

Vergaderjaar 2023–2024

35 488

Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten)

H

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 31 oktober 2023

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben kennisgenomen van de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 13 juli 2023 met de aanbieding van het rapport over de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.¹ De leden van de fracties van de **BBB** en de **ChristenUnie** hebben naar aanleiding daarvan een aantal vragen. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich aan bij de vragen van de leden van de fractie van de ChristenUnie.

Naar aanleiding hiervan is op 4 oktober 2023 een brief gestuurd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Minister heeft op 30 oktober 2023 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman

¹ *Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G.*

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 4 oktober 2023

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben kennisgenomen van uw brief van 13 juli 2023 met de aanbieding van het rapport over de evaluatie van de Wet maximalisering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.² De leden van de fracties van de **BBB** en de **ChristenUnie** hebben naar aanleiding daarvan enkele vragen. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich aan bij de vragen van de leden van de fractie van de ChristenUnie.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

Eerder, in 2021 bij de inwerkingtreding van de tijdelijke wet, schreef de toenmalige Minister van BZK: *«De vraag om naar regulerende maatregelen te kijken wordt steeds vaker gesteld. Ik heb hier onderzoek naar laten uitvoeren. Uit deze studies wordt duidelijk dat huurprijsregulering een complexe en onzekere afruif met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Ik ga daarom met partijen nu «botsproeven» doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn».*³ De eerder genoemde maatregelen door de Minister, in combinatie met de afwegingen om de huurprijzen in de middenhuur te reguleren, waren en zijn gebaseerd op de erkenning van de toenmalige Minister dat de huurrijzen correleren met de beschikbaarheid van huurwoningen. De Minister schreef destijds:

*«Ik heb met mijn beleid ingezet op zowel het verbeteren van de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen. Om te zorgen voor voldoende aanbod worden de komende jaren 19 duizend middenhuurwoningen gebouwd met ondersteuning van de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls. Dit aantal zal nog toenemen met de derde en laatste tranche. Ook de 14 grootschalige woningbouwgebieden, die zijn aangewezen in de NOVI, bevatten plannen voor woningen in het middenhuursegment. Daarnaast is er met een heffingsvermindering van 1 miljard ingezet op de nieuwbouw van corporatiewoningen».*⁴ Deze verwachtingen voor wat betreft de aantallen nieuwbouwwoningen destijds worden niet gerealiseerd. Kunt u aangeven welk effect het mindere aanbod heeft door de stagnerende toevoeging van (nieuwbouw)woningen in het middenhuursegment voor de ontwikkeling van de huurprijzen ten gevolge van oplopende spanning tussen vraag en aanbod?

Daarnaast zijn er diverse aanvullende maatregelen getroffen:

- de overdrachtsbelasting gedifferentieerd;
- de terugkoop van woningen (VOV), door de aanbieders van deze woningen vrijgesteld van overdrachtsbelasting;
- vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming door gemeenten mogelijk;
- jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector gemaximeerd;
- optrekken WWS puntengrens en hiermee optrekken grens gereguleerde middenhuur;

² Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G.

³ Kamerstukken I 2021/22, 35 488, F, p. 2.

⁴ Kamerstukken I 2021/22, 35 488, F, p. 2.

- een wetsvoorstel waarmee gemeenten de mogelijkheid hebben om een verhuurdervergunning in te voeren.

Uit de evaluatie van de tijdelijke wet door RIGO blijkt niet dat de effecten van dit pakket aan maatregelen is geëvalueerd. Kunt u aangeven waarom slechts de regulerende maatregel, te weten het reguleren van de huurprijzen, is geëvalueerd terwijl alle experts in de woningmarkt ermee bekend zijn dat genoemde maatregelen in het reguleringspakket en de exogene factoren (rente, inflatie, bouwvolume, toenemende druk op de woningmarkt et cetera) elkaar als communicerende vaten beïnvloeden en deels überhaupt niet te reguleren zijn?

Tevens is aangegeven dat het beleid en de beleidsvoornemens a priori gericht zijn op de veronderstelling dat verhuurders malafide gedrag vertonen en excessieve huurstijgingen doorvoeren. Kunt u aangeven of u ermee bekend bent dat het overgrote deel van de verhuurders in het geliberaliseerde segment (en natuurlijk ook in de sociale verhuursector) malafide huurders zijn die grotendeels in lijn met het vigerend beleid (inflatie + 1%) hun huren verhogen? Heeft u cijfers waaruit blijkt dat deze stellige uitspraak over malafide huurders en excessieve huurverhogingen rechtvaardigen dat ook de bonafide verhuurders dienen te worden beperkt in het genot van hun privébezit?

U bent ermee bekend dat de investeringsbereidheid van verhuurders af zal nemen door de regulerende maatregelen die u neemt of voornemens bent te nemen in het geliberaliseerde deel van de verhuurmarkt, doordat regulering een negatief effect op het rendement van verhuurders heeft en dit ervoor zorgt dat het minder aantrekkelijk wordt om te investeren in (de bouw) van middenhuurwoningen. Sneller uitponden kan zelfs leiden tot een afname van het aantal bestaande middenhuurwoningen. Kortom, de negatieve effecten van de maatregelen waren op voorhand bekend. Wat zijn dan – volgens u – de positieve zwaarwegende verwachte effecten van de regulering van de middenhuur in het bijzonder de maximering van de huurprijzen en beperking van de huurprijsverhogingen, waarom de toenmalige Minister destijds heeft besloten tot dit verregaande pakket aan maatregelen om de middenhuur aan banden te leggen?

De toenmalige Minister heeft de STEC groep destijds (2021) een drietal varianten laten toetsen voor wat betreft het optrekken van de WWS-puntengrenzen. Is bij u bekend dat de huurprijzen (in geld) van de drie varianten zich op geen enkele manier verhouden tot de actuele markthuren in de grote steden? Zo ja, wat is dan de realiteitszin van dit onderzoek en deze tijdelijke regulering van de middenhuur? Beleggers investeren in woningen om deze in het geliberaliseerde segment te kunnen verhuren. De marktwaarde van de panden en hiermee de aankooprijzen reflecteren de verhoudingen tussen vraag en aanbod en zijn derhalve reële marktverhoudingen die zich vertalen in reële marktprijzen. Bent u zich ervan bewust dat investeerders die in een reële markt hebben geïnvesteerd door dit verregaande pakket van regulerende maatregelen zowel het rendement op hun investeringen zien verdampen alsmede de marktwaarde van hun bezit fors zien verlagen? Op grond van welk juridisch dan wel economisch beginsel meent u de waarde van het privébezit c.q. particuliere eigendom eenzijdig te mogen aantasten, zonder daarvoor de gederfde inkomsten dan wel schade te moeten compenseren?

U zet duidelijk in op de bescherming van huurders tegen hoge huren. Kunt u aangeven in hoeverre u inzet levert om verhuurders te beschermen

tegen een overheidsbeleid waardoor deze ondernemers forse financiële schade ondervinden?

De door u geschetste excessieve huren en huurverhogingen vinden vooral plaats in oververhitte (ver)huurmarkten, zoals (bepaalde wijken) in Amsterdam en Utrecht. Het staat elke huurder vrij om elders, in woningmarktgebieden waar de huren lager zijn, een woning te huren. Bent u het hiermee eens, immers niet iedereen hoeft – zeker als dit onbetaalbaar is – in het centrum van een G5 stad te wonen?

De tijdelijke wet heeft beoogd huurders te beschermen. Inmiddels is de rente fors gestegen, zijn de onderhoudskosten fors gestegen en zijn er verregaande maatregelen getroffen zowel op het gebied van huurregulering, huurmatiging en huurbetaling, alsmede fiscale maatregelen. Kunt u aangeven of u ook voornemens bent verhuurders te beschermen tegen de verdamping van hun rendementen en de waardevermindering van hun investeringen ten gevolge van de huurdersbeschermingsmaatregelen?

De regulering conform CAO-loonstijging + 1% kan met de actuele en aankomende COA-akkoorden wel eens leiden tot forse huurstijgingen, welke niet beoogd zijn met de wet. De investeringen die zijn gedaan door de verhuurders bij aankoop van de woningen en de financieringslasten (ervan uitgaande dat deze niet met variabele rente zijn gefinancierd) blijven onveranderd. Bent u het met de leden eens dat in dat geval de wet juist een negatief effect heeft voor de huurders, immers de verhuurder mag dan de huur wellicht veel fors verhogend dan hij eerst voornemens was, dan wel nodig was om zijn investering te laten renderen?

Uit de evaluatie van de wet blijkt dat deze niet zo heel veel effect heeft gesorteerd, immers het overgrote deel van de verhuurders paste voor de wet al huurverhogingen toe zoals die met de wet beoogd waren. De wet heeft ook niet geleid tot verhuurders die hun huurwoningen massaal verkochten waardoor er meer koopwoningen voor de middeninkomens beschikbaar kwamen. U rapporteert: *«Tot slot wordt de potentiële waarde van de wet volgens evaluatie niet volledig benut. Ik wil daarom nagaan hoe ik de naleving van de wet kan vergroten door (onder meer) de afdwingbaarheid van de wet te verbeteren»*.⁵ Hoe komt u tot deze conclusie dat de potentiële waarde van de wet niet volledig is benut? Wie van de belanghebbenden heeft deze wet dan niet goed begrepen dan wel toegepast? Kan het ook zo zijn dat deze wet niet effectief was en gewoon niet het gewenste effect heeft gesorteerd? Kan het ook zijn dat andere exogene factoren, zoals rentestijgingen, oplopende inflatie, stagnerende bouwvolumes, stijgende kosten van bouwmaterialen ten gevolge van geopolitieke spanningen, stijgende energieprijzen, personeelstekorten, forse stijgingen CAO-lonen et cetera een groter effect hebben op dit soort reguleringswetten, waardoor de maakbaarheid van dergelijke complexe markten en economische systemen maar zeer beperkt blijkt? En als het dan minder effect sorteert dan u gehoopt had, hetgeen uit de evaluatie blijkt, waarom bent u dan voornemens om uw gelijk dat wil zeggen de verwachtingen die hij op voorhand had in 2021 bij de introductie van de tijdelijke wet, alsnog via juridische maatregelen af te dwingen? Kunt u op voorhand aangeven aan welke afdwingbare juridische maatregelen u denkt en in hoeverre deze maatregelen conform de bescherming van het recht op bezit en de aantasting daarvan conform artikel 14 lid 1–3 van de Grondwet?

⁵ Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G, p.4.

Vragen en opmerkingen van de fractie van de ChristenUnie

De leden van de ChristenUnie-fractie danken u voor het toezenden van de wetsevaluatie. Zij hebben met interesse kennisgenomen van de inhoud van het stuk, maar stellen vast dat het effect van de wet vooralsnog hooguit beperkt is. Hoe beziet u dit? Zijn er aanwijzingen om te verwachten dat de oorspronkelijk verwachte effecten gedurende de verdere looptijd van deze tijdelijke wet wél zichtbaarder en merkbaarder zullen worden bereikt?

Deze leden constateren dat de wet is ingevoerd op 1 mei 2021 en in 2023 alweer is gewijzigd. Was het niet verstandiger geweest om met die wijziging te wachten tot ná de evaluatie? En kon het effect van de bedoelde wetswijziging reeds voldoende worden beoordeeld in deze evaluatie?

Op 1 mei 2024 verloopt deze tijdelijke wet. Daarmee ligt de vraag voor in hoeverre de wet ná 1 mei 2024 nog relevantie heeft, mede met het oog op andere (toekomstige) wet- en regelgeving betreffende huurwoningen. Graag vernemen de leden van de ChristenUnie-fractie uw visie op dit punt.

De commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen vier weken na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
I.M. Lagas MDR

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 oktober 2023

Bij deze bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die op 4 oktober 2023 zijn gesteld door de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning over de evaluatie van de Wet huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

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

Antwoorden op de op 4 oktober 2023 door de vaste commissie van de Eerste Kamer voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning gestelde vragen.

Allereerst wil ik uw Kamer bedanken voor uw vragen gesteld over mijn brief van 13 juli 2023 met de aanbieding van het rapport over de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstukken I, 2022/23, 35 488, G). In deze beantwoording heb ik voor de herkenbaarheid gekozen door de vragen per fractie te beantwoorden.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

Vraag:

Eerder, in 2021 bij de inwerkingtreding van de tijdelijke wet, schreef de toenmalige Minister van BZK: «De vraag om naar regulerende maatregelen te kijken wordt steeds vaker gesteld. Ik heb hier onderzoek naar laten uitvoeren. Uit deze studies wordt duidelijk dat huurprijsregulering een complexe en onzekere afruil met zich meebrengt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. Ik ga daarom met partijen nu «botsproeven» doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn».⁶ De eerder genoemde maatregelen door de Minister, in combinatie met de afwegingen om de huurprijzen in de middenhuur te reguleren, waren en zijn gebaseerd op de erkenning van de toenmalige Minister dat de huurrijzen correleren met de beschikbaarheid van huurwoningen. De Minister schreef destijds: «Ik heb met mijn beleid ingezet op zowel het verbeteren van de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen. Om te zorgen voor voldoende aanbod worden de komende jaren 19 duizend middenhuurwoningen gebouwd met ondersteuning van de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls. Dit aantal zal nog toenemen met de derde en laatste tranche. Ook de 14 grootschalige woningbouwgebieden, die zijn aangegeven in de NOVI, bevatten plannen voor woningen in het middenhuursegment. Daarnaast is er met een heffingsvermindering van 1 miljard ingezet op de nieuwbouw van corporatiewoningen».⁷ Deze verwachtingen voor wat betreft de aantallen nieuwbouwwoningen destijds worden niet gerealiseerd. **De leden van de fractie van de BBB vragen welk effect het mindere woningaanbod heeft door de stagnerende toevoeging van (nieuwbouw)woningen in het middensegment voor de ontwikkeling van de huurprijzen ten gevolge van oplopende spanning tussen vraag en aanbod.**

Antwoord:

Allereerst is het goed om te benoemen dat het wetsvoorstel Betaalbare huur nog aan de Tweede Kamer moet worden aangeboden en dat de regulering van de middenhuur in het huidige vrije huursegment nog niet van kracht is.

De huidige spanning tussen vraag en aanbod leidt vaak tot oneerlijke praktijken en ertoe dat de betaalbaarheid voor middeninkomens in het vrije huursegment onder druk staat. Alhoewel het vrije huursegment de laatste jaren is gegroeid, zat de groei (135% tussen 2015 en 2021) met name in het segment boven € 1.000⁸. Ook zijn steeds meer huurders 40%

⁶ Kamerstukken I 2021/22, 35 488, F, p. 2.

⁷ Kamerstukken I 2021/22, 35 488, F, p. 2.

⁸ Kernpublicatie WoON 2021, p. 4 (<https://woononderzoek.nl/documenten/Publicaties-2021>).

van hun inkomen kwijt aan een woning⁹. Meer dan de helft van de huurders in de private sector met een woning die op basis van het woningwaarderingssstelsel al onder de huurprijsbescherming valt, betaalt een huurprijs die hoger is dan volgt uit het woningwaarderingssstelsel. Gemiddeld betalen deze huurders € 145 te veel¹⁰. Met het wetsvoorstel Betaalbare huur wil ik de huurprijzen in de middenhuur reguleren en daarmee de betaalbaarheid voor hurende middeninkomens verbeteren.

Naast het verbeteren van de betaalbaarheid voor middeninkomens door regulering van de middenhuur in het vrije huursegment, zet ik ook in op het vergroten van het aantal middenhuurwoningen. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich zullen inzetten voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment tot maximaal € 1.100 (prijspeil juli 2023). Daarnaast hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB refereren aan diverse aanvullende maatregelen die daarnaast zijn getroffen:

- de overdrachtsbelasting gedifferentieerd;
- de terugkoop van woningen (VOV), door de aanbieders van deze woningen vrijgesteld van overdrachtsbelasting;
- vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming door gemeenten mogelijk;
- jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector gemaximeerd;
- optrekken WWS puntengrens en hiermee optrekken grens gereguleerde middenhuur;
- een wetsvoorstel waarmee gemeenten de mogelijkheid hebben om een verhuurdervergunning in te voeren.

Uit de evaluatie van de tijdelijke wet door RIGO blijkt niet dat de effecten van dit pakket aan maatregelen is geëvalueerd. **De leden van de fractie van de BBB informeren waarom slechts de regulerende maatregel, te weten het reguleren van de huurprijzen, is geëvalueerd terwijl alle experts in de woningmarkt ermee bekend zijn dat genoemde maatregelen in het reguleringspakket en de exogene factoren (rente, inflatie, bouwvolume, toenemende druk op de woningmarkt et cetera) elkaar als communicerende vaten beïnvloeden en deels überhaupt niet te reguleren zijn.**

Antwoord:

De Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten bevat een evaluatiebepaling die voorschrijft dat de Minister binnen tweeënhalve jaar na inwerkingtreding van de wet (dus vóór 1 november 2023) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk zendt. Conform deze evaluatiebepaling is in de evaluatie gekeken naar de effecten en doeltreffendheid van de maximering van de huurprijsverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten. Voor een breder beeld is in de evaluatie ook gekeken naar effecten van de wet in context met andere aangekondigde en reeds genomen maatregelen in de huurprijsregelgeving en voor de woningmarkt (zie pagina's 37–42 van het Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten).

⁹ Bron: WoON2021.

¹⁰ Bron: WoON2021.

De effecten van de overige aangekondigde en reeds genomen maatregelen zullen ieder voor zich op een daartoe voorgeschreven of geëigend moment worden geëvalueerd.

SEO heeft in voorjaar 2023 onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van de gezamenlijke genomen en voorgenomen fiscale maatregelen en huurmaatregelen¹¹. SEO concludeert dat in geval van woningen die aangekocht worden, voor sommige woningen de Internal Rate of Return (IRR) kan dalen onder het doelrendement van beleggers. En dat in geval van woningen die reeds in bezit zijn, er in de analyse positieve netto-inkomsten overblijven uit de huur en de eindwaarde na invoering van de maatregelen. In die zin blijft er een positief rendement. SEO doet geen uitspraken of deze inkomsten te hoog of te laag zijn. Huizenbezitters zullen de afweging maken tussen het rendement op basis van deze inkomsten en de inkomsten uit alternatieve beleggingen (waarbij rekening gehouden moet worden met verschillen in risicoprofiel van dergelijke alternatieve beleggingen en transitiekosten). In de kwalitatieve analyse concludeert SEO over de maximering van jaarlijkse huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten:

- De maximering heeft grotere gevolgen voor investeringsprikkel naarmate (a) de maximering strikter is, (b) veel huren onder het maximale niveau liggen en (c) verhuurders zo hoog mogelijke huuropbrengsten nastreven.
- De maximering heeft beperktere of geen gevolgen als de jaarlijkse groeivoet boven de inflatie ligt, aangezien huren op de lange termijn met inflatie stijgen. Op de korte termijn kunnen er wel gevolgen zijn als er tijdelijk schaarste op de huurmarkt ontstaat. De regeling zorgt er dan voor dat huren niet te snel stijgen.
- De maximering heeft ook beperktere of geen gevolgen als verhuurders niet het maximaal haalbare huurniveau nastreven.

Vraag:

Tevens is volgens de leden van de fractie van de BBB aangegeven dat het beleid en de beleidsvoornemens a priori gericht zijn op de veronderstelling dat verhuurders malafide gedrag vertonen en excessieve huurstijgingen doorvoeren. **Deze leden vragen of de Minister ermee bekend is dat het overgrote deel van de verhuurders in het geliberaliseerde segment (en natuurlijk ook in de sociale verhuursector) malafide huurders (bedoeld zal zijn: bonafide verhuurders) zijn die grotendeels in lijn met het vigerend beleid (inflatie + 1%) hun huren verhogen.**

Antwoord:

Uit het rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is gebleken dat de ruime meerderheid van de toegepaste jaarlijkse huurverhogingen binnen het wettelijke maximum van «inflatie + 1 procentpunt» blijven en daarmee het vigerend beleid volgen, maar dat een deel van de jaarlijkse huurverhogingen dat wettelijke maximum overschrijdt (20% in 2021 en 32% in 2022)¹². In de Evaluatie is vermeld dat de gesproken belangenorganisaties voor huurders er vooral de nadruk op leggen dat de wet beschermt tegen excessen. Daarbij is door hen opgemerkt dat het aantal excessen niet groot is, maar dat ze wel extreem zijn. De huurdersbelangenorganisaties doelden daarbij vooral op gevallen waarin de verhuurder een voorstel deden voor het aangaan van een nieuw huurcontract. De mogelijkheid om naast de jaarlijkse huurverhoging een aanbod te doen voor het aangaan van een nieuw huurcontract voor de woning die de huurder al huurt, met

¹¹ Zie Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374 (en bijlagen).

¹² Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, p. 22.

een (fors) hogere huurprijs, is gedurende de werking van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten buiten werking gesteld; huurdersbelangenorganisaties hebben aangegeven die beperking waardevol te vinden.

Daarnaast betaalt meer dan de helft van de huurders in de private sector met een woning die al onder de huurprijsbescherming valt, een huurprijs die hoger is dan volgt uit het woningwaarderingstelsel (WWS)¹³. Deze huurders betalen iedere maand te veel huur. Soms wisten huurders dit niet toen ze het contract ondertekenden of durfden ze geen stappen te ondernemen omdat ze bang waren om de woning te verliezen. Gemiddeld betalen huurders 145 euro per maand te veel¹⁴.

Tot slot is het ook goed om te merken dat er bij bewonerswissel forse huurverhogingen zijn. In 2023 betaal je als nieuwe huurder voor een vrije sectorwoning gemiddeld 10,9% meer dan de vorige bewoner(s)¹⁵. Dit terwijl deze hoge huurprijzen vaak niet passen bij de kwaliteit van de woning.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB vragen of de Minister cijfers heeft waaruit blijkt dat deze stellige uitspraak over malafide huurders en excessieve huurverhogingen rechtvaardigen dat ook de bonafide verhuurders dienen te worden beperkt in het genot van hun privébezit.

Antwoord:

Ik hecht eraan te benadrukken dat ik nergens in de onderbouwing waarom ik deze wet wil verlengen, huurders of verhuurders «malafide» noem. Zoals in het antwoord op de vorige vraag toegelicht doelden gesproken huurdersbelangenorganisaties met hun signalering van excessen met name op situaties waarin verhuurders gebruik maakten van de mogelijkheid om een aanbod te doen tot het aangaan van een nieuw huurcontract met een (fors) hogere huurprijs. Deze mogelijkheid is gedurende de werking van de wet buiten werking gesteld.

Voordat de wet op 1 mei 2021 in werking trad overschreed een deel van de jaarlijkse huurverhogingen de wettelijke definitie van «inflatie + 1 procentpunt»: 48% in 2019 en 19% in 2020¹⁶. Zoals in het antwoord op de vorige vraag toegelicht gebeurde dat ook in 2021 (20%) en 2022 (32%), na inwerkingtreding van de wet.

Het wettelijk maximum op de jaarlijkse huurverhoging handhaaft de mogelijkheid voor verhuurders om de huur jaarlijks – conform de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging – te verhogen. In die zin beperkt de wet verhuurders niet in het genot van hun (privé)bezit. Maar in gevallen waarin die overeengekomen huurverhoging het percentage van het wettelijk maximum overschrijdt, dient de verhuurder de jaarlijkse huurverhoging af te toppen op dat wettelijk maximum.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB informeren of de Minister ermee bekend is dat de investeringsbereidheid van verhuurders af zal nemen door de regulerende maatregelen die het kabinet neemt of voornemens is te nemen in het geliberaliseerde deel van de verhuurmarkt, doordat regulering een negatief effect op het rendement van verhuurders heeft en dit ervoor zorgt dat het minder aantrekkelijk wordt om te investeren in (de bouw) van

¹³ Bron: WoON2021.

¹⁴ Bron: WoON2021.

¹⁵ Nieuwsbericht CBS, september 2023.

¹⁶ Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, p. 22.

middenhuurwoningen. Sneller uitponden kan zelfs leiden tot een afname van het aantal bestaande middenhuurwoningen.

De leden van de fractie van de BBB leden stellen voorts dat de negatieve effecten van de maatregelen op voorhand bekend waren. **Deze leden vragen wat – volgens de Minister – de positieve zwaarwegende verwachte effecten van de regulering van de middenhuur, in het bijzonder de maximering van de huurprijzen en beperking van de huurprijsverhogingen, zijn om reden waarvan de toenmalige Minister destijds heeft besloten tot dit verregaande pakket aan maatregelen om de middenhuur aan banden te leggen.**

De leden van de fractie van de BBB wijzen erop dat de toenmalige Minister de STEC groep destijds (2021) een drietal varianten heeft laten toetsen voor wat betreft het optrekken van de WWS-puntengrenzen. **Deze leden vragen of het de Minister bekend is dat de huurprijzen (in geld) van de drie varianten zich op geen enkele manier verhouden tot de actuele markthuren in de grote steden en, zo ja, wat dan de realiteitszin is van dit onderzoek en deze tijdelijke regulering van de middenhuur.**

De leden van de fractie van de BBB stellen dat beleggers in woningen investeren om deze in het geliberaliseerde segment te kunnen verhuren dan dat de marktwaarde van de panden en hiermee de aankoopprijzen de verhoudingen tussen vraag en aanbod reflecteren en derhalve reële marktverhoudingen zijn die zich vertalen in reële marktprijzen. **Deze leden vragen of de Minister er zich van bewust is dat investeerders die in een reële markt hebben geïnvesteerd door dit verregaande pakket van regulerende maatregelen zowel het rendement op hun investeringen zien verdampen alsmede de marktwaarde van hun bezit fors zien verlagen.**

De leden van de fractie van de BBB vragen voorts op grond van welk juridisch dan wel economisch beginsel de Minister meent de waarde van het privébezit c.q. particuliere eigendom eenzijdig te mogen aantasten, zonder daarvoor de gederfde inkomsten dan wel schade te moeten compenseren.

Antwoord:

De leden van de fractie van BBB stellen verschillende vragen die gaan over de regulering van de middenhuur. De regulering van de middenhuur is onderdeel van het wetsvoorstel Betaalbare huur. Dit is een andere wet dan de Wet maximering huurprijsverhogingen, waar de aan uw Kamer toegestuurde evaluatie op ziet.

In 2021 heeft mijn voorganger Stec Groep gevraagd onderzoek te doen naar verschillende reguleringsvarianten. Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar drie reguleringsvarianten op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) en naar drie varianten op basis van enkel de WOZ-waarde. Mijn voorganger heeft destijds in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat het aan een volgend kabinet is om te bepalen of de regulering van het middensegment moet worden ingevoerd¹⁷.

De laatste jaren is de noodzaak van het reguleren van de middenhuur steeds duidelijker zichtbaar geworden. Op dit moment slagen mensen met een middeninkomen er vaak niet in een woning te huren die past bij dit inkomen. Er is onvoldoende aanbod én de marktprijzen waaraan de leden van de fractie van BBB refereren zijn aantoonbaar te hoog. Als nieuwe

¹⁷ Kamerstukken II, 2021/2022 27 926, nr. 347.

huurder betaal je voor een vrijesectorwoning gemiddeld ruim € 100 euro meer dan de vorige bewoners. In de vier grootste steden is dit gemiddeld zelfs tot € 160 meer (met een uitschieter naar € 230)¹⁸. Dit terwijl deze hoge huurprijzen vaak helemaal niet passen bij de kwaliteit van de woning. De gevraagde huurprijzen zijn wat mij betreft dan ook niet reëel. Door de te hoge huurprijzen komen middenhuurwoningen in het hogere segment, waardoor het voor mensen met normale lonen steeds moeilijker wordt om een betaalbare huurwoning te vinden.

Het huidige demissionaire kabinet heeft in het regeerakkoord daarom aangegeven dat middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. De afgelopen tijd is concreet gemaakt hoe deze regulering eruit moet te zien. Het WWS gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 (woningwaarderings)punten. Bij 186 punten hoort een maximale huur van circa € 1.100 (prijspeil juli 2023). Deze bovengrens komt overeen met een van de varianten die Stec Groep in 2021 heeft onderzocht. Ik heb er echter bij de vormgeving van de regulering extra rekening mee gehouden dat het aantrekkelijk moet blijven om te investeren in de bouw van nieuwe woningen. Zo wordt het woningwaarderingsstelsel gemoderniseerd. Hierdoor wordt kwaliteit beter gewaardeerd en sluit het stelsel beter aan bij de kwaliteit van woningen die nu worden gebouwd. Een onderdeel hiervan is dat goede energielabels meer punten krijgen en slechte energielabels aftrekpunten. Naast deze modernisering heb ik aangegeven dat er een tijdelijke nieuwbouwopslag in het woningwaarderingsstelsel komt.

Het wetsvoorstel Betaalbare huur is in februari 2023 in openbare internetconsultatie gegaan en in juni voor advies naar de Raad van State gezonden. Ik verwacht advies van de Raad van State ieder moment te ontvangen. Na verwerking van dit advies zal ik het wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aanbieden voor behandeling. Hierna volgt behandeling in de Eerste Kamer. Dat is ook het moment om met elkaar het debat te voeren over de vormgeving en de effecten van het wetsvoorstel Betaalbare huur.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB informeren in hoeverre de Minister bij de beoogde bescherming van huurders tegen hoge huren inzet levert om verhuurders te beschermen tegen een overheidsbeleid waardoor deze ondernemers forse financiële schade ondervinden.

Antwoord:

Met de maatregelen die ik genomen heb en die ik heb aangekondigd om huurders tegen excessieve huren en huurverhogingen te beschermen kunnen verhuurders nog steeds jaarlijkse huurverhogingen toepassen en een in verhouding met de woningkwaliteit redelijke huurprijs vragen. Doordat nog steeds een jaarlijkse huurverhoging mogelijk is, waarbij de in de huurovereenkomst overeengekomen jaarlijkse huurverhoging wettelijk wordt afgetopt door het wettelijk maximale huurverhogingspercentage, is er naar de mening van het kabinet sprake van een gerechtvaardigde, want beperkte, inperking van het eigendomsrecht. Of verhuurders met die maatregelen financiële schade leiden of niet, is mede afhankelijk van de hoogte van hun investeringsbedragen en/of de financieringsgraad van hun investeringen voor hun woningen. Kans op (tijdelijke) vermindering van rendement behoort tot het ondernemersrisico van verhuurders.

¹⁸ Bron: CBS Huurenquête 2017–2022, bewerking BZK.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB stellen dat de door de Minister geschetste excessieve huren en huurverhogingen vooral plaatsvinden in oververhitte (ver)huurmarkten, zoals (bepaalde wijken) in Amsterdam en Utrecht. En dat het elke huurder vrij staat om elders, in woningmarktgebieden waar de huren lager zijn, een woning te huren. **Deze leden informeren of de Minister het ermee eens is dat niet iedereen in het centrum van een G5 stad hoeft te wonen, zeker als dit onbetaalbaar is.**

Antwoord:

Ik erken dat niet alle huurders in het centrum van een G5-stad hoeft te wonen, als dat al fysiek mogelijk zou zijn. Met name huurders in gebieden met hoge woningschaarste hebben bescherming tegen hoge huurprijzen en hoge huurverhogingen nodig, maar ik vind dat ook huurders in andere woningmarktgebieden bescherming verdienen tegen verhuurders die te hoge huurprijzen of huurverhogingen vragen. Verhuurders die redelijke huurprijzen en huurverhogingen vragen, zullen van mijn maatregelen geen beperkingen in hun huurbeleid ervaren.

Vraag:

De tijdelijke wet heeft beoogd huurders te beschermen. Inmiddels is de rente fors gestegen, zijn de onderhoudskosten fors gestegen en zijn er verregaande maatregelen getroffen zowel op het gebied van huurregulering, huurmatiging en huurbevrozing, alsmede fiscale maatregelen. **De leden van de fractie van de BBB informeren of de Minister ook voornemens is verhuurders te beschermen tegen de verdamping van hun rendementen en de waardevermindering van hun investeringen ten gevolge van de huurdersbeschermingsmaatregelen.**

Antwoord:

Zoals hiervoor aangegeven kunnen verhuurders met de reeds genomen en de aangekondigde maatregelen om huurders tegen excessieve huren en huurverhogingen te beschermen, nog steeds jaarlijkse huurverhogingen toepassen en een in verhouding met de woningkwaliteit redelijke huurprijs vragen. Doordat nog steeds een jaarlijkse huurverhoging mogelijk is, waarbij de in de huurovereenkomst overeengekomen jaarlijkse huurverhoging wettelijk wordt afgetoet door het wettelijk maximale huurverhogingspercentage, is er naar de mening van het kabinet sprake van een gerechtvaardigde, want beperkte, inperking van het eigendomsrecht. Verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten zal daarom geen compensatie vragen. Of verhuurders met de genomen en aangekondigde maatregelen financiële schade leiden of niet, is mede afhankelijk van de hoogte van hun investeringsbedragen en/of de financieringsgraad van hun investeringen voor hun woningen. Kans op (tijdelijke) vermindering van rendement behoort tot het ondernemersrisico van verhuurders.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB stellen dat regulering conform CAO-loonstijging + 1% met de actuele en aankomende COA-akkoorden wel eens kan leiden tot forse huurstijgingen, welke niet beoogd zijn met de wet. De investeringen die zijn gedaan door de verhuurders bij aankoop van de woningen en de financieringslasten (ervan uitgaande dat deze niet met variabele rente zijn gefinancierd) blijven onveranderd. **Deze leden vragen of de Minister het met deze leden eens is dat in dat geval de wet juist een negatief effect heeft voor de huurders, omdat de verhuurder dan de huur wellicht veel forser mag verhogen dan hij**

eerst voornemens was, dan wel dan nodig was om zijn investering te laten renderen.

Antwoord:

Huurverhogingen in geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn in het huurcontract overeengekomen. Verhuurders kunnen niet ten nadele van de huurder afwijken van die vooraf (in het huurcontract) overeengekomen huurverhoging. Bovendien dient de wet alleen om de huurverhoging te maximaleren, niet om de reeds afgesproken huurverhogingsruimte te verruimen. De verhuurder moet dus de in het huurcontract afgesproken huurverhoging toepassen, tenzij die overeengekomen huurverhoging hoger is dan het wettelijk maximum – in dat geval wordt de huurverhoging wettelijk afgetopt op het wettelijk maximum.

Vraag:

Uit de evaluatie van de wet blijkt dat deze niet zo heel veel effect heeft gesorteerd, immers het overgrote deel van de verhuurders paste voor de wet al huurverhogingen toe zoals die met de wet beoogd waren. De wet heeft ook niet geleid tot verhuurders die hun huurwoningen massaal verkochten waardoor er meer koopwoningen voor de middeninkomens beschikbaar kwamen. De Minister rapporteert: «Tot slot wordt de potentiële waarde van de wet volgens evaluatie niet volledig benut. Ik wil daarom nagaan hoe ik de naleving van de wet kan vergroten door (onder meer) de afdwingbaarheid van de wet te verbeteren».¹⁹

De leden van de fractie van de BBB vragen hoe ik deze conclusie kom dat de potentiële waarde van de wet niet volledig is benut. Zij vragen wie van de belanghebbenden deze wet dan niet goed heeft begrepen dan wel heeft toegepast.

Antwoord:

Uit de evaluatie is gebleken dat een deel van de huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst in de afgelopen jaren een hogere huurverhoging dan het wettelijk maximum (2021 (vanaf 1 mei): 2,4%, 2022: 3,3% en 2023: 4,1%) hebben moeten betalen: 20% in 2021 en 32% in 2022²⁰. In die gevallen overschreed de verhuurder het percentage van de wettelijk maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Daarom stel ik in het ontwerp-wetsvoorstel voor verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten voor via de Wet goed verhuurderschap de handhaving te verbeteren. Dit ontwerp-wetsvoorstel is tot 7 november 2023 in internetconsultatie²¹.

Vraag:

De leden van de fractie van de BBB vragen of het ook zo kan zijn dat deze wet niet effectief was en gewoon niet het gewenste effect heeft gesorteerd. Of het ook zo kan zijn dat andere exogene factoren, zoals rentestijgingen, oplopende inflatie, stagnerende bouwvolumes, stijgende kosten van bouwmaterialen ten gevolge van geopolitieke spanningen, stijgende energieprijzen, personeelstekorten, forse stijgingen CAO-lonen et cetera een groter effect hebben op dit soort reguleringswetten, waardoor de maakbaarheid van dergelijke complexe markten en economische systemen maar zeer beperkt blijkt?

¹⁹ Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G, p.4.

²⁰ Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, p. 22.

²¹ <https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1>.

Antwoord:

Ik erken dat exogene factoren een rol (kunnen) spelen bij de kostenontwikkeling voor verhuurders van woningen die met een geliberaliseerde huurovereenkomst is verhuurd. Huurverhogingen in geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn in het huurcontract overeengekomen. Verhuurders kunnen niet ten nadele van de huurder afwijken van die vooraf (in het huurcontract) overeengekomen huurverhoging, bijvoorbeeld omdat er sprake is van exogene factoren. Voor huurders is het van belang dat zij beschermd zijn tegen te hoge huurverhogingen, het doel van de wet is daarmee huurprijsbescherming. Ik denk dat een maximale huurprijsverhoging die gelijk is aan de gemiddelde loonontwikkeling + 1%, verhuurders genoeg ruimte biedt om de huurprijzen waar nodig aan te passen. Verhuurders kunnen hun kostenstijgingen dus nog doorberekenen in de jaarlijkse huurverhoging. Dat maximum is dwingend recht, daarvan kan niet contractueel worden afgeweken. Daarnaast staat de wet ook huurverhogingen wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming) toe, tot een maximum dat in redelijke verhouding staat tot de voor de woningverbetering gedane investeringen.

Vraag:

En als het dan minder effect sorteert dan de Minister gehoopt had, hetgeen uit de evaluatie blijkt, waarom is de Minister dan voornemens om zijn gelijk, dat wil zeggen de verwachtingen die hij op voorhand had in 2021 bij de introductie van de tijdelijke wet, alsnog via juridische maatregelen af te dwingen, zo vragen de leden van de fractie van de BBB. Zij vragen voorts of de Minister op voorhand kan aangeven aan welke afdwingbare juridische maatregelen hij denkt en in hoeverre deze maatregelen passen conform de bescherming van het recht op bezit en de aantasting daarvan conform artikel 14 lid 1-3 van de Grondwet?

Antwoord:

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten stelt een wettelijk maximum aan de toegestane huurprijsverhogingen. Uitgangspunt in Nederland is dat eenieder de wet kent en zich aan de wet houdt. Als uit een wetevaluatie blijkt dat de naleving van de wet gebrekkig is, bekijk ik logischerwijs of er effectieve manieren zijn de naleving te verbeteren. Zoals ik in mijn aanbiedingsbrief bij het rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten heb aangekondigd, zal het kabinet inzetten op verlenging van de wet tot 1 mei 2027. In die brief heb ik ook aangegeven dat ik zal nagaan hoe ik de naleving van de wet kan vergroten door (onder meer) de afdwingbaarheid van de wet te verbeteren. Op 9 oktober 2023 is het ontwerpvoorstel Verlenging, wijziging maximering en verbetering handhaving Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in internetconsultatie²² gegaan. In dat ontwerpvoorstel wordt de afdwingbaarheid vergroot door de gemeenten een handhavende taak te geven via aanpassing van de Wet goed verhuurderschap.

Doordat nog steeds een jaarlijkse huurverhoging mogelijk is, waarbij de in de huurovereenkomst overeengekomen jaarlijkse huurverhoging wettelijk wordt afgetopt door het wettelijk maximale huurverhogingspercentage, is er sprake van een gerechtvaardigde, want beperkte, inperking van het eigendomsrecht zoals bedoeld in het EVRM (Eerste Protocol, artikel 1). Maximering van de jaarlijkse huurverhoging is ook geen onteigening zoals bedoeld in artikel 14 van de Grondwet.

²² <https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1>.

Vragen en opmerkingen van de fractie van de ChristenUnie en de fractie van het CDA

Vraag:

De leden van de fractie van de ChristenUnie en de fractie van het CDA stellen vast dat het effect van de wet vooralsnog hooguit beperkt is. **Deze leden vragen hoe de Minister dit beziet.**

Antwoord:

Zoals ik op een van de vragen van de leden van de fractie van de BBB heb geantwoord, is uit de evaluatie gebleken dat een deel van de huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst in de afgelopen jaren een hogere huurverhoging dan het wettelijk maximum (2021 (vanaf 1 mei): 2,4%, 2022: 3,3% en 2023: 4,1%) hebben moeten betalen: 20% in 2021 en 32% in 2022²³.

De evaluatie geeft geen duidelijke verklaring voor het niet naleven. Een mogelijke verklaring kan zijn dat de verhuurder niet op de hoogte was van het percentage van de wettelijk maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Of dat de verhuurder wel op de hoogte was van het percentage van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging, maar hij de in het huurcontract afgesproken (hogere) huurverhoging desondanks heeft doorgevoerd. En de huurder heeft in die gevallen mogelijk niet geweten dat het wettelijk maximum werd overschreden, of dat wel geweten maar ervan afgezien om de huurverhoging voor te leggen aan de Huurcommissie. Want het aantal geschillen over de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten dat aan de Huurcommissie is voorgelegd is zeer gering: 20 in 2021 en 52 in 2022²⁴; over 2023 beschik ik nog niet over gegevens.

Vraag:

De leden van de fractie van de ChristenUnie en de fractie van het CDA informeren of er aanwijzingen zijn om te verwachten dat de oorspronkelijk verwachte effecten gedurende de verdere looptijd van deze tijdelijke wet wél zichtbaarder en merkbaarder zullen worden bereikt.

Antwoord:

Sinds 2023 vermeldt het CBS het maximale huurverhogingspercentage bij de rekentool die het verhuurders biedt om de in het huurcontract gehanteerde inflatiepercentage te berekenen²⁵. En ik verwacht dat verhuurders door de publiciteit rond het parlementaire debat over het komende wetsvoorstel ter verlenging van de tijdelijke wet beter op de hoogte zijn van wat de maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten betekent. Daarnaast zet het kabinet in op verbetering van de handhaving door het ontwerpvoorstel voor verlenging van de tijdelijke wet²⁶ de afdwingbaarheid te vergroten door de gemeenten een handhavende taak te geven via aanpassing van de Wet goed verhuurderschap. Ik verwacht dat daardoor het aandeel jaarlijkse huurverhogingen dat het wettelijk maximum overschrijdt zal afnemen en dat daardoor de oorspronkelijk verwachte effecten zullen worden gerealiseerd.

²³ Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, p. 22.

²⁴ Rapport Evaluatie Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, p. 23.

²⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen>.

²⁶ <https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1>.

Vraag:

De leden van de fractie van de ChristenUnie en van de fractie van het CDA constateren dat de wet is ingevoerd op 1 mei 2021 en in 2023 alweer is gewijzigd. **Deze leden vragen of het niet verstandiger was geweest om met die wijziging te wachten tot ná de evaluatie.**

Antwoord:

De wet is vanwege de hoge inflatie in 2022 aangepast om te voorkomen dat de wet in 2023 feitelijk geen beperkende maximering van de jaarlijkse huurverhoging zou bevatten. Zonder de wetswijziging zou voor jaarlijkse huurverhogingen in het kalenderjaar 2023 een huurverhoging van 10,7% (9,7% inflatie + 1 procentpunt) zijn toegestaan. Er was daardoor een dringende noodzaak de wet voor 1 januari 2023 te wijzigen. Door de wetswijziging is de maximering per 1 januari 2023 aangepast naar «de laagste van CAO-loonontwikkeling en inflatie», vermeerderd met 1 procentpunt. Daardoor is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2023 niet 10,7%, maar 4,1% (3,1% CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt).

Vraag:

De leden van de fractie van de ChristenUnie en van de fractie van het CDA vragen vervolgens of het effect van de bedoelde wetswijziging reeds voldoende kon worden beoordeeld in deze evaluatie.

Antwoord:

In de evaluatie is onderzocht in hoeverre de wetgeving effect heeft gehad op de gerealiseerde huurverhogingen. Over de huurverhogingen in 2023 waren nog geen kwantitatieve gegevens beschikbaar, maar in de interviews is naar de ervaringen met de wetswijziging van 1 januari 2023 gevraagd. Daarmee is de praktijk kwalitatief aan de gewijzigde wetgeving getoetst.

Vraag:

De leden van de fractie van de ChristenUnie en de fractie van het CDA constateren dat deze tijdelijke wet op 1 mei 2024 verloopt en stellen dat daarmee de vraag voorligt in hoeverre de wet ná 1 mei 2024 nog relevantie heeft, mede met het oog op andere (toekomstige) wet- en regelgeving betreffende huurwoningen. **Deze leden informeren naar de visie van de Minister op dit punt.**

Antwoord:

Als de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten per 1 mei 2024 vervalt, is er vanaf die datum geen bescherming meer tegen:

- *te hoge jaarlijkse huurverhoging,*
- *te hoge huurverhogingen na woningverbetering en*
- *voorstellen van verhuurders om een nieuw huurcontract aan te gaan voor dezelfde woning maar voor een (fors) hogere prijs.*

Dat geldt voor de nu lopende geliberaliseerde huurovereenkomsten en voor nieuwe geliberaliseerde huurovereenkomsten die op of na 1 mei 2024 ingaan.

De wet heeft dus (na verlenging) nog zeker relevantie na 1 mei 2024, ook wanneer het komende wetsvoorstel Betaalbare huur in werking treedt. Omdat de met het wetsvoorstel Betaalbare huur beoogde huurprijsbescherming voor het middensegment (nieuw) gaat gelden voor huurcontracten die ingaan op of na de datum van inwerkingtreding van de (nog door het parlement aan te nemen) wetsvoorstel Betaalbare huur, blijft op dat moment de maximering van de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten relevantie hebben voor de lopende gelibera-

liseerde huurovereenkomsten (oud) en voor nieuwe (geliberaliseerde) huurovereenkomsten in het hoge segment (nieuw). Daarom wordt met het ontwerp-wetsvoorstel²⁷ de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten verlengd met drie jaar tot 1 mei 2027, met als doel om huurders in het geliberaliseerde segment voorlopig meer zekerheid te bieden. De tijdelijke verlenging tot 1 mei 2027 sluit aan bij de voorziene overgangperiode van het wetsvoorstel Betaalbare huur. De Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgenomen Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft.

²⁷ <https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1>.