

Vergaderjaar 2024–2025

**36 698**

## **Voorstel van wet van het lid De Hoop tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de bevrozing van de huren in 2025**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **ALGEMEEN DEEL**

##### **1. Inleiding**

Iedere Nederlander moet kunnen rekenen op een fatsoenlijk bestaan. Genoeg geld voor boodschappen en een betaalbaar dak boven het hoofd zijn daarvoor van groot belang. De aanhoudende inflatie, aangejaagd door hoge huurstijgingen, brengt dit in gevaar. De koopkracht van veel Nederlanders staat onder druk. De inflatie in Nederland blijft hoog, zeker in vergelijking met onze buurlanden.<sup>1</sup> Volgens het CBS zijn de extreme huurstijgingen die 1 juli 2024 zijn doorgevoerd een van de belangrijkste drijfveren van de hoge inflatie. Vorig jaar stegen de huurprijzen gemiddeld immers met maar liefst 5,4 procent. De laatste keer dat de huren met meer dan 5 procent omhoog gingen was in 1993, laten de cijfers van het CBS zien.

De vooruitzichten voor dit jaar beloven niet veel beters. De huren in de sociale sector mogen, na de afspraken op de recente Woontop, dit jaar nog eens stijgen met 5% (waarbij individuele corporaties gemiddeld niet meer dan 4,5% huurverhoging mogen doorvoeren) en de huren in het middensegment zelfs met 7,7%. Deze verhogingen komen bovenop de prijsstijgingen die de afgelopen jaren al plaats hebben gevonden. ABN AMRO verwacht dat de energieprijzen, welke ongeveer 10% van de maandlasten van een gemiddeld huishouden bedragen, onverminderd hoog zullen blijven. Huurders voelen deze lasten extra hard volgens de bank, deels omdat zij geen investeringen kunnen doen in de verduurzaming van hun woning en vaak al flink besparen op hun energiegebruik. De afgelopen jaren was de stijging van de energielasten van huurders daardoor 5% hoger dan de inflatie. Een daling van deze kosten verwacht de bank voorlopig niet.<sup>2</sup> Huurders krijgen zo aan meerdere kanten stijgende kosten te verwerken, die alles opgeteld flink groter zijn dan de inflatie en vaak ook hoger dan de inkomensstijging. Voor 2025 wordt verwacht dat een gemiddeld gezin maandelijks meer dan 120 euro aan

<sup>1</sup> CBS. (2025). Inflatie stijgt naar 4,1 procent in december | CBS

<sup>2</sup> ABN AMRO. (2025). Transactie Trends - Prijs van een energiecrisis voor huishoudens

extra vaste lasten kwijt is bovenop de inflatie, ten opzichte van 2024.<sup>3</sup> Daarbij zijn de huurstijgingen nog niet eens meegenomen. Deze ontwikkelingen gaan op korte termijn leiden tot grote betalingsproblemen omdat de helft van de huurders in 2024 al bijna niet kon rondkomen volgens het NIBUD.<sup>4</sup>

De urgentie om iets aan de extreme huurstijgingen is dan ook groot. Het aantal daklozen groeit sinds 2022 weer flink.<sup>5</sup> Dat kan niet los worden gezien van het woningtekort en de hoge huren. De Woonbond luidde vorig jaar al de noodklok vanwege de opeenvolgende extreme huurstijgingen.<sup>6</sup> Huurders moeten steeds vaker kiezen tussen het betalen van de huur en het doen van boodschappen. Het inkomen van gepensioneerden stijgt niet mee met de gemiddelde lonen waardoor ze steeds vaker in de financiële problemen kunnen komen als er niets gebeurt. Ook jongeren worden hard geraakt omdat ze vanwege het woningtekort vaak in een woning zitten die ze maar net kunnen betalen. Veel jonge huurders hebben weinig alternatieven. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn onverminderd lang, en om een huis te kopen is tegenwoordig een jaarinkomen van een ton nodig.<sup>7</sup> Ze huren daardoor vaak gedwongen in een te dure woning in het middensegment of de vrije sector. Bij de jaarlijkse huurverhoging moeten ze daardoor een flink deel van hun loon inleveren.<sup>8</sup> Huurders raken op deze manier steeds verder achter op mensen met een koopwoning. Ze zijn maandelijks meer inkomen kwijt aan wonen en kunnen daardoor moeilijker sparen. De kans dat een huurder minder dan 2.500 euro aan spaargeld heeft is twee keer zo groot als de kans dat een koper dat heeft.<sup>9</sup> Dat leidt volgens het NIBUD tot een groot risico op betalingsachterstanden. Een ruime meerderheid van de Nederlanders geeft in onderzoek aan dat er wat moet gebeuren aan de enorme huurstijgingen die er aan zitten te komen in 2025.<sup>10</sup>

Een woning is meer dan een stapel stenen waar een verhuurder aan kan verdienen. Het is de plek waar je veilig bent, je kinderen ziet opgroeien en de basis van waaruit je je leven opbouwt. Niet voor niets is «bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid» volgens artikel 22 van de Grondwet. Betaalbaar wonen is een grondrecht, en een fundamenteel mensenrecht. Het is dan ook ontoelaatbaar dat huren de pan uit rijzen, en huurders mogelijk moeten kiezen tussen het doen van boodschappen of de huur betalen. De koopkrachtcrisis voor huurders is nijpend. Dat rechtvaardigt verstrekkende maatregelen.

De Minister heeft recent meermaals aangegeven niets aan de extreme huurstijgingen te willen doen. Om huurders dit jaar nog te behoeden voor financiële problemen is er actie nodig. Dit wetsvoorstel heeft daarom als doel huurders te beschermen tegen de hoge huurstijgingen die in 2025 worden doorgevoerd. Die bescherming krijgt gestalte middels een bevrozing van de jaarlijkse toegestane huurverhoging. Voor alle huurovereenkomsten in de sociale huur, middenhuur en de vrije huursector wordt de wettelijke maximumhuurstijging vastgezet op 0% gedurende een jaar vanaf 1 juli 2025.

<sup>3</sup> Keuze.nl (2024). Vaste lasten in 2025 stijgen fors méér dan de inflatie

<sup>4</sup> Rapport Geldzaken in de praktijk (2024)

<sup>5</sup> NOS. (2024). Aantal daklozen stijgt voor tweede jaar op rij, tot 33.000

<sup>6</sup> Woonbond. (2024). Grootste huurstijging in 30 jaar | Woonbond

<sup>7</sup> Nu.nl (2025). Pas als je bijna 100.000 euro verdient kun je een gemiddeld geprijsd huis kopen | Economie | NU.nl

<sup>8</sup> RTV Utrecht. (2024). Gevolgen door grootste huurstijging in dertig jaar: «Bezuinigen op de boodschappen» - RTV Utrecht

<sup>9</sup> Rabobank. (2024). Huurders versus kopers - Rabobank

<sup>10</sup> Woonbond. (2025). Kiezers coalitiepartijen willen rem op huurstijging | Woonbond

De indiener is van mening dat deze tijdelijke bevrozing te rechtvaardigen is, omdat de gevolgen van extreme kostenstijgingen huurders ernstig in de knel kan brengen. Deze maatregel is proportioneel omdat de standaard jaarlijkse maximale huurverhoging hoger is dan de te verwachten groei van de kosten die het verhuren met zich meebrengt. Huren in het sociale segment mogen stijgen met meer dan de inflatie, huren in het middenssegment mogen meestijgen met de gemiddelde CAO-loonstijging +1% en huren in de vrije sector met inflatie of gemiddelde CAO-loonstijging + 1%. Dat betekent dat huurders structureel te maken hebben met een afkalving van de koopkracht. Een tijdelijke huurbevrozing compenseert huurders in moeilijke tijden.

Het is belangrijk dat de gevolgen van deze wet niet leiden tot een beperking van de investeringscapaciteit van corporaties. Corporaties hebben al eerder een huurbevrozing doorgevoerd, vragen doorgaans minder huur dan volgens het woningwaarderingstelsel zou mogen en voerden tussen 2016 en 2023 lagere huurverhogingen door dan verhuurders in de private sector. Daarom stellen de initiatiefnemers voor om deze wet te combineren met het verlagen van de Vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Deze belasting is oneigenlijk, omdat corporaties geen winstgevende instellingen zijn. In 2025 betalen corporaties naar verwachting zo'n 1.1 miljard euro aan VPB.<sup>11</sup> Het bevroren van de huren kost corporaties ongeveer 800 miljoen euro. Het afschaffen van de VPB kan worden gedekt uit het invoeren van een speculatieveheffing, naar voorbeeld van de grondbelasting die is uitgewerkt in het rapport *op grond kun je bouwen*.

## **2. Noodzaak tot overheidsinterventie**

De rechtvaardiging voor het tijdelijk bevroren van de jaarlijkse prijsstijging is gelegen in een vijftal observaties. Ten eerste zorgt de geldende huurprijsbescherming slechts voor een beperkte betaalbaarheid van de huren in Nederland. Ten tweede zijn de huurstijgingen een belangrijke reden voor de hoge inflatie. Ten derde staat de koopkracht van huurders sterk onder druk. Ten vierde zijn er goede economische argumenten om over te gaan tot het tijdelijk inperken van de jaarlijkse huurstijgingen. Ten vijfde zijn dergelijke vormen van huurprijsregulering wijdverbreid: zowel in het verleden in Nederland, als tegenwoordig in ons omringende landen.

### **2.1 Huurprijsbescherming in Nederland**

In Nederland wordt sinds 1989 een onderscheid gemaakt tussen gereguleerde huurovereenkomsten en geliberaliseerde huurovereenkomsten. In welke van deze twee contractvormen een woning valt wordt bepaald door de aanvangshuurprijs. Was de aanvangshuurprijs destijds lager dan de toen geldende liberalisatiegrens, dan betreft het een gereguleerd huurovereenkomst. Was de aanvangshuur hoger, dan betreft het een geliberaliseerd huurovereenkomst. In 2025 is de liberalisatiegrens 1.184,82 euro.

Gereguleerde huurovereenkomsten zijn onderworpen aan een stelsel van huurprijsbescherming. Het leidende principe daarbij is dat de hoogte van de huurprijs in verhouding moet staan tot de kwaliteit van de woonruimte. Middels het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt de kwaliteit van een woning, gebaseerd op o.a. de oppervlakte, voorzieningen en WOZ-waarde, uitgedrukt in een aantal punten, dat correspondeert met

---

<sup>11</sup> Aedes. (2023). Vpb loopt op naar € 1,5 miljard per jaar

een maximale huurprijs. Tevens stelt de overheid regels ten aanzien van de maximale toegestane huurverhoging.

Sinds de Wet betaalbare huur in 2024 in werking trad, wordt er binnen de gereguleerde huurovereenkomsten onderscheid gemaakt tussen de sociale huur en de middenhuur. Onder sociale huur vallen alle woningen tot en met 143 punten in het WWS, corresponderend met een huur van 900,07 euro per maand in 2025. Onder middenhuur vallen alle woningen vanaf 144 punten en tot en met 186 punten in het WWS, de eerder genoemde liberalisatiegrens van 1.184,82 euro. Omdat de middenhuur een nieuwe categorie is, geldt het WWS en de toegestane maximumhuurstijging voor middenhuurwoningen alleen voor contracten die na 1 juli 2024 zijn gesloten. Voor contracten van middenhuurwoningen die voor 1 juli 2024 zijn gesloten gelden de regels voor de ongereguleerde sector. Het belangrijkste verschil tussen de sociale huur en de middenhuur, afgezien van de huurprijs, is de toegestane jaarlijkse huurprijsstijging. Voor de sociale huur wordt jaarlijks door de Minister een toegestane huurstijging per ministeriële regeling bepaald, in samenspraak met de woningcorporaties. Voor de middenhuur geldt een wettelijke bepaling van de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%.

Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt een zeer beperkte huurprijsbescherming. De voornaamste regulering is dat de huurprijs slechts eens per 12 maanden mag worden verhoogd. Deze verhoging is in de basis vrij te bepalen tussen huurders en verhuurders onderling, mits er een clause in het contract over is opgenomen.

Momenteel geldt er voor de vrije sector tijdelijk uitgebreidere huurprijsbescherming. De wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wet Nijboer) regelt dat tot 1 mei 2029 de maximale jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten inflatie óf gemiddelde CAO-loonstijging mag bedragen, vermeerderd met 1%-punt. Daarbij geldt altijd de laagste van de twee. Deze tijdelijke wet gold initieel van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024, en greep in op alle nieuwe en bestaande huurcontracten. Na een evaluatie van deze wet in 2023 werd geconcludeerd dat de noodzaak voor het maximeren van de jaarlijkse huurprijsverhoging nog steeds aanwezig is. Een belangrijke reden hiervoor is het feit dat veel verhuurders zich nog niet aan de wettelijke huurverhogingen houden. De beperking van de huurstijging leidde niet tot beperking van de investeringen.<sup>12</sup> De wet is daarom verlengd tot 1 mei 2029.<sup>13</sup>

Voor het jaar 2025 leiden alle verschillende regelingen tot verschillende maximaal toegestane huurprijsstijgingen. Voor de sociale sector is de maximale huurprijsstijging vastgesteld op 5%, waarbij verhuurders de huren gemiddeld maar 4,5% mogen laten stijgen (huursombenadering). Voor de middenhuur bedraagt de maximaal toegestane huurprijsstijging 7,7% als gevolg van de hoge loonstijgingen in 2024. Voor de vrije sector is dit 4,1%. Er zit weinig logica in de verschillen tussen de sectoren. Het is bijvoorbeeld moeilijk uit te leggen dat huurders in de gereguleerde sociale huur en middenhuur flink hogere huurstijgingen krijgen dan huurders in de vrije sector. Daarnaast zorgen de verschillende ingangsdata van de maximale huurstijgingen voor onduidelijkheid. De huren in het sociale segment mogen per 1 juli 2025 verhoogd worden, terwijl de huren in de vrije sector en in de middenhuur per 1 januari 2025 verhoogd mochten worden. De onderhavige wet zorgt voor eenduidige huurstijgingen met

<sup>12</sup> RIGO. (2023). Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

<sup>13</sup> Staatsblad. (2024). Staatsblad 2024, 108 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

als bijkomend voordeel dat de wettelijke ingangsdatum voor huurverhogingen in alle segmenten op 1 juli 2026 wordt gezet. Dit is voor huurders beter te volgen.

De bovengenoemde percentages zijn flink hoger dan de gemiddelde inflatie waar huurders mee te maken hebben. Deze bedraagt voor 2025 naar verwachting 3,2%.<sup>14</sup> Ook in 2024 kwamen de huurstijgingen hoger uit dan de inflatie. Daarmee gaat de koopkracht van huurders twee jaar op rij hard achteruit, terwijl verhuurders juist flink meer huur kunnen innen dan de kostenstijgingen die ze moeten dekken. Verhuurders eisen dus jaarlijks een groter deel van de koek op. Meerdere gemeenten hebben om deze reden al aan de bel getrokken om de huurstijgingen te matigen.<sup>15</sup> De huidige huurprijsbescherming ziet te weinig toe op situaties met extreme prijsstijgingen, en dus is overheidsingrijpen gerechtvaardigd.

## 2.2 Inflatiebeperking

Het hierboven genoemde verschil tussen de inflatie en de huurprijsstijgingen is vertekend en in werkelijkheid nog groter. Huren bepalen namelijk voor 20,1% de inflatie in Nederland<sup>16</sup>. Wanneer de huren dus flink stijgen, stijgt de inflatie ook flink en die druk op de inflatie zet nog 11 maanden door omdat de huurstijging permanent van aard is. Het CBS waarschuwde vorig jaar al voor een hoge inflatie in 2025 vanwege de hoge huurstijgingen.<sup>17</sup> In vergelijking met andere EU-landen was de inflatie de afgelopen jaren in Nederland hoog. In december 2024 bedroeg de inflatie 3,9% tegenover 2,4% in de Eurozone uitgaande van de geharmoniseerde Europese consumentenprijsindex (HICP).<sup>18</sup>

De Nederlandsche Bank geeft aan dat het in het belang van huishoudens, bedrijven en de overheid is om de inflatie te laten dalen. Vooral huishoudens met lage inkomens en gepensioneerden hebben last van hoge inflatie, omdat deze weinig financiële buffers hebben en pensioenen vaak niet afdoende geïndexeerd worden. Bedrijven zijn in tijden van hoge inflatie huiveriger om te investeren omdat de kosten flink hoger uit kunnen pakken dan begroot. De overheid ziet zichzelf doorgaans genooddaakt om met steunprogramma's huishoudens en bedrijven te helpen in tijden van hoge inflatie. Deze steun is vaak niet gericht genoeg waardoor de inflatie soms verder oploopt. Het verlagen van de inflatie geeft huishoudens dus meer koopkracht, minder onzekerheid aan bedrijven en voorkomt dat de overheid veel geld moet uitgeven aan steunprogramma's. Daarbij is een inflatie van 2% het streven.<sup>19</sup>

De inflatie zou lager zijn wanneer de huren minder hard zouden stijgen. De huurprijsstijgingen alleen zorgden in juli 2024 voor een inflatie van 1% tot 1.1%, op een totale inflatie van 3.7%.<sup>20</sup> Als deze huurprijsstijgingen niet doorgevoerd zouden worden, zou de Nederlandse inflatie dus rond het Europees gemiddelde uitkomen. Wanneer de huurstijgingen beperkt worden, wordt de inflatie beperkt. Het voorkomen van huurprijsstijging is daarmee een effectieve manier om toekomstige inflatie te beteugelen.

<sup>14</sup> DNB. (z.d.) De stand van onze economie | De Nederlandsche Bank

<sup>15</sup> Woonbond. (2025). Gemeenten roepen corporaties op tot huurmatiging | Woonbond

<sup>16</sup> ESB. (2024). Niet lonen maar winsten verklaren relatief hoge inflatie in Nederland - ESB

<sup>17</sup> BNR. (2024). Inflatie naar 3,5 procent, «blijft hoog zolang huren aan lonen zijn gekoppeld» | BNR Nieuwsradio

<sup>18</sup> CBS. (2025). Jaarmutatatie HICP; Nederland, eurozone en Europese Unie, 2015=100 | CBS

<sup>19</sup> DNB. (z.d.). Wat zijn de nadelen van langdurige inflatie? | De Nederlandsche Bank | De Nederlandsche Bank

<sup>20</sup> BNR. (2024). Hoge huren duwen inflatie sterk omhoog, veel meer dan tabaksprijzen | BNR Nieuwsradio

### 2.3 Koopkrachtontwikkeling

Als gevolg van de hoge inflatie zijn de kosten van levensonderhoud de afgelopen jaren flink gestegen in Nederland. Daarbij komen prijsstijgingen steevast harder aan bij huurders dan bij huiseigenaren, bijvoorbeeld als gevolg van de energieprijzen.<sup>21</sup> Forse inflatie dient gecompenseerd te worden door forse inkomensgroei om de koopkracht in stand te houden. De loonontwikkeling loopt in Nederland echter achter op de inflatie.<sup>22</sup> De afgelopen decennia zijn de lonen ook achtergebleven bij de economische groei, wat resulteert in een steeds verder dalende arbeidsinkomensquote. Onderzoek van FNV wijst uit dat de winsten twee keer zo hard zijn gestegen sinds 2019 dan de loonkosten.<sup>23</sup> De reële lonen waren in 2023 2,7% lager dan in 2014. In 2024 maakten de lonen wel een inhaalslag, maar meerdere jaren van loonstijging zijn nodig om weer boven het niveau van 2021 uit te komen.<sup>24</sup> De beperkte ontwikkeling van lonen tegenover de stevige ontwikkeling van winsten heeft een negatief effect op het inkomen van Nederlanders met een baan. Veel van hen zitten in een huurwoning. De koopkracht van huurders loopt de afgelopen jaren dus blijvend achter. Ook mensen met een koopwoning hebben last van achterblijvende loonontwikkeling. Zij worden echter gecompenseerd door stijgende huizenprijzen en goede fiscale maatregelen. De woonlasten van kopers zijn hierdoor lager dan die van huurders, daalde de afgelopen jaren en stijgen niet zoveel als de huurverhogingen.<sup>25</sup> De koopkrachtdaling is bij hen daardoor beperkt.

De combinatie van hoge huren en beperkte loonstijging maakt het huren van een woning duur in Nederland. De gemiddelde woonquote in Nederland is daardoor relatief hoog. Nederland kent gemiddeld de zesde hoogste woonquote van Europa.<sup>26</sup> Daarbij springt het verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners in het oog. Tussen 2015 en 2024 keek een doorsnee huurder aan tegen 5,5% hogere inflatie dan een doorsnee huizenkoper.<sup>27</sup> Tussen 2009 en 2021 daalde de woonquote van kopers van 29% naar 22%. De huurquote steeg in die periode van 31,5% naar 33,2%.<sup>28</sup> Huurders in de midden- en dure huur hebben gemiddeld nóg hogere huurquotes, respectievelijk 38% en 43% in 2021.

Het gat tussen de kosten van levensonderhoud voor kopers en huurders is dus flink gestegen. Volgens het NIBUD stond de betaalbaarheid van de huren in 2024 voor mensen rond het sociaal minimum al flink onder druk.<sup>29</sup> Bijna de helft van de huurders kan moeilijk rondkomen. Huishoudens geven de meeste prioriteit aan het betalen van de vaste lasten. Daardoor hebben zij bij huurverhogingen vaker moeite met het betalen van huishoudelijke uitgaven en reserveringsuitgaven. 80 procent van de mensen die moeilijk rondkomen heeft moeite met het betalen van de boodschappen.<sup>30</sup> Extra hoge huurstijgingen zoals het kabinet voorstelt voor 2025 maken dit alleen maar erger. Experts beoordelen een woonquote van 30 procent als aanvaardbaar; bij woonquotes van meer

<sup>21</sup> ABN AMRO. (2025). Transactie Trends - Prijs van een energiecrisis voor huishoudens

<sup>22</sup> CBS. (2024). Verdiende lonen in 2023 meer gestegen dan cao-lonen | CBS

<sup>23</sup> FNV. (2023). Hoge winsten - lage lonen

<sup>24</sup> ESB. (2024). Niet lonen maar winsten verklaren relatief hoge inflatie in Nederland - ESB

<sup>25</sup> CBS. (2024). Aandeel woonlasten in inkomen hoogst voor jonge alleenwonende huurders | CBS

<sup>26</sup> CBS. (2024). Relatieve woonlasten in Nederland hoger dan in meeste EU-landen | CBS

<sup>27</sup> ESB. (2024). Koopkrachtplaatjes onderbelichten verschil huurders en kopers - ESB

<sup>28</sup> Woonbond (2023). Factsheet

<sup>29</sup> Nibud. (2023). betaalbaarheid-maximale-huurverhoging-2024-nibud-versie-2-17-november-2023

<sup>30</sup> Nibud. (2024.) Rapport Geldzaken in de praktijk

dan 40 procent komen mensen in financiële problemen.<sup>31</sup> Daar komen steeds meer huurders boven te zitten als gevolg van alle bovengenoemde ontwikkelingen. Een extra huurstijging in 2025 is voor velen niet te dragen.

## *2.4 Economische argumentatie*

De forste stijging van de huurprijzen, maakt huurders kwetsbaar. De economische literatuur bevat goede argumenten voor huurprijsregulering die huurders beschermt tegen onvoorziene, scherpe huurprijsstijgingen. Een beperking van de huurprijsstijging kan verstandig zijn, specifiek in het geval dat huurders zichzelf daar moeilijk tegen kunnen beschermen. Kritiek van economen op huurprijsregulering richt zich doorgaans op meer rigide vormen van huurprijsregulering, zoals een langdurige bevrozing van de nominale huren, die ertoe leidt dat de reële huren blijvend dalen. Dat zou investeringen in nieuwbouw, onderhoud en kwaliteitsverbetering minder aantrekkelijk maken. Daarvan is bij onderhavige wet geen sprake.

Een eerste argument voor het bevrozen van de huren valt te vinden in het feit dat de huursector geen reguliere competitieve markt is. Huurders zijn gehecht aan hun woning en trekken niet zomaar weg wanneer de huur te hoog is. Dat is om emotionele redenen, vanwege de hoge transactiekosten van het zoeken naar een goedkoper appartement, maar ook het simpele feit dat er een woningtekort is en er geen alternatieven voor handen zijn, maakt dat een huurstijging tot weinig gedragseffecten zal leiden die in een competitieve markt wel tot een economisch evenwicht zouden leiden. Daardoor zorgt een prijsstijging juist voor extra onevenwichtigheid: huurders zullen andere uitgaven laten om hun huur te kunnen blijven betalen. Mensen die in armoede leven of te maken hebben met geldstress maken ongezondere keuzes.<sup>32</sup> Dat leidt op de lange termijn tot hogere maatschappelijke kosten zoals zorg- of incassokosten en beperkt de welvaart. Het voorkomen van armoede, zeker voor groepen die bewezen op de rand van armoede zitten zoals huurders op het sociaal minimum, is daarmee een nuttige maatregel.

Het effect van het bevrozen van de huren voor een jaar op de voorraad huurwoningen is verwaarloosbaar. De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt. Woningen worden niet ineens van de markt gehaald wanneer de prijs daalt. Uit Europees onderzoek blijkt dat het aanbod in Nederland het slechtst reageert op prijsontwikkelingen van alle OESO-landen, op Zwitserland na.<sup>33</sup> Hoger toegestane huurprijzen zorgen ervoor dat grondeigenaren een hogere prijs kunnen vragen voor hun grond, maar zorgen niet voor de bouw van meer woningen. Immers, de overheid bepaalt waar er gebouwd mag worden, en in tijden van woningnood zijn er altijd afnemers te vinden van nieuw te bouwen woningen.<sup>34</sup> Een tijdelijke bevrozing zal dus een verwaarloosbaar effect hebben op het aanbod van woningen en de woningvoorraad op de lange termijn niet beknellen.

---

<sup>31</sup> Rabobank (2018) De normalisering van duur wonen

<sup>32</sup> De Groene Amsterdammer. (2013). Dom door schaarste – De Groene Amsterdammer

<sup>33</sup> OECD (2011) Housing and the economy: policies for renovation

<sup>34</sup> ESB. (2022). Hogere huren stimuleren geen extra woningbouw en vergroten de ongelijkheid - ESB

## 2.5 Internationale en historische vergelijking van huurprijsregulering

De Nederlandse overheid heeft een belangrijke rol in de volkshuisvesting sinds de invoering van de Woningwet in 1901. De Nederlandse arbeidersbevolking leefde in die periode vaak in erbarmelijke omstandigheden. Met de Woningwet kregen gemeenten de mogelijkheid om verkrotting tegen te gaan en nieuwe woonwijken aan te wijzen. Daarbij ontstonden woningbouwverenigingen die goede en betaalbare woningen bouwden. Aanvankelijk vond huurprijsbescherming of huursubsidie nog mondjesmaat plaats, waardoor al die mooie nieuwe arbeiderswoningen nog niet heel bereikbaar waren.

Dat veranderde begin jaren 30 van de vorige eeuw. In 1932 en 1933 weigerden huurders in Amsterdam en Rotterdam massaal de huur te betalen aan particuliere verhuurders, ook wel huisjesmelkers genoemd. De aanleiding moet gevonden worden in huurverhogingen van 10 tot 20 procent, in tijden waarin mensen hun baan en inkomen verloren. De prijsstijgingen werden mogelijk doordat de regering in 1927 vrijwel elke vorm van huurbescherming had laten varen en de bouwproductie was stilgevallen omdat overheidsfinanciering was beëindigd.<sup>35</sup>

Sindsdien zijn dergelijke vormen van georganiseerde huurdersstakingen niet meer voorgekomen. Dat wordt mede toegeschreven aan de wettelijke verankering van huurprijsbescherming en andere bescherming van huurders. Bij de invoering van de Huurwet van 1950 twijfelden weinigen aan de noodzaak van huurprijsbescherming. Er heerste immers grote woningnood en vrije prijsvorming zou hebben geleid tot onaanvaardbaar hoge huurprijzen.<sup>36</sup> Weliswaar werd een eenmalige huurverhoging toegestaan omdat de lonen en bouwkosten waren gestegen, maar daarna werden de huren bij wet bevroren.

In 1979 werd het huidige stelsel van huurprijsbescherming ingevoerd. De Huurprijzenwet is gebaseerd op de gedachte dat huurprijzen redelijk moeten zijn in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte. In plaats van een uniforme regeling, werd een waarderingsstelsel uitgewerkt waarmee de kwaliteit van de woning kon worden uitgedrukt in een aantal punten, die vervolgens gerelateerd kunnen worden aan een maximale huurprijs.

In 1989 werden de huurprijzen van bepaalde woningen geliberaliseerd.<sup>37</sup> Voor deze periode kenden alle huurwoningen in Nederland huurprijsbescherming volgens het woningwaarderingstelsel. De maximale huurprijs werd vrijgelaten, maar uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die een aanvangshuur hadden die uitsteeg boven de huurprijs die hoorde bij een waardering van 135 punten. Pas in 1994 werden ook de overeenkomsten geliberaliseerd voor de huur van bestaande woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens. In de kern geldt dit stelsel nog steeds. De huurprijsstijgingen bleven 30 jaar lang onder de 5%, waarvan het grootste deel zelfs onder 3%. Tot 2024, toen de gemiddelde stijging 5.4% bedroeg.<sup>38</sup> Voor 2025 kan eveneens een forse toename worden verwacht omdat de toegestane huurstijgingen voor alle sectoren hoger is dan 4,1%. De afgelopen 30 jaar is de gemiddelde huurstijging slechts tweemaal boven de 4.1% uitgekomen volgens cijfers van het CBS.

<sup>35</sup> Van der Lans (2016) Huurdersverzet en huurbescherming: de betaalbaarheid van woningen, in Canon Volkshuisvesting

<sup>36</sup> Ramakers (1987) Twee onder één kap: De huurprijs- en huurbeschermingsregeling in de Huurwet 1950

<sup>37</sup> Hielkema (?) Beschrijving Nederlands systeem van huur(prijs)bescherming woonruimte

<sup>38</sup> CBS. (2024). Grootste huurstijging in ruim 30 jaar | CBS

In 2021 werden de huren in de gereguleerde sector voor een jaar bevroren, naar aanleiding van een door de Kamer aangenomen motie die daartoe opriep. Het jaar daarvoor stegen de huren gemiddeld met 2,7% tegenover een loonstijging van 3,3%.<sup>39</sup> Dit was tijdens de Covid-19 pandemie, toen een groot deel van de economie stil lag. In datzelfde jaar bepaalde de Kamer dat geliberaliseerde contracten ook huurprijsbescherming dienden te genieten door middel van het invoeren van een maximale jaarlijkse huurstijging voor enkele jaren middels de Wet Nijboer.<sup>40</sup> Redenen hiervoor waren het extreme woningtekort en de stijgende woonquotes in het geliberaliseerde segment. Bij de evaluatie van deze wet bleek de wet nog steeds noodzakelijk, voornamelijk omdat veel verhuurders de regels in de Wet Nijboer nog niet naleefden. Gevreesde negatieve gevolgen als gevolg van de wet, zoals verminderd aanbod en hoge werkdruk bij de huurcommissie, bleven uit. De wet is om deze reden verlengd tot 1 juli 2029.

Ook ons omringende landen kennen uitgebreide stelsels van huurprijsregulering.<sup>41</sup> In OESO-verband leggen 24 van de 35 landen beperkingen op aan de huurprijzen. In 13 landen wordt de aanvangshuur gereguleerd, in 22 landen worden huurstijgingen gereguleerd, zowel de hoogte als de frequentie. De precieze vormgeving van huurprijsreguleringen loopt uiteen. Oostenrijk kent bijvoorbeeld een complex systeem van huurprijsregulering. Nadat de vorming van de huurprijzen gedurende acht jaren was overgelaten aan de markt, besloot de Oostenrijkse regering in 1982 tot een stelsel van huurprijsbescherming dat op hoofdlijnen vergeleken zou kunnen worden met het Nederlandse woningwaarderingsstelsel. Op basis van het aantal kamers, de oppervlakte en de aanwezigheid van voorzieningen, werden woningen ingedeeld in klassen waarmee een huurprijs per vierkante meter correspondeerde, die jaarlijks gecorrigeerd werd voor de inflatie, zonder extra percentage. Huurverhogingen werden voorts toegestaan na renovatie, of bij aantoonbaar exploitatieverlies. Huurders konden op basis van de nieuwe huurprijsregulering huurverlaging eisen.<sup>42</sup> Mede hierdoor zijn de gemiddelde woonlasten in Oostenrijk 4% lager dan in Nederland.<sup>43</sup>

In Zweden onderhandelen huurdersorganisaties, publieke verhuurders en private verhuurders over de aanvangshuurprijzen en de jaarlijks toegestane huurprijsstijgingen. Daarmee geldt voor alle huurwoningen huurprijsbescherming. In wetgeving is vastgelegd dat huurders bezwaar kunnen aantekenen tegen de hoogte van de huurprijs. Om de redelijkheid te beoordelen vergelijkt de rechter de huurprijs met die van woningen van vergelijkbare kwaliteit. Daarmee is de huurprijs die gemeentelijke woningbouwbedrijven hanteren maatgevend.<sup>44</sup> De reële huren in Zweden daalden hierdoor in 2021, 2022 en 2023.<sup>45</sup>

In Luxemburg mag de huur niet meer dan 5% van het geïnvesteerde bedrag in het huurhuis bedragen. Jaarlijkse indexatie is bij wet verboden.<sup>46</sup> Tijdens de Covid-19 pandemie bevroren enkele Canadese provincies de huren tijdelijk, verhuurders werden daarvoor gecompenseerd. In Berlijn werd een bevroeringswet geïntroduceerd in 2020, die zou gelden voor 5 jaar, gecombineerd met regels om de huren te verlagen.

<sup>39</sup> Kamerstuknummer 35488–13

<sup>40</sup> Kamerstuknummer 35488–6

<sup>41</sup> Gebaseerd op: OECD. (2019). rental regulation (<https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>)

<sup>42</sup> Nobel. (2011). Vergelijking en beoordeling van de gereguleerde huurstelsels

<sup>43</sup> CBS. (2024). Relatieve woonlasten in Nederland hoger dan in meeste EU-landen | CBS

<sup>44</sup> Hedman (2008) A history of the Swedish housing system of non-profit municipal housing

<sup>45</sup> Statista. (2024). Sweden: annual change in housing rent 2011–2023 | Statista

<sup>46</sup> OECD Affordable Housing Database. Rental regulation [Title]

Deze wet werd in 2021 weer ingetrokken vanwege de aanbodeffecten en gestegen huren elders.<sup>47</sup> De wet had wel het gewenste effect op de huurquotes van Berlijnse huurders. Belangrijke lessen van deze beleidsinterventie is dat waterbede effecten moeten worden voorkomen door generieke maatregelen te nemen, en dat er zicht moet zijn op verbetering voor verhuurders op de langere termijn, zodat verhuurders zich niet genoodzaakt voelen in zijn geheel terug te trekken. In Spanje en België, wordt een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijzen toegestaan, waardoor de huurquote constant blijft.

Een tijdelijke huurbevriezing voor twee jaar is dus goed te rechtvaardigen. In het verleden kende Nederland een flink verstrekkender huurprijzbescherming. In 2021 is er eveneens een tijdelijke huurbevriezing ingevoerd, in tijden van minder extreme huurstijgingen. In veel Europese landen is de huurprijzbescherming wat betreft de jaarlijks toegestane huurstijgingen verstrekkender dan in Nederland, omdat huurprijzen slechts mogen stijgen met de inflatie, zonder extra «oppluspercentage». Hierdoor blijven de huurquotes lager en constant in deze landen. Een tijdelijke huurbevriezing kan worden beschouwd als correctie in de richting van deze andere landen voor de Nederlandse huren.

### **3. Hoofdpijnen wetsvoorstel**

Dit wetsvoorstel regelt voor geliberaliseerde en gereguleerde huurovereenkomsten van woonruimte dat de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging wordt gemaximeerd op 0% voor een jaar vanaf 1 juli 2025. De regulering geldt zowel voor huurovereenkomsten met een verhogingsbeding, als voor situaties waarin de verhuurder zelf een voorstel doet met een verhoogde huur.

Daartoe wordt een lid toegevoegd aan Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, dat regelt dat er voor geen enkele huurwoning een huurverhoging kan plaatsvinden vanaf 1 juli 2025, bovenop de huur die op 30 juni 2025 geldt. Dit lid vervalt per 30 juni 2026, zodat er op 1 juli 2026 weer een huurverhoging mogelijk is. In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt een lid toegevoegd die een huurstijging van 0% vastlegt per 1 juli 2025, deze vervalt een jaar later. In de Woningwet wordt een lid toegevoegd dat stelt dat er geen huurverhoging kan worden doorgevoerd in 2025 per ministeriële regeling. Ook deze vervalt een jaar na invoering.

De indiener wenst situaties van huurverhoging voor 2025 strikt te beperken tot investeringen die leiden tot verhoging van het woongenot, en investeringen in energiezuinigheid. Voor beide gevallen moet gelden dat instemming van de huurder vereist is. In het geval de verhuurder investeert in energiezuinigheid, dan beoogt de indiener dat deze investering leidt tot een verlaging van de totale woonlasten van de huurder. Het doel van de indiener is dat op grond van de investeringen de huur slechts eenmalig mag worden verhoogd met een hoger bedrag of een hoger percentage dan 0%. Indiener meent dat de Minister kan aansluiten bij de systematiek van het woningwaarderingssysteem om de hoogte van de eenmalig hogere huurverhoging te bepalen.

---

<sup>47</sup> Molden. (2023). The perils of regulation and the theory of interventionism – an application to the Berlin rent freeze | The Review of Austrian Economics

#### **4. Verhouding tot hoger recht**

De Nederlandse wetgever heeft naast het maken van nationale regels ook internationaal en op Europees niveau verdragen en wetten geratificeerd met betrekking tot het recht op goede huisvesting. Betaalbaarheid is daar stevast een belangrijk onderdeel van.

##### *4.1 Grondwet*

Het recht op huisvesting is een sociaal grondrecht en bevat een zorgplicht voor de overheid ter bevordering van voldoende woongelegenheid. Deze waarborg is neergelegd in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet. De voorliggende initiatiefwet beoogt de uitvoering van deze zorgplicht te verbeteren.

Het introduceren van extra huurprijsregulering van huurovereenkomsten impliceert een inmenging in het eigendomsrecht in de zin van artikel 14 van de Grondwet. Dit artikel bepaalt dat onteigening slechts is toegestaan in algemeen belang en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling. Het artikel legt de wetgever op om bij of krachtens de wet voorschriften te stellen over onteigening. Tevens bepaalt de Grondwet dat er in de gevallen bij of krachtens de wet bepaald, recht op schadeloosheidsstelling of tegemoetkoming in de schade bestaat indien in het algemeen belang eigendom door het bevoegd gezag wordt vernietigd of onbruikbaar gemaakt of de uitoefening van het eigendomsrecht wordt beperkt. De voorgestelde huurbevrozing voldoet aan deze grondwettelijke vereisten. De wet beoogt betaalbare huisvesting te waarborgen en zal voor verhuurders niet leiden tot zwaar verlies op de exploitatie omdat het rekenen van een redelijke huur op langere termijn mogelijk blijft. De wet geldt immers maar voor twee jaar. De hoge huurstijgingen van de afgelopen jaren blijven ongewijzigd, en na 30 juni 2026 is het weer mogelijk, volgens de geldende wetten, om extra huurstijging te vragen bovenop de generieke indexatie. De beperkingen die verhuurders ondervinden dankzij deze wet zijn derhalve proportioneel.

##### *4.2 Internationaal recht*

###### *4.2.1 Eigendomsrecht*

Het tijdelijk beperken van de maximale jaarlijkse huurverhoging is een beperking van het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het artikel schrijft voor dat met de bescherming van het eigendomsrecht op geen enkele wijze het recht aan wordt getast dat een staat heeft om wetten toe te passen, die als noodzakelijk worden geacht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betalingen van belastingen of andere heffingen of boetes te verzekeren.

Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden:

- De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.

De beoogde regulering is rechtmatig omdat deze middels dit wetsvoorstel verankerd is in nationale wetgeving. De bevrozing van de huurprijsstijgingen wordt vastgelegd in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze regeling is zowel voor huurders als verhuurders voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar,

waardoor de rechtszekerheid is geborgd. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste dat de maatregel bij wet voorzien is.

- De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en met de maatregelen het beoogde effect wordt bereikt.

Het algemene belang dat dit wetsvoorstel dient, is het recht op huisvesting, zoals dat is vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet. Wanneer huisvesting onbetaalbaar wordt voor een huurder, is deze immers genoodzaakt om de woning te verlaten en met het huidige woningtekort is een betaalbaar alternatief allerm minst zeker. Tevens stelt Artikel 11 van het door Nederland ondertekende Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten dat ingezetenen recht hebben op toereikende huisvesting.<sup>48</sup> Het zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woonruimte is een opdracht voor de overheid. Deze staat met name onder druk voor mensen met lage inkomens. Daarnaast blijkt dat veel huurders te hoge huren betalen. De Volkskrant rekende eind 2024 voor dat verhuurders voor 20% van de door hen onderzochte aangeboden middenhuurwoningen een te hoge huur vroegen.<sup>49</sup> Het beperken van de huurstijging is voor deze huurders een belangrijke tegemoetkoming: in afwachting van een uitspraak van de huurcommissie of wanneer huurders niet naar de huurcommissie te stappen uit angst voor een slechte relatie met de huisbaas. Dankzij het groeiende woningtekort is er nog steeds sprake van grote schaarste. De wachtlijsten voor sociale huisvesting zijn in veel steden lang, en middeninkomens verdienen net te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur. Dat maakt dat veel woningzoekenden zijn aangewezen op de particuliere huur en gezien de schaarste in een zeer afhankelijke relatie komen met hun verhuurder. Daar waar de verhuur van deze schaarse particuliere huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. Zoals ook uitgebreid toegelicht in deze memorie, poogt dit wetsvoorstel dat te doen. De regulering brengt een betere balans aan tussen huurders en verhuurders door tegemoet te komen aan de grote kostenstijgingen van de huurders. Dat betekent dat verhuurders minder rendement kunnen maken dan nu het geval is. Echter, omdat de huren normaliter meer mogen stijgen dan de inflatie, en de voorgestelde bevrozing slechts voor een jaar geldt, acht de indiener dit effect proportioneel.

Uit onderzoek van de Rabobank blijkt dat huurders vaker betalingsproblemen hebben.<sup>50</sup> De historische huurstijgingen van gemiddeld meer dan 5% in 2024 en als het aan het kabinet ligt ook in 2025, maakt een bevrozing van de huurprijzen van huurwoningen van twee jaar noodzakelijk in het algemeen belang om meer zekerheid te creëren. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur bij woningcorporaties worden dit jaar financieel tegemoetgekomen door de verplichte eenmalige huurverlaging (artikelen 54a en 54b van de Woningwet). Hiermee worden circa 260.000 huurders bereikt die duur scheefwonen. Er resteert daarmee nog een groep van circa 2,25 miljoen huurders in de gereguleerde sector die niet in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging, maar eveneens veel belang heeft bij meer zekerheid. Met een huurbevrozing worden die huurders tegemoetgekomen.

- Er moet sprake zijn van een «fair balance» tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.

<sup>48</sup> Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten. (1966). Artikel 11.

<sup>49</sup> De Volkskrant. (2024). Verhuurders vragen nog altijd te veel voor woningen

<sup>50</sup> Rabobank. (z.d.). Huurders versus kopers - Rabobank

De maatregel is proportioneel omdat er de huren slechts voor een jaar worden bevroren. Woningcorporaties, die de huren via prestatieafspraken hebben beperkt de afgelopen jaren en in 2021 de huren al eens hebben bevroren, worden wat de indieners betreft volledig en structureel gecompenseerd. Particuliere verhuurders hebben in de jaren 2016 tot 2023 flink hogere huurstijgingen kunnen doorvoeren dan corporaties, waardoor een bevroering van een jaar proportioneel is en de balans tussen corporaties en particuliere verhuurders deels wordt hersteld.<sup>51</sup> Het is daarmee een beperkte inperking van het eigendomsrecht. In de huidige situatie ontbreekt een «fair balance» tussen de positie van huurder en verhuurder, getuige ook de beperkte naleving van de wet Nijboer zoals uit de evaluatie bleek. Deze maatregel draagt juist bij aan eerlijkere verhouding tussen de positie van verhuurder en huurder, zonder dat verder wordt getornd aan het kunnen verhuren en investeren in woningen.

De bevroering van de huren betekent dat de inkomsten van verhuurders uit de verhuur van hun woningen niet kunnen meestijgen met de inflatie (of meer). Het financiële effect voor woningcorporaties wordt geschat op circa € 800 miljoen. De initiatiefnemers stellen een tegemoetkoming voor woningcorporaties voor, zodat zij kunnen blijven investeren in nieuwe woningen, verduurzaming en verbetering woonkwaliteit. Deze tegemoetkoming kan worden gevonden in het (deels) afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Volgens Aedes betalen corporaties in 2025 1.3 miljard euro aan VPB.<sup>52</sup> Daarmee kunnen de gevolgen van deze wet voor corporaties ruimschoots gecompenseerd worden. Voor overige verhuurders wordt een compensatie niet nodig geacht, gegeven de structureel hogere huurstijgingen dan corporaties die deze sectoren de afgelopen jaren doorvoerden. De huizenprijzen zijn in deze jaren ook onverminderd gestegen, wat de potentiële rendementen van deze verhuurders nog groter maakt.<sup>53</sup>

De huurbevroering geldt voorts alleen voor de jaarlijkse huurverhoging van zittende huurders in de periode 1 juli 2025 tot en met 1 juni 2026, en heeft geen of minder effect op nieuwe verhuringen na mutatie en bij nieuwbouw. Ook laat deze maatregel de mogelijkheden tot huurverhoging wegens woningverbetering en verduurzaming onverlet. Van een onredelijke balans tussen het nagestreefde doel en de belangen van verhuurders is derhalve geen sprake.

- Bestaan er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen? Het is altijd mogelijk om voor verhuurder en huurder een gang naar de rechter te vinden een geschil aangaande de huurovereenkomst voor te leggen. Huurders blijven in de gelegenheid om huurverlaging bij de huurcommissie af te dwingen als ze daar recht op hebben.

#### 4.2.2 Vrij verkeer van diensten

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Beperkingen zijn alleen toegestaan wanneer dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken. Onder de vorige paragraaf aangaande het eigendomsrecht is reeds ingegaan op het algemene belang en de noodzakelijkheid. Het versterken van de huurbescherming in tijden dat de koopkracht van huurders sterk onder druk staat, is daarnaast ook een geschikt middel

<sup>51</sup> CBS. (2024). StatLine - Huurverhoging woningen; soort verhuur

<sup>52</sup> Aedes. (2023). infographic-vpb-2023

<sup>53</sup> NVM. (2024). Analyse woningmarkt 4e kwartaal 2024

omdat louter op die manier gewaarborgd wordt dat de huurder (evenals vroeger het geval was) een voldoende sterke positie heeft ten opzichte van de verhuurder. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn benoemt eisen die aan evaluatie onderhevig zijn, waaronder vaste minimum en/of maximumtarieven waaraan de dienstverrichter zich moet houden. De voorgestelde regulering raakt daar slechts zijdelings aan, omdat onderhavige wet niet ziet op maximumtarieven, maar slechts de verhoging voor twee jaar extra maximeert. de regulering is niet discriminerend en geldt in gelijke mate voor alle huurders en verhuurders.

#### **4.2.3 Vrij verkeer van kapitaal**

De voorgenomen regulering is niet in strijd met het vrije verkeer van kapitaal, omdat investeringen in woningen niet worden belemmerd en de maximering van korte duur is waardoor woningwaardes op de lange termijn niet veranderen.

### **5. Uitvoering en handhaving**

Voor de handhaving van dit wetsvoorstel wordt aangesloten bij de gebruikelijke handhaving van het Burgerlijk Wetboek. Bij een geschil kan de huurder zich wenden tot de rechter.

### **6. Overgangsrecht**

Het wetsvoorstel is direct na publicatie in het Staatsblad van toepassing op alle huurovereenkomsten. Er is geen overgangsbepaling toegevoegd omdat de wet in de aard tijdelijk is voor alle huurovereenkomsten.

### **7. Terugwerkende kracht**

De initiatiefwetgeving geldt niet met terugwerkende kracht. De voorzienbaarheid van deze wetgeving is daarvoor niet genoeg gewaarborgd. Wettelijke huurstijgingen die voor middenhuur en vrije huurwoningen zijn doorgevoerd sinds 1 januari 2025, blijven geldig. Echter kunnen verhuurders voor deze segmenten tot 30 juni 2026 geen nieuwe huurverhoging doorvoeren op basis van deze wet.

### **8. Inwerkingtreding**

Het is de bedoeling dit wetsvoorstel per 1 juli 2025 in werking treedt. Dat is immers het moment dat de meeste huurverhogingen worden doorgevoerd. De bepalingen die erop gericht zijn de wijzigingen na 30 juni 2025 weer te laten vervallen, treden een jaar later in werking.

## **ARTIKELSGEWIJS DEEL**

### **Artikel I**

Artikel 252 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek regelt op welke manier en op welke termijn eenzijdige huurverhogingen doorgevoerd kunnen worden. In artikel I van dit wetsvoorstel wordt vanaf 1 juli 2025 voor een jaar een algemene regel gegeven die ervoor zorgt dat er geen enkele huurprijsverhoging voorgesteld mag worden. De bepaling biedt ruimte om desgewenst wel tot huurverlaging over te gaan. Met «geldende huurprijs» wordt bedoeld op de huur zoals die was op 31 december 2024. Een voorgestelde wijziging van de huurprijs kan nooit hoger zijn dan dat bedrag. Uitzondering hierop is een wijziging als gevolg van renovatie en woningverbetering of het terugkeren naar het eerdere huurbedrag na een tijdelijke huurkorting.

## **Artikelen II, IV en VI**

Deze artikelen maken het mogelijk de wetswijzigingen als gevolg van de tijdelijke huurbevriezing na twee jaar weer te laten vervallen.

## **Artikel III**

Dit artikel wijzigt de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In die wet zijn in artikel 10 de maximumprijsstijgingen voor de huren opgenomen. Dit artikel bepaalt dat die op grond van de wet in principe toegestane huurverhogingen een jaar vanaf 1 juli 2025 nooit meer dan nul procent of nul euro mogen zijn. Deze regeling geldt zowel voor gereguleerde huurwoningen als voor middeldure woonruimte. Mochten de regels voor wijziging van de huurprijzen ertoe leiden dat er sprake dient te zijn van een huurverlaging, dan gelden het tweede, derde of vierde lid van artikel 10 wel.

## **Artikel V**

Dit artikel wijzigt artikel 54 van de Woningwet. Artikel 54 heeft betrekking op woningen die in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Ook in dit artikel wordt een bepaling toegevoegd dat de huurprijs in een jaar vanaf 1 juli 2025 nooit kan stijgen.

De Hoop