

Vergaderjaar 2022–2023

36 218

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten)

Nr. 7

VERSLAG

Vastgesteld 3 november 2022

Inhoudsopgave

i.	Algemeen	1
1.	Inhoud en doel van het voorstel	2
2.	Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders	6
3.	Internetconsultatie	6

I. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij het Wetsvoorstel ten aanzien van de Wijzigingen van de Uitvoeringswet huurprijzen en Woonruimte en hebben nog enkele vragen/opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze leden onderschrijven de noodzaak om huurders in de vrije huursector komend jaar beter te beschermen tegen extreme huurstijgingen. Zij hebben nog enkele vragen en opmerkingen over het wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Hierover hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel om de huurverhoging in de geliberaliseerde sector te maximeren. Deze leden zijn blij dat de regering inziet dat de huidige wetgeving waarin de huren jaarlijks met inflatie plus 1% kunnen stijgen niet voldoet om huurders te beschermen tegen onredelijke huurprijsstijgingen. Zij vragen zich echter af of het voorliggende wetsvoorstel voldoende is om huurders te beschermen. Zij hebben daarom over het wetsvoorstel nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

Het lid van de BBB-fractie heeft kennisgenomen van de Wijziging van de inbreng verslag (wetsvoorstel) Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten). Dit lid heeft een aantal vragen.

Het lid van de BIJ1-fractie heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel. Dit lid heeft hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

1. Inhoud en doel van het voorstel

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering een overzicht kan geven van de te verwachte loonontwikkeling voor de komende jaren en kan zij hierbij een koppeling maken met de maximale huurprijsstijging. Deze leden lezen dat de regering beschrijft dat er een «redelijk» rendement op huren blijft bestaan, ook na inwerkingtreding van de wet. Kan de regering deze constatering nader toelichten met diverse rekenvoorbeelden?

Zij stellen vast dat er op het gebied van regeldruk niets beschreven wordt over de inbreng van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Hier wordt slechts later in het memorie van toelichting kort op ingegaan. Is er ten aanzien van de regeldruk een advies ingewonnen bij de ATR? Zo ja, hoe luidde dit advies? Kan de regering hier nader op in gaan?

Zij constateren dat er geen evaluatiebepaling is opgenomen met betrekking tot het wetsvoorstel. Is de regering bereid om dit wetsvoorstel over een aantal jaar te evalueren om te onderzoeken of er inderdaad een goede belangenafweging is gemaakt tussen de huurder en de verhuurder? Zo ja, binnen welke termijn wordt deze evaluatie gedaan?

De leden van de CDA-fractie maken zich zorgen over de huurders in de vrije sector wiens inkomensontwikkeling lager is dan de gemiddelde loonstijging, zoals bij veel gepensioneerden het geval is. Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat ook voor hen de huren betaalbaar blijven? Deze leden vragen de regering in dat kader uitgebreider te reflecteren op het voorstel van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) om met een inkomensafhankelijke huurverhoging in de vrije sector te komen. Zij zijn benieuwd wat de regering van dit voorstel vindt en of de regering dit voorstel verder kan uitwerken.

Tevens zijn deze leden benieuwd naar de motivatie achter de +1% bovenop de gemiddelde loonontwikkeling. Gezien de loonontwikkeling van het afgelopen jaar zouden de huurverhogingen in de vrije sector veel hoger uit kunnen vallen dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Waarom is er niet voor gekozen om de maximale huurverhogingen simpelweg te koppelen aan de gemiddelde loonontwikkeling? Daarnaast vragen zij waarom er voor +1% is gekozen. Wat is de onderbouwing achter dit getal?

De leden van de CDA-fractie lezen in het Advies van de Raad van State dat de Afdeling adviseert in kaart te brengen welke gevolgen de maximering heeft voor verhuurders. Deze leden zien dat in de memorie van toelichting kort wordt geschetst dat ondanks de maximering een redelijk rendement op verhuur mogelijk blijft voor verhuurders. Kan de regering deze stelling uitgebreider onderbouwen?

Tot slot willen zij de regering erop wijzen dat er een woord ontbreekt in de laatste zin van paragraaf 1 in de memorie van toelichting.

De leden van de SP-fractie hebben allereerst enkele vragen en opmerkingen over de huurstijging. Kan de regering uitleggen waarom een opslag van 1% (nog steeds) gerechtvaardigd is? Deelt de regering de

mening dat de 1% bovenop inflatie dan wel de gemiddelde loonontwikkeling plus 1% nog steeds te veel ruimte voor te grote huurstijgingen biedt? Kan de regering haar antwoord nader toelichten? Kan de regering uitleggen waarom er geen aansluiting is gezocht met de huurprijsstijging in de gereguleerde huursector, aangezien vele inkomens nu buiten de vele financiële regelingen vallen? Kan de regering verzekeren dat een huurstijging van 1% bovenop de inflatie dan wel een huurstijging van de gemiddelde loonontwikkeling plus 1% niet tot betalingsproblemen leidt? Deelt de regering de mening dat een huurstijging van inflatie plus 1% of een huurstijging met het gemiddelde van de CAO-lonen plus 1% nog altijd hoger kan zijn dan de werkelijke inkomensstijging van de huurder? Zo ja, om hoeveel huurders in de vrije sector kan dit gaan en kan de regering specifiek ingaan op de groep gepensioneerden? Zo nee, kan de regering uitleggen waarom niet? Waar kunnen huurders in de geliberaliseerde sector het komende jaar rekening mee houden? Kan de regering bij benadering aangeven hoeveel woningen er als gevolg van de verwachte huurprijsstijging boven de 1.000 euro uitkomen? Kan de regering bij benadering aangeven wat het (bruto en netto) rendement na de verwachte huurstijging in de vrije markt sector is? Kan de regering aangeven of er een impactanalyse gemaakt is voor de verschillende huishoudens in de vrije sector? Zo ja, wat zijn deze gevolgen? Zo nee, kan de regering aangeven of er nog een impactanalyse komt en wanneer? Deze leden hebben enkele vragen over de huurquote in de vrije sector. Deelt de regering de mening dat de huurquote in de vrije sector vaak nu al te hoog is? Kan de regering haar antwoord nader toelichten? Kan de regering aangeven welke huurquotes in de vrije sector voor de verschillende huishoudens acceptabel zijn? Deelt de regering de mening dat een huurstijging boven de inflatie en/of boven het gemiddelde van de CAO-lonen (bijna) altijd zal leiden tot een hogere huurquote? Zo ja, waarom kiest de regering dan voor deze koppelingen? Zo nee, waarom niet?

Zij hebben enkele vragen over de indexatie van de puntprijs in het woningwaarderingssysteem (WWS). Waarom is het effect van de indexatie op de puntprijs in het WWS buiten beschouwing gelaten? Hoe kijkt de regering aan tegen de maximale huurprijs voor gereguleerde woningen die op basis van de huidige inflatie met zo'n 10% stijgt als gevolg van de indexatie op de puntprijs in het WWS? Vindt de regering deze enorme stijging van de maximale huurprijzen geoorloofd zonder dat de kwaliteit verbetert? Kan de regering haar antwoord nader toelichten? Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat de prijs-kwaliteitsverhouding niet (verder) uit de pas loopt? Deelt de regering de mening dat de WWS-stijging ook een forse financiële prikkel oplevert om tijdelijke huurcontracten niet te verlengen omdat mutatie voor verhuurders erg voordelig is? Immers een nieuwe verhuur biedt meteen veel ruimte voor een huurstijging. Zo ja, deelt de regering de mening dat een verdere stijging van het aantal tijdelijke contracten te verwachten valt? Zo ja, is hiermee aangetoond dat tijdelijke contracten afgeschaft dan wel sterk ingeperkt moeten worden, omdat de woonzekerheid en betaalbaarheid nog verder in het geding komen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen en opmerkingen over het mensenrechtelijk kader van de huurprijsverhoging. Welke grenzen worden vanuit het mensenrechtelijk kader gesteld aan de verhoging van de huurprijzen in de vrije marktsector? In hoeverre is er rekening gehouden in de verhoging van de huren in de vrije sector met het mensenrechtelijk kader? Heeft de regering inzichtelijk gemaakt of huurders in de vrije sector in de financiële problemen komen als gevolg van een hogere huurverhoging dan tot op heden doorgevoerd is? Deelt de regering de mening dat de regering mensenrechtelijk gezien verplicht is om dit inzichtelijk te maken en te monitoren? Kan de regering haar antwoord nader toelichten? De huur wordt in het mensenrechtelijk kader

betaalbaar geacht als de hoogte van de huur het realiseren van andere rechten niet in het geding brengt. Deelt de regering de mening dat de betaalbaarheid als één van de zeven sleutelkarakteristieken van adequate huisvesting in de vrije sector minimaal in het geding is en/of het recht op adequate huisvesting geschonden wordt als gevolg van steeds grotere huurverhogingen? Zo ja, wat gaat de regering doen om de betaalbaarheid weer in de pas te laten lopen met de eisen van adequate huisvesting? Zo nee, waarom niet? Kan de regering uitsluiten dat deze verhogingen van de huurprijs in de vrije markt niet zal leiden tot de meest ernstige schending van het recht op adequate huisvesting, namelijk dakloosheid?

De leden van de GroenLinks-fractie constateren dat de huren de afgelopen decennia fors zijn gestegen ten opzichte van de gemiddelde koopkracht van huurders. Met dit wetsvoorstel beperkt de regering weliswaar de huurprijsstijging, maar blijft het nog steeds mogelijk dat er bovenop de gemiddelde loonontwikkeling een extra huurverhoging van 1% mogelijk is. Hierdoor zal de huurquote van veel huurders nog steeds stijgen, terwijl het doel juist zou moeten zijn om huren betaalbaarder te maken. Hoe verhoudt de maximale huurprijsstijging zich tot het doel om huren betaalbaarder te maken?

Dit wetsvoorstel moet de huurders beschermen tegen onredelijke huurverhogingen. Deze leden constateren dat dit wetsvoorstel evenwel niets doet aan het feit dat verhuurders de afgelopen periode forse huurverhogingen hebben kunnen doorvoeren en dus veel geld hebben verdiend aan de verhuur van woningen. Dit vinden zij zeer onwenselijk omdat het belang van verhuurders hiermee boven het belang van huurders op een betaalbaar dak boven het hoofd wordt gesteld. Kan de regering hierop reflecteren? Deelt de regering de mening dat sinds begin jaren '90 van de vorige eeuw het beleid – of het gebrek aan beleid – veel te veel gericht is geweest op de belangen van verhuurders en te weinig op de belangen van huurders? Zo nee, waarom niet? Kan de regering inzichtelijk maken hoeveel winsten verhuurders in de geliberaliseerde sector hebben gemaakt met de verhuur van woningen? Voorts vragen zij of de regering een overzicht kan geven van de ontwikkeling van de huurquote sinds begin jaren '90 van de vorige eeuw.

De leden van de SGP-fractie begrijpen de wens, gezien de hoge inflatie, om de huurverhoging in de geliberaliseerde sector te beperken. Met dit wetsvoorstel wordt de rekening van de hoge inflatie echter volledig bij de verhuurders gelegd. Deelt de regering deze analyse? Hoe is in dat licht rekening gehouden met een evenwichtige belangenafweging tussen huurders en verhuurders? Waarom is er niet voor gekozen de consequenties van de hoge inflatie te laten dragen door zowel huurders als verhuurders? Wat is de impact op de investeringsmogelijkheden in de geliberaliseerde sector?

Deze leden wijzen op de opmerkingen die de Raad van State maakt over de noodzaak en proportionaliteit. De regering gaat in haar reactie daarop enkel in op het feit dat voorgesteld wordt de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te wijzigen. Kan de regering ook ingaan op de andere opmerkingen die de Raad van State maakt, met name daar waar het gaat over de noodzaak en proportionaliteit van het voorstel?

Daarnaast vragen zij of de regering inzage kan geven in de doorwerking van de hoge inflatie op de kosten van verhuurders. De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat veel gegevens die nodig zijn om de maximale huurprijsverhoging te berekenen reeds bekend zijn. Wat is op basis daarvan de verwachte maximale huurprijsverhoging in 2023?

Het lid van de BBB-fractie leest dat als de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, er zal worden afgeweken van de systematiek om de jaarlijkse huurverhoging niet buiten proporties te laten groeien. Dit lid zou graag

willen weten hoe snel er kan worden afgeweken van de systematiek. Is dit iets wat automatisch zal gaan?

Het lid van de BIJ1-fractie staat positief tegenover de ambitie van de regering om de financiële druk op huurders te verlichten. Alhoewel het beschermen van huurders tegen huurstijgingen altijd een waardevolle doelstelling is, wordt de noodzaak momenteel extra benadrukt vanwege hoge inflatie. Het loslaten van de relatie tussen inflatie en toegestane huurverhoging is een duidelijke stap in de juiste richting. Echter, dit lid wijst erop dat de inhoud van de wet in haar huidige opmaak over onvoldoende maatregelen beschikt om de ambities van de regering na te komen. De wetswijziging omvat namelijk geen aanpassing van de indexatie van de puntprijs van woningen, die nog steeds aan inflatie gekoppeld zal zijn. Ook creëert de beoogde koppeling van de toegestane huurverhoging aan de gemiddelde CAO-stijging onvoldoende ademruimte voor huurders.

Zij maakt zich zorgen over de mogelijkheid waarin een stijging van de puntprijs van woningen leidt tot een stijging van huurprijzen. Of een scenario waarin de discrepantie tussen de puntprijsstijging en de stijging van de toegestane huurverhoging leidt tot het ontmoedigen van verhuurders om tijdelijke huurcontracten niet te verlengen. Als er een groot verschil ontstaat tussen de puntprijsstijging en de toegestane huurstijging zou het immers voordeliger zijn voor verhuurders om huurcontracten niet te verlengen en, in plaats daarvan, nieuwe huurcontracten aan te gaan op basis van een hogere huurprijs. Het lid van de BIJ1-fractie vraagt de regering om hier een reflectie op te bieden en daarbij expliciet de mogelijkheid te overwegen om de indexatie van de puntprijs ook te beperken in samenhang met de beoogde verlaging van de huurverhoging. In het geval dat de regering deze mogelijkheid negatief beoordeelt, verzoekt zij de regering om uit te weiden over welke maatregelen de regering gaat nemen om het niet verlengen van tijdelijke huurcontracten tegen te gaan.

Dit lid vindt het voorts opmerkelijk dat de beoogde indexatie van de toegestane huurverhoging wordt vastgesteld als een percentage hoger dan de gemiddelde CAO-loonstijging in tegenstelling tot een percentage lager dan de gemiddelde CAO-loonstijging. Een huurstijging die hoger is dan het gemiddelde CAO-loon leidt, voor een groot deel van de huurders, immers nog steeds tot een verlaging van de koopkracht, omdat hun vaste lasten (zoals de maandelijkse huur) sneller stijgen dan hun loon. Zij vraagt de regering dan ook hoe deze werkwijze zich verhoudt tot het feit dat een grote groep Nederlanders momenteel nauwelijks haar algemene levensbehoeften kan bekostigen, zoals voedsel, energie, en onderdak? Zowel de hoge inflatie als de energiecrisis vergroten de risico's op armoede, de desastreuze gevolgen voor mensen die al in armoede leven en de gezondheidsrisico's die de stress van armoede met zich meebrengt. Juist nu, juist onder deze omstandigheden, is het de taak van de overheid om zorg te dragen voor de bestaanszekerheid van burgers en inwoners van Nederland. Daarin is het behoud van koopkracht essentieel voor het bekostigen van levensonderhoud. Daarom roept het lid van de BIJ1-fractie de regering op om de veel te hoge huurquotes te verlagen, door bijvoorbeeld de toegestane huurverhoging vast te stellen als een percentage dat niet boven, maar onder de gemiddelde CAO-loonstijging ligt. Op deze manier voorkomen we een trend waarin een steeds groter deel van het inkomen van burgers opgaat aan de huur; een trend die een groeiende groep Nederlanders zich niet kan veroorloven zonder zich in de schulden te werken. Dit lid vraagt de regering of zij hiervoor openstaat en zo nee, waarom niet? Wiens en welke belangen wegen in dat geval zwaarder dan het beschermen en garanderen van de bestaanszekerheid van mensen in de huidige landelijke crises?

2. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

Dit wetsvoorstel beperkt de jaarlijkse huurverhoging in de geliberaliseerde sector. De leden van de GroenLinks-fractie vragen op welke wijze de regering ervoor zorgt dat alle huurders op de hoogte zijn van deze wetswijziging en dat verhuurders niet alsnog conform de oude wettelijke regeling de huren zullen verhogen.

3. Internetconsultatie

Het lid van de BBB-fractie leest dat de AFWC voorstelt om in de wet een maximaal percentage (bijvoorbeeld 4,5%) op te nemen. Dit zou voor meer zekerheid zorgen. Daarnaast stelt de AFWC voor om de huurverhoging in de vrije sector afhankelijk te stellen van het huishoudinkomen. Wat zouden de financiële gevolgen voor verhuurders zijn met een maximaal percentage? Is een verhoging op basis van huishoudinkomens praktisch uitvoerbaar?

Ook zijn er enkele (anonieme) reacties die voorstellen doen om huur in de vrije sector te bevriezen of om het te koppelen aan de gereguleerde sector. Is dit een mogelijkheid en wat zouden hiervoor de gevolgen zijn voor de huursectoren?

De voorzitter van de commissie,
Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Honsbeek