

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. 5

VERSLAG

Vastgesteld 15 maart 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz.
I. Algemeen	1
1. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten	3
2. Verkorting verjaringstermijn vordering huurprijsverhoging	6
3. Verhouding tot hoger recht	8
3.1 Eigendomsrecht	8
3.2 Unierecht	8
4. Regeldruk en administratieve lasten	8
4.1 Administratieve lasten verhuurders	8
5. Financiële effecten voor de rijksbegroting	8
6. Internetconsultatie	9
6.1 Verwerking van de reacties	9
<i>Systematiek</i>	10
<i>Stapelning van overheidsmaatregelen</i>	10
<i>Bevriezing van de huur in het algemeen dan wel slechts voor de groep gepensioneerden</i>	11
6.2 Advies Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) en reactie Raad voor de Rechtspraak	11
Overig	12

I. ALGEMEEN

De leden van de PVV-fractie vragen de regering hoe het wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten zich verhoudt tot de lopende zaak over onterechte huurverhogingen waarover de rechtbank Amsterdam prejudiciële vragen heeft gesteld. Deze leden vragen de regering hoe de diverse wetsvoorstellen op het gebied van huurregulering zich tot elkaar verhouden, bijvoorbeeld het wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, het wetsvoorstel betaalbare huur, en het wetsvoorstel over box 3.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de 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). Naar aanleiding hiervan hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de NSC-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorgenomen 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). Deze leden onderschrijven het belang van deze wetswijziging. Wel hebben zij nog enkele vragen aan de regering.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hebben daarover enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorgenomen 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, wijzigingen die ingaan op de verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen. De leden herkennen in de voorliggende wijzigingen de noodzaak om voor het belang van huurders op te komen. Te lang al lopen huurders tegen te veel obstakels aan. De voorliggende wijzigingen maken deel uit van een noodzakelijke verandering van perspectief waarbij er veel meer aandacht komt voor de rechten van huurders en het tegengaan van onrecht tegen huurders. Deze leden zijn overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting, en onderstrepen daarom het belang van de voorgestelde wijzigingen. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van de regering 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. Deze leden zijn positief over het feit dat de regering de werking van wet wil verlengen, maar hebben hier nog wel vragen en opmerkingen over.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hebben daarover enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met instemming kennisgenomen van de verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen. Deze leden zijn verheugd dat de evaluatie van de initiatiefwet Nijboer voortvarend door de regering is opgepakt en heeft geresulteerd in voorliggende verlenging van de maximering van de huurverhoging in het geliberaliseerde segment. Zij vinden dat een verstandig voorstel, in het licht van de betaalbaarheid van huren. Zij hebben nog enkele vragen bij het wetsvoorstel.

1. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De leden van de PVV-fractie vragen de regering waarom het laagste percentage van de gemiddelde cao-loonontwikkeling en inflatie wordt vermeerderd met één procentpunt en wordt geprefereerd boven het aanhouden van alleen inflatie (zonder een vermeerdering van een percentagepunt).

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken op dat het wederom een tijdelijke maatregel betreft, terwijl onbetwist duidelijk is dat de maximering van de huurverhoging noodzakelijk is. Waarom kiest de regering er niet voor om de wijziging permanent te maken? Hoe vaak moet de Wet Nijboer nog verlengd worden voordat deze permanent van werking wordt? Verwacht de regering dat de problemen in de huursector in 2027 zijn opgelost en de schaarste voorbij is? Welke mogelijke andere uitkomsten dan die van de vorige evaluatie verwacht de regering uit de evaluatie van deze wet, als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur?

Deze leden constateren dat de bestaande «laagste van de twee» systematiek, waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de cao-loonontwikkeling door de regering mogelijk onhoudbaar wordt geacht op de lange termijn. Hoe lang is de lange termijn volgens de regering? Waarom wordt er gekozen om de cao-lonen op te plussen met een heel procent? Wat zijn de gevolgen van deze systematiek voor huurders en hun koopkracht op de lange termijn? Hoe ziet de regering de keuze om huren sterker te laten groeien dan lonen in het licht van de toenemende armoede die het Centraal Planbureau (CPB) voorspelt? Waarom stelt de regering het plus- of minpercentage niet jaarlijks vast zoals dat in de gereguleerde sector ook gebeurt, om beter mee te bewegen met inkomensfluctuaties?

Deze leden zouden ook graag ingaan op de argumenten om af te zien van een overgangstermijn en algemeen verbindendverklaring. Hoe weegt de regering de belangen van zittende huurders af tegen het eigendomsrecht van verhuurders? Was het met terugwerkende kracht niet beter geweest om wél een overgangstermijn in het leven te roepen toen de wet in 2021 van kracht werd? Vanaf hoeveel jaar sinds de inwerkingtreding acht de regering een overgangstermijn en algemeen verbindendverklaring voor bestaande contracten wél noodzakelijk?

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of er nader ingegaan kan worden op de cumulatie van maatregelen van zowel de Wet betaalbare

huur, alsook de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Deze leden vragen zich, in het verlengde van voorgaande vraag, af of de regering aan de hand van een paar rekenvoorbeelden op deze cumulatie kan ingaan.

Zij vragen zich af wat het effect van deze wet, in samenhang met de Wet betaalbare huur, op de totale voorraad van het aantal private huurwoningen is. Kan de regering hier nader op in gaan?

De leden van de NSC-fractie merken op dat herhaaldelijk wordt aangegeven dat deze wetswijziging in relatie dient te worden gezien met de voorgestelde Wet betaalbare huur. Zij merken daarbij op dat het nog onzeker is of de Wet betaalbare huur er überhaupt komt. Kan de regering inzichtelijk maken wat de gevolgen zijn voor dit wetsvoorstel wanneer de Wet betaalbare huur er niet komt?

Deze leden zien dat er een tijdelijke verlenging is van drie jaar. Kan de regering inzichtelijk maken waarom er is gekozen voor een tijdelijke verlenging? Waar is de termijn van drie jaar verlenging op gebaseerd? Deze leden zien dat de regering wijst op de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten waaruit blijkt dat er een beperkt effect op het rendement van verhuurders is. Deze leden wijzen erop dat genoemde evaluatieperiode plaatsvond voor wijzigingen in box-3 waar uitgegaan wordt van een fictief rendement. Verwacht de regering nog steeds dat er sprake zou zijn van een beperkt effect op de rendementen? Zo nee, wat is dan de verwachting van de regering? Kan de regering aangeven waarom zij dit wel of niet acceptabel vindt?

Deze leden wijzen erop dat de Raad van State in haar advies schrijft dat particuliere verhuurders meer last zullen hebben van deze voorgestelde maatregel dan institutionele partijen. Deze leden merken hierbij op dat er door de regering in het nader verslag niet wordt ingegaan op deze opmerking. Herkent de regering zich in het beeld dat particuliere verhuurders meer last zullen hebben van deze maatregel dan institutionele partijen? Indien ja, kan de regering aangeven of zij dit wenselijk vinden?

Zij zijn benieuwd naar het verwachte effect van dit wetsvoorstel op de woonquote. Indien dit wetsvoorstel doorgang vindt, hoe verwacht de regering dat de woonquote zich de komende vijf jaar gaat ontwikkelen?

De leden van de D66-fractie merken op dat er gekozen is om de maximering te baseren op de cao-loonontwikkeling vermeerderd met één procentpunt. Deze leden vragen zich af waarom de keuze is gevallen op cao-loonontwikkeling en niet op inflatie of andere graadmeters. Daarnaast vragen zij zich af wat de gevolgen zijn voor de betaalbaarheid van huurders die niet onder een cao vallen.

Deze leden onderschrijven dat deze wet belangrijk is voor het beschermen van huurders in de geliberaliseerde sector. Zij vragen zich wel af waarom het wetsvoorstel slechts met drie jaar (tot 1 mei 2027) zal worden verlengd en niet voor een langere periode wordt ingevoerd.

Zij hebben kennisgenomen van het feit dat de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn doel nog niet volledig bereikt omdat niet alle verhuurders zich aan de maximale huurprijsverhogingen houden. Zij vragen zich af welke maatregelen genomen gaan worden om verhuurders zich aan deze wet te laten houden en huurders hierop te attenderen. Deze leden vragen zich daarnaast af of de Minister kan reflecteren op hoe het dwingend maken van het WWS-stelstel en de Wet goed Verhuurderschap hierbij een rol gaan spelen. Zijn er nog andere maatregelen noodzakelijk?

Op bladzijde drie van de memorie van toelichting staat «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 leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre gemeenten de capaciteit hebben om dit te gaan reguleren, en waar ze de informatie vandaan kunnen halen om te handhaven.

Op bladzijde drie en vier van de memorie van toelichting staat «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.» Deze leden vragen of de regering kan aangeven waarom er niet voor gekozen is om huurprijsverhoging jaarlijks gelijk te trekken met het procentuele inflatie getal, en dat er bij aanpassing (bijv. verduurzaming) hier van afgeweken mag worden. Zou de regering hierop kunnen reflecteren en kunnen aangeven of externe partijen dit niet als mogelijkheid hebben benoemd?

Op bladzijde vier van de memorie van toelichting staat «De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurprijsverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de cao-loonontwikkeling.» Deze wet heeft als doel om een beperking van de huurstijging in het geliberaliseerde segment te bewerkstelligen, niet op basis van de inflatie, maar op basis van maximaal één procentpunt boven de cao-ontwikkeling. Deze leden vragen zich af in hoeverre de regering er rekening mee heeft gehouden dat cao-lonen vaak de jaren na een jaar met hoge inflatie juist hoger zijn. Bereikt deze wet niet het uitsmeren van financiële consequenties voor de huurder? In hoeverre is de regering ervan op de hoogte dat de Europese Centrale Bank en De Nederlandsche Bank als doelstelling hebben om inflatie monetair te beperken, en dat beleidsaanpassingen om dit voor hen te doen mogelijke negatieve gevolgen hebben?

Op bladzijde vier van de memorie van toelichting staat ook «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.» Deze leden vragen of de regering kan aangeven wat voor mogelijke effecten dit heeft op de niet-gereguleerde huurmarkt. Kan de regering aangeven of het niet in lijn van de verwachtingen is dat het minder aantrekkelijk wordt om geliberaliseerde huurhuizen te verkopen in verband met de zwaardere regelgeving ten opzichte van de niet-geliberaliseerde huurmarkt?

In de huidige wet geldt, om piek jaren te voorkomen, een «laagste van de twee»-systematiek. De laagste van de gemiddelde cao-loonstijging, of de inflatie is bepalend voor de ruimte voor de maximale huurstijging. De leden van de SP-fractie vinden het vreemd om – juist nu de inflatie lager ligt dan de cao-loonontwikkeling – af te stappen van de «laagste van de twee»-systematiek en alleen voor de cao-loonontwikkeling te kiezen. Daardoor kan de huurverhoging in 2024 na 1 mei maar liefst 6,8 procent bedragen, in plaats van de al erg hoge 5,5 procent die tot 1 mei 2024 geldt. Kan de regering dit onderbouwen? Is regering bereid de «laagste van de twee»-systematiek alsnog in stand te houden?

Bovendien is er sprake van een forse opslag van één procentpunt bovenop de gemiddelde cao-loonstijging. Hierdoor gaat een huurder in de vrije sector er gemiddeld genomen elk jaar op achteruit. Een steeds groter deel van het inkomen gaat op aan de huur. Gezien de hoge woonquotes in

de vrije sector zou een meerjarige inzet op het verlagen van die woonquotes volgens deze leden op zijn plaats zijn. Aansluiten op het systeem van de sociale huursector voor corporaties zou meer voor de hand liggen. Daarmee wordt ook een stap gezet in een gelijke behandeling van huurders en het versimpelen van het huurverhogingsregime. Deze leden zijn van mening dat huurbevrozing de beste oplossing is om de bestaanszekerheid van huurders te verbeteren. Kan de regering onderbouwen, waarom zij hiervan af zien? Is de regering bereid in ieder geval af te zien van de opslag van één procentpunt, zodat huurders er niet nog extra op achteruit gaan?

In de memorie van toelichting constateert de regering dat het doel van de wet niet gelukt is vanwege de slechte naleving. Geheel terecht wordt de zwakke positie van huurders hier ook uitgelegd als een van de redenen. Wat gaat de regering doen om de positie van deze huurders zo snel mogelijk te versterken? Hoe gaat de regering betere naleving realiseren? Deelt de regering de mening van deze leden, dat het effectiever en wenselijker is dat het mogelijk wordt voor huurders om als groep bij de huurcommissie geholpen te worden? Welke beperkingen zijn er die dit voorkomen? Hoe kunnen deze beperkingen worden verholpen?

De leden van de SGP-fractie zien in het Nader Rapport een tabel met daarin de cao- en inflatieontwikkeling in de periode 2016 tot en met 2023. Graag ontvangen deze leden cijfers over een langere periode (vanaf 2005), aangezien deze cijfers pas goed geïnterpreteerd kunnen worden bij een langere tijdshorizon. Ook constateren deze leden met de regering dat het gemiddelde inflatiepercentage 0,225 procentpunt lager lag dan de cao-ontwikkeling. Hierin wordt echter ook de uitschieter van het inflatiepercentage van tien procent in 2022 meegenomen. Indien deze uitschieter niet wordt meegenomen, ligt het gemiddelde inflatiepercentage een stuk lager. Is dit niet een meer realistisch scenario? Welke lessen trekt de regering uit de percentages vanaf 2005?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reflecteren op de vraag hoe het vaststellen van de maximale huurverhoging op cao-loonindex plus één procentpunt zich verhoudt tot de wens om tot matiging van woonlastenstijging te komen. Immers zal de opslag van de procentpunt bovenop de gemiddelde loonstijging ertoe kunnen leiden dat de woonquote van huurders in het middensegment zal toenemen. Deze leden vragen de regering of zij dit ook als een reëel risico ziet en waarom zij er desondanks voor kiest deze indexatie toe te passen. Deze leden vragen naar de gevolgen voor het voorliggend wetsvoorstel als de Wet betaalbare huur onverhoopt niet aangenomen wordt. Zij vragen dit in het bijzonder in verband met de onderdelen van dit wetsvoorstel die toevoegingen doen aan de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap, die tegelijkertijd met de Wet betaalbare huur in werking moeten treden.

2. Verkorting verjaringstermijn vordering huurprijsverhoging

De leden van de NSC-fractie wijzen erop dat het advies van de Raad van State om dit onderdeel uit het wetsvoorstel te halen en apart in te dienen door de regering niet is overgenomen. Deze leden roepen in herinnering dat de regering toelichtte dat zij de voorgestelde oplossing zodanig licht achtte dat volgens haar een apart wetsvoorstel niet nodig is. Kan de regering dit nader toelichten?

Deze leden zijn benieuwd naar hoe wijdverbreid de praktijk van het na meerdere jaren nog onverwacht achterstallige huur vorderen van huurders op grond van het huurverhogingsbeding is. Kan de regering inzichtelijk maken hoe vaak deze praktijk voor komt?

Deze leden lezen dat, indien de huurder gewezen wordt op het opeisbaar zijn van een eventuele huurverhoging, een huurverhoging vijf jaar later alsnog plaats kan vinden en dat deze huurverhoging dan alsnog met terugwerkende kracht gevorderd kan worden. Zij zien ook dat er wordt aangegeven dat dit als niet bezwaarlijk wordt gezien aangezien de huurder hier rekening mee kan houden. Kan de regering aangeven in hoeverre zij het realistisch acht dat huurders vijf jaar lang voldoende geld terzijde leggen om dit risico af te dekken? Kan de regering verklaren waarom er is gekozen om deze termijn van vijf jaar aan te houden, terwijl er wel gekozen wordt om opeisbaarheid binnen één jaar te laten vervallen wanneer daar niet op gewezen wordt? Vindt de regering het wenselijk om deze mogelijkheid om vijf jaar na dato alsnog een huurverhoging op te eisen nog open te houden? Hoe schat de regering in dat dit voorstel ertoe kan leiden dat huurders alsnog in financiële problemen komen door een onverwachte huurverhoging met terugwerkende kracht? Deze leden zien dat er gekozen wordt voor een vervalttermijn van één jaar wanneer een verhuurder niet op de opeisbaarheid van huurverhoging wijst. Kan de regering toelichten waarom hier gekozen is voor een periode van één jaar?

Op bladzijde vijf van de memorie van toelichting staat «Indien beide partijen afzien van het direct effectuëren 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 leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven welke beweegredenen het heeft om deze werkwijze voort te zetten. Is het niet een enorm financieel risico voor de huurder om na vijf jaar de totale prijsverhoging in rekening te brengen? Zou het niet veel verstandiger zijn om juist een jaarlijkse directe effectuering vast te leggen in de wet zodat huurders geen onnodig financieel risico lopen?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering meer toelichting kan geven over de problematiek rond het vorderen van achterstallige huur na meerdere jaren. In hoeverre komt dit in de praktijk voor, en in welke mate? Waarom is specifiek voor de periode van één jaar gekozen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te verduidelijken op welk exact moment de huurprijsverhoging opeisbaar wordt, en op welk exact moment deze opeisbaarheid komt te vervallen. Deze leden vragen de regering toe te lichten waarom zij kiest voor een informatieverplichting in plaats van een inningsverplichting. Immers geeft de regering zelf al aan dat «het effect van deze voorgestelde informatieverplichting zeer gering is.» Welke redenen heeft de regering om de inningsmogelijkheid wel tot vijf jaar na datum te laten bestaan, en deze termijn niet eveneens te verkorten? Deze leden lezen dat de regering de wens uitspreekt dat huurder niet langer kunnen worden geconfronteerd met een onverwachte en hoogopgelopen «huurachterstand» waardoor zij in de financiële problemen komen. Deze leden hebben ernstige twijfels of een eenmalige korte brief dat de verhuurder zich het recht voorbehoudt de huurverhoging op een later moment alsnog door te voeren bij huurders reden zal geven zich hier financieel op voor te bereiden. Zij verwachten eerder dat dergelijke berichten voor kennisgeving aangenomen worden, waardoor zij op een later moment alsnog in de financiële problemen komen. Zij vragen de regering hierop te reageren.

3. Verhouding tot hoger recht

3.1 Eigendomsrecht

De leden van de VVD-fractie lezen dat er sprake is van een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Kan de regering deze stelling in samenhang bezien met de Wet betaalbare huur, waar eveneens een inbreuk is in het eigendomsrecht?

Op bladzijde zes van de memorie van toelichting staat «Dat geldt ook voor de voorgestelde verlenging van de maximering en voor de voorgestelde wijziging van de berekeningswijze van die maximering. Van ontneming van het eigendom is geen sprake. Wel wordt een beperking van het eigendomsrecht ingevoerd.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of een maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op het procentuele inflatiegetal niet een duidelijke en minder ingrijpende manier is om het eigendomsrecht te beperken, maar tegelijkertijd wel dezelfde doelen bereikt die de Minister hier voor oog heeft.

Op bladzijde zes van de memorie van toelichting staat «De voorgestelde verlenging van de maximering van de huurprijzverhogingen 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.» Deze leden vragen of de regering dit cijfermatig kan onderbouwen en op basis van welke informatie de regering dit stelt.

3.2 Unierecht

De leden van de NSC-fractie wijzen erop dat de Raad van State heeft aangewezen dat het wetsvoorstel aan het Unierecht getoetst zou moeten worden. In dit kader hebben deze leden twee vragen. Hoe is dit wetsvoorstel getoetst aan het Unierecht? Wat was daarvan de uitkomst?

4. Regeldruk en administratieve lasten

4.1 Administratieve lasten verhuurders

De leden van de VVD-fractie lezen dat er geen stijging is van de administratieve lasten voor verhuurders, omdat er reeds lasten voor verhuurders waren. Hoe hoog waren deze lasten dan eerder?

Op bladzijde negen van de memorie van toelichting staat «Overigens is dit in de praktijk geen stijging van de administratieve lasten voor verhuurders, omdat de huurverhoging op grond van de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten al sinds 1 mei 2021 is gemaximeerd.» De leden van de BBB-fractie vragen de regering in hoeverre zij signalen vanuit de sector heeft gekregen dat de huidige hoeveelheid administratieve lasten sinds 2021 een belemmering vormt om te investeren in huurwoningen in Nederland.

5. Financiële effecten voor de rijksbegroting

Op bladzijde tien van de memorie van toelichting staat «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.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre gemeenten de huidige taken kunnen financieren, in hoeveel gemeenten er aangegeven wordt dat er onder het huidige takenpakket een financieringstekort is, en wat gemeenten verwachten aan kosten die ze gaan maken met de taken die voortvloeien uit dit wetsvoorstel.

6. Internetconsultatie

Op bladzijde tien van de memorie van toelichting staat «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.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of het denkbaar is dat het veronderstelde effect van verkoop van huurwoningen zich pas voordoet na mutaties. Wat zijn hiervan de meest recente cijfers? Zou de regering kunnen bijhouden of de verkoop van huurwoningen stijgt of daalt in het eerste en tweede kwartaal van 2024, en daarvan de Kamer in het derde kwartaal van 2024 op de hoogte stellen?

Op bladzijde elf van de memorie van toelichting staat «IVBN adviseert daarom de huurcommissie beter te positioneren.» Deze leden vragen of de regering kan onderzoeken of het versterken en bekender maken van de positie van de huurcommissie beleidsmatig een eenvoudigere en effectievere manier zou kunnen zijn om te reguleren in plaats van dat gemeenten de nieuwe taak krijgen om dit te gaan reguleren.

Op bladzijde dertien van de memorie van toelichting staat «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.» Deze leden vragen of de regering kan aangeven waarom de nieuwe systematiek geldt voor de komende drie jaar. Als dit op basis van de hoge inflatie waarmee de samenleving geconfronteerd werd, is de regering dan van mening dat het ECB niet voldoende heeft geacteerd om de hoge inflatie tijdig onder controle te krijgen? Kan de regering reflecteren op de uitspraak «De regelgeving om de schade van hoge inflatie te beperken is een conformatie dat het ECB de Nederlandse samenleving onvoldoende heeft beschermd tegen de hoge inflatie»?

6.1 Verwerking van de reacties

De leden van de CDA-fractie zien dat de Woonbond voorstelt dat de Minister het maximale huurverhogingspercentage vaststelt, net als in het gereguleerde segment gebeurt, om zo mee te kunnen bewegen met de fluctuaties in inkomensontwikkeling. Deze leden verkrijgen graag inzicht in de inhoudelijke afweging van de voor en nadelen hiervan.

Zij lezen dat op de nieuwe rol van de gemeente als handhaver in het geliberaliseerd segment verschillend wordt gereageerd. Graag horen zij meer over deze nieuwe rol. Zij zijn benieuwd naar de voor- en nadelen om dit op deze wijze te doen. Zij lezen dat wat betreft de handhaving de IVBN kritisch is op de rol van gemeenten. De IVBN zet namelijk vraagtekens bij enerzijds de benodigde expertise en anderzijds de beschikbare capaciteit. Deze leden zien graag een inhoudelijke reactie op deze zorgen.

De IVBN adviseert ook de huurcommissie beter te positioneren. Deze leden vragen de regering mogelijkheden in kaart te brengen om de huurcommissie sterker te positioneren. In dit kader adviseert het Juridisch Loket te investeren in de bekendheid van de huurcommissie en de laagdrempelige toegang hiertoe. Graag horen zij welke initiatieven de regering van plan is te ontplooiën om in te zetten op die bredere

bekendheid, maar vooral ook op laagdrempelige toegang. Zij zijn benieuwd hoe drempels weggenomen kunnen worden.

Systematiek

De leden van de D66-fractie merken op dat IVBN voorstelt om de hernieuwde systematiek algemeen verbindend te verklaren. De regering stelt dat hiervoor de wettelijke grondslag ontbreekt. Deze leden vragen zich af hoe deze wettelijke grondslag toch gerealiseerd zou kunnen worden.

Stapelning van overheidsmaatregelen

De leden van de NSC-fractie maken zich zorgen over de stapeling van overheidsmaatregelen die rendementen van huurobjecten onder druk zetten. Deze leden vragen zich af of hierdoor het aanbod op zowel de geliberaliseerde huurmarkt als in het middenhuursegment af zal nemen, waardoor betaalbare woonruimte nog onbereikbaar zal worden. Kan de regering overzichtelijk maken welke aspecten van dit wetsvoorstel bijdragen aan deze stapeling van overheidsmaatregelen?

Op bladzijde vijftien van de memorie van toelichting staat «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.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of de rentestand in de laatste jaren historisch gezien niet enorm laag was. In hoeverre is de huidige rentestand normaal, gezien in historische context (van de laatste 30 jaar) en kan de regering concluderen dat daardoor beleid eigenlijk geëvalueerd zou moeten worden en financieel houdbaar zou moeten zijn met de huidige rentestand?

Op bladzijde vijftien van de memorie van toelichting staat ook «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 dit 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.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of marktpartijen en investeerders ondanks de aanpassingen van de Wet betaalbare huur wel een duurzaam lange termijn verdienvermogen hebben. In hoeverre geven marktpartijen dit aan?

Op bladzijde vijftien van de memorie van toelichting staat verder «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.» Deze leden vragen zich af of als het box 3 stelsel wordt aangepast naar een daadwerkelijk gerealiseerd rendement in plaats van een fictief rendement, de regering dan niet kan concluderen dat het veel logischer is om te komen met een maximale huurstijging op basis van het inflatiepercentage. Zou dit niet in lijn met de gedachte van de aanpassing van box 3 zijn, dat daadwerkelijke omstandigheden bepalen wat de maximale huurprijsstijging zou moeten zijn. Kan de regering daarop reflecteren?

De leden van de CDA-fractie lezen dat het advies van de Raad van State nadrukkelijk ingaat op de uitbreiding van de handhavingstaak van gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap. De Raad van State acht een uitgebreidere toelichting van wat dit wetsvoorstel betekent voor de gemeentelijke bevoegdheden van belang. De regering noteert dat er sprake is van een beperkte uitbreiding van de handhavingstaak van gemeenten. Deze leden vragen de regering nadrukkelijker in te gaan op hoe deze uitbreiding precies ingrijpt op gemeentelijke bevoegdheden. Ook vragen zij of een inschatting gemaakt kan worden wat dit in de praktijk kan betekenen voor gemeenten. Deze leden vragen ook naar een appreciatie van verschillen hierin tussen verschillende gemeenten, bijvoorbeeld tussen gemeenten waar veel van deze handhaving zal moeten plaatsvinden en gemeenten waar dit minder het geval is. Zij vragen in dit kader ook naar de afstemming met gemeenten. Zij horen graag of de regering contact heeft met gemeenten over deze uitbreiding van bevoegdheden. Zij vragen de regering in te gaan op de capaciteit die voor deze bevoegdheden nodig is bij de gemeenten. In hoeverre is die capaciteit in voldoende mate aanwezig? Welke maatregelen worden er getroffen om ervoor te zorgen dat gemeenten over voldoende capaciteit beschikken om hun handhavende rol goed uit te kunnen voeren? Zij horen ook graag of gemeenten voldoende financiële middelen hebben om dit uit te voeren. Hetzelfde geldt voor de hoeveelheid personeel. Zij vragen of er genoeg personeel is bij gemeenten en welke plannen er zijn om op verwerving en opleiding in te zetten. Ook horen zij graag op welke manier de regering overleg voert met gemeenten over voldoende capaciteit, financiële middelen en personeel.

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

Op bladzijde zestien van de memorie van toelichting staat «Om die reden acht de regering een huurbevriezing voor (alleen) gepensioneerden niet opportuun.» De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of de hiervoor genoemde maximale huurstijging op basis van het inflatiepercentage niet een eerlijker en bruikbaar systeem zou zijn voor de gepensioneerde, aangezien indexatie van pensioenen ook steeds marktafhankelijk (en dus inflatie afhankelijk) wordt.

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de ATR het dossier niet heeft geselecteerd voor een formeel advies, omdat dit wetsvoorstel geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft. Heeft de regering de wet wel voorgelegd aan de ATR?

Overig

De leden van de SGP-fractie hechten belang aan een evaluatie van de voorliggende wet nadat deze in werking is getreden. Wanneer wordt deze evaluatie uitgevoerd?

De fungerend voorzitter van de commissie,
P. de Groot

Adjunct-griffier van de commissie,
Easton