



Aan de minister van BZK
Van dgVB

nota

Beantwoording vragen Eerste Kamer naar aanleiding van de evaluatie van de Wet huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000650268

Datum
24 oktober 2023

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
2

Aanleiding

De Eerste Kamer heeft op 4 oktober 2023 schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de Evaluatie van de wet Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (verder: Wmhgh), die u op 13 juli 2023 aan de Tweede en Eerste Kamer heeft aangeboden.

U ontvangt bij deze de conceptbeantwoording van de vragen.

Geadviseerd besluit

Als u instemt met de conceptbeantwoording van de vragen, dan adviseer ik u de aanbiedingsbrief ter verzending te ondertekenen.

Kern

- De leden van de fractie van de BBB en de leden van de fractie van de ChristenUnie hebben op 4 oktober 2023 schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de Evaluatie van de Wmhgh. De leden van de fractie van het CDA sluiten zich aan bij de vragen van de leden van de fractie van de ChristenUnie.
- De Kamer heeft verzocht de vragen binnen 4 weken te beantwoorden.
- De meeste vragen gaan over de (evaluatie van de) Wmhgh, maar een aantal vragen gaat over het komende wetsvoorstel Betaalbare huur of over het brede pakket aan maatregelen dat u voor de betaalbaarheid van het wonen neemt.

Toelichting

- U heeft het rapport Evaluatie van de Wmhgh op 13 juli 2023 naar beide Kamers gezonden (35 488, nr. 19 en 35 488, G).
- De schriftelijke vragen van de Eerste Kamer zijn in de volgorde zoals ze gesteld zijn beantwoord. De vragen die (met name) over het komende wetsvoorstel Betaalbare huur of het bredere pakket aan maatregelen voor de betaalbaarheid gaan, zijn gegroepeerd beantwoord.
- In antwoord op de vragen erkent u dat uit de evaluatie is gebleken dat nog een deel van de jaarlijkse huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten het wettelijk maximum overschrijdt en licht u toe dat u daarom in het ontwerpvoorstel voor verlenging van de Wmhgh de

gemeenten een handhavende taak geeft (via aanpassing van de Wet goed verhuurderschap)¹.

- In uw antwoorden op de vragen over het komende wetsvoorstel Betaalbare huur licht u toe waarom meer huurprijsbescherming voor huurders in het middensegment (nieuw), doorgaans huurders met een middeninkomen, noodzakelijk is.
- Voorts licht u toe dat vanwege de hoge inflatie in 2022 met de wetswijziging tot aanpassing van het maximum van de jaarlijkse huurverhoging niet kon worden gewacht tot na de evaluatie van het wetsvoorstel. Zonder wetswijziging was de toegestane jaarlijkse huurverhoging in kalenderjaar 2023 10,7% (9,7% inflatie + 1 procentpunt) geweest. Door de wetsaanpassing per 1 januari 2023 is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in 2023 4,1% (3,1% CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt).
- Voorts licht u toe dat met de Wmhgh nog steeds jaarlijkse huurverhogingen en daarnaast huurverhogingen wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming) mogelijk zijn en dat daardoor naar de mening van het kabinet sprake is van een gerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht en dat het rijk verhuurders daarom niet financieel tegemoetkomt voor de mogelijke² beperking van de jaarlijkse huurverhoging.
- Ten slotte licht u toe dat de (verlengde) Wmhgh voor de lopende huurovereenkomsten bescherming tegen hoge huurstijgingen biedt, ook wanneer en nadat de Wet betaalbare huur in werking is getreden.

Onze referentie
2023-0000650268

Datum
24 oktober 2023

Politieke context

Evaluatie Wmhgh:

- U heeft de evaluatie van de Wmhgh op 13 juli 2023 naar de Tweede en Eerste Kamer gezonden. U heeft daarbij aangekondigd dat u komt met een wetsvoorstel om de wet, die op 1 mei 2024 afloopt, te verlengen tot 1 mei 2027.
- De Eerste Kamer heeft naar aanleiding van deze brief op 4 oktober 2023 schriftelijke vragen gesteld, waarbij enkele vragen (ook) over het komende wetsvoorstel Betaalbare huur gaan. Met bijgaande brief beantwoordt u deze vragen.

Wetstrajecten:

- Het ontwerp-wetsvoorstel voor de door u aangekondigde *verlenging van de Wmhgh* is nu, tot 7 november 2023, in internetconsultatie. Het ontwerp-wetsvoorstel zal daarna voor advies aan de Raad van State worden voorgelegd; na ontvangst van het advies van de Raad van State – en eventuele aanpassing naar aanleiding van dat advies – kunt u het wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aanbieden.
- Het *ontwerp-wetsvoorstel Betaalbare huur*, waarover ook vragen zijn gesteld, ligt voor advies bij de Raad van State. Na ontvangst van het advies van de Raad van State – en eventuele aanpassing naar aanleiding van dat advies – kunt u het wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aanbieden.

¹ Dit ontwerp-wetsvoorstel is tot 7 november in openbare consultatie (<https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1>).

² Dat is afhankelijk van welke huurverhoging verhuurder en huurder in het huurcontract hebben afgesproken.

Communicatie

Beantwoording van de vragen vereist geen begeleidende communicatie.

Onze referentie

2023-0000650268

Datum

24 oktober 2023

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief met antwoorden op vragen van de Eerste Kamer naar aanleiding van de evaluatie van de Wet huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten	
2	Brief Eerste Kamer met vragen naar aanleiding van de evaluatie van de Wet huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (4 oktober 2023)	