



Aan
Van

M VRO
Afdeling Huurbeleid

nota

Beslisnota evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging
geliberaliseerde huurovereenkomsten

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000356539

Datum
13 juni 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aanleiding

De Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten is op 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar ingevoerd naar aanleiding van een initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA). Per 1 januari 2023 is de wet op uw voorstel aangepast, maar deze blijft tijdelijk en loopt op 1 mei 2024 af. De maximering van de huurprijsverhoging heeft als doel huurders te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen. Conform de opgenomen evaluatiebepaling is de wet geëvalueerd. Middels bijgevoegde brief informeert u de Tweede Kamer (hierna: TK) en Eerste Kamer (hierna: EK) over de conclusies uit de evaluatie en biedt u het evaluatierapport aan. Voorts geeft u aan de wet te willen verlengen voor weer een periode van 3 jaar.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd de EK en TK middels bijgevoegde brieven te informeren over de uitkomsten van de evaluatie en de voorgenomen verlenging.
- U wordt gevraagd om akkoord te gaan om een conceptwetswijziging voor te bereiden waarin:
 1. Een verlenging tot 1 mei 2027 wordt opgenomen.
 2. De maximeringssystematiek gelijk is aan gemiddelde CAO-loonstijging plus 1 procentpunt.
 3. Handhaving van de gemaximeerde huurprijsverhoging aan te scherpen, waarbij gekeken wordt naar de Wet goed verhuurderschap en het Wetsvoorstel betaalbare huur.

Kern

Evaluatie

- De evaluatie is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door het bureau RIGO Research en Advies *Woonwerk en leefomgeving*. Het onderzoek is nog niet openbaar.
- U verstuurt het rapport 'Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten' en informeert de TK en EK over deze uitkomsten.
- Het onderzoek beoogt de werking van deze wet in kaart te brengen alsmede de voorziene en onvoorziene effecten daarvan. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van kwantitatieve bronnen en kwalitatieve bronnen.

- Kwantitatief geeft de evaluatie het beeld dat er nauwelijks effect is geweest op het aandeel huurverhoging boven de wettelijke definitie van “inflatie vermeerderd met 1 procentpunt”. Ondanks de invoering van de wet is het aandeel namelijk zowel in absolute als in relatieve zin toegenomen in 2021 en 2022 (zie toelichting).
- Kwalitatief geeft de evaluatie het beeld dat de wet wel degelijk een beschermende werking heeft gehad tegen stijgende huurprijzen (excessieve huurprijsstijgingen). De wet biedt een significante zekerheidswaarde voor de huurder.
- De bevindingen uit de evaluatie vormen een basis voor een doorkijk naar de toekomst van de wet. Als de Wet Betaalbare huur in werking is getreden ziet een verlenging van de wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten toe op het overblijvende vrije segment en regelt daarvoor de maximale huurprijsstijging.
- De Wet Betaalbare huur gaat alleen gelden voor nieuwe huurcontracten. In de overgangperiode ziet een maximering van huurprijzenstijging voor geliberaliseerde huurcontracten toe op de lopende contracten van de woningen die voor inwerkingtreden van de wet Betaalbare huur, geliberaliseerd waren.
- De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt van rechtswege op 1 mei 2024. Wanneer de Wet betaalbare huur op 1 januari 2024 zou worden ingevoerd, is de regulering van de maximale huurprijsstijging in het geliberaliseerd segment zonder verlenging nog 4 maanden van kracht. Indien de Wet Betaalbare huur op 1 juli 2024 wordt ingevoerd, is zonder verlenging de betreffende regulering in zijn huidige vorm afgelopen.

Onze referentie

2023-0000356539

Datum

13 juni 2023

Verlenging

- U wordt geadviseerd de TK en EK kenbaar te maken dat u de wet met 3 jaar wilt verlengen, tot 1 mei 2027. De belangrijkste redenen daarvoor is de genoemde overgangperiode van de Wet Betaalbare huur. Zonder verlenging zijn toekomstige middenhuurwoningen die momenteel nog een geliberaliseerd contract hebben, niet beschermd tegen (mogelijk) excessieve huurprijsstijgingen.
- Deze huurders zouden – zeker als de inflatie de komende jaren hoog blijft zoals het CPB voorspelt – geconfronteerd kunnen worden met stevige huurprijsstijgingen. Uit de evaluatie komt naar voren dat de wet een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt en weinig nadelen kent. Bovendien valt uit de evaluatie te lezen dat verschillende verhuurders reeds anticiperen op het aflopen van de wet om gemiste inkomsten in te halen door bijvoorbeeld een opgenomen indexatiebepaling ten volle te gebruiken.
- U wordt geadviseerd de huurprijsverhoging te maximeren op CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1% en daarmee aan te sluiten bij de toekomstige maximeringen voor het lage en middensegment.
- U wordt geadviseerd een evaluatie van de wet vast te leggen in 2026. In de evaluatie kan worden bekeken in welk stadium de overgangperiode van de Wet Betaalbare huur zich bevindt.
- Verlenging van de wet vergt een wetswijziging welke bij voorkeur per 1 mei 2024 zou moeten in gaan, anders ontstaat er een gat waarin geen wettelijke

maximering voor de jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging na woningverbetering geldt voor het geliberaliseerd segment. Om een wetswijziging voor 1 mei gereed te hebben, is een versnelde wetgevingsprocedure vereist.

- In uw Kamerbrief over Regulering middenhuur van 9 december 2022 heeft u geen standpunt ingenomen m.b.t. de regulering van de maximale huurprijsstijgingen in het toekomstige hoge segment.

Onze referentie

2023-0000356539

Datum

13 juni 2023

Toelichting

In de evaluatie van de 'Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten' is zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek verricht door RIGO. De *kwantitatieve* bronnen geven een beeld over de effectiviteit van de wet. Hierbij is een analyse verricht op de ontwikkeling van gemiddelde huurprijzen, de inflatie (CPI) en de CAO-loonontwikkeling, de ontwikkeling van 'hoge' huurprijsstijgingen en gegevens van de Huurcommissie over geschillen rond huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde huursegment. Tevens zijn het aantal gevoerde rechtszaken op basis van de wet in kaart gebracht. Daarnaast zijn er interviews gehouden met verschillende partijen uit het krachtenveld: verhuurders, belangenorganisaties voor huurders en verhuurders en woningmarktexperts.

De *kwalitatieve* bronnen geven een beeld over de beleving in praktijk. Uit deze bronnen komen een aantal deelconclusies naar voren, waar ik de belangrijkste conclusies uit het onderzoek benoem en kort toelicht:

- Het effect van de wet wordt betwist omdat veel verhuurders aangeven dat zij voor de invoering van de wet al huurprijsstijgingen onder of op inflatie vermeerderd met 1 procentpunt hanteerden. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat huurders geconfronteerd worden met hogere aanvangshuren als gevolg van de wet. De markthuur is leidend.
- Het aandeel huurverhoging boven de wettelijke definitie van "inflatie vermeerderd met 1 procentpunt" is ondanks de invoering van de wet zowel in absolute als in relatieve zin toegenomen in 2021 en 2022. Het gaat hierbij om de zuivere huurstijging (de huurstijging na correctie voor renovatie) en exclusief huurharmonisatie (alleen dus voor zittende huurders). De stijging was het sterkst in het aandeel huurverhogingen tussen de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt en 1,5 procentpunt. Het absoluut aantal woningen met een huurprijsstijging boven inflatie vermeerderd met 1 procentpunt was namelijk 234.000 in 2019 en 87.000 in 2020. In 2021 en in 2022 ging het om respectievelijk 114.000 en 183.000 woningen. De stijging hangt deels samen met de algehele groei van het geliberaliseerde huursegment. Daarnaast is het aantal woningen met 'hoge' huurprijsstijgingen in 2021 en 2022 voorsnog lager dan in 2019.
- Een daling is wel waarneembaar in het aantal huurprijsstijgingen boven inflatie plus 2,5 procentpunt wat impliceert dat de wet bescherming biedt tegen excessieve huurprijsstijgingen. Deze wet heeft volgens experts en partijen uit de praktijk een beschermende werking gehad tegen stijgende huurprijzen. Het biedt een significante zekerheidswaarde voor de huurder. De sterkste vraagschommelingen belanden namelijk in het geliberaliseerde segment.
- In de evaluatie wordt geconstateerd dat de potentiële waarde van de wet niet volledig wordt benut door gebrekkige naleving. De verwachting dat de wet

tot 'enkele honderden' extra procedures bij de Huurcommissie zou leiden is niet uitgekomen. Een verklaring kan zijn dat huurders weinig bekend lijken te zijn met de wet en dat de bekendheid van de wet bij huurders wellicht meer tijd nodig heeft. Een mogelijke andere verklaring die experts geven is dat door hun afhankelijkheidspositie huurders echter geneigd zijn de relatie met hun verhuurder goed te willen houden, en de situatie als zodanig accepteren.

- De meeste verhuurders daarentegen zijn goed bekend met de wet, met name de institutionele beleggers en woningcorporaties. Verhuurdersorganisaties stellen dat het in het belang van verhuurders is om goed op de hoogte te zijn van de huidige wet- en regelgeving. Het CBS biedt een online module aan voor verhuurders om de in het huurcontract overeengekomen jaarlijkse huurverhoging te berekenen; sinds 2023 staat op die module ook wat het percentage van het wettelijk maximum is.
- De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging is in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd en was in 2021 en 2022 gesteld op inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. Dat is per 1 januari 2023 gewijzigd naar de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt *of* met de CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt, afhankelijk van welke het laagste uitvalt (Staatsblad 2022, 527). De wisselende maximeringssystematiek zorgt volgens verhuurders voor onzekerheid. Verhuurders stellen dat de huurprijsstijging op basis van CAO-loonontwikkeling niet meer gelijk kan oplopen met door inflatie stijgende kosten. Zij zien liever een maximering op het niveau van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt.
- Wanneer de wet afloopt is het voor verhuurders daarna mogelijk om de ruimte die in het contract staat aangegeven – door middel van een opgenomen indexatiebepaling – ten volle te gebruiken. Ook wordt het dan weer mogelijk om – daarnaast – een aanbod toe doen tot het aangaan van een nieuw huurcontract voor dezelfde woning, met een hogere huurprijs.
- Uit de evaluatie komt naar voren dat in huidige huurcontracten vaak hogere huurprijsstijgingen zijn afgesproken dan de wettelijk gedefinieerde 'inflatie plus 1 procentpunt' of met een hogere opslag dan 1 procentpunt op de (in het huurcontract gehanteerde) inflatie. Dit kunnen contracten zijn van voor invoering van de wet, toen zulke hogere percentages wettelijk toegestaan waren, of contracten waarin de verhuurder voorsorteert op het einde van de wet of andere wijzigingen in wet- en regelgeving. Wanneer de wet afloopt is het voor verhuurders daarna mogelijk om de volledige ruimte die in het contract is overeengekomen te gebruiken. Volgens de bij de evaluatie gesproken respondenten wordt dit (nu) in de praktijk echter in zeer beperkte mate gedaan.

Onze referentie

2023-0000356539

Datum

13 juni 2023

Doorkijk

In de evaluatie wordt een doorkijk gegeven naar de relevantie van deze regulering in de toekomstige situatie met het oog op de bescherming tegen hoge huurprijsstijgingen, het afdwingen van deze bescherming door huurders, en de maximeringssystematiek.

U wordt geadviseerd een samenvatting te geven van de belangrijkste deelconclusies, maar ook alvast uw beleidsvoornemen kenbaar te maken. U neemt dan op hoofdlijnen een standpunt in wat betreft:

- de bescherming tegen hoge huurprijsstijgingen;

- het afdwingen van deze bescherming door huurders; en
- de maximeringsystematiek.

Onze referentie
2023-0000356539

Datum
13 juni 2023

Gezien de schaarste op de huidige huurwoningmarkt en het prijsopdrijvend effect daarvan zou er nog behoefte kunnen bestaan aan bescherming van huurders tegen te hoge jaarlijkse huurstijgingen en tegen te hoge huurverhogingen wegens woningverbetering. Vanwege de woningschaarste kunnen huurders niet (gemakkelijk) naar een andere huurwoning verhuizen als zij de huurstijgingen te hoog vinden. In een huurmarkt met aanhoudende schaarste en mogelijke excessen in huurprijzen kan dit huurders zonder bescherming in een kwetsbare positie brengen. De genoemde overgangperiode van de Wet Betaalbare huur hangt hiermee nauw samen. Zonder verlenging zijn toekomstige middenhuurwoningen die momenteel nog een geliberaliseerd contract hebben, niet beschermd tegen (mogelijk) excessieve huurprijsstijgingen.

Voor de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, is het in relatie tot de bescherming tegen hoge huurprijsstijgingen raadzaam de maximeringsystematiek van de jaarlijkse huurverhoging aan te passen naar 'CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt', om de maximering in lijn te brengen met de voor het wetsvoorstel Betaalbare huur voorgenomen maximering voor het lage huursegment (maximaal gelijk aan CAO-loonontwikkeling) en het middenhuursegment (maximaal CAO-loonontwikkeling + 0,5 procentpunt). Wat betreft de naleving van de wet kan de afdwingbaarheid worden vergroot door middel van de Wet goed verhuurderschap (Wgv). De Wgv is momenteel voor wat betreft de gemaximeerde jaarlijkse huurverhoging alleen gericht op de gereguleerde sector. Een wijziging van de Wgv kan bij het verlengen van de maximering worden meegenomen.

Politieke context

De Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten is per 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar ingevoerd naar aanleiding van een initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (Staatsblad 2021, 194). De wet loopt dus van rechtswege af op 1 mei 2024.

Het wetsvoorstel waarmee de maximeringsystematiek per 1 januari 2023 is aangepast, werd breed in de Kamers gesteund (in TK stemden alleen FVD, Groep Van Haga en Bij1 tegen, de EK nam het als hamerstuk aan). In het TK-debat (7 december 2022) is er geen toezegging gedaan m.b.t. de evaluatie en/of het eventuele verlengen van de wet, het onderwerp is in de Kamer ook niet aan bod gekomen. Ook dhr. Nijboer heeft voorsnog geen initiatief om de wet te verlengen kenbaar gemaakt.

In uw Kamerbrief over Regulering middenhuur van 9 december 2022 (kenmerk 2022-0000675006) heeft u geen toezeggingen gedaan m.b.t. de regulering van de maximale huurprijsstijgingen in het toekomstige hoge segment.

Financiële/juridische overwegingen

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt van rechtswege op 1 mei 2024. Verlenging van de wet vergt een wetswijziging welke bij voorkeur per 1 mei 2024 zou moeten in gaan, anders

ontstaat er een gat waarin geen wettelijke maximering voor de jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging na woningverbetering geldt voor het geliberaliseerd segment. Om een wetswijziging voor 1 mei gereed te hebben, is een versnelde wetgevingsprocedure vereist.

Bekeken wordt of aanscherping van de handhaving kan vormgegeven middels door in de Wet goed verhuurderschap de maximale huurprijsstijging op te nemen in de algemene regels. Met het Wetsvoorstel Betaalbare huur wordt beoogd dit al voor het lage en middensegment te doen. Aanvulling met het hoge segment wordt in samenhang en volgordebekeken.

Onze referentie

2023-0000356539

Datum

13 juni 2023

Communicatie

Communicatie wordt voorzien zodra uw standpunt helder is.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd vanwege de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.