

Vergaderjaar 2020–2021

35 488

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

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 december 2020

ALGEMEEN

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met kennisgenomen van onderhavig initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer. Zij delen de gedachte van de initiatiefnemer dat het onwenselijk is dat de huren binnen de woningmarkt excessief en buiten proportie stijgen. De volkshuisvesting dient voor iedereen betaalbaar en toegankelijk te blijven. Echter hebben de leden van de CDA-fractie wel hun bedenkingen bij het generieke middel dat de initiatiefnemer voor ogen heeft. De CDA-fractieleden zijn het met de Raad van State eens dat de voorgestelde maximering van de huurprijzen een symptoom van de problemen bestrijdt, maar nauwelijks bijdraagt aan de structurele oorzaken van het probleem. Daarom hebben deze leden nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie vinden flexibiliteit belangrijk. Zo lezen zij dat de IVBN-leden voor een reële huurstijging in de vrije sector tot inflatie plus maximaal 7,5 procentpunt in 5 jaar pleiten. Dat betekent dat verhuurders vrij zijn hoeveel percentage ze elk jaar bovenop de inflatie aan huurstijging doorvoeren. Deze leden vragen initiatiefnemer van de wet of hij de noodzaak en voordelen ziet van deze flexibiliteit? Kan de initiatiefnemer toelichten waarom hij niet voor deze flexibiliteit heeft gekozen? Neemt de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel dit nog in overweging, zo willen deze leden weten.

De leden van de CDA-fractie vragen naar het voorstel om de huur maximaal met 7,5 procentpunt te laten stijgen gedurende een periode van vijf jaar. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van dit voorstel. Initiatiefnemer ziet de voordelen van deze flexibiliteit voor verhuurders, maar ziet

eveneens nadelen voor huurders. De voornaamste overweging daarbij is dat het voorkomt dat geliberaliseerde huurovereenkomsten worden opgezegd door de huurders voordat de periode van vijf jaar (of een veelvoud daarvan) is verstreken. Het zou verhuurders vrij staan om na het eerste jaar van de overeenkomst de huur te verhogen met 7,5 procentpunt bovenop de inflatie en de huur vervolgens een aantal jaren niet te verhogen. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de doelstelling van het wetsvoorstel, namelijk te komen tot een gematigde en voorzienbare jaarlijkse huurverhoging. Een verhoging van vele procenten ineens gevolgd door een jarenlange nullijn sluit niet aan bij het doel van het wetsvoorstel. Daarnaast wordt op deze wijze de opening geboden voor constructies, waarbij na een eenmalige hogere huurverhoging aangestuurd wordt op kortere contractduren. Dit geldt in het bijzonder voor algemene tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van twee jaar. Het zou de verhuurder dan alsnog vrij staan de huur na een jaar te verhogen met 7,5 procentpunt bovenop de inflatie. De bescherming die dit wetsvoorstel beoogt te bieden, wordt daarmee feitelijk ongedaan gemaakt.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel de toegevoegde waarde ten opzichte van het aangekondigd wetsvoorstel van de Minister uit te leggen. Kan de initiatiefnemer aangeven wat de precieze meerwaarde is van onderhavig wetsvoorstel ten opzichte van het voornemen van de Minister? Afgelopen jaren lag de reële huurprijsverhoging ver onder de 1 procentpunt, zo merken deze leden op. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe vaak excessieve huurprijsstijgingen voorkomt.

De precieze meerwaarde van dit wetsvoorstel is dat het aan huurders meer bescherming biedt tegen forse huurprijsstijgingen dan het voorstel dat in mei is aangekondigd door de Minister. Initiatiefnemer merkt daarbij op dat ook institutionele woningbeleggers van mening zijn dat het voornemen van de Minister (inflatie vermeerderd met 2,5 procentpunt) te ruim is en nog forse huurverhogingen mogelijk maakt. Het wetsvoorstel maximeert de huurprijsverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Daarmee sluit het voorstel aan bij de praktijk in Amsterdam en Utrecht, waar institutionele woningbeleggers bij monde van IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, zijn overeen gekomen om de huurprijsverhogingen te beperken tot de inflatie plus 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel staat in specifieke situaties een hogere huurverhoging toe, bijvoorbeeld wanneer wordt geïnvesteerd in het woongenot of de energieprestatie.

De leden van de CDA-fractie merken op dat er geen internetconsultatie is geweest. Deze leden hechten er veel waarde aan dat dit alsnog gaat plaatsvinden.

Initiatiefnemer is met de CDA-fractie van mening dat een internetconsultatie een meerwaarde heeft. Desalniettemin heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om hiervan af te zien. De reden daarvoor is gelegen in de wens ten spoedigste te komen tot betere bescherming voor huurders. De corona-crisis maakt die bescherming te meer noodzakelijk nu blijkt dat huurverhogingen gewoon doorgang vinden, ondanks de veranderde economische situatie. Bovendien hebben diverse organisaties reeds gereageerd op dit wetsvoorstel, zodat iedereen kennis kan nemen van de opvattingen van de Woonbond, Aedes, de Federatie Huurders Commer-

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer voorts een voorspelling te geven wat het gevolg voor de productie van huizen is door onderhavig wetsvoorstel. Deze leden zijn van mening dat hoofdoplossing van de excessieve huurprijsstijgingen en woningtekort, het meer woningen bouwen is. Zij zien het risico in dat er minder woningen gebouwd kunnen worden als gevolg van onderhavig wetsvoorstel. De CDA-fractieleiden vragen de initiatiefnemer deze zorgen weg te nemen.

Initiatiefnemer is met de CDA-fractie van mening dat het bouwen van nieuwe, betaalbare woningen een van de oplossingen voor de woningnood is, en een noodzakelijke voorwaarde daarvoor. Initiatiefnemer is echter van mening dat ook in het geval de woningnood wordt gelenigd, huurprijsbescherming noodzakelijk is. Onvoorziene ontwikkelingen kunnen zich voordoen, waardoor de vraag naar woningen op specifieke locaties stijgt. Door het achterblijvende aanbod stijgt de huurprijs op de korte termijn uit boven het evenwicht op de lange termijn. Verhuurders strijken onderwijl een hoge huur op, terwijl dit niet bijdraagt aan het realiseren van extra woningen. Daarnaast is het om betaalbare woningen voor een ieder te realiseren noodzakelijk ook de voorraad te reguleren. Nieuwbouw alleen leidt er niet toe dat in de bestaande bouw automatisch billijke en betaalbare huren worden gevraagd en onredelijke huurstijgingen worden voorkomen. Derhalve is ook dan een vorm van huurprijsbescherming noodzakelijk.

Initiatiefnemer begrijpt de zorg dat ondoordachte vormen van huurprijsregulering de nieuwbouwproductie kunnen remmen. In internationale vergelijkingen wordt dan vaak gewezen op een langdurige nominale huurbevrozing die dit gevolg zou kunnen hebben. Het wetsvoorstel voorziet echter in een van de inflatie afgeleide maximale huurprijsverhoging. Hoewel initiatiefnemer van mening is dat de aanvangshuren gereguleerd zouden moeten worden, heeft het wetsvoorstel daar geen effect op. Bovendien blijven eenmalig hogere huurverhogingen mogelijk in gevallen waarin de verhuurder investeert in de energieprestatie van de woning of in het woongenot. De gekozen regulering sluit aan bij de gevoerde praktijk in Amsterdam en Utrecht, twee van de regio's waar de tekorten groot zijn en de huurprijzen hoog. Ook daar hanteren institutionele beleggers een maximale huurverhoging van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. Onder die omstandigheden zijn institutionele beleggers zeer wel in staat om de nieuwbouwproductie op te schroeven.

Initiatiefnemer deelt daarom niet de vrees dat de voorgestelde regulering de bouw van nieuwe woningen zal remmen. Bovendien is initiatiefnemer van mening dat beleggers die stelselmatig huren ver boven inflatie willen verhogen geen meerwaarde hebben. Massale huurverhogingen aan zittende huurders opleggen moet immers worden vermeden.

¹ Zie: Woonbond (2020) Veranderde woonbegroting stapje in goede richting (<https://www.woonbond.nl/nieuws/veranderde-woonbegroting-stapje-goede-richting>); Aedes (2020) Positieve punten in aanpassingen woonplannen (<https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/aedes-positieve-punten-in-aanpassingen-woonplannen.html>); HFC (2020) Wetsvoorstel Nijboer (PvdA) goede stappen in goede richting; IVBN adviseert haar leden om zowel in de gereguleerde als de vrije sector slechts inflatie + 1% op woningniveau door te voeren (<https://www.ivbn.nl/persbericht/ivbn-teleurgesteld-over-onnodige-huurbevrozing-van-gereguleerde-huurwoningen>).

Daarvoor ziet initiatiefnemer ook aanwijzingen in de praktijk. Woningbeleggers weten zich niet geremd door de aangekondigde huurprijsregulering.² In de eerste helft van 2020 ging 40% van de woningaankopen in de vier grote steden naar particuliere beleggers. Elders gaat het om 20%. Wat initiatiefnemer betreft laat dit zien dat eerder meer dan minder maatregelen nodig zijn, zoals het belasten van huurinkomsten en vermogenswinsten en het reguleren van de aanvangshuren.

De leden van de CDA-fractie vernemen dat in sommige delen van Nederland de huren in de vrije sector extra hoog zijn vanwege de vraag door expats en beleggers. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe hij denkt over vermogende expats die de huidige huren met gemak kunnen betalen en onevenredig veel baat hebben bij invoering van onderhavig wetsvoorstel.

Initiatiefnemer is van mening dat de overheid primair de verantwoordelijkheid draagt voor de aanwezigheid van voldoende betaalbare wooneigenheid. Voor alle mogelijke groepen, dus ook voor expats. De afwezigheid van huurprijsregulering, in combinatie met het woningtekort zorgen voor hoge huurprijzen en koopprijzen.

Initiatiefnemer wenst op te merken dat de meeste expats hier vaak tijdelijk werken en wonen. Zij zullen in mindere mate profiteren van het wetsvoorstel dan huurders die hun woning voor een langere tijd willen bewonen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van het lid Nijboer tot het aanpassen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze leden danken de initiatiefnemer en zijn medewerkers voor het geleverde werk, en spreken uit dat ook zij betaalbare huurwoningen van groot belang vinden. Zij hebben nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemer wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie merken op dat het voorstel beoogt de huren in het vrije segment maximaal te laten stijgen met 1% boven de geldende inflatie. Deze leden vragen of er nader aangegeven kan worden waarom voor dit percentage is gekozen?

Thans zijn huurstijgingen in de vrije sector ongereguleerd. Slechts het wegpesten middels het vragen van «niet marktconforme» huren is niet toegestaan. Dit leidt tot onwenselijke en maatschappelijk onaanvaardbare situaties. De Minister heeft dat na aanneming van de motie-Nijboer erkend en voorgesteld de huurprijsstijgingen te reguleren.³ Initiatiefnemer merkt daarbij op dat ook institutionele woningbeleggers van mening zijn dat het voorstel van de Minister (inflatie vermeerderd met 2,5 procentpunt) te ruim is en nog forse huurverhogingen mogelijk maakt. Het wetsvoorstel maximeert de huurprijsverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Daarmee sluit het voorstel aan bij de praktijk in Amsterdam en Utrecht, waar institutionele woningbeleggers bij monde van IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, zijn overeen gekomen om de huurprijsverhogingen te beperken tot de inflatie plus 1 procentpunt. In beginsel moet inflatie voldoende zijn om de kosten van verhuurders te dekken. Om verhuurders enige ruimte te bieden is een extra maximale ruimte toegestaan van 1 procent boven inflatie. Bovendien staat het voorliggende wetsvoorstel in specifieke situaties een hogere huurverhoging toe, bijvoorbeeld wanneer wordt geïnvesteerd in het woongenot of de energieprestatie.

² Het Financieele Dagblad (2020) Maatregelen overheid schrikken kleine woningbeleggers niet af.

³ Kamerstuknummer 35 300 VII, nr. 80.

De leden van de SP-fractie danken de initiatiefnemer voor het door hem gedane werk inzake de initiatiefwet. Deze leden onderschrijven het nut en de noodzaak om de huurprijzen in de vrije sector of bij geliberaliseerde huurcontracten te reguleren. Al geruime tijd pleiten de leden van de SP-fractie voor lagere huurprijzen in de sociale en vrije huursector en voor meer huurprijsbescherming voor huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten. De leden van de SP-fractie kunnen zich vinden in de argumentatie om ingrijpen van de overheid in de vrije sector te rechtvaardigen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Zij danken de initiatiefnemer voor het opstellen van deze initiatiefwet, wetend dat dit altijd veel tijd vraagt. De ChristenUnie-fractie onderschrijft dat het belangrijk is dat huurders in de vrije sector niet geconfronteerd worden met onnodig scherpe stijgingen in de huurprijs. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben een aantal vragen over de gevolgen van dit wetsvoorstel voor het huuraanbod, de huurprijzen en de aanvangshuur van woningen in de vrije sector.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten). Deze leden hebben daarover enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de voorgestelde huurverhoging maximaal inflatie plus 1 procentpunt is. De initiatiefnemer gaat in de toelichting in op de voorstellen van zowel de regering als van de IVBN. Het voorgestelde percentage wijkt echter af van de voorgestelde percentages van zowel de regering als van de IVBN. Kan de initiatiefnemer een nadere onderbouwing geven van het voorgestelde percentage?

De precieze meerwaarde van dit wetsvoorstel is dat het aan huurders meer bescherming biedt tegen forse huurprijsstijgingen dan het voorstel dat is aangekondigd door de Minister. Initiatiefnemer merkt daarbij op dat ook institutionele woningbeleggers van mening zijn dat het voorstel van de Minister (inflatie vermeerderd met 2,5 procentpunt) te ruim is en nog forse huurverhogingen mogelijk maakt. Het wetsvoorstel maximeert de huurprijsverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Daarmee sluit het voorstel aan bij de praktijk in Amsterdam en Utrecht, waar institutionele woningbeleggers bij monde van IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, zijn overeen gekomen om de huurprijsverhogingen te beperken tot de inflatie plus 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel staat in specifieke situaties een hogere huurverhoging toe, bijvoorbeeld wanneer wordt geïnvesteerd in het woongenot of de energieprestatie. In het voorstel dat IVBN eerder heeft gedaan werd gekozen voor een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1,5 procentpunt. Het voorliggende voorstel kiest ervoor de huurprijsverhogingen verder te beperken, maar staat een hogere huurprijsverhoging toe in situaties waar dit noodzakelijks is, namelijk wanneer de eigenaar investeert in de energieprestatie of het woongenot. Daarmee laat het voorstel ruimte voor gerichte huurprijsverhogingen.

2. Noodzaak tot overheidsinterventie

De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd wat de verwachte effecten zijn op het aanbod van bestaande huurwoningen en op het toekomstige aanbod van woningen als gevolg van dit wetvoorstel. De leden van de

VVD-fractie zien dat ook de Raad van State op dit onderdeel zorgen uit. De leden van de VVD-fractie vragen hoe bij het opstellen van dit wetsvoorstel de samenhang met andere maatregelen zoals de opkoopbescherming en de differentiatie van de overdrachtsbelasting is meegewogen. Zij vragen de indiener daarnaast om een nadere toelichting en inschatting van de aanbodeffecten van dit voorstel. Ook vragen zij de indiener in dit licht nader te onderbouwen hoe de voorgestelde grens van inflatie + 1% is gekozen.

Initiatiefnemer kan niet ingaan op de precieze gevolgen van de opkoopbescherming voor woningbeleggers, omdat het definitieve voorstel nog niet is ingediend. Bij de behandeling van dat voorstel zal het effect daarvan gewogen moeten worden, in samenhang met andere maatregelen zoals het thans voorliggende wetsvoorstel.

Initiatiefnemer is niet noodzakelijkerwijs van mening dat alle typen woningbeleggers bijdragen aan voldoende aanbod. Een groot deel van de beleggers koopt de bestaande voorraad op – koopwoningen en sociale huurwoningen – om die vervolgens te verhuren. Initiatiefnemer is van mening dat deze groep beleggers de effectieve vraag opdrijft en zo hogere huizenprijzen en huurprijzen veroorzaakt. De initiatiefnemer is er voorstander van om het opkopen van woningen voor verhuur door deze beleggers te ontmoedigen.

Initiatiefnemer wenst op te merken dat huurinkomsten een zeer gunstige fiscale behandeling kennen. Hoewel de positie van woningbeleggers verslechtert door het voorstel om de overdrachtsbelasting te differentiëren, blijven woningbeleggers vooralsnog profiteren van het fiscale klimaat in Nederland.

Het zijn de woningbeleggers die woningen toevoegen aan de voorraad, deze woningen langdurig verhuren, zich een goed verhuurder betonen en een gematigde huurprijs rekenen, waar de initiatiefnemer een meerwaarde ziet. Dit type beleggers wordt niet direct geraakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting.

De precieze meerwaarde van dit wetsvoorstel is dat het aan huurders meer bescherming biedt tegen forse huurprijsstijgingen dan het voorstel dat is aangekondigd door de Minister. Initiatiefnemer merkt daarbij op dat ook institutionele woningbeleggers van mening zijn dat het voorstel van de Minister (inflatie vermeerderd met 2,5 procentpunt) te ruim is en nog forse huurverhogingen mogelijk maakt. Het wetsvoorstel maximeert de huurprijsverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Daarmee sluit het voorstel aan bij de praktijk in Amsterdam en Utrecht, waar institutionele woningbeleggers bij monde van IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, zijn overeen gekomen om de huurprijsverhogingen te beperken tot de inflatie plus 1 procentpunt. Het voorliggende wetsvoorstel staat in specifieke situaties een hogere huurverhoging toe, bijvoorbeeld wanneer wordt geïnvesteerd in het woongenot of de energieprestatie. In het voorstel dat IVBN eerder heeft gedaan werd gekozen voor een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1,5 procentpunt. Het voorliggende voorstel kiest ervoor de huurprijsverhogingen verder te beperken, maar staat een hogere huurprijsverhoging toe in situaties waar dit noodzakelijks is, namelijk wanneer de eigenaar investeert in de energieprestatie of het woongenot. Daarmee laat het voorstel ruimte voor gerichte investeringen.

De leden van de VVD-fractie hebben enkele vragen ten aanzien van investeringen. De initiatiefnemer schrijft in reactie op de Raad van State dat het terugtrekken van verhuurders alleen een probleem is als beleggers

bijdragen aan de nieuwbouw van betaalbare (huur)woningen. De leden van de VVD-fractie vragen de initiatiefnemer onder welke voorwaarden hij meent dat deze beleggers daar aan bijdragen en wat voor de initiatiefnemer betaalbare (huur)woningen zijn. Ook vragen deze leden de indiener nader te duiden of hij het maatschappelijk wenselijk acht als lange termijn investeerders zoals pensioenfondsen in woningen investeren, als investeerders leegstaande kantoren ombouwen naar woningen of als panden met achterstallig onderhoud worden opgeknapt en verhuurd. De leden van de VVD-fractie willen bovendien weten of de initiatiefnemer het überhaupt wenselijk acht dat er in Nederland particuliere verhuurders en institutionele vastgoedbeleggers zijn.

Zoals hierboven omschreven meent initiatiefnemer dat beleggers van meerwaarde kunnen zijn voor de Nederlandse Volkshuisvesting voor zover zij nieuwe woningen bouwen of bestaande verhuren, deze woningen langdurig verhuren, zich een goed verhuurder betonen en een gematigde huurprijs rekenen.

Initiatiefnemer denkt dat zowel woningcorporaties als institutionele beleggers kunnen bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. In vergelijking is vooral de situatie van woningcorporaties zorgelijk. De verhuurderheffing remt investeringen in betaalbare huurwoningen, ficties in de vennootschapsbelasting die niet aansluiten bij de praktijk van woningcorporaties doen dat evenzeer, en ook de ATAD-richtlijn belemmert investeringen.

Initiatiefnemer is er voorstander van als leegstaande kantoren worden omgebouwd naar woningen. Derhalve zou initiatiefnemer graag zien dat hierop niet het verhoogde tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing is.

2.1 Huurprijsbescherming in Nederland

De leden van de CDA-fractie lezen dat de initiatiefnemer schrijft over de zogenaamde «markthuurbepaling». Deze leden vragen hoe vaak dit wordt gebruikt en welke doelgroepen hier gebruik van maken.

Initiatiefnemer noch het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beschikken over precieze informatie. In een artikel van Follow the Money⁴ wordt geschetst dat de markthuurbepaling een uitvinding van de markt is, omdat bij het vrijgeven van de huren in de vrije sector geen standaard bestond voor contracten. In het artikel wordt anekdotisch bewijs geleverd voor extreme huurverhogingen van vele honderden euro's per maand. Wat de initiatiefnemer betreft is dat een onwenselijke situatie.

2.2 Ontwikkeling betaalbaarheid geliberaliseerde huurcontracten

De leden van de CDA-fractie merken op dat de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel zelf al de vinger op de zere plek legt: excessieve huurstijgingen komen zowel door het grote woningtekort van 300.000 woningen nu en een tekort van 1 miljoen in 2030 alsmede een gebrekkige doorstroming in de sociale sector. De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer wat hij vindt van het meer bouwen van woningen, het aanpakken van hedgefonds, buitenlandse investeerders, huisjesmelkers en buy-to-let als oplossing voor het geschetste probleem?

⁴ Follow the Money (2019) Vijfjaarlijkse huurverhoging houdt huurder in een wurggreep.

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast naar een (helaas nu nog) hypothetische vooruitblik. Stel het woningtekort is opgelost: wat zijn de gevolgen voor dit wetsvoorstel? In hoeverre is onderhavig wetsvoorstel overbodig in een «gezonde» woningmarkt, zo willen deze leden weten.

Zoals hierboven geschetst, net als in het Nader Rapport, is initiatiefnemer van mening dat huurprijsregulering ook noodzakelijk is wanneer er voldoende woningaanbod is. Ook dan zullen gezinnen geconfronteerd worden met onverwachts forse huurprijsstijgingen, met name op populaire locaties nabij economische activiteit. Daaraan liggen twee vormen van marktfalen ten grondslag: grond is een abnormaal kapitaalgoed en de «woningmarkt» een voorraadmarkt.

In het beleidsmatig denken over wonen, wordt een woning vaak gezien als een normaal kapitaalgoed. Meer vraag leidt tot meer aanbod, en via een evenwichtsprijs zal de markt ruimen. De grond waar deze woningen op staan, wijkt echter om een aantal fundamentele redenen af van normale kapitaalgoederen. Ten eerste kan grond niet worden geproduceerd, zoals normale goederen. Het is inherent schaars. Ten tweede waardeert grond niet af, zoals normale kapitaalgoederen dat doen. Grond behoudt op de lange termijn zijn waarde, en stijgt zelfs mee met de economische ontwikkeling. Ten slotte heeft grond een unieke locatie. Met name deze laatste eigenschap leidt ertoe dat woningen op goed gepositioneerde grond monopolistische trekken vertoont. Dit leidt hogere huur- en koopprijzen op aantrekkelijke locaties nabij economische activiteit, en verklaart waarom nieuwbouw op zichzelf nooit de betaalbaarheidsproblemen kan oplossen.

Met name wanneer onverwachte ontwikkelingen in vraag en aanbod op specifieke locaties zich voordoen is het de verhuurder die hiervan weet te profiteren wanneer huurprijsbescherming afwezig is. Indien wordt geïnvesteerd in horeca, verbindingen, of werkgelegenheid in de omgeving van de bestaande voorraad, kan de verhuurder hierna hogere huurprijzen rekenen voor zittende huurders, ook als geen verhoging is overeengekomen in de oorspronkelijke overeenkomst. Door de prijsstijging lopende de huurovereenkomst te beperken, wordt een betere balans aangebracht in de deling van lusten en lasten tussen huurder en verhuurder.

Ten tweede is de woningmarkt een voorraadmarkt. Zelfs in de meest optimale situatie, reageert het aanbod met grote vertraging op ontwikkelingen in de vraag. Voor Nederland geldt zelfs dat het aanbod op de middellange termijn relatief prijsinelastisch is, tot op het punt dat het de nieuwbouwproductie daalt als de prijs stijgt. Op de korte en de middellange termijn vertalen veranderingen in de effectieve vraag in relatie tot de bestaande voorraad zich vrijwel direct in prijsontwikkelingen. De effectieve vraag kan ook toenemen als de rente daalt, de leennormen worden verruimd, de aanwezigheid van beleggers toeneemt of als het aantal toeristen toeneemt. Dit heeft als consequentie dat het prijsevenwicht op de korte termijn uitstijgt boven het prijsevenwicht op de lange termijn, zonder dat dit bijdraagt aan extra investeringen in nieuwbouw van huurwoningen. Vanwege de afwezigheid van huurprijsregulering,

Desalniettemin is initiatiefnemer groot voorstander van het bouwen van meer woningen. De huidige ambitie van 75.000 woningen per jaar is te mager en zou moeten worden opgeschroefd naar 100.000 woningen per jaar. Het afschaffen van de verhuurderheffing en het belonen van gemeenten die voldoende woningen bouwen, kan daaraan bijdragen. Tegelijkertijd deelt initiatiefnemer de opvatting van de CDA-fractie dat aanpakken aanpakken van hedgefonds, buitenlandse investeerders,

huisjesmelkers en buy-to-let kunnen bijdragen aan het oplossen van het probleem.

De leden van de D66-fractie constateren dat de indiener stelt dat de huren de afgelopen jaren fors zijn gestegen. De leden van de D66-fractie constateren ook dat het CBS vastgesteld heeft dat de reële huurstijging (de huurstijging gecorrigeerd voor inflatie) dit jaar 0,3% betreft en daarmee de laagste is sinds 2009. De leden van de D66-fractie vragen de initiatiefnemer om een reflectie van deze bevinding van het CBS⁵.

De leden van de D66-fractie citeren een CBS-statistiek op macroniveau, die echter grote regionale en individuele verschillen middelt. Volgens het CBS stegen de huren in de vrije sector met gemiddeld 3,0 procent. Op macro-niveau was sprake van de hoogste huurstijging in zes jaar tijd. Commerciële verhuurders verhoogden de huren met maar liefst 3,4 procent. Reeds voor de uitbraak van het corona-virus, had een kwart van de huurders moeite om rond te komen. Volgens het NIBUD gaat het om maar liefst 800.000 huishoudens.⁶ Als de huurprijzen in Groningen fors stijgen, maar in omliggende regio's dalen is de gemiddelde huurontwikkeling zeer gematigd. Toch worden individuele huurders dan geconfronteerd met forse huurprijsstijgingen. Het is zeer goed mogelijk dat sommige verhuurders een gematigde huurontwikkeling voorstaan, en andere verhuurders misbruik maken van de woningnood. De gemiddelde huurontwikkeling kan dan gematigd zijn, maar op individueel niveau forse uitschieters laten zien.

Het wetsvoorstel zal die verhuurders die een gematigde huurontwikkeling voorstaan niet belemmeren. Hun huurstijgingen vallen immers reeds onder het plafond. Die verhuurders die nu forse huurverhogingen doorvoeren, jaarlijks of via een markthuurbepaling, zullen worden gedwongen tot een gematigd huurbeleid.

2.3 Economische argumentatie

De leden van de CDA-fractie lezen dat de economische literatuur goede argumenten bevat voor huurprijsregulering. Deze leden vragen de initiatiefnemer deze literatuur met de Kamer te delen, aangezien dit nu niet compleet is in de memorie van toelichting.

In het Nader Rapport verwijst de initiatiefnemer naar verscheidene studies, bijvoorbeeld: OECD (2011) Housing and the economy: policies for renovation; Lind, H. (2001). Rent regulation: A conceptual and comparative analysis; Bolhuis, W., Martens, R. & Nijboer, H (2019) Niet ingrijpen op de woningmarkt is geen optie.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer wat het gevolg is wanneer huren meer dan de inflatie + 1 procentpunt stijgen door bijvoorbeeld verbouwing voor woongenot door de verhuurder, waardoor de woonlasten stijgen? Wat zijn de gevolgen hiervan voor de investeringen in woongenot, waardoor huurlasten stijgen?

De regering kan bij AMvB uitzonderingen opnemen voor gevallen waarin een eenmalig hogere huurverhoging is toegestaan. Deze uitzonderingen worden beperkt tot investeringen in energiezuinigheid en investeringen in het woongenot. Deze uitzonderingsbepaling maakt het mogelijk om de eenmalig hogere huurverhoging zo te regelen, dat investeringen in de

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>.

⁶ Nibud (2019) Nibud luidt noodklok: kwart huurders zit financieel klem (zie: <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-luidt-noodklok-kwart-van-de-huurders-zit-financieel-klem/>).

energieprestatie en het woongenot rendabel blijven voor de verhuurder. Initiatiefnemer vindt het namelijk wenselijk dat dergelijke investeringen uitgevoerd kunnen blijven worden.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de initiatiefnemer spreekt van een betere balans tussen de risico's die huurders en verhuurders dragen. Deze leden vragen de initiatiefnemer dit nader toe te lichten.

In de huidige situatie profiteren verhuurders volledig van onvoorziene ontwikkelingen als toenemende vraag, economische ontwikkeling nabij de locatie, of achterblijvend aanbod. Gedurende een langere periode stijgt de markthuur uit boven het prijsevenwicht op de lange termijn. Als gevolg kan de verhuurder forse huurverhogingen doorvoeren. Huurders kunnen zich hier niet tegen beschermen. In het omgekeerde geval zullen verhuurders geen huurverlaging hoeven bieden. Zij weten immers dat de huurder bereid is deze huur te betalen, en door het hoge woningtekort zijn de kosten van verhuizen hoog. Alle huur(prijs)bescherming is gebaseerd op het gegeven dat verhuurders zich in een machtspositie bevinden ten opzichte van huurders en daar ge- of misbruik van kunnen maken. Dit wetsvoorstel voorziet in een voorzienbare en gematigde maximale huurontwikkeling bij stijging van de markthuur en biedt een betere bescherming aan huurders. Daarmee wordt een betere balans aangebracht.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer te schetsen in hoeverre het probleem van excessieve huurstijgingen speelt buiten de grootstedelijke gebieden en per regio een overzicht te maken van de urgentie van het probleem.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een overzicht gemaakt van de huurstijgingen bij geliberaliseerde huurwoningen, exclusief harmonisatie. Die informatie is gebaseerd op de CBS huurenquête 2020. Zie de tabel hieronder. De tabel laat zien dat in de grootstedelijke regio's 79% van de huurverhogingen binnen de in dit wetsvoorstel gestelde norm vallen en aan 21% van de huishoudens een hogere huurverhoging wordt opgelegd. In de overige regio's wordt 17% van de huishoudens geconfronteerd met een hogere huurverhoging dan toegestaan volgens het wetsvoorstel. In heel Nederland betreft het 19 procent van de huishoudens. Dit wetsvoorstel leidt dus tot een meer gematigde huurprijsontwikkeling voor ongeveer een vijfde van de huishoudens die huren in de vrije sector. Het gaat om ongeveer 87.000 huishoudens.

Geliberaliseerde huurwoningen, alle verhuurders, exclusief harmonisatie

Huurstijging	aantal woningen (* 1.000)					
	NL totaal		Grootstedelijke regio's ¹		Overige regio's	
T/m 2,6% (inflatie)	279	60%	143	61%	136	59%
2,6 t/m 3,6% (inflatie+1)	96	21%	43	18%	54	24%
3,6 t/m 5,1% (inflatie+2,5)	55	12%	29	12%	26	11%
5,1 t/m 6,6% (inflatie+4)	27	6%	16	7%	11	5%
> 6,6%	5	1%	3	1%	2	1%
T	462		233		229	

¹ Grootstedelijke regio's: G4 + Eindhoven.

Bron: CBS huurenquête 2020 / bewerking BZK

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer uiteen te zetten waar de «pijn» ligt binnen de vrije huursector. Hoeveel betalingsachterstanden zijn er en welk percentage van de huurders heeft betalingsachterstanden? Hoeveel uitzettingen uit huizen zijn er als gevolg van wanbeta-

lingen? Hoe gedragen verhuurders zich in tijden van economische crisis, zoals de coronacrisis, als het gaat om huurprijsstijgingen?

Op 16 oktober 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een brief aan de Kamer gestuurd⁷, waarin zij ingaat op huisuitzettingen in de tweede corona-golf. Volgens de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) hebben in de eerste helft van 2020 ongeveer 1.200 huisuitzettingen plaatsgevonden. In 2019 ging het in dezelfde periode om ongeveer 2.500 huisuitzettingen. Initiatiefnemer merkt hierbij op dat deze cijfers mogelijk een vertekend beeld geven, omdat het enige tijd vergt voor serieuze betalingsproblemen ontstaan. In de Kamerbrief van 15 september 2020⁸, gaat de Minister van Binnenlandse Zaken in op de huurprijsverhogingen tijdens de coronacrisis. De brief laat zien dat in 2020 de hoogste gemiddelde huurprijsstijging plaatsvond in zes jaar tijd. Voor de vrije sector was de stijging in 2020 met 2,1% de op een na hoogste in zes jaar tijd. Commerciële verhuurders van gereguleerde woningen verhoogden de huurprijzen met gemiddeld 3,0%, duidelijk hoger dan woningcorporaties, die de huren met gemiddeld 2,3% verhoogden.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de huurprijzen in de geliberaliseerde huursector mede het gevolg zijn van het woningaanbod in die sector. Kan de initiatiefnemer ingaan op de gevolgen van de voorgestelde wijziging op het woningaanbod in deze sector, en de gevolgen daarvan op de huurprijzen?

Initiatiefnemer begrijpt de zorg dat ondoordachte vormen van huurprijsregulering de nieuwbouwproductie kunnen remmen. In internationale vergelijkingen wordt dan vaak gewezen op een langdurige nominale huurbevrozing die dit gevolg zou kunnen hebben. Het wetsvoorstel voorziet echter in een van de inflatie afgeleide maximale huurprijsverhoging. Hoewel initiatiefnemer van mening is dat aanvangshuren gereguleerd zouden moeten worden, ziet het wetsvoorstel daar niet op. Bovendien blijven eenmalig hogere huurverhogingen mogelijk in gevallen waarin de verhuurder investeert in de energieprestatie van de woning of in het woongenot. De gekozen regulering sluit aan bij de gevoerde praktijk in Amsterdam en Utrecht, twee van de regio's waar de tekorten groot zijn en de huurprijzen hoog. Ook daar hanteren institutionele beleggers een maximale huurverhoging van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. Onder die omstandigheden zijn institutionele beleggers zeer wel in staat om de nieuwbouwproductie op te schroeven.

Initiatiefnemer deelt daarom niet de vrees dat de voorgestelde regulering de bouw van nieuwe woningen zal remmen.

2.4 Internationale en historische vergelijking van huurprijsregulering

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling de internationale vergelijking van huurprijsregulering gelezen. Hierbij missen deze leden wel het waardeoordeel van de initiatiefnemer hoe de huurprijsregulering in andere landen is geregeld. Kan de initiatiefnemer aangeven hoe het stelsel van huurprijsregulering in andere landen in Nederland zou werken? Waarom is gekozen voor het voorstel uit onderhavig wetsvoorstel en niet voor andere vormen, zoals weergegeven in de internationale vergelijking?

⁷ Kamerstuknummer 2020D41360.

⁸ Kamerstuknummer 27 926, nr. 327.

Het waardeoordeel van de initiatiefnemer blijkt deels uit de keuze die hij heeft gemaakt voor een van de inflatie afgeleide maximale huurprijsverhoging. Voor de initiatiefnemer is dit een eerste stap op weg naar een uitgebreider stelsel van huurprijsregulering. Daarbij is initiatiefnemer voorstander van een uitbreiding van het woningwaarderingsstelsel, bijvoorbeeld tot 250 punten. Daarmee komt, zoals in Wenen, de huurprijs van de woning in verhouding te staan tot de kwaliteit. Initiatiefnemer staat echter open voor andere voorstellen die zorgen voor een betere bescherming van huurders, zoals een huurspiegel naar Duits voorbeeld, of een maximale huur die wordt afgeleid van het geïnvesteerde kapitaal.

In het geval wordt gekozen voor uitbreiding van de werking van het woningwaarderingsstelsel zijn eveneens regels nodig voor de jaarlijkse huurverhoging op individueel niveau, zoals ook het geval is in de gereuleerde sector. Mocht uiteindelijk niet besloten worden tot uitbreiding van de werking van het woningwaarderingsstelsel, dan biedt dit voorstel in elk geval meer bescherming.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Raad van State constateert dat het voorstel zonder enig onderscheid alle verhuurders treft. Deze leden vragen waarom de indiener bijvoorbeeld geen uitzondering maakt voor kleine particuliere verhuurders. Ook vragen deze leden nader te duiden wat de uitzondering voor investeringen in energiebesparing betekent. Klopt het dat een huurder mag weigeren hier een woonlasten-neutrale bijdrage aan te leveren, als de verhuurde woning in een wijk ligt die onderdeel is van de wijkgerichte aanpak in het klimaatakkoord? Welke gevolgen heeft dit volgens de indiener voor de uitvoering van het klimaatakkoord in de gebouwde omgeving? Verwacht de indiener dat verhuurders een woning blijven verhuren als gemeenten meerdere jaren (forse) verhogingen van OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing doorvoert en verhuurders hierdoor niet meer financieel uitkomen? Vindt de initiatiefnemer dat dit wetsvoorstel ook vergt dat de verhogingen van OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing worden beteugeld en, zo nee, waarom niet?

Initiatiefnemer wenst geen uitzondering te maken voor kleine particuliere verhuurders. In de eerste plaats omdat initiatiefnemer van mening is dat de mate van huurbescherming niet moet afhangen van het type verhuurder, maar van de bescherming die huurders nodig hebben voor bestaanszekerheid. In de tweede plaats is initiatiefnemer van mening dat de belangen van (kleine) verhuurders afdoende beschermd zijn. De aanvangshuren blijven immers vrij overeen te komen, en er is voorzien in uitzonderingsbepalingen voor investeringen in de energieprestatie en het woongenot.

Nadere regels voor de uitzonderingsbepaling worden gesteld door de verantwoordelijk Minister. Indiener is van mening dat instemming van de huurder benodigd zou moeten zijn voor investeringen in de energiezuinigheid of het woongenot, en daarmee ook voor de eenmalig toegestane hogere huurverhoging.

Wat indiener betreft dient het wetsvoorstel geen belemmeringen op te werpen voor het behalen van de doelstellingen voor het klimaatakkoord. De uitzonderingsbepaling moet ook op deze wijze worden vormgegeven. In de eerste plaats zou de bepaling zo moeten worden vormgegeven dat investeringen in de energieprestatie voldoende aantrekkelijk zijn voor huurders.

Initiatiefnemer doet geen uitspraken over de hoogte van de OZB, erfpacht en andere heffingen. Die moeten door gemeenten op een gepast niveau worden vastgesteld om gemeentelijk beleid te financieren. Initiatiefnemer vreest niet dat verhuurders verlies zullen gaan leiden. Hoewel indiener van mening is dat de aanvangshuren eveneens gereguleerd zouden moeten worden, brengt het wetsvoorstel daar geen wijzigingen in aan. Voor grote investeringen bestaan bovendien uitzonderingsbepalingen. Door de lage rente zijn investeringen in vastgoed zeer lucratief. Tegelijkertijd kennen inkomsten uit verhuur een gunstige fiscale behandeling. Eventuele verhogingen van lokale lasten kunnen worden bekostigd middels de maximale toegestane huurverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Indien de lasten onverhoopt harder stijgen, dan kunnen verhuurders tijdelijk genoeg nemen met een enigszins lagere winst.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de initiatiefnemer niet vreest dat verhuurders als gevolg van de regulering niet meer financieel uitkomen. De initiatiefnemer geeft aan dat verhuurders de aanvangshuur vrij kunnen overeenkomen. Echter, deze leden lezen dat de initiatiefnemer ook aangeeft dat deze regulering zou kunnen worden gezien als een eerste stap naar meer regulering van de huurprijzen van vrije geliberaliseerde huurovereenkomsten, waarbij in de toekomst op enigerlei wijze ook de aanvangshuren kunnen worden gereguleerd. De initiatiefnemer rechtvaardigt meerdere keren het wetsvoorstel door aan te geven dat de aanvangshuur nog steeds vrij kan worden overeengekomen, maar geeft tegelijkertijd aan dat deze wet een opmaat is om die vrijheid ook af te schaffen. Deze leden zouden graag een verduidelijking zien op dit punt.

Het wetsvoorstel bevat geen voorstellen voor verdergaande huurprijsregulering dan de voorgestelde begrenzing van de jaarlijkse huurprijsverhoging.

Het is de politieke opvatting van initiatiefnemer dat een verdere uitbreiding van de huurprijsbescherming wenselijk is, bijvoorbeeld door de werking van het woningwaarderingstelsel uit te breiden. Het ligt voor de hand dergelijke grote stelselwijzigingen bij de aanstaande formatiebesprekingen te betrekken. Dat doet niets af aan de wenselijkheid van dit wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Raad van State adviseert om het voorstel aan te passen en in alle gevallen afdoende rekening te houden met de belangen van verhuurders. Deze leden zien dat de initiatiefnemer de uitzonderingsbepaling voor de hierop volgende AMvB heeft uitgebreid, maar menen dat deze aanpassing slechts ten dele tegemoet komt aan het advies van de Raad van State. Deze leden wijzen ook op andere onvoorziene omstandigheden zoals de stijging van gemeentelijke belastingen zoals OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing. De leden van de VVD-fractie vragen waarom de initiatiefnemer de regering niet de ruimte geeft om werkbare uitzonderingsbepalingen uit te werken bij AMvB. Ook vragen deze leden de initiatiefnemer om een nadere duiding van de belangenafweging tussen huurders en verhuurders. Welke economische gevolgen heeft dit wetsvoorstel voor verhuurders op langere termijn en in welke mate worden daarmee problemen voor huurders verminderd? Welke impactanalyse ligt hieraan ten grondslag? Welke juridische analyse ligt ten grondslag aan de stelling van de initiatiefnemer dat het wetsvoorstel voldoet aan de dienstenrichtlijn en de bescherming van het eigendomsrecht op grond van artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM? Zij vragen de indiener specifiek in te gaan op de juridische kwalificatie van een gereguleerde huurverhoging op het specifiek gekozen percentage, in combinatie met de wettelijke huurbescherming die de

huurder voor onbepaalde tijd geniet, waardoor de verhuurder het contract niet kan opzeggen. Op grond waarvan concludeert de indiener dat hierbij geen sprake is van prijsregulering?

Initiatiefnemer vreest niet dat verhuurders verlies zullen gaan lijden. Hoewel initiatiefnemer van mening is dat regulering van de aanvangshuren wenselijk is, heeft het wetsvoorstel daar geen gevolgen voor. Voor grote investeringen bestaan uitzonderingsbepalingen. Door de lage rente zijn investeringen in vastgoed zeer lucratief. Tegelijkertijd kennen inkomsten uit verhuur een gunstige fiscale behandeling. Eventuele verhogingen van lokale lasten kunnen worden bekostigd middels de maximale toegestane huurverhoging op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt. Indien de lasten onverhoopt harder stijgen, dan kunnen verhuurders tijdelijk genoeg nemen met een enigszins lagere winst.

De memorie van toelichting is uitgebreid naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering. In de memorie van toelichting en het Nader Rapport gaat initiatiefnemer uitgebreid in op het juridisch kader. Verschillende Europeesrechtelijke bepalingen, stellen verschillende eisen aan vormen van regulering. Artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM regelt het recht op eigendom. Daaraan mogen alleen beperkingen worden opgelegd mits die naar de nationale wetgeving rechtmatig zijn. Die wetgeving moet daarbij voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar zijn. Voorts dient de regulering het algemeen belang te dienen. Tot slot dient een redelijk evenwicht gevonden te worden; de maatregel moet proportioneel zijn. Het algemeen belang dat gediend wordt met de huurprijsregulering is dat van het recht op voldoende betaalbare woongelegenheden. Daaraan wordt bijgedragen omdat dit wetsvoorstel voorziet in een voorzienbare, gematigde huurprijsontwikkeling en excessieve huurprijsstijgingen voorkomt. Tot slot heeft initiatiefnemer eerder betoogd dat een redelijk evenwicht wordt gevonden tussen de belangen van huurders en verhuurders. Hoewel initiatiefnemer van mening is dat ook de aanvangshuren gereguleerd zouden moeten worden, ziet het wetsvoorstel daar niet op. Bovendien is de maximaal toegestane huurprijsverhoging afgeleid van de verhoging die institutionele woningbeleggers reeds hanteren. Excessen worden voorkomen middels een gematigde en voorzienbare huurprijsontwikkeling gedurende de looptijd van het contract.

Er is geen sprake van een maximumprijs zoals bedoeld in Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Hoewel indiener van mening is dat ook de aanvangshuren gereguleerd zouden moeten worden, ziet het wetsvoorstel daar niet op. Bovendien blijven uitzonderingen mogelijk voor huurverhogingen bij investeringen in het woongenot of in de energiezuinigheid. Ook in het geval Artikel 15 wel van toepassing is, wordt in de memorie van toelichting en het Nader Rapport beargumenteerd dat de regulering voldoet aan de eisen die de Dienstenrichtlijn daaraan stelt.

Bovendien heeft de regering aangekondigd de huurprijsverhogingen in het reguleerde segment te beperken tot de hoogte van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. Daarmee sluit dit wetsvoorstel aan bij de maximaal toegestane huurverhoging in de gereguleerde sector.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer de rol die de Huurcommissie gaat spelen na invoering van onderhavig wetsvoorstel?

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 6 november 2020 per brief aan de Kamer laten weten dat zij voornemens is huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten toegang te geven tot de huurcommissie op het punt van de maximaal toegestane huurver-

hoging. Dit wetsvoorstel voorziet daar nog niet in. Te bezien valt of dit middels een nota van wijziging wordt opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel, of separaat wordt geregeld. De initiatiefnemer treedt hierover in overleg met de Minister.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de verantwoordelijke Minister na invoering van dit wetsvoorstel situaties kan opnemen waarin een eenmalig hogere huurverhoging is toegestaan. Kan de initiatiefnemer aangeven waar dit voor gebruikt kan worden, naast het verhogen van woongenot of verduurzaming? Kan de initiatiefnemer ook aangeven waarom investeringen in het woongenot of in de energieprestatie van de woning alleen kan plaatsvinden met goedkeuring van de huurder? Bestaat daarmee niet het risico dat er een scheve verhouding komt tussen verhuurder en huurder? Is het daarbij geen oplossing om de investeringen in de woning en de daarbij passende huurverhoging neer te leggen bij de Huurcommissie om dit te toetsen, zo willen deze leden weten.

Initiatiefnemer wil voorkomen dat huurders worden geconfronteerd met huurverhogingen na investeringen in het woongenot of energiezuinigheid, terwijl zij geen behoefte hadden aan die investeringen of meer waarde hechten aan een betaalbare huur. Derhalve wenst initiatiefnemer huurders een vorm van instemmingsrecht geven.

Wat indiener betreft dient het wetsvoorstel geen belemmeringen op te werpen voor het behalen van de doelstellingen voor het klimaatakkoord. De uitzonderingsbepaling moet ook op de wijze worden vormgegeven. In de eerste plaats zou de bepaling zo moeten worden vormgegeven dat investeringen in de energieprestatie voldoende aantrekkelijk zijn voor huurders.

De uitzonderingsbepaling kan ook gebruikt worden voor situaties waarin de overheid investeringsverplichtingen oplegt aan huurders die niet redelijkerwijs uit de maximaal toegestane huurverhoging kunnen worden voldaan, maar nu niet voorzienbaar zijn. De grootschalige wijze waarop de verduurzamingsopgave nu ter hand wordt genomen, kon twintig jaar geleden niet worden voorzien. Initiatiefnemer beoogt met deze bepaling situaties te ondervangen die nu nog niet voorzienbaar zijn, maar wel grote investeringen van verhuurders vergen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat de aanvangshuren niet worden behandeld in onderhavig wetsvoorstel. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe hij denkt dat deze excessen, in zoverre daar sprake van is, voorkomen moeten worden? Waarom heeft de initiatiefnemer deze oplossing niet verwerkt in onderhavig wetsvoorstel? De CDA-fractieleden vragen de initiatiefnemer of onderhavig wetsvoorstel niet een neveneffect heeft op hogere aanvangshuren? Wordt het beoogde effect niet teniet-gedaan doordat verhuurders de aanvangshuren gaan verhogen als compensatie doordat zij hun huren minder hard kunnen laten stijgen?

Initiatiefnemer is van mening dat ook de aanvangshuren vaak onbetaalbaar zijn. Ter illustratie: in de vrije sector bedraagt de gemiddelde aanvangshuur ruim 1.000 euro, de bovengrens van wat doorgaans wordt geduid als het middensegment.

Het wetsvoorstel bevat geen voorstellen voor verdergaande huurprijsregulering dan de voorgestelde begrenzing van de jaarlijkse huurprijsverhoging.

Het is de politieke opvatting van initiatiefnemer dat een verdere uitbreiding van de huurprijsbescherming wenselijk is, bijvoorbeeld door de werking van het woningwaarderingstelsel uit te breiden. Het ligt voor de hand dergelijke grote stelselwijzigingen bij de aanstaande formatiebesprekingen te betrekken. Dat doet niets af aan de wenselijkheid van dit wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat voor huurverhoging na investeringen in energiezuinigheid en woningverbeteringen nadere regels kunnen worden gesteld. Deze leden vragen of de initiatiefnemer verder uiteen kan zetten wat er onder nadere regels wordt verstaan en wat de initiatiefnemer beschouwt als woningverbeteringen waarvoor een huurverhoging mogelijk kan zijn? Deze leden vragen daarnaast voor hoeveel woningen naar verwachting van uitzonderingsgronden gebruik wordt gemaakt volgens de indiener?

De initiatiefnemer heeft geen informatie over het aantal keer dat dat gebruik gemaakt zal worden van de uitzonderingsbepaling. Dat wordt mede bepaald door de vormgeving die de regering kiest.

Het doel van deze uitzonderingsbepaling is dat verhuurders geen verlies lijden gedurende de looptijd van de huurovereenkomst als zij investeringen plegen in het woongenot of energiezuinigheid, zodat deze doorgang kunnen vinden als zowel huurder als verhuurder dat wenselijk achten. De precieze uitwerking laat initiatiefnemer aan de regering.

De leden van de SP-fractie vragen de indiener waarom de aanvangshuur en de systematiek van het komen tot een aanvangshuur niet worden veranderd door de voorliggende wet. Deze leden vragen of de indiener bereid is dit aan te passen of een amendement in die richting te kunnen omarmen. Eerder hebben de leden van de SP-fractie bijvoorbeeld gepleit voor het doortrekken van de het huurpuntensysteem in de vrije sector. Dit zou een goede oplossing kunnen zijn om ook aan een bezwaar van de Raad van State tegemoet te komen.

Initiatiefnemer is van mening dat ook de aanvangshuren vaak onbetaalbaar zijn. Ter illustratie: in de vrije sector bedraagt de gemiddelde aanvangshuur ruim 1.000 euro, de bovengrens van wat doorgaans wordt geduid als het middensegment.

Het wetsvoorstel bevat geen voorstellen voor verdergaande huurprijsregulering dan de voorgestelde begrenzing van de jaarlijkse huurprijsverhoging.

Het is de politieke opvatting van initiatiefnemer dat een verdere uitbreiding van de huurprijsbescherming wenselijk is, bijvoorbeeld door de werking van het woningwaarderingstelsel uit te breiden. Het ligt voor de hand dergelijke grote stelselwijzigingen bij de aanstaande formatiebesprekingen te betrekken. Dat doet niets af aan de wenselijkheid van dit wetsvoorstel.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom er is gekozen voor een beperking van de huurprijzen in de geliberaliseerde huursector van inflatie plus 1 procentpunt. Deze leden begrijpen dat elk genoemd percentage een arbitraire grens is, maar er liggen heldere uitspraken van de Eerste Kamer waarin wordt gesteld dat er een huurstop moet plaatsvinden, ook in de vrije sector. Kan de indiener ingaan op deze aangenomen voorstellen tot een bevrozing van de huren en het voorliggende voorstel om huurverhogingen bovenop de inflatie toe te blijven staan, vragen de leden van de SP-fractie.

Initiatiefnemer deelt de opvatting van de SP-fractie dat een huurstop noodzakelijk is. Dit wetsvoorstel ziet ook niet op de huurstop, waartoe werd opgeroepen als gevolg van de coronacrisis, maar op de structurele situatie. Initiatiefnemer verwelkomt voorstellen om de voorgestelde huurstop alsnog te realiseren.

Het moge duidelijk zijn dat de leden van de SP-fractie het liefst een verlaging van de huurprijzen zien, maar zij willen ook meedenken wat mogelijk is in de ogen van de indiener. De leden van de SP-fractie zouden graag een verdere beperking van de geliberaliseerde huurprijzen zien. Nu en in de toekomst. De vraag luidt of de indiener hiervoor open staat en de initiatiefwet daartoe wil aanpassen. Behoort een maximering op inflatieniveau tot de mogelijkheden, vragen de leden van de SP-fractie.

Ook in de structurele situatie, is initiatiefnemer van mening dat regulier onderhoud dient te kunnen worden voldaan uit een huurverhoging op het niveau van de inflatie. Het wetsvoorstel laat met een maximaal toegestane huurverhoging van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt meer ruimte, om tegemoet te komen aan bezwaren die bij verhuurders leven en negatieve neveneffecten te voorkomen. Daarmee vormt het wetsvoorstel wat initiatiefnemer betreft een eerste fundamentele stap op weg naar meer bescherming van huurders.

Tot slot willen de leden van de SP-fractie graag weten waarom de toegang tot de Huurcommissie voor huurders in de vrije sector in de voorliggende wet niet is opgenomen. Op dit moment kunnen deze huurders alleen in de eerste zes maanden na aanvang van hun huurcontract bij de Huurcommissie terecht. Daarna zijn deze huurders als het ware vogelvrij. De leden van de SP stellen voor om alle huurders gelijke rechten te geven en daarmee een gelijke toegang tot de Huurcommissie. Graag zien zij hierop een reactie tegemoet van de indiener. De leden van de SP-fractie zijn bereid een voorstel op dit punt in te dienen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 6 november 2020 per brief aan de Kamer laten weten dat zij voornemens is huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten toegang te geven tot de huurcommissie op het punt van de maximaal toegestane huurverhoging. Dit wetsvoorstel voorziet daar nog niet in. Te bezien valt of dit middels een nota van wijziging wordt opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel, of separaat wordt geregeld.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen aandacht voor de maximale huurprijsstijging in dit wetsvoorstel in vergelijking met het voorstel van de Minister om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan. De initiatiefnemer verwijst naar een bericht van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), waarin staat dat «huurstijgingen hoger dan inflatie plus 2,5% niet meer aanvaardbaar zijn in de huidige tijd». De leden van de ChristenUnie vinden het goed om te lezen dat de institutionele beleggers zich bewust zijn van de problematiek en huurders in de vrije sector meer zekerheid willen bieden. Het huidige voorstel van de regering bedraagt een huurstijging van inflatie + 2.5%, een ruimere marge dan de initiatiefnemer aanhoudt. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben begrip voor de keuze van de initiatiefnemer maar vragen zich af of de initiatiefnemer ook een flexibele optie heeft meegewogen met bijvoorbeeld een maximale huurstijging over enkele jaren? Zo ja, kan de initiatiefnemer dan uiteenzetten waarom hij hier niet voor gekozen heeft in dit voorstel?

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen naar het voorstel om de huur maximaal met 7,5 procentpunt te laten stijgen gedurende een periode van vijf jaar. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van dit voorstel. Initiatiefnemer ziet de voordelen van deze flexibiliteit voor verhuurders, maar ziet eveneens nadelen voor huurders. De voornaamste overweging daarbij is dat geliberaliseerde huurovereenkomsten worden opgezegd door de huurders voordat de periode van vijf jaar (of een veelvoud daarvan) is verstreken. Het zou verhuurders vrij staan om na het eerste jaar van de overeenkomst de huur te verhogen met 7,5 procentpunt bovenop de inflatie en de huur vervolgens een aantal niet te verhogen. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de doelstelling van het wetsvoorstel, namelijk te komen tot een gematigde en voorzienbare jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt in het bijzonder voor algemene tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van twee jaar. Het zou de verhuurder dan alsnog vrij staan de huur na een jaar te verhogen met 7,5 procentpunt bovenop de inflatie. De bescherming die dit wetsvoorstel beoogt te bieden, wordt daarmee feitelijk ongedaan gemaakt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich daarnaast, net als de Raad van State, af of van het voorstel geen averechts effect uitgaat. Een vergaande maximering van de huurstijgingen in de vrijhuursector zou deze onaantrekkelijk kunnen maken voor verhuurders, welke hun woningen zouden kunnen verkopen, verhuren op de zogenoemde «short stay» markt, of werken met kortlopende huurcontracten. Het gevolg daarvan zou een krimpende vrije huursector zijn, wat weer zorgt voor huurprijsstijgingen. Hoe denkt de indiener dit effect te kunnen voorkomen?

De fractie van de ChristenUnie merkt eveneens terecht op dat verhuurders zouden kunnen overgaan tot het gebruiken van tijdelijke huurovereenkomsten. Wat de initiatiefnemer betreft zou het gebruik van algemene tijdelijke huurovereenkomsten dan ook aan banden moeten worden gelegd. Daarvoor bestonden overigens al goede redenen voor het voorliggende wetsvoorstel aanhangig werd gemaakt. Een mogelijk mitigerende factor is dat verhuurders eveneens worden geconfronteerd met transactiekosten bij mutatie van de huurder, denk bijvoorbeeld aan het selecteren van gegadigden en een onderzoek naar hun draagkracht. Het is dus niet zonder meer het geval dat verhuurders kosteloos kunnen overstappen van langdurige, stabiele relaties naar opeenvolgende tijdelijke huurovereenkomsten. Daaruit volgt dat niet valt te concluderen dat verhuurders dit op grote schaal zullen doen.

Het voorstel van de initiatiefnemer laat daarnaast ruimte voor verhuurders om hun aanvangshuur zelf te bepalen. De indiener geeft aan dat hierdoor «rekening wordt gehouden» met de belangen van verhuurders. De leden van de ChristenUnie-fractie kunnen zich voorstellen dat een verdergaande beperking van de maximale huurprijsstijging dan de door de Minister voorgestelde inflatie + 2,5%, kan resulteren in een prikkel voor verhuurders om de aanvangshuurprijs fors hoger in te schalen. Wat denkt de initiatiefnemer dat het effect van het wetsvoorstel is op de aanvangshuurprijs in de vrije sector?

De suggestie dat verhuurders als gevolg van dit wetsvoorstel de aanvangshuren kunnen verhogen, veronderstelt dat zij nu niet de maximale mogelijke aanvangshuur rekenen. In het licht van de woningnood van ruim 300.000 woningen en de grote druk die daarvan uitgaat op de huurprijzen, is indiener van mening dat verhuurders op dit moment al de maximale aanvangshuur rekenen. Het wetsvoorstel stelt huurders niet beter in staat om hogere aanvangshuren te betalen. Daar

verhuurders al het maximaal mogelijke vragen van huurders, vreest initiatiefnemer niet dat een aanvangshuren zullen stijgen.

Indien dit echter wel het geval is, dan is initiatiefnemer van mening dat dit een extra argument levert om ook over te gaan tot een vorm van regulering van de aanvangshuren.

Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie zich af of een maximering van de huurprijsstijging er niet voor zorgt dat dit de nieuwe «gouden standaard» van huurprijsstijging wordt, en verhuurders het maximum van inflatie +1% standaard gaan aanhouden. In dat kader hebben de leden van de ChristenUnie-fractie behoefte aan zicht op het probleem; van hoeveel (procent van de) huurwoningen in de vrije sector stijgt de huurprijs boven de door de Minister voorgestelde maximering (Inflatie + 2,5%), in hoeveel gevallen tussen de norm van de indiener (inflatie + 1%) en die van de Minister, en in hoeveel gevallen wordt er een huurstijging doorgevoerd tussen de 0 en de norm van de initiatiefnemer?

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een overzicht gemaakt van de huurstijgingen bij geliberaliseerde huurwoningen, exclusief harmonisatie. Die informatie is gebaseerd op de CBS huurenquête 2020. Zie de tabel hieronder. In heel Nederland wordt 19 procent van de hurende huishoudens in de vrije sector geconfronteerd met een hogere huurverhoging dan toegestaan volgens dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel leidt dus tot een meer gematigde huurprijsontwikkeling voor ongeveer 87.000 huishoudens.

Geliberaliseerde huurwoningen, alle verhuurders, exclusief harmonisatie

Huurstijging	aantal woningen (* 1.000)					
	NL totaal		Grootstedelijke regio's ¹		Overige regio's	
T/m 2,6% (inflatie)	279	60%	143	61%	136	59%
2,6 t/m 3,6% (inflatie+1)	96	21%	43	18%	54	24%
3,6 t/m 5,1% (inflatie+2,5)	55	12%	29	12%	26	11%
5,1 t/m 6,6% (inflatie+4)	27	6%	16	7%	11	5%
> 6,6%	5	1%	3	1%	2	1%
T	462		233		229	

¹ Grootstedelijke regio's: G4 + Eindhoven.

Bron: CBS huurenquête 2020 / bewerking BZK

De leden van de SGP-fractie vragen wat de verwachte gevolgen zijn voor de aanvangshuur in de geliberaliseerde huursector. Verwacht de initiatiefnemer een stijging van deze aanvangshuren?

De leden van de SGP-fractie vragen om een reflectie op de positie van toetreders op de geliberaliseerde huurmarkt, die bijvoorbeeld zijn doorgestroomd uit de sociale huursector. Deze toetreders kunnen te maken gaan krijgen met een hogere aanvangshuur, waardoor de toegang tot de geliberaliseerde huursector (nog) verder beperkt wordt. Onderschrijft de initiatiefnemer deze verwachting, en hoe kan deze beperking voorkomen worden? En wat heeft deze (mogelijke) hogere aanvangshuur voor gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt?

De suggestie dat verhuurders als gevolg van dit wetsvoorstel de aanvangshuren kunnen verhogen, veronderstelt dat zij nu niet de maximaal mogelijke aanvangshuur rekenen. In het licht van de woningnood van ruim 300.000 woningen en de grote druk die daarvan uitgaat op de huurprijzen, is indiener van mening dat verhuurders op dit moment al de maximale aanvangshuur rekenen. Het wetsvoorstel stelt

huurders niet beter in staat om hogere aanvangshuren te betalen. Daar verhuurders al het maximaal mogelijke vragen van huurders, vreest initiatiefnemer niet dat een aanvangshuren zullen stijgen.

Indien dit echter wel het geval is, dan is initiatiefnemer van mening dat dit een extra argument levert om ook over te gaan tot een vorm van regulering van de aanvangshuren.

4. Verhouding tot hoger recht

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer te reageren op de kritiek van de Raad van State dat de eigenaar die zijn onroerend goed niet zelf verhuurt, wordt getroffen door de maximering. De Raad van State wijst er terecht op dat het vrije kapitaalverkeer belemmert kan worden door de negatieve gevolgen van de maximering voor het rendement en de waarde van het onroerend goed van deze verhuurder. Het gevolg kan zijn dat er meer woningen aan de voorraad wordt onttrokken. Deze leden vragen de initiatiefnemer te reageren op deze kritiek en daarmee specifiek in te gaan op dit soort verhuurders en de gevolgen voor de woningvoorraad.

Het advies van de Afdeling advisering Raad van State sprak over de gevolgen voor eigenaren van woningen die deze woningen niet zelf verhuren, omdat de waarde van de woning mogelijk daalt. Initiatiefnemer meent dat deze effecten beperkt zijn. Bovendien vreest initiatiefnemer niet dat verhuurders verlies zullen gaan leiden. De aanvangshuren blijven immers vrij overeen te komen, en voor grote investeringen bestaan uitzonderingsbepalingen. Door de lage rente zijn investeringen in vastgoed zeer lucratief. Tegelijkertijd kennen inkomsten uit verhuur een gunstige fiscale behandeling.

5. Overgangsrecht

De leden van de VVD-fractie hebben een aantal vragen over het overgangsrecht. Het doel van de initiatiefnemer is dat de huur na inwerkingtreding slechts eenmalig mag worden verhoogd met een hoger bedrag of een hoger percentage dan de inflatie plus 1 procentpunt. De initiatiefnemer betoogt hierbij dat verhuurders voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden, maar gaat niet in op het feit dat verhuurders gebonden zijn aan de wettelijke huurbescherming. Hoe kan een verhuurder zich precies voorbereiden op deze permanente wijziging van een eerder gesloten huurcontract? Is het de bedoeling van de initiatiefnemer dat de verhuurder het pand verkoopt? Zo ja, acht de initiatiefnemer het wenselijk dat de huurmarkt kleiner wordt? Zo nee, wat kan een kleine verhuurder precies doen als de lening aan de bank doorloopt en de woning verliesgevend dreigt te worden?

Initiatiefnemer vreest niet dat verhuurders verlies zullen gaan lijden. De aanvangshuren blijven immers vrij overeen te komen, en voor grote investeringen bestaan uitzonderingsbepalingen. Door de lage rente zijn investeringen in vastgoed zeer lucratief. Tegelijkertijd kennen inkomsten uit verhuur een gunstige fiscale behandeling. Het is dus niet de bedoeling, en ook niet de verwachting, van de initiatiefnemer, dat verhuurders hun pand verkopen. Het blijkt namelijk zeer goed mogelijk om woningen te verhuren met een maximale huurverhoging op het niveau van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt.

Het overgangsrecht biedt verhuurders de mogelijkheid om eenmalig een hogere huurverhoging toe te passen binnen een periode van twee jaar, waarna deze regulering van kracht wordt.

Verhuurders kunnen de huurprijs eenmalig verhogen naar een marktconform niveau. Het staat de verhuurder vrij om een redelijk aanbod te doen met een verhoogde huurprijs. Daarna is de huurprijs op een niveau gebracht waarbij het mogelijk moet zijn om een redelijk rendement te behalen bij een gematigde en voorzienbare huurprijsontwikkeling op het niveau van de inflatie plus 1 procentpunt.

Nijboer