, 36 496

Uit een recent onderzoek blijkt dat verhuurders hun woningen wel te koop aanbieden bij deze nieuwe wetgeving én het vooruitzicht om geen rendement meer te kunnen behalen; de investeringsbereidheid neemt af. De leden van de BBB-fractie zien dit ook al aan het historisch lage aantal vergunningen dat voor nieuwbouwprojecten wordt afgegeven: de investeerders verlaten de middenhuurmarkt. Het is momenteel aantrekkelijker om geld op een spaarrekening te hebben dan te investeren in de bouw van (te verhuren) woningen. Wil de regering hierop reflecteren? In hoeverre is het stilvallen van de nieuwbouwmarkt funest voor het te bouwen aantal nieuwe woningen?

Heeft de regering in het kader van de toenemende vraag naar (huur)woningen inzicht in de aantallen woningen die aan asielzoekers en statushouders met voorrang worden toegewezen?

Loopt het woningtekort niet eerder op dan dat het afneemt ten gevolge van 1) de instroom 2) de stagnerende bouwproductie, en 3) de afnemende investeringsbereidheid? In hoeverre heeft de regering met de (al dan niet (on)gewenste) effecten van haar beleid hiermee rekening gehouden?

Uit een recent onderzoek⁴ blijkt dat verhuurders die hun woningen niet meer willen verhuren deze verkopen. Echter de rente en financieringsbereidheid van banken zorgt ervoor dat een betaalbare koopwoning nog slechts door tweeverdieners met gezamenlijk tweemaal modaal inkomen kunnen worden gekocht. De huurwoningen die in dit segment koopwoningen worden, zijn dus maar voor een zeer beperkt deel van de kopers bereikbaar. Dit resulteert erin dat de huurwoningen die achterblijven voor huurders met een kleinere beurs nog schaarser worden. Kan de regering hierop reageren? Heeft zij deze gevolgen voorzien en zo ja wat is haar reactie hierop?

Waarom heeft de regering ervoor gekozen om toch de keuze te laten tussen (de laagste van de) inflatie en CAO-stijging, terwijl de inflatie juist de meest reële indicator is voor de gestegen prijzen? Ook de Raad van State waarschuwde hiervoor.

Het wetsvoorstel voorziet in de uitbreiding van de handhavingstaken in het kader van goed verhuurderschap door gemeenten. Zijn de gemeenten hierop voorbereid in kennis en capaciteit? Heeft de regering dit met de gemeenten afgesproken of krijgen zij dit 'opgelegd'? Kan de regering aangeven of deze extra handhavingstaken in zowel grote als kleine gemeenten bekend zijn? Zijn zij voorbereid en hebben zij de kennis en (uitvoerings)capaciteit? Wie betaalt de extra kosten?

Voor wat betreft de toetsing aan het Unierecht lezen de leden van de BBB-fractie dat de Raad van State ook op dit punt kritisch is en adviseert de maximering alsnog te toetsen aan het Unierecht in plaats van te vertrouwen op de eerdere toetsing, die destijds bij de invoering van deze wet is uitgevoerd. De regering antwoordt dat de omstandigheden gelijk zijn en de wet nauwelijks materiële wijzigingen kent en derhalve slechts een verlenging is onder gelijksoortige omstandigheden. De leden van de BBB-fractie stellen dat dit niet juist is: ten eerste worden met deze wet ook woonboten onderdeel van de maximering/regulering, ten tweede wordt de termijn verlengd met vijf in plaats van drie jaar en ten derde wordt de grondslag voor de verhoging gewijzigd. Ten vierde wordt de verjaringstermijn (dat wil zeggen: de termijn waarop de huurverhoging met terugwerkende kracht kan worden gevorderd door de verhuurder) materieel gewijzigd. Op zo'n beetje alle relevante elementen van deze wet is derhalve geen sprake van verlenging maar van verzwaring. Kan de regering hier een reactie op geven? Is de regering zodanig overtuigd dat zij voorziet dat bij een eventuele juridische procedure deze wet standhoudt? Kan de regering aangeven waarom zij vindt dat dit niet alleen gedurende drie jaar zo is, maar zelfs over vijf jaar, immers de wet en het aangenomen amendement gaat uit van ceteris paribus in zo'n beetje de meest grillige markt die deze leden kennen?

Heeft de regering inzicht in de effecten van de wijziging Huisvestingswet, de Wet Vaste Huurcontracten in relatie tot de thans voorliggende Verlenging van de tijdelijke wet maximering huurprijsverhogingen én de Wet betaalbare huur? Liggen hieraan cijfers en/of evaluaties ten grondslag of zijn het aannames op grond

⁴ Pararius, huurmonitor Q1 2024 p. 3.

waarvan de regering deze wetten stapelt? Graag verzoeken de leden een reactie en de overlegging van de onderzoeken en evaluaties.

Tot slot, is de regering het met de aan het woord zijnde leden eens dat er steeds minder woningen gebouwd zullen worden of geen woningen (meer) verhuurd zullen worden wanneer daar niet door de ontwikkelaars, respectievelijk eigenaren een normaal rendement op gehaald kan worden, wat de kosten van eigendom, beheer en onderhoud alsmede extra eisen voor verduurzaming tenminste compenseert aangevuld met een redelijk rendement voor winst en (ondernemers)risico?

Vragen van de leden van de D66-fractie:

De leden van de D66-fractie hebben de volgende vragen aan de regering.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Eerste Kamer verzocht om het voorliggende wetsvoorstel met spoed te behandelen.⁵ De maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten zal per 1 mei 2024 vervallen als de Kamer niet uiterlijk op 23 april 2024 met het wetsvoorstel instemt. De leden van de D66-fractie zien het belang van het verlengen van de wet in en streven naar een spoedige behandeling. Wat zijn de gevolgen voor huurders als de verlenging, wijziging en handhaving maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen onverhoopt niet per 1 mei 2024 ingaat?

In de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is naar voren gekomen dat niet alle verhuurders zich houden aan de maximale huurprijsverhoging.⁶ Deze leden verwelkomen daarom de motie-Beckerman, waarin de regering wordt opgeroepen om een collectieve stap naar de huurcommissie te vereenvoudigen.⁷ Naast de huurcommissie is de gemeente, via de Wet goed verhuurderschap, verantwoordelijk voor de handhaving van maximale huurprijsverhogingen. Extra middelen ter ondersteuning van gemeentes zullen volgens de regering geregeld worden onder de Wet betaalbare huur. Welke maatregelen neemt de regering op korte termijn om gemeentes te ondersteunen bij de handhaving van de maximering van huurprijsstijgingen? Hoe worden extra middelen voor gemeentes geregeld als de Wet betaalbare huur onverhoopt niet wordt aangenomen?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het verslag en ontvangt deze graag uiterlijk **vrijdag 19 april 2024 voor 14:00 uur**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Lagas

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

⁵ Kamerstukken I, 2023/24, 36.511, A.

⁶ Kamerstukken I, 2022/23, 35.488, G.

⁷ Kamerstukken I, 2023/24, 36.511, nr.16.