

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. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

Dit wetsvoorstel voorziet in de verlenging van de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor woonruimte. De aanleiding hiervoor is dat op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten die maximering eindigt op 1 mei 2024. Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is gebleken dat verlenging van die maximering van de huurprijsverhogingen gewenst is. Voorts is uit de evaluatie gebleken dat het wenselijk is om de handhaving van de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging te verbeteren. Ook voorziet het wetsvoorstel in verlenging van de maximering van de (eenmalige) huurverhoging na woningverbetering, waaronder verduurzaming.

Daarnaast voorziet dit wetsvoorstel in het wederom van toepassing zijn van de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen op huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten. Bij de wijziging van de berekeningswijze van de maximale huurprijsverhogingen per 1 januari 2023 is per abuis de toepasselijkheid van die maximering op huurovereenkomsten voor ligplaatsen geschrapt. Dat wordt nu hersteld.

Tot slot wordt naar aanleiding van de internetconsultatie van het conceptwetsvoorstel voorgesteld om de verjaringstermijn van jaarlijkse huurprijsverhogingen voor alle huurovereenkomsten die betrekking hebben op woonruimte te beperken tot één jaar. Op grond van artikel 3:308 van het Burgerlijk Wetboek kunnen verhuurders tot vijf jaar na de huurverhogingsdatum die (niet geïnde) huurverhoging nog opeisen. Dat blijkt in de praktijk tot onwenselijke situaties. Dit wetsvoorstel beoogt ook daarvoor in een oplossing te voorzien.

1. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (een initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA)) is de jaarlijkse huurstijging en de (eenmalige) huurverhoging na woningverbetering voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanaf 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar gemaximeerd. Doel van de wet is zittende huurders te beschermen tegen hoge dan wel excessieve huurprijsstijgingen.

De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging is in artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd. Tot 1 januari 2023 was die vastgesteld op «inflatie vermeerderd met 1 procentpunt» maar deze is vanwege de hoge inflatie in 2022 sinds 1 januari 2023 vastgesteld op het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt¹. In artikel 7:255a BW is voorts bepaald dat huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding moet staan tot de voor de woningverbetering gedane investeringen – overeenkomstig de reeds langer geldende regels voor zogenoemde gereguleerde huurovereenkomsten. De maximering van de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt als gevolg van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten op 1 mei 2024.

Conform de opgenomen evaluatiebepaling is de wet geëvalueerd. Het rapport «evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten» is op 13 juli 2023 aan beide Kamers toegezonden². Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is onder andere gebleken dat het aandeel jaarlijkse huurverhogingen boven het wettelijk maximum (inflatie van december tot december vermeerderd met 1 procentpunt) ondanks de invoering van de wet, zowel in absolute als in relatieve zin is toegenomen in 2021 en 2022. De stijging was het sterkst in het aandeel huurverhogingen tussen de inflatie (van december tot december) vermeerderd met 1 procentpunt en inflatie vermeerderd met 1,5 procentpunt. Een daling is wel waarneembaar in het aantal huurprijsstijgingen boven inflatie (van december tot december) plus 2,5 procentpunt. Deze stijging heeft plaatsgevonden in een context van algehele groei van het geliberaliseerde huursegment en sterke woningschaarste. Deze is nog niet afgenomen. Uit de evaluatie komt voorts naar voren dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt, tegenover een beperkt effect op het rendement van verhuurders.

Het kabinet zet in op het verlengen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten tot 1 mei 2027. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dient in relatie te worden gezien met de voorgestelde Wet betaalbare huur³. De voorgestelde Wet betaalbare huur en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte⁴ zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment. Concreet houdt de voorgestelde Wet betaalbare huur in dat de aanvangshuurprijzen in het middensegment worden gereguleerd door de toepassing van het woningwaarderingstelsel uit te breiden naar

¹ Stb. 2022, 527

² Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19 en Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G

³ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nrs. 1–4

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nrs. 381 en 382

woningen met een kwaliteit tot en met 186 punten en een corresponderende aanvangshuur tot en met € 1.123,13 (prijsspeil januari 2024). Nu bestaat er alleen een gereguleerd segment met aanvangshuren tot en met € 879,66 (voor huurcontracten die in 2024 ingaan), overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijsspeil januari 2024). Daarnaast wordt met de voorgestelde Wet betaalbare huur de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven. De voorgestelde Wet betaalbare huur breidt daarom de landelijke algemene regels in de Wet goed verhuurderschap uit met handhaving op de maximale huurprijzen en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging in het lage- en middenhuursegment. De rol van de gemeente hierin is tweeledig: de huurder beter beschermen aanvullend op de bestaande huurprijsbescherming en het kunnen sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan de nieuw geïntroduceerde norm. De regulering van het middenhuursegment middels de voorgestelde Wet betaalbare huur gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Voor deze huurders wordt de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd op de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt.

Het geliberaliseerde huursegment bestaat nu uit ca. 640.000 woningen. Wanneer de voorgestelde Wet betaalbare huur in werking treedt zal de voorraad – na het terugvallen van een deel van die voorraad in het lage segment (nieuw) op basis van het aantal woningwaarderingpunten – bestaan uit ca. 522.000 woningen, waarvan er naar verwachting ca. 397.000 woningen in de toekomst onder de middenhuurregulering van de voorgestelde Wet betaalbare huur vallen (76% van het huidige geliberaliseerde segment). Dit gebeurt zodra er voor een woning een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Zonder verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn zittende huurders in toekomstige middenhuurwoningen die momenteel nog een lopende geliberaliseerde huurovereenkomst hebben, niet beschermd tegen (mogelijk) excessieve huurprijsstijgingen. Daarom wordt met dit wetsvoorstel de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten verlengd met drie jaar tot 1 mei 2027, met als doel om huurders in het huidige geliberaliseerde segment zekerheid te bieden over de jaarlijkse huurprijsstijging. De tijdelijke verlenging tot 1 mei 2027 sluit aan bij het voorziene ingroeipad van de voorgestelde Wet betaalbare huur. De schatting is dat er uiteindelijk 125.000 woningen in het geliberaliseerde segment (nieuw) blijven na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt 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.

Tevens wordt de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten in lijn gebracht met de huidige en de voorgestelde maximering voor het huidige gereguleerde segment (lage huursegment nieuw; maximaal de gemiddelde cao-loonontwikkeling) en de voorgestelde maximering voor het voorgestelde middenhuursegment (maximaal de gemiddelde cao-loonontwikkeling plus 1 procentpunt). Met dit wetsvoorstel wordt artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, aangepast. De maximering van het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt, wordt vervangen door louter cao-loonontwikkeling vermeerderd met 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 het kabinet een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling, blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. 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 huurprijzerverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. 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.

Voorts is er in de evaluatie geconstateerd dat het doel van de Wet maximering huurprijzerverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten niet volledig wordt bereikt vanwege een gebrekkige naleving bij de jaarlijkse huurverhoging. Een verklaring kan zijn dat verhuurders en huurders weinig bekend zijn met de wet en dat de bekendheid van de wet bij verhuurders en huurders wellicht meer tijd nodig heeft. Een mogelijke andere verklaring is dat door hun afhankelijkheidspositie huurders mogelijk geneigd zijn de relatie met hun verhuurder goed te willen houden en afzien van een geschil met de verhuurder. Het aantal aan de huurcommissie voorgelegde geschillen over de jaarlijkse huurverhoging, om de maximering af te dwingen, is zeer gering. Deze constatering is doorslaggevend voor de wens om de afdwingbaarheid van de Wet maximering huurprijzerverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten te vergroten.

De naleving en afdwingbaarheid van de Wet maximering huurprijzerverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten kan worden vergroot door middel van de Wet goed verhuurderschap. Door de voorgestelde Wet betaalbare huur worden alleen de jaarlijkse huurprijzerverhogingen van het gereguleerde segment en middensegment (nieuw) aan de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap toegevoegd. Onderdeel van dit wetsvoorstel is daarom een wijziging van de Wet goed verhuurderschap die erop gericht is de maximering van de jaarlijkse huurprijzerverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eveneens onder het handhavingsinstrumentarium van die wet te brengen. De maximale jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment wordt daartoe met dit wetsvoorstel opgenomen in de algemene landelijke regels van de Wet goed verhuurderschap waarop de gemeenten toezicht uitoefenen. Alvorens de wijziging in de Wet goed verhuurderschap te kunnen doorvoeren is een artikel 2-onderzoek uitgevoerd om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Het onderdeel van dit wetsvoorstel gericht op het aan de algemene regels van

de Wet goed verhuurderschap toevoegen van de maximale jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment, zal tegelijk met de voorgestelde Wet betaalbare huur in werking treden en daarmee niet op 1 mei 2024. De voorziene inwerkingtredingsdatum van de voorgestelde Wet betaalbare huur is 1 juli 2024.

2. Verkorting verjaringstermijn vordering huurprijsverhoging

Zoals hiervoor is opgemerkt, is uit de internetconsultatie gebleken dat verhuurders na meerdere jaren nog achterstallige huur vorderen van huurders op grond van het huurverhogingsbeding. In die gevallen heeft de verhuurder nagelaten om in het kalenderjaar of de kalenderjaren waarin het huurverhogingsbeding van toepassing was, de huurverhoging te innen. Een huurverhogingsbeding is niet altijd in de huurovereenkomst zelf vastgelegd. Het kan ook alleen in de algemene voorwaarden zijn opgenomen. Mede hierdoor komt een dergelijke vordering voor veel huurders onverwacht.

Op grond van artikel 3:308 BW verjaren rechtsvorderingen tot betaling van de huurprijsverhoging vijf jaar na het opeisbaar worden daarvan. Dit betekent dat de verhuurder in één keer de huurprijsverhoging over meerdere jaren kan vorderen (tot vijf jaar terug).

De voorgestelde toevoeging aan artikel 7:251 BW stelt een beperking aan dat recht. Die beperking houdt in dat een verhuurder jaarlijks zijn huurder moet informeren over de toepasselijkheid van een huurverhogingsbeding. Dat wil zeggen dat de verhuurder zijn huurder jaarlijks schriftelijk moet wijzen op het bestaan van het huurverhogingsbeding en het gevolg daarvan voor de huurprijs. Doet de verhuurder dat niet, dan verjaart zijn vordering tot betaling van de huurprijsverhoging één jaar na het opeisbaar worden daarvan. Hiermee wordt dus afgeweken van de verjaringstermijn van vijf jaar in artikel 3:308 BW.

De verhuurder die de huurprijsverhoging direct opeist, dus op de overeengekomen jaarlijkse huurverhogingsdatum de overeengekomen hogere huurprijs direct in rekening brengt bij zijn huurder, wordt niet geraakt door de voorgestelde wijziging. De voorgestelde informatieverplichting is alleen van toepassing indien de verhuurder wenst af te zien van het direct na het opeisbaar worden «innen» van de verhoogde huurprijs.

Indien de verhuurder afziet van directe invordering van de huurprijsverhoging, staat het de huurder vrij om die verhoging eigener beweging te betalen vanaf het moment dat het huurverhogingsbeding toepasselijk is geworden. Indien beide partijen afzien van het direct effectueren van de verhoging en de verhuurder de huurder schriftelijk heeft gewezen op het huurverhogingsbeding, is het niet bezwaarlijk dat de verhuurder nog tot vijf jaar nadien de huurprijsverhoging opeist. De huurder kon hier rekening mee houden. In die gevallen blijft artikel 3:308 BW dus onverkort gelden.

De voorgestelde verplichting behelst een beperkte administratieve last voor de verhuurders. Verreweg de meeste verhuurders «innen» de huurverhoging jaarlijks zodat het effect van deze voorgestelde informatieverplichting zeer gering is. Daar tegenover staat het belang van bescherming van de zwakkere partij (de huurder). De voorgestelde wijziging heeft tot doel dat huurders niet langer kunnen worden geconfronteerd met een onverwachte en hoog opgelopen «huurachterstand», waardoor zij in de financiële problemen kunnen komen.

3. Verhouding tot hoger recht

3.1 Eigendomsrecht

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) beschermt het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat artikel laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. In met name de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is uitgewerkt aan welke voorwaarden daarvoor moet zijn voldaan. De maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, is een vorm van regulering van het eigendomsrecht van de verhuurders. Dat geldt ook voor de voorgestelde verlenging van de maximering en voor de voorgestelde wijziging van de berekeningswijze van die maximering. Van ontneming van de eigendom is geen sprake. Wel wordt een beperking van het eigendomsrecht ingevoerd. De voorgestelde verplichting is echter gerechtvaardigd gelet op de daaraan door de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens gestelde voorwaarden. Aangezien er geen sprake is van ontneming van eigendom is toetsing aan artikel 14 van de Grondwet niet aan de orde.

De voorgestelde verplichting voor verhuurders dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect.

Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet maakt de bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg van de overheid. Dit sociaal grondrecht ziet niet alleen op de beschikbaarheid van voldoende (aantallen) woningen maar omvat ook de zorg voor betaalbaarheid en kwaliteit van die woningen. De maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten dient daarmee een legitiem doel. In een situatie van woningtekort ontbreekt het corrigerend vermogen van de markt om te hoge prijzen en te hoge prijsstijgingen voor woningen tegen te gaan. Bescherming van huurders tegen te hoge prijzen en te hoge prijsstijgingen kan in die situatie slechts bereikt worden door regulering door de overheid. Het beoogde effect, het voorkomen van te hoge huurprijsstijgingen wordt daarmee bereikt.

De voorgestelde verplichting zal voorzien bij de wet, voorzienbaar zijn in haar toepassing en niet willekeurig zijn.

In artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijgingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vastgelegd. De voorgestelde aanpassing van die maximering wordt eveneens in dat artikellid vastgelegd. De maximale jaarlijkse huurprijsstijgingen worden afgeleid van een objectieve door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) bekendgemaakte variabele, een variabele die in de wet benoemd is. Daarmee is voor zowel verhuurders als huurders voldoende precies en voorzienbaar geregeld hoe hoog de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsstijging in een gegeven jaar zal zijn.

Artikel 15a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt, in combinatie met artikel 15 van die wet, dat de maximaal toegestane huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten voor de door hem aangebrachte voorzieningen, aanpassingen en/of toevoegingen die leiden tot woningverbetering.

De voorgestelde verplichting voldoet ten slotte ook aan het vereiste van een «redelijk evenwicht» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningcorporaties.

De voorgestelde verlenging van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten zal in de komende jaren voor een deel leiden tot lagere huurverhogingen dan zonder de voorgestelde verlenging – dus zonder maximering – het geval zou zijn geweest. De voorgestelde aanpassing van de berekeningswijze van de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijgingen zal voor de komende jaren een lichte verruiming van de huurverhogingsruimte ten opzichte van de huidige situatie zijn, doordat niet meer wordt uitgegaan van het laagste percentage, dat van de gemiddelde cao-loonontwikkeling of dat van de inflatie, maar alleen van het percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling. Doordat nog steeds huurverhogingen tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling mogelijk zijn, blijft een redelijk rendement op verhuur mogelijk voor de verhuurders. De huurders worden echter beschermd tegen excessief hoge huurprijsstijgingen.

Het blijft huurders en verhuurders vrijstaan de aanvangshuur overeen te komen, en het wetsvoorstel biedt ruimte voor eenmalig hogere huurverhogingen wanneer grote investeringen in energiezuinigheid of andere woningverbetering vereist zijn. De regulering van het eigendomsrecht die plaatsvindt met dit wetsvoorstel is daarom gerechtvaardigd en in overeenstemming met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

3.2 Unierecht

Op verhuur van woningen is de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft gevolgen voor de uitoefening van deze dienst. Dat geldt derhalve ook voor het voorstel om die wet te verlengen. In de kern verandert dit wetsvoorstel niets aan de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat betekent dat de conclusie in de memorie van toelichting bij de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dat deze regulering niet in strijd met de Dienstenrichtlijn is, onverkort geldt. Korthedshalve wordt voor een nadere toelichting verwezen naar de genoemde memorie van toelichting⁵

In de memorie van toelichting bij de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is eveneens ingegaan op het vrij verkeer van kapitaal⁶. Conclusie is dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten dat vrij verkeer niet belemmert. Die conclusie gaat eveneens onverkort op voor dit wetsvoorstel.

3.3 Beoordeling van voorgestelde verlenging

Hiervoor is uiteengezet dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten niet in strijd is met het EVRM en het relevante recht van de Europese Unie.

Het wetsvoorstel tot verlenging van die Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten brengt geen verdergaande beperking met zich mee dan de nu geldende maximering. Omdat daarnaast de marktomstandigheden die het invoeren van de beperking

⁵ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 6, p. 9

⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 6, p. 9

rechtvaardigden (zie hiervoor paragraaf 2.3 van de memorie van toelichting bij de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten⁷) niet wezenlijk veranderd zijn, is ook de verlenging van de maximering gerechtvaardigd.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat het voornemen van het kabinet om de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten te verlengen reeds in juli 2023 kenbaar is gemaakt in een brief aan de Tweede Kamer⁸. Verhuurders hebben derhalve voldoende gelegenheid gehad om daarop te anticiperen.

4. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft beperkte uitvoeringsgevolgen voor verhuurders. Zij zullen de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging jaarlijks moeten blijven toetsen aan het wettelijk maximum en de huurverhoging zo nodig moeten beperken tot het wettelijk maximum. Uit de evaluatie is gebleken dat de meeste verhuurders reeds goed bekend zijn met de wet, met name de institutionele beleggers en woningcorporaties. 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 wijziging van de vaststelling van het wettelijk bepaalde maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in het geliberaliseerde segment heeft geen uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een in de wet gedefinieerd percentage gemaximeerd en dat blijft zo. Het maximale toegestane huurverhogingspercentage, dat wil zeggen de uitkomst van de in de wet gedefinieerde maximering, wordt jaarlijks door de Rijksoverheid gecommuniceerd. Ook de geschillenregeling wijzigt niet: huurders kunnen geschillen over te hoge huurverhogingen aan de huurcommissie blijven voorleggen.

5. Regeldruk en administratieve lasten

5.1 Algemeen

De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten leidt tot het doorlopen van de huidige regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. Ook de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector leidt tot het doorlopen van de huidige regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. De huidige regeldruk en administratieve lasten zijn overigens niet gekwantificeerd in de memorie van toelichting bij het initiatiefvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten⁹. In dit wetsvoorstel wordt dat voor de volledigheid wel gedaan. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een percentage gemaximeerd, alleen wordt de wettelijke definitie van het maximale huurverhogingspercentage gewijzigd. Het berekenen van de nieuwe huurprijs na verhoging en het vervolgens informeren van huurders wordt gerekend tot de administratieve lasten. De berekening is gebaseerd op het Handboek Meting regeldrukkosten uit 2018.

⁷ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 6, p. 4–5

⁸ Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

⁹ Kamerstukken II 2019/20 35 488, nr. 6

5.2 Administratieve lasten verhuurders

Verhuurders dienen de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging jaarlijks te blijven toetsen aan het wettelijk maximum en de huurverhoging zo nodig te beperken tot het wettelijk maximum. Zij kunnen dit doen middels een online-module van het CBS. Sinds 2023 vermeldt het CBS bij die module ook het percentage van het wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging, waardoor op dit punt geen extra last rust op de verhuurders. De kennisnemingskosten zijn hierdoor zeer gering. De inschatting is dat controle op het niet overschrijden van de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging met de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging ongeveer vijf minuten zal bedragen. Het interne uurtarief van administratief personeel dat de berekening maakt en controleert is € 39 per uur. De kosten voor arbeid zijn $(€ 39 * 5/60) = € 3,25$ per keer. Het aantal huurverhogingen in het geliberaliseerd segment landelijk wordt geschat op ca. 645.000. Hiermee zijn ook de (ca. 5.000) verhuurde ligplaatsen voor woonboten meegeteld, omdat de maximering sinds 1 juli 2022 tevens hiervoor geldt. Daarmee zijn voor de verhuurders ca. $645.000 * (€ 39 * 5/60) = ca. € 2.096.250$ aan administratieve lasten verbonden. Overigens is dit in de praktijk geen *stijging* van de administratieve lasten voor verhuurders, omdat de huurverhoging op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten al sinds 1 mei 2021 is gemaximeerd.

5.3 Administratieve lasten huurders

Regeldruk voor burgers wordt veroorzaakt door de tijd en de bijbehorende kosten die burgers kwijt zijn aan het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Het gaat hierbij vooral om tijdsbelasting. Vanwege de merkbaarheid voor burgers wordt nog steeds gewerkt met tijdsbelasting, maar worden bij rapportages de totalen in uren aan regeldruk voor burgers omgerekend in euro's. Het bedrag van de omrekenfactor betreft een netto uurtarief. Burgers moeten immers vanuit hun netto inkomen deze regeldrukactiviteiten «bekostigen». Vanwege de enorme diversiteit in inkomens en persoonlijke situaties wordt gebruik gemaakt van een standaardbedrag. De standaard is daarbij bepaald op € 15,- (1 uur = € 15). Naar verwachting zullen jaarlijks circa 645.000 huishoudens te maken krijgen met een huurverhoging. Om te controleren of de verhoging conform wettelijke percentage is wordt het tijdsbeslag voor het uitzoeken op bijvoorbeeld de website van de Rijksoverheid op 5 minuten geschat. Dit resulteert in een administratieve last van circa $645.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = ca. € 806.250$. Uit de evaluatie is gebleken dat het aantal aan de huurcommissie voorgelegde geschillen over de huurverhoging, om de maximering af te dwingen, zeer gering is. Dat zal naar verwachting in de periode van de verlenging nog zo zijn. De verwachting is dat de kosten per huurder kan worden gesteld op een tijdsbeslag van 1,5 uur $(€ 15 * 1,5) = € 22,50$ per huurder en een bedrag van circa € 1 aan verzendkosten. Berichtgeving via elektronische wijze is uiteraard niet uitgesloten.

6. Financiële effecten voor de rijksbegroting

De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de wijziging in de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage hebben geen gevolgen voor de rijksbegroting. Huurders van geliberaliseerde woningen ontvangen over het algemeen geen huurtoeslag; ofwel doordat de huurprijs bij eerste aanvraag boven de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslag ligt, ofwel doordat het inkomen van de huurder buiten het inkomensbereik van de huurtoeslag ligt.

De financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten zijn middels een artikel 2-onderzoek in kaart gebracht. De compensatie aan gemeenten wordt binnen de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gedekt. Binnen de begroting 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. Daarmee worden de werkelijke kosten in praktijk inzichtelijk gemaakt en kunnen er nadere afspraken worden gemaakt wat betreft de financiële dekking.

7. Internetconsultatie

Het conceptwetsvoorstel is voor advies voorgelegd aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en de Raad voor de Rechtspraak. Zij hebben hier beiden op gereageerd.

7.1 Reacties

Het conceptwetsvoorstel is van 9 oktober tot en met 6 november 2023 via internet (www.internetconsultatie.nl) geconsulteerd. Daarop zijn 25 reacties ontvangen waarvan 19 openbaar. De reacties zijn afkomstig van individuele burgers (waarvan de meeste verhuurder zijn), huurdersorganisaties en de gemeente Amsterdam. Daarnaast hebben de volgende belangenorganisaties hebben gereageerd: de Woonbond, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang (VB), Stichting!WOON, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Huurdokters en het Juridisch Loket. Voorts heeft de wetgevingsadviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten gereageerd.

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. Ook wijzen reacties erop dat het geheel aan (huur)maatregelen waarmee verhuurders te maken krijgen leidt tot minder huuraanbod, omdat verhuurders als gevolg van die maatregelen zich genoodzaakt zien de woningen te verkopen.

Op de voorgestelde nieuwe rol van de gemeente als handhaver in het geliberaliseerd segment (in de toekomst segment hoog) is zowel positief als negatief gereageerd, over het algemeen zonder onderbouwing. Tot slot is uit enkele individuele (anonieme) reacties op te maken dat dit wetsvoorstel met de voorgestelde wijzigingen grotendeels wordt omarmd. Een enkele keer wordt een bevestiging van de huur in het algemeen dan wel slechts voor de groep gepensioneerden (omdat pensioenen zelden worden geïndexeerd) voorgesteld.

Hieronder volgt een weergave van de reacties van de gemeenten, de belangenorganisaties en de wetgevingsadviescommissie huurrecht van de Nederlandse orde van advocaten. Gezien de hoge huurprijzen in het geliberaliseerd segment in de **gemeente Amsterdam** is die gemeente kritisch op de systematiek van maximaal de gemiddelde cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Bovendien wenst die gemeente dat de verlenging permanent van aard wordt gemaakt.

Ook de **Woonbond** heeft kritiek op de wijziging van de systematiek en stelt tevens de aanvangshuur ter discussie omdat dit bedrag bepalend is in de berekening van de toegestane huurprijsstijging. De Woonbond is

voor het hanteren van de «laagste van de twee-systematiek» (óf inflatie óf de gemiddelde cao-loonontwikkeling) als extra slot op de deur om huren betaalbaar te houden, niet alleen voor geliberaliseerde huurcontracten, maar voor alle huurcontracten. De Woonbond stelt voor dat de Minister jaarlijks het maximale huurverhogingspercentage vaststelt, net als in het gereguleerde segment gebeurt, om zo mee te kunnen bewegen met de fluctuaties in inkomensontwikkeling. Echter, voor het jaar 2024 ziet de Woonbond ook van deze voorgestelde systematiek af en wil dat slechts een zeer beperkte huurprijsstijging (lager dan inflatie en lager dan de cao-ontwikkeling) wordt toegestaan. De Woonbond is positief over handhaving door de gemeenten middels de Wet goed verhuurderschap, maar raadt de koppeling aan de inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur af, met als argument dat er dan snel(ler) ingezet kan worden op goede naleving van de wettelijke grenzen voor huurverhogingen in het geliberaliseerde segment.

Branchevereniging **Vastgoed Belang** neemt het standpunt in dat haar leden zich de afgelopen twee jaar hebben gehouden aan de maximale jaarlijkse huurprijsstijging volgens de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsteng, ondanks de aanzienlijke kostenstijgingen waarmee verhuurders te maken hebben gehad. Vastgoed Belang verbaast zich over de aanscherping van de handhaving middels de Wet goed verhuurderschap, omdat er weinig geschillen zijn gemeld bij de huurcommissie en vraagt zich af of die handhaving in verhouding staat met de extra administratieve en bestuurlijke lasten voor verhuurders en gemeenten. Verder pleit Vastgoed Belang ervoor om het wetsvoorstel zodanig aan te passen dat naast de gemaximeerde jaarlijkse huurprijsverhoging weer een huurprijsherziening naar de markthuurgemiddelde mogelijk wordt. Volgens Vastgoed Belang is dit nodig om de huur in lijn te kunnen brengen met de marktconforme huur, bijvoorbeeld als significante investeringen in het verleden nog niet zijn meegenomen in de huurprijs. Vastgoed Belang noemt de opeenstapeling van maatregelen als oorzaak van de afname van beschikbare huurwoningen en een groter tekort aan betaalbare huurwoningen.

De VNG ondersteunt het belang van de voorgestelde regulering van de jaarlijkse huurverhoging in het geliberaliseerde huursegment. In overweging wordt gegeven de verlenging permanent te maken. De VNG vindt het een logische stap om, in lijn met het dwingend maken van het WWS, gemeenten een handhavende rol te geven ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. Dat er voldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld en deze ruim voor de inwerkingtreding van voorgenoemde beschikbaar zijn, is een nadrukkelijk verzoek. De VNG zal gemeenten hierin ondersteunen en zoekt nadrukkelijk de samenwerking met het Rijk in de communicatie en uitvoeringsfase.

De **Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)** heeft kennisgenomen van het voorstel. IVBN ziet in de gekozen systematiek een logische indexfactor in het kader van betaalbaarheid. IVBN pleit er echter voor om deze nieuwe huurmethodiek algemeen verbindend te verklaren, zodat deze methodiek ook voor bestaande contracten verplicht wordt en de in de huurcontracten opgenomen huurverhogingsbedingen vervangt. Wat betreft de handhaving is IVBN kritisch op de rol van gemeenten, de IVBN zet namelijk vraagtekens bij enerzijds de benodigde expertise en anderzijds de beschikbare capaciteit. IVBN adviseert daarom de huurcommissie beter te positioneren.

Huurdokters vindt het doel van de maximering duidelijk en rechtvaardig maar verbaast zich dat het bieden van zekerheid voor huurders in het geliberaliseerd huursegment niet tevens betrekking heeft op de huurver-

hoging met terugwerkende kracht. De verhuurder is namelijk in dit segment wettelijk gezien niet verplicht om jaarlijks een voorstel tot huurverhoging te doen aan huurder, wat kan leiden tot het vergeten te innen van de overeengekomen huurverhoging en daarna vorderen van (overeengekomen) huurverhogingen met terugwerkende kracht. In praktijk zou dit tot een scheve machtsverhouding kunnen leiden waarbij verhuurders de terugwerkende kracht gebruiken wanneer huurders aanspraak maken op een vordering, zoals de terugbetaling van een waarborgsom.

Ook het **Juridisch Loket** adviseert vooral te investeren in de bekendheid van de huurcommissie en de laagdrempelige toegang hiertoe. Ook behoeft de informatievoorziening voor de huurder, voor wat betreft de werkwijze en verschillen tussen een melding bij de gemeente (eventueel resulterend in een bestuurlijke boete) en een procedure bij de huurcommissie (eventueel resulterend in een bindend oordeel bij een geschil) volgens Het Juridisch Loket aandacht. Verder vraagt het Juridisch Loket aandacht voor een bepaalde contractvorm, namelijk het verhuren van een zelfstandige woning aan één hoofdhuurder die vervolgens (kamers) onderverhuurt aan medebewoners. Door deze constructie wordt het geldende woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) omzeild en kan de zelfstandige woning bijna altijd geliberaliseerd verhuurd worden. Er is volgens Het Juridisch Loket sprake van minder huurbescherming wanneer een medebewoner/onderhuurder weigert bij te dragen aan een huurverhoging, omdat voor een dergelijk geschil tussen hoofdhuurder en medebewoner/onderhuurder de gang naar de huurcommissie niet open staat.

Stichting!WOON is positief over dit wetsvoorstel en heeft de indruk dat de voorgenomen herziening en verlenging een preventieve uitwerking zal hebben.

De **Nederlandse Orde van Advocaten** geeft wetgevingsadviezen bij wetsvoorstellen die de advocatuur raken. In die hoedanigheid heeft de Wetgevingsadviescommissie huurrecht gereageerd op het ontwerp-wetsvoorstel. De commissie benadrukt dat de huurovereenkomst voor woonruimte een consumentenovereenkomst is. Volgens de adviescommissie is de structurele keuze om ten aanzien van prijsverhogingen aansluiting te zoeken bij de cao-loonontwikkeling in plaats van de ontwikkeling van consumentenprijzen (CPI) onvoldoende gemotiveerd. Het wijkt af van de systematiek in de markt waarbij CPI vrijwel standaard als uitgangspunt geldt voor de verhoging van huurprijzen in de vrije sector. Voorts wordt de gemeentelijke handhaving op overschrijding van het wettelijk maximum uitgebreid tot het geliberaliseerde segment. De adviescommissie refereert aan een passage uit de memorie van toelichting bij de Wet goed verhuurderschap waarin wordt gesteld¹⁰ dat die wet niet beoogt zich tot de geliberaliseerde huurovereenkomsten uit te strekken. Volgens de adviescommissie is in dit wetsvoorstel onvoldoende gemotiveerd waarom hiervan wordt afgeweken. Bovendien is voor een dergelijke maatregel en de duur (verlenging) een passende overgangsregeling vereist volgens deze commissie; ook deze ontbreekt.

In de volgende paragraaf wordt een ingegaan op de geplaatste opmerkingen in bovengenoemde individuele reacties, brancheverenigingen, instanties en commissies.

¹⁰ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 11, par. 5.

7.2 Verwerking van de reacties

De reacties naar aanleiding van de internetconsultatie zijn per onderwerp gebundeld en er is getracht hierop een eenduidig antwoord te geven. Hieronder wordt per deelonderwerp aandacht besteed aan de opmerkingen waarbij rekening is gehouden met de kritiek, wensen, commenten en werkbaarheid in de praktijk.

Systematiek

Kern van de wijziging is dat er wordt afgeweken van de systematiek waarin de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de laagste van inflatie (CPI) en cao-loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. Gekozen is voor één systematiek waarin de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Hiermee is rekening gehouden met de belangen van zowel huurders als verhuurders. In paragraaf 1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting wordt uitgebreid gemotiveerd waarom voor deze systematiek is gekozen. De in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geregelde maximale huurstijging geldt per kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Met de beoogde ingangsdatum van dit wetsvoorstel, gaat per 1 mei 2024 (dus voor huurverhogingen vanaf 1 mei 2024) de nieuwe systematiek gelden. Deze systematiek geldt tot 1 mei 2027. De wet stelt derhalve een maximum aan de huurprijsstijging om excessen te voorkomen. In reactie op het voorstel van de IVBN om de hernieuwde systematiek algemeen verbindend te verklaren, als wettelijke vervanger voor de reeds overeengekomen huurverhogingsbedingen, geldt dat de huurovereenkomst privaatrechtelijk van aard welke tussen verhuurder en huurder wordt afgesloten en dat een wettelijke grondslag voor het algemeen verbindend te kunnen verklaren voor huurovereenkomsten ontbreekt.

Het verbod door middel van handhaving op huurverhogingen

De afdwingbaarheid van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten kan worden vergroot door middel van de Wet goed verhuurderschap. Onderdeel van dit wetsvoorstel is daarom een wijziging van de Wet goed verhuurderschap die erop gericht is de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eveneens onder het handhavingsinstrumentarium van de die wet te brengen.

Er wordt op gewezen dat in de memorie van toelichting bij de Wet goed verhuurderschap wordt gesteld dat die wet niet beoogt zich tot het geliberaliseerd segment uit te strekken. Naar aanleiding van de resultaten van de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de huidige context is er evenwel voor gekozen om dat toch te doen (voortschrijdend inzicht). Deze maatregel is naar de mening van het kabinet te rechtvaardigen. De huurmarkt en het huurbeleid zijn namelijk constant in beweging en ontwikkeling en het huurbeleid past zich aan de behoefte in de maatschappij en de uitwerking ervan in praktijk aan. In de huidige context is het naar de mening van het kabinet te verdedigen dat een maatregel als deze nodig is om huurders in het geliberaliseerd segment te beschermen tegen excessen in een krappe huurwoningmarkt. Het optimaal benutten van middelen – die onder andere via de Wet goed verhuurderschap worden geboden en die dit doel naar verwachting bereiken – is noodzakelijk.

Overgangperiode

Gemeente Amsterdam, Stichting!WOON uit Amsterdam, de Nederlandse Woonbond en de VNG hebben eerder eens ervoor gepleit om de werkingstermijn van de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector – die tot 1 mei 2024 geldt – te verlengen¹¹. Op basis van de resultaten uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is hiertoe besloten. Er is geen overgangperiode aan verbonden. Eerder is in de toelichting op de nota van wijziging van 11 januari 2021¹² gesteld dat een overgangperiode van twee jaar de regulering ineffectief zou maken, dit gezien de totale de werkingsduur van de wet van 3 jaar. Nu een verlenging met weer drie jaar aan de orde is vraagt de orde zich af of een overgangperiode nu wel aangewezen is. In paragraaf 2 van deze memorie van toelichting is uitgelegd dat de regulering van het eigendomsrecht die plaatsvindt met dit wetsvoorstel gerechtvaardigd is en in overeenstemming met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is. In deze memorie van toelichting is betoogd dat de interventie een legitiem doel dient, dat past in het kader van het algemeen belang. De inmenging beperkt weliswaar (tijdelijk) het eigendomsrecht, maar is proportioneel (fair balance). Het vergt wel dat de inmenging onder andere kenbaar en voorzienbaar was. In de brief aan de Kamers van 13 juli 2023 waarin de resultaten van de evaluatie naar de werking van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten kenbaar zijn gemaakt, is voldaan aan de opgewekte verwachtingen¹³. De wens tot verlenging is tijdig aangekondigd. Een onderdeel van deze aankondiging is tevens het feit dat dit voorstel ter consultatie is gegeven. Gelet op de voorzienbaarheid en de beperkte werkingsduur is een overgangperiode niet vereist.

Het argument dat een overgangstermijn voor lopende huurcontracten de tijdelijke regulering ineffectief zou maken, geldt ook voor de voorgestelde verlenging. Bovendien zou het nu invoeren van een overgangstermijn voor lopende huurcontracten tot gevolg hebben dat voor die huurcontracten in afgelopen jaren wel een maximering op de jaarlijkse huurverhoging en op de eenmalige huurverhoging na woningverbetering gold, maar die maximering in de overgangstermijn niet (meer) zou gelden. Terwijl het oogmerk van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en van de verlenging is om huidige huurders in het geliberaliseerde segment te beschermen tegen excessief hoge huurprijsverhogingen. De effecten van de handhaving door gemeenten voor verhuurders zullen zich pas na enige tijd (na meldingen van huurders en het aansluitende onderzoek door de betreffende gemeente) doen gevoelen. In dit wetsvoorstel is daarom geen overgangstermijn voor lopende huurcontracten in het geliberaliseerde segment opgenomen.

Huurverhogingen na investeringen in energiezuinigheid en woningverbetering

De huurprijsverhogingen na investeringen in energiezuinigheid en woningverbetering staan los van de jaarlijkse huurverhogingen. Echter, de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten beschermt ook tegen te hoge huurverhogingen wegens woningverbetering, namelijk tot een redelijke huurprijsverhoging in relatie tot de door de verhuurder voor de woningverbetering gedane investeringen op grond van artikel 7:255a BW jo artikel 15a van de Uitvoe-

¹¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 218, nr. 3, p. 7

¹² Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 9, p. 6

¹³ Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

ringswet huurprijzen woonruimte. Met de verlenging zal dit wederom geldend zijn. Het blijft huurders en verhuurders vrijstaan de aanvangshuur naar eigen goeddunken overeen te komen, en de wet blijft ruimte bieden voor eenmalig hogere huurverhogingen (naast de jaarlijkse huurprijsverhoging) wanneer grote investeringen in energiezuinigheid of andere woningverbetering voor de woning gedaan zijn.

Stapeling van overheidsmaatregelen

In algemene zin heeft het kabinet oog voor de stapeling van maatregelen die verhuurders tevens in het geliberaliseerd segment raakt. In paragraaf 5.2.3 van de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur is uitgebreid ingegaan op de stapeling van maatregelen en marktomstandigheden die beleggers op de woningmarkt raken¹⁴. In dit geheel is ook het effect van de maximering van de huurprijsstijgingen in het vrije huursegment meegenomen.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het effect van de stapeling beleidsmaatregelen op het rendement van verhuurders^{15, 16, 17}. Naast beleidsmaatregelen spelen ook de veranderende marktomstandigheden, zoals de gestegen rente, een rol bij de vraag in hoeverre het aantrekkelijk genoeg blijft om te investeren in huurwoningen. Zoals ook in de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur is toegelicht, laten de onderzoeken zien dat er sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk precies weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. De onderzoeken laten wel zien dat de rente een groot effect heeft, dat als woningen geraakt worden door het wetsvoorstel betaalbare huur het effect fors kan zijn en dat iedere woning geraakt wordt door de fiscale aanpassingen (box 3 en overdrachtsbelasting).

In de voorgestelde Wet betaalbare huur zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd om ervoor te zorgen dat investeren in middenhuur aantrekkelijk blijft. Zo is er opnieuw naar de WOZ-cap gekeken. Met de regulering van de middenhuur gaat de WOZ-cap gelden vanaf 187 punten, daar waar deze nu vanaf 142 punten geldt. Daarnaast vindt het kabinet het passend om woningen die te maken krijgen met de cap, terug te laten vallen naar de bovengrens van de regulering, namelijk 186 punten. Dit verlicht de stapeling van maatregelen, met name voor de beleggers in de grote steden. Ook wordt er een nieuwbouwopslag van 10 procent ingevoerd voor het middensegment en worden er in het WWS wijzigingen doorgevoerd waarmee de kwaliteit van middenhuurwoningen beter gewaardeerd wordt.

Met betrekking tot het huidige box 3-stelsel dat in het onderzoek van SEO is betrokken heeft er, naar aanleiding van een tweetal aangenomen moties¹⁸, onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke verfijningen. Over de uitkomsten van dat onderzoek en mogelijke concrete uitkering van verfijningen heeft de Staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst) de Tweede Kamer geïnformeerd.¹⁹ Daarnaast wordt gewerkt aan een toekomstig stelsel box 3 op basis van werkelijk

¹⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3

¹⁵ SEO-onderzoek, Stapeling maatregelen huurmarkt; een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen, maart 2023 (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374)

¹⁶ Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

¹⁷ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

¹⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36 202, nr. 94 en nr. 122

¹⁹ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 153

rendement. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed.²⁰ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast.

Het kabinet heeft dus verschillende aanpassingen gedaan aan de voorliggende beleidsmaatregelen. Deze aanpassingen zien toe op de maatregelen die investeerders harder raken, namelijk de voorgestelde Wet betaalbare huur en de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement. Beide maatregelen zullen nog worden behandeld door beide Kamers. In de ogen van het kabinet is het maximeren van de huurprijsverhogingen tot de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt een passende maatregel om huurders tegen excessieve huurverhogingen te beschermen, maar vormt de maximering geen belemmering voor verhuurders een afdoende rendement te halen. Derhalve is er voldoende oog voor hoe een stapeling van maatregelen uitwerkt op de bereidheid om te investeren in de huurmarkt, ook met het voorliggende wetsvoorstel.

Bevriezing van de huur in het algemeen dan wel slechts voor de groep gepensioneerden

In enkele reacties wordt voorgesteld om voor de komende jaren alle huren voor woonruimte te bevriezen, in het geliberaliseerde segment dan wel alle huursegmenten. Een algehele huurbevriezing is echter ongericht en geldt ook voor huurders die een huurverhoging nog goed kunnen betalen. Een algehele huurbevriezing leidt tot miljoenen minder huurinkomsten voor verhuurders, waardoor zij niet voldoende investeringsruimte houden voor onderhoud (gestegen onderhoudskosten) en nieuwbouw/verduurzaming. Huurders zijn erbij gebaat dat verhuurders hun woningvoorraad kunnen blijven onderhouden en verduurzamen en woningzoekenden zijn er gezien het huidige woningtekort bij gebaat dat verhuurders in nieuwbouw kunnen investeren. Een algehele huurbevriezing is naar de mening van de regering dan ook niet opportuun.

In andere reacties wordt voorgesteld om de huren voor (alleen) gepensioneerden in het geliberaliseerde segment dan wel in alle huursegmenten te bevriezen, omdat de pensioenen al jarenlang niet of nauwelijks worden geïndexeerd. Hoewel de regering begrip heeft voor dit voorstel, zou een huurbevriezing voor (alleen) gepensioneerden ongewenste gevolgen hebben voor de doorstroming en voor oudere woningzoekenden en mogelijk zelfs voor woningzoekenden van middelbare leeftijd. Verhuurders zullen om huurbevriezing 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 de regering een huurbevriezing voor (alleen) gepensioneerden niet opportuun.

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

De handhaving op overschrijding van maximaal toegestane huurprijsverhogingen in het geliberaliseerd segment zal door voorliggend wetsvoorstel onder de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap worden gebracht. De **Raad voor de Rechtspraak** constateert dat er bestuursrechtelijke en civielrechtelijke procedures tegelijk kunnen gaan lopen: denk bijvoorbeeld aan een boete voor te hoge huur en/of huurver-

²⁰ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

hoging bij de bestuursrechter en een procedure bij de huurcommissie en de kantonrechter en/of een verklaring voor recht van de nietigheid van een te hoge huurverhoging. Of het naast elkaar bestaan van de civielrechtelijke route en bestuursrechtelijke handhaving goed gaat werken in de context van deze wetten, zal in de praktijk moeten blijken. De Raad waarschuwt voor het risico op dubbele sancties. De Raad voorziet op voorhand echter geen grote problemen. De Raad voorziet echter wel werklastgevolgen van de Wet goed verhuurderschap. De omvang van die gevolgen kan de Raad momenteel niet inschatten bij gebrek aan (ervarings-)cijfers en vanwege de complexiteit van de verschuivingen tussen civiel- en bestuursrecht. Indien mocht blijken dat de hiervoor beschreven werklastgevolgen in de toekomst per saldo substantieel blijken te zijn, dan behoudt de Raad zich het recht voor om hierop terug te komen.

Het **ATR** heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat dit wetsvoorstel geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

8. Communicatie en voorlichting

Over de verlenging van de Wmhgh en over de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage per 1 mei 2024 alsmede de afdwingbaarheid via de Wet goed verhuurderschap (na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur) wordt gecommuniceerd via de websites Rijksoverheid.nl en Volkshuisvesting-nederland.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.

II. ARTIKELN

Artikel I

Onderdeel A

Het voorgestelde artikel IA, onderdeel Ba, van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten vloeit voort uit de voorgestelde toevoeging aan artikel 7:251 BW van een verwijzing naar artikel 255a BW (zie artikel II, onderdeel B, onder 1).

Onderdeel B

Het voorgestelde artikel IIIA, onderdeel Ca, van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten voorziet in het vervallen, bij het eindigen van de maximering, van artikel 10a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Artikel 10a, tweede lid, van die wet heeft uitsluitend betrekking op geliberaliseerde huurovereenkomsten en maakt de zogenoemde tijdelijke huurkorting mogelijk voor dergelijke huurovereenkomsten. Op het moment dat de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt, is artikel 10a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zinledig geworden. Bij het invoeren van de tijdelijke huurkorting is per abuis niet voorzien in toevoeging van het schrappen van artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aan artikel IIIA van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Daar wordt nu alsnog in voorzien.

Onderdeel C

Dit wetsvoorstel voorziet in een toevoeging aan de Wet goed verhuurderschap (zie artikel IV) teneinde de handhaving van de door de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten doorgevoerde maximering van die huurprijsverhogingen te verbeteren. De maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt op 1 mei 2027 (aldus het voorgestelde artikel I, onderdeel D). Op die datum dienen dan ook de toevoegingen aan de Wet goed verhuurderschap die samenhangen met die maximering te vervallen; die toevoegingen zijn na het vervallen van de maximering zinledig geworden. De voorgestelde toevoeging van een artikel IIIAa aan (artikel I, onderdeel C) en het invoegen van een verwijzing naar artikel IIIAa in artikel IV van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (artikel I, onderdeel D) voorzien daarin.

Onderdeel D

De artikelen IA en IIIA van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten regelen dat die maximering vervalt. Artikel IV van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten bepaalt dat die wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip met uitzondering van de artikelen IA en IIIA die in werking treden drie jaar na dat tijdstip. In het Besluit van 19 april 2021 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is de inwerkingtredingsdatum van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten vastgesteld op 1 mei 2021. De artikelen IA en IIIA van die wet treden derhalve op 1 mei 2024 in werking. De voorgestelde wijzigingen van artikel IV van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten voorzien in toevoeging van het voorgestelde artikel IIIAa van die wet aan artikel IV en (daarmee) in uitstel van de inwerkingtreding van de genoemde artikelen IA, IIIA en IIIAa van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten – en daarmee van het eindigen van de maximering – tot 1 mei 2027.

Artikel II

Onderdeel A

Als gevolg van artikel I, onderdeel G, van de Wet van 30 maart 2022 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen (Stb. 2022, 152) is artikel 7:248 lid 3 BW van toepassing op huurovereenkomsten voor ligplaatsen van woonboten. Omdat artikel 7:248 lid 3 BW wel verwijst naar artikel 7:247 BW – het artikel dat betrekking heeft op geliberaliseerde huurovereenkomsten – maar niet naar artikel 7:247a BW kan er twijfel ontstaan over de toepasselijkheid van artikel 7:248 lid 3 BW op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247a BW – de huurovereenkomsten voor ligplaatsen van woonboten. Om die mogelijke twijfel weg te nemen, wordt voorgesteld om in artikel 7:248 lid 3 BW een verwijzing op te nemen naar artikel 7:247a BW.

Onderdeel B

onder 1

Aan artikel 7:251 BW wordt een verwijzing naar artikel 7:255a BW toegevoegd. Artikel 7:255a BW regelt voor geliberaliseerde huurovereenkomsten wat artikel 7:255 BW regelt voor gereguleerde huurovereenkomsten. In de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is per abuis niet voorzien in het toevoegen van artikel 7:255a BW aan artikel 7:251 BW. Daarin wordt nu alsnog voorzien.

onder 2

De voorgestelde tweede volzin van artikel 7:251 BW heeft tot gevolg dat een vordering tot betaling van een huurprijsverhoging één jaar na het opeisbaar worden daarvan verjaart, en niet na vijf jaar zoals volgt uit artikel 3:308 BW. De verhuurder kan deze verkorting van de verjaringstermijn voorkomen door de huurder ieder jaar schriftelijk te informeren over het opeisbaar worden van de overeengekomen huurprijsverhoging. Dat informeren dient te geschieden in het kalenderjaar waarin de bewuste huurprijsverhoging opeisbaar is geworden. Of de huurprijsverhoging is vastgelegd in de huurovereenkomst zelf of in de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden maakt daarin geen verschil.

Indien de verhuurder de verhoogde huurprijs direct «int» bij de verhuurder, is de voorgestelde toevoeging aan artikel 7:251 BW voor hem niet relevant.

De verkorting van de verjaringstermijn heeft geen gevolg voor de verhoging van de huurprijs als zodanig. Dat wil zeggen dat de verhoging, indien dat volgt uit een beding in de huurovereenkomst of de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, van kracht blijft. Ondanks de eventuele verjaring van de vordering tot betaling van de huurprijsverhoging in enig jaar, geldt de in dat jaar verhoogde huurprijs wel als vertrekpunt voor bijvoorbeeld de volgende periodieke verhoging.

Artikel 7:251 BW is onderdeel van afdeling 7.4.5 BW. Dit betekent dat de voorgestelde wijziging, waaronder een verkorting van de verjaringsstermijn, alleen van toepassing is op huurovereenkomsten die betrekking hebben op woonruimte als bedoeld in artikel 7:233 BW – dus zelfstandige en onzelfstandige woningen, woonwagens, standplaatsen en ligplaatsen. Gelet op de artikelen 7:247 en 7:247a BW is de voorgestelde wijziging van toepassing op gereguleerde huurovereenkomsten, geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen en op huurovereenkomsten voor ligplaatsen.

Tot slot wordt gewezen op de toepasselijkheid van artikel 73 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Daaruit volgt dat voor verjaringstermijnen die vóór inwerkingtreding van de wijziging van artikel 7:251 BW zijn aangevangen, een uitgestelde werking geldt van een jaar. Voor verjaringstermijnen die pas na inwerkingtreding van deze wijziging beginnen te lopen, geldt dat de (verkorte) verjaringstermijn van één jaar direct van toepassing is.

Artikel III

Artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat het maximale huurverhogingspercentage voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan het inflatiepercentage

vermeerderd met 1 procentpunt of, als dat lager is, de gemiddelde cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt.

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, wordt voorgesteld om het maximale huurverhogingspercentage te bepalen op de gemiddelde cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Om wetstechnische redenen wordt artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte opnieuw vastgesteld. Het voorgestelde artikel 10, derde lid, is inhoudelijk gelijk aan die van het geldende artikel 10, derde lid, aanhef en onder b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Tevens wordt voorgesteld de huurovereenkomsten voor ligplaatsen van woonboten (huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247a BW), die abusievelijk per 1 januari 2023 buiten het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn gelaten, weer aan het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte toe te voegen.

Artikel IV

Zoals hiervoor reeds is toegelicht wordt voorgesteld om de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap te brengen. Bij de formulering van dit artikel is uitgegaan van de Wet goed verhuurderschap zoals die luidt na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur.

Onderdeel A

Het voorgestelde artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap verbiedt huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten die hoger zijn dan het in artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde percentage. Hiermee wordt de norm gesteld, die vervolgens door burgemeester en wethouders kan worden gehandhaafd. Het voorgestelde verbod geldt voor iedere verhuurder, maar heeft uiteraard pas effect als die verhuurder zelfstandige woningen verhuurt waar een geliberaliseerde huurovereenkomst op van toepassing is of ligplaatsen voor woonboten verhuurt.

Het moge vanzelf spreken dat het verbod slechts betrekking heeft op huurverhogingen die na inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap zijn doorgevoerd.

Onderdeel B

Artikel 7, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap regelt de weigeringsgronden voor een verhuurvergunning als bedoeld in die wet. Voorgesteld wordt om het overtreden van het verbod van het voorgestelde artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap toe te voegen aan die weigeringsgronden. Indien een verhuurder zich aantoonbaar niet heeft gehouden aan de wettelijke maximering van de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, is niet uit te sluiten dat hij zich evenmin zal houden aan de regels van goed verhuurderschap en eventuele nadere voorschriften van de verhuurvergunning. Dat is aanleiding voor de voorgestelde weigeringsgrond.

Onderdelen C en D

In navolging van hetgeen de Wet goed verhuurderschap regelt omtrent wettelijke voorschriften en verboden die niet direct zien op de regels van

goed verhuurderschap uit die wet, wordt voorgesteld om overtreding van het voorgestelde artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap toe voegen aan de artikelen 19, eerste lid, en 20, eerste en zesde lid, van die wet. Daarmee wordt de hoogte van de boete voor het overtreden van het voorgestelde artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap (artikel IV, onderdeel A) gelijkgesteld aan de boete voor het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 van die wet. Artikel 20 van de Wet goed verhuurderschap heeft betrekking op het openbaar maken van de oplegging van een of meer boetes.

Artikel V

Zoals hiervoor als is opgemerkt, treden de artikelen IA en IIIA van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking op 1 mei 2024. Op die datum vervallen de bepalingen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het BW die voorzien in de maximering van de huurprijsverhogingen. Dit wetsvoorstel beoogt dat vervallen en het vervallen van de voorgestelde toevoegingen aan de Wet goed verhuurderschap (artikel IV) uit te stellen tot 1 mei 2027. Het is wenselijk dat de verhuurders en huurders zo snel mogelijk weten of de maximering op 1 mei 2024 nog geldt, daarom voorziet de voorgestelde inwerkingtredingsbepaling in inwerkingtreding direct na plaatsing in het Staatsblad van de voorgestelde «verlengingswet». Daarbij is het niet bezwaarlijk als dat op een willekeurige datum voor 1 mei 2024 gebeurt. Datzelfde geldt voor de toevoeging van een verwijzing naar artikel 7:247a BW in artikel 7:248 lid 3 BW (artikel II, onderdeel A).

Voor de voorgestelde wijzigingen van artikel 7:251 BW (artikel II, onderdeel B) en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (artikel III) is het juist niet wenselijk dat ze ingaan op een willekeurige datum. Dit betreft een nieuwe regeling, wat het voor met name verhuurders wenselijk maakt dat die ingaat op een duidelijke vooraf bepaalde datum. Omdat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten met ingang van 1 mei 2024 verlengd moet worden, is in afwijking van de vaste verandermomenten voor die datum gekozen om de voorgestelde wijziging van de berekening van de maximale huurprijsverhoging in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in werking te laten treden. De voorgestelde wijziging van artikel 7:251 BW hangt niet zo nauw samen met de voorgestelde verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten per 1 mei 2024. Daarom is voor die wijziging de voorgestelde inwerkingtredingsdatum het eerste vaste verandermoment, zijnde 1 juli 2024.

De voorgestelde Wet betaalbare huur voorziet in het onder het bereik van de Wet goed verhuurderschap brengen van de maximale huurprijzen voor zogenoemde gereguleerde huurwoningen (en voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen). Omdat het niet wenselijk is dat de maximale huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten en voor ligplaatsen voor woonboten onder het bereik van de Wet goed verhuurderschap wordt gebracht alvorens de huurprijsregulering voor gereguleerde huurwoningen daaronder wordt gebracht is ervoor gekozen om de voorgestelde wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap (artikel IV) in werking te laten treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Dat tijdstip zal gelijk zijn aan het tijdstip waarop de relevante onderdelen van de voorgestelde Wet betaalbare huur in werking treden.

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