

Vergaderjaar 2022–2023

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)

G

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 juli 2023

Hierbij stuur ik u het rapport over de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, die op 1 mei 2021 in werking is getreden. Deze tijdelijke wet met een werkingsduur van drie jaren, maximeert de toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (tot 1 januari 2023 op het niveau van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt, vanaf 1 januari 2023 op het niveau van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt of met de CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt, afhankelijk van welke het laagste uitvalt). Daarnaast beschermt de wet tegen te hoge huurverhogingen wegens woningverbetering. De wet bevat een evaluatiebepaling waarin staat dat de wet binnen tweeënhalf jaar na de inwerking-treding, dus voor 1 november 2023, dient te worden geëvalueerd voor wat betreft de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. De evaluatie is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door het bureau RIGO Research en Advies Woon- werk en leefomgeving. Middels deze brief bied ik u het evaluatie-rapport aan en informeer ik uw Kamer over de conclusies van het onderzoek.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is op 1 mei 2021 in werking getreden naar aanleiding van een initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA). De maximering van de huurprijsverhoging heeft als doel om huurders te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen. Met de evaluatie is beoogd de werking van dit instrument in kaart te brengen alsmede de voorziene en onvoorziene effecten daarvan.

Uitkomsten evaluatie

Voor de evaluatie is kwantitatief en kwalitatief onderzoek verricht. De kwantitatieve bronnen geven een beeld over de effectiviteit van de wet. Hierbij is een analyse verricht op de ontwikkeling van gemiddelde huurprijzen, de inflatie (CPI) en de CAO-lonen, de ontwikkeling van «hoge» huurprijsstijgingen en gegevens van de Huurcommissie over geschillen rond huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde huursegment. Ook zijn het aantal gevoerde rechtszaken op basis van de wet in kaart gebracht. Daarnaast zijn er interviews gehouden met verschillende partijen: verhuurders, belangenorganisaties voor huurders en verhuurders en woningmarktextperts. Deze kwalitatieve bronnen geven een beeld over de beleving in praktijk. Hieruit komen een aantal deelconclusies naar voren, die ik hieronder zal toelichten.

Kwantitatief gezien zijn de volgende uitkomsten van de evaluatie van belang:

- Het aandeel huurverhogingen boven de wettelijke definitie van «inflatie vermeerderd met 1 procentpunt» is ondanks de invoering van de wet zowel in absolute als in relatieve zin toegenomen in 2021 en 2022. Het gaat hierbij om de zuivere huurstijging (de huurstijging na correctie voor renovatie) en exclusief huurharmonisatie (alleen voor zittende huurders).
- De stijging was het sterkst in het aandeel huurverhogingen tussen de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt en 1,5 procentpunt. Het absoluut aantal woningen met een huurprijsstijging boven inflatie vermeerderd met 1 procentpunt was namelijk 234.000 in 2019 en 87.000 in 2020. In 2021 en in 2022 ging het om respectievelijk 114.000 en 183.000 woningen. De stijging hangt deels samen met de algehele groei van het geliberaliseerde huursegment. Daarnaast is het aantal woningen met «hoge» huurprijsstijgingen in 2021 en 2022 vooralsnog lager dan in 2019.
- Een daling is wel waarneembaar in het aantal huurprijsstijgingen boven inflatie plus 2,5 procentpunt (ofwel de «zeer» hoge huurverhoging).
- Uit deze beschikbare gegevens kan niet worden herleid of verhuurders in tweede instantie, na bezwaar van de huurder, de huurprijsstijging nog hebben gecorrigeerd.
- De verwachting dat de wet tot extra procedures bij de Huurcommissie zou leiden is niet uitgekomen. Een verklaring kan zijn dat huurders weinig bekend lijken te zijn met de wet en dat de bekendheid van de wet bij huurders wellicht meer tijd nodig heeft. Een mogelijke andere verklaring die experts in de evaluatie geven is dat huurders door hun afhankelijkheidspositie geneigd zijn de relatie met hun verhuurder goed te willen houden, en de situatie te accepteren.

Kwalitatief gezien zijn de volgende uitkomsten van de evaluatie van belang:

- De wet heeft een beschermende werking gehad tegen stijgende huurprijzen en biedt een significante zekerheidswaarde voor de huurder. De sterkste vraagschommelingen doen zich voor in het geliberaliseerde segment. Experts stellen ook dat de stijgende huurprijs niet leidt tot substantieel aanbod. In een huurmarkt met aanhoudende schaarste en mogelijke excessen in huurprijzen brengt dit huurders zonder bescherming in een kwetsbare positie.
- De wet heeft geen negatief effect op nieuwbouwproductie en staat verduurzaming van woningen niet in de weg. Het effect van de wet is daarin namelijk zeer klein en slechts een onderdeel van een breder pakket aan maatregelen van de overheid. Experts stellen daarnaast dat de rente de dominante factor is.

- Er zijn geen aanwijzingen dat nieuwe huurders geconfronteerd worden met hogere aanvangshuren als gevolg van de wet. De markthuur is leidend.
- Veel verhuurders geven aan dat zij voor de invoering van de wet al huurprijsstijgingen onder of op inflatie vermeerderd met 1 procentpunt hanteerden.
- De meeste verhuurders zijn goed bekend met de wet, met name de institutionele beleggers en woningcorporaties. Verhuurdersorganisaties stellen dat het in het belang van verhuurders is om goed op de hoogte te zijn van de huidige wet- en regelgeving. Het CBS biedt een online module aan voor verhuurders om de in het huurcontract overeengekomen jaarlijkse huurverhoging te berekenen. Sinds 2023 vermeldt het CBS bij die module ook het percentage van het wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging.
- De wisselende maximeringssystematiek zorgt volgens verhuurders voor onzekerheid. Verhuurders stellen dat de huur door huurverhogingsmaximering op basis van CAO-loonontwikkeling niet meer gelijk kan oplopen met door inflatie stijgende kosten. Zij zien liever een maximering op het niveau van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt.
- Wanneer de wet afloopt (1 mei 2024) is het voor verhuurders mogelijk om de ruimte die in het contract staat aangegeven – door middel van een opgenomen indexatiebepaling – ten volle te gebruiken. Ook wordt het dan weer mogelijk om een aanbod te doen tot het aangaan van een nieuw huurcontract voor dezelfde woning, met een hogere huurprijs; of beter gezegd: om de huur op te zeggen als de huurder niet instemt met een aanbod tot het aangaan van een nieuw huurcontract met een hogere huurprijs. Enkele respondenten in de groep verhuurders zien dat verhuurders in nieuwe contracten dan ook voorsorteren op het aflopen van de wet.

Toekomst van de wet

Zoals vermeld eindigt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van rechtswege op 1 mei 2024. Het kabinet wil inzetten op het verlengen van de wet tot 1 mei 2027.

Belangrijkste redenen daarvoor ziet het kabinet in de overgangperiode van de Wet betaalbare huur. Het Wetsvoorstel betaalbare huur gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Lopende huurcontracten van toekomstige middenhuurwoningen die momenteel een geliberaliseerd contract hebben, worden na 1 mei 2024 niet beschermd tegen excessieve huurprijsstijgingen. Uit de evaluatie komt naar voren dat de wet een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt, tegenover een beperkt effect op het rendement van verhuurders. Het geliberaliseerde huursegment bestaat uit 522.000 woningen, waarvan er naar verwachting 397.000 woningen in de toekomst – na een nieuw huurcontract – onder de middenhuur-regulering vallen (76% van het huidige geliberaliseerde segment).¹

Het kabinet wil daarbij, in het verlengde van de uitkomsten van de evaluatie, afscheid nemen van de wisselende maximeringssystematiek en inzetten op een gemaximeerde huurverhoging gelijk aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt. Met de koppeling aan de gemiddelde CAO-loonontwikkeling sluit de maximering daarmee aan bij de gemaximeerde huurprijsverhoging voor het toekomstig lage en middensegment. De tijdelijke verlenging tot 1 mei 2027 sluit aan bij de overgangperiode na de invoering van de Wet betaalbare huur en het

¹ Cijfers op basis van WoOn2021, zie ook memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur.

kabinet wil daarom in 2026 de werking van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten opnieuw evalueren. 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.

Ik verwacht een conceptwetswijziging na de zomer middels een internetconsultatie te kunnen publiceren. Mijn inzet is de wetswijziging voor 1 mei 2024 af te ronden. Ik wil uw Kamer in dat kader al voorafgaand meenemen in de noodzaak deze wetswijziging voortvarend te behandelen. Een gelijklopende brief heb ik gezonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge