

Vergaderjaar 2022–2023

36 218

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

D

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 16 december 2022

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/ Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten). Hierna ga ik in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het ook na de voorgestelde maximering mogelijk blijft voor een verhuurder om een zodanig redelijk verhuurrendement te realiseren dat het mogelijk is om het verhuurde pand op afdoende wijze te verduurzamen en het reguliere onderhoud uit te laten voeren. De kosten van verduurzaming en onderhoud zijn immers door de inflatie sterk gestegen en worden na de voorgestelde maximering zeer beperkt gecompenseerd uit de verhoogde huuropbrengst.

De regulering van de maximale huurverhogingen in de geliberaliseerde huursector is een tijdelijke maatregel, die loopt tot 1 mei 2024. Doel van de voorliggende wetwijziging is om de effecten van de hoge inflatie in 2022 en mogelijk 2023 te dempen door te voorkomen dat per 1 januari 2023, op basis van de huidige wet, de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt. De regering heeft geconcludeerd dat een maximale huurverhoging op basis van de bestaande systematiek van inflatie + 1 procentpunt een te grote impact heeft op huurders. Gezien de hoge inflatie in 2022 zou de bestaande systematiek uitkomen op een toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 van 10,7%. Daarom stelt de regering de voorliggende wetwijziging voor. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is per 1 januari 2023 4,1%. Omdat de huren ook in de nieuwe situatie kunnen worden verhoogd, worden de mogelijkheden een redelijk rendement te halen in de ogen van de regering niet substantieel beperkt. De inflatie werkt niet volledig door in de stijging van de kosten voor verhuur en de opslag van 1 procentpunt

biedt investeerders afdoende ruimte. De regering meent daarmee een adequate reactie te geven op de hoge inflatie en met het voorliggende voorstel een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen de belangen van huurders en van verhuurder.

Voorliggend wetsvoorstel stelt geen (verdere) beperkingen aan de mogelijkheid om de huurprijs na woningverbetering (o.a. door verduurzaming) te verhogen. Woningverbetering is het aanbrengen van veranderingen of nieuwe voorzieningen aan een woning waardoor het wooncomfort wordt geacht te zijn gestegen. Een huurverhoging wegens woningverbetering is naast de jaarlijkse huurverhoging toegestaan. De huurverhoging wegens woningverbetering moet in redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gemaakte kosten voor de woningverbetering.

Onderhoud is het verhelpen van onderhoudsgebreken (bijvoorbeeld het verhelpen van lekkage), het vervangen van versleten onderdelen en voorzieningen alsmede preventief onderhoud. Voor het plegen van onderhoud is geen extra huurverhoging naast de jaarlijkse huurverhoging toegestaan; de verhuurder is verplicht de woning te onderhouden en wordt geacht de onderhoudskosten uit de geldende huurprijs te bekostigen. Verhuurders maken niet elk jaar voor elke woning onderhoudskosten (afgezien van een jaarlijkse onderhoudsbeurt aan de c.v.-installatie of geiser). Verhuurders kunnen in de jaren dat zij geen onderhoudskosten voor een woning maken – in die jaren is de huur doorgaans wel verhoogd – gelden reserveren voor in de toekomst te maken onderhoudskosten.

De leden van de VVD-fractie vroegen ook of, als er geen redelijk verhuurrendement mogelijk blijft, de kans bestaat dat een grote groep particuliere verhuurders na het ingaan van deze maximering op grote schaal verhuurde panden gaat verkopen omdat verhuur aangezien het gewijzigde rendement niet meer aantrekkelijk is, waarna het aanbod van huurwoningen in de vrije sector structureel zal dalen, hetgeen onwenselijk is gezien de huidige noden op de woningmarkt.

Met voorliggend wetsvoorstel blijft een jaarlijkse huurstijging in de vrije sector mogelijk, zij het dat die jaarlijkse huurstijging verder wordt beperkt in het geval dat de inflatie hoger is dan de loonontwikkeling. Deze maximering geldt voor de periode dat de Wet maximering jaarlijkse huurstijging geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt, tot 1 mei 2024. Voor huurwoningen, ook in de vrije sector, geldt «koop breekt geen huur». Bij verkoop van een verhuurde woning blijft het huurcontract gelden en zet de nieuwe eigenaar het lopende huurcontract van rechtswege als verhuurder voort. Op korte termijn blijft een verkochte huurwoning dus een huurwoning en daarmee voor de huurwoningvoorraad bewaard. Op de wat langere termijn zou het kunnen zijn dat verhuurders op het moment dat een huurcontract eindigt er – mede naar aanleiding van huurprijsregulering – voor kiezen om de vrijgekomen woning te verkopen. Voor woningen die de voorbije jaren via buy-to-let uit de markt van de betaalbare koopwoningen zijn getrokken, vind ik een dergelijke correctie niet onwenselijk.

De verkoop van vrijgekomen huurwoningen biedt extra aanbod voor woningzoekenden in de koopmarkt en ook dat komt de noden van de huidige woningmarkt ten goede.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge