Eerste Kamer der Staten-Generaal **I**

Vergaderjaar 2023-2024

36 511 Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen)

D **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**
Ontvangen 19 april 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 18 april 2024. Hierna ga ik in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

De leden van de BBB-fractie vroegen een cijfermatige analyse van het effect van de maximering huurverhogingen als de voorgestelde Wet betaalbare huur niet wordt aangenomen.

Het geliberaliseerde huursegment bestaat nu uit ca. 640.000 woningen. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is van toepassing op deze woningen. Indien de voorgestelde Wet betaalbare huur in werking treedt, vallen van deze 640.000 woningen op den duur circa 120.000 woningen op basis van het aantal woningwaarderingspunten (middels het dwingend maken van het WWS), terug in het lage segment; het huidige gereguleerde segment. Naar verwachting bestaat het middensegment dan in de toekomst, indien de Wet betaalbare huur volledig in werking is getreden, uit ca. 400.000 woningen en het resterende vrij hoge segment uit de resterende 120.000 woningen.

Indien de voorgestelde Wet betaalbare huur onverhoopt niet wordt aangenomen, dan blijft het geliberaliseerde huursegment ongewijzigd en is dit wetsvoorstel tot 1 mei 2029 van toepassing op geliberaliseerde huurcontracten.

De leden van de BBB-fractie vroegen hoe de 'evenwichtige belangenafweging' van dit wetsvoorstel en de voorgestelde Wet betaalbare eruitziet in relatie tot de positie van particuliere verhuurders.

Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten komt naar voren dat die wet een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt, tegenover een beperkt effect op het rendement van verhuurders. Het effect op het verhuurrendement is volgens de evaluatie klein omdat veel verhuurders volgens gesproken respondenten al huurprijsstijgingen onder of op inflatie plus 1 procentpunt hanteerden. Wel komt uit de evaluatie dat de wisselende maximeringssystematiek voor onzekerheid kan zorgen bij investeerders.

De Raad van State stelt dat de maximering in beperkte mate drukt op de rendabiliteit van verhuurders, zij het dat particuliere verhuurders meer last van deze maatregel hebben dan institutionele partijen. De stelling dat particuliere verhuurders meer last hebben van deze maatregelen volgt mijns inziens echter niet uit evaluatie.

De leden van de BBB-fractie vroegen hoe het kan dat de regering de verwachte negatieve effecten stellig pareert met wetten waarvan nog niet zeker is of deze door beide Kamers worden aangenomen.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het effect van de stapeling van beleidsmaatregelen op het rendement van verhuurders.[1] Naast beleidsmaatregelen spelen ook de veranderende marktomstandigheden, zoals de gestegen rente, een rol bij de vraag in hoeverre het aantrekkelijk genoeg blijft om te investeren in huurwoningen. Zoals ook in de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur is toegelicht, laten de onderzoeken zien dat er sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. De onderzoeken laten wel zien dat de rente een groot effect heeft, dat als woningen geraakt worden door de voorgestelde Wet betaalbare huur het effect fors kan zijn en dat iedere woning geraakt wordt door de fiscale aanpassingen (box 3 en overdrachtsbelasting).

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering ook meent dat wanneer een deel van zijn beleid en de compensatiemaatregelen politiek niet haalbaar blijken, de verhuurders blijvend met ongewenste effecten achterblijven en de woningmarkt zullen verlaten.

Nee. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is noodzakelijk en haalbaar om huurders in het geliberaliseerd segment te beschermen tegen excessen in een krappe huurwoningmarkt. Uit de evaluatie blijkt dat het effect op de rendabiliteit van verhuur beperkt is en verhuurders niet op grote schaal zullen overgaan tot verkoop van huurwoningen.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering meent dat bij de keuze voor laagste van de inflatie of de gemiddelde cao-loonontwikkeling als basis voor de maximering rechtvaardigt sprake is van een 'evenwichtige belangenafweging' jegens veelal kleine beleggers.

In het wetsvoorstel zoals ingediend bij de Tweede Kamer werd voorgesteld om de maximering te stellen op "cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt". Met een vaste koppeling is de huurontwikkeling beter voorspelbaar voor verhuurders. Een koppeling aan de cao-loonontwikkeling borgt dat in tijden van hogere inflatie de huur pas meer mag stijgen nadat eerst de cao-lonen meer zijn gestegen. De Tweede Kamer heeft echter de maximering bij aangenomen amendement (36 511, nr. 14) gehandhaafd op de huidige maximering: het laagste percentage van inflatie en cao-loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet om een incidentele ontwikkeling. Met deze systematiek, omdat elk jaar de laagste van de twee leidend is, hebben verhuurders minder ruimte om de huren te kunnen verhogen dan als we kiezen voor cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt. Bovendien komt uit de evaluatie dat de wisselende maximeringssystematiek ook voor onzekerheid kan zorgen bij investeerders.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering in haar cijfermatige analyses rekening heeft gehouden met de toenemende kosten voor verduurzaming van woningen voor eigenaren (bestaande voorraad) en investeerders in nieuwbouwwoningen en of zij deze kan overleggen.

Er zijn geen nadere cijfermatige analyses ten aanzien van dit wetsvoorstel die niet met uw Kamer gedeeld zijn. Uit de evaluatie blijkt dat het effect op de rendabiliteit van verhuur beperkt is, wel komt uit de evaluatie dat de wisselende maximeringssystematiek voor onzekerheid kan zorgen bij investeerders. Uit de evaluatie blijkt ook dat deze wet verduurzaming van woningen niet in de weg staat.

De leden van de BBB-fractie vroegen een reactie van de regering op recent onderzoek waaruit blijkt dat de investeringsbereidheid van verhuurders afneemt en in hoeverre het stilvallen van de nieuwbouwmarkt funest is voor het te bouwen aantal nieuwe woningen.

Het kabinet is niet bekend met signalen dat het verlengen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten leidt tot het stilvallen van

[1] Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374

nieuwbouwprojecten. Op 23 april 2024 ga ik met uw Kamer in debat over 'Wonen en Bouwen in Nederland', in aanloop naar dat debat ontvangt uw Kamer van mij een brief. Een nadere gedachtewisseling over de investeringsbereidheid en voortgang van nieuwbouwprojecten kan in het kader van dat debat plaatsvinden.

De leden van de BBB-fractie vroegen naar de aantallen woningen die aan asielzoekers en statushouders met voorrang worden toegewezen.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de taak om statushouders passende huisvesting aan te bieden. Asielzoekers verblijven in COA-opvanglocaties en krijgen pas huisvesting aangeboden als zij een verblijfsvergunning ontvangen en in Nederland mogen blijven. Tijdige huisvesting is belangrijk, want alleen zo kunnen statushouders goed integreren en participeren in onze samenleving. In 2023 zijn ca. 30.000 vergunninghouders gehuisvest. Hoeveel woningen dat zijn is niet bekend. Statushouders vormen geen verplichte urgentiecategorie. Over de manier waarop gemeenten invulling geven aan de wettelijke taak, beslissen zij zelf. Gemeenten mogen dus ook zelf bepalen of zij statushouders aanmerken als urgentiecategorie.

De leden van de BBB-fractie vroegen of het woningtekort niet eerder oploopt dan afneemt ten gevolge van de instroom, de stagnerende bouwproductie en de afnemende investeringsbereidheid en in hoeverre de regering hier rekening mee heeft gehouden.

Ik ben niet bekend met signalen dat het verlengen van de Wet maximering huurprijsverhogingen, leidt tot het oplopen van het woningtekort. Op 23 april 2024 ga ik met uw Kamer in debat over 'Wonen en Bouwen in Nederland'. In aanloop naar dat debat ontvangt uw Kamer van mij een brief. Een nadere gedachtewisseling over de investeringsbereidheid en voortgang van nieuwbouwprojecten kan in het kader van dat debat plaatsvinden.

De leden van de BBB-fractie constateren dat de huurwoningen die verkocht worden maar voor een zeer beperkt deel van de kopers bereikbaar zijn en dat als resultaat huurwoningen voor huurders met een kleine beurs nog schaarser worden en vroegen of de regering deze gevolgen heeft voorzien wat haar reactie daarop is.

Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten blijkt dat het effect op de rendabiliteit van verhuur beperkt is. Het is dus ook niet aannemelijk dat naar aanleiding van deze wet verhuurders zullen overgaan tot verkoop van huurwoningen.

Als we kijken naar de ver- en aankoopcijfers van het Kadaster dan zien we dat het aantal verkopen door alle beleggers is gedaald (43.700 in 2022 t.o.v. 33.400 in 2023). Qua totaal aantal verkopen zitten we nu op het niveau van 2016. Beleggers kopen tegelijkertijd minder woningen (37.600 in 2022 t.o.v. 19.100 in 2023) en verkopen meer aan eigenaar-bewoners. Die cijfers vertoonden weliswaar een stijgende trend, maar liggen nu rond het niveau in de periode 2016-2021. We zien vanuit beleggers dus eerder een aankoopstop dan een verkoopgolf. Want wat het Kadaster ook laat zien is dat de voorraad van beleggers (incl. particuliere beleggers) nog steeds stijgt. Dat komt door nieuwe toevoegingen door nieuwbouw, transformatie en splitsen. Een bepaalde mate van uitponding kan gezien worden als correctie op aankopen van woningen die eerder voor de neus van starters door beleggers zijn aangekocht.

De woningen die worden uitgepond zijn veelal betaalbaar voor starters en middeninkomens. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat 75 procent van de woningen die in 2023 door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners een verkooprijs had onder de NHG-grens. Ruim 60 procent van de woningen die door beleggers zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en waarvan de verkoopprijs bekend is, had een verkoopprijs onder de 350.000 euro en bijna 30 procent onder de 250.000 euro. De woningen die worden uitgepond komen in toenemende mate terecht bij eigenaar-bewoners en daarbinnen ook vaker bij starters. In 2023 ging ongeveer de helft van de verkochte woningen naar eigenaar-bewoners, in 2022 was dit nog een derde. Een toenemend aandeel hierin betreft koopstarters. Ook in de G4 zie je dat een groot deel van de verkopen naar koopstarters gaat. Daarmee zien we dat positie starter/middeninkomen is verbeterd t.o.v. een belegger. Er gaat een toenemend aantal woningen naar koopstarters. De gemiddelde verkoopprijs van woningen die beleggers aan koopstarters verkopen is ongeveer 320.000 euro.

De leden van de BBB-fractie vroegen waarom de regering ervoor heeft gekozen om toch de keuze te laten tussen de laagste van inflatie en de gemiddelde cao-loonstijging.

Het wetsvoorstel zoals aangeboden aan de Tweede Kamer voorzag in het bepalen van de maximering op "cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt". Met een vaste koppeling is de huurontwikkeling beter voorspelbaar voor verhuurders. En een koppeling aan de cao-loonontwikkeling borgt dat in tijden van hogere inflatie de huur pas meer mag stijgen nadat eerst de cao-lonen meer zijn gestegen.

De Tweede Kamer heeft echter de maximering bij aangenomen amendement (36 511, nr. 14) gehandhaafd op de huidige maximering: het laagste percentage van inflatie en cao-loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. Hierbij is er geen sprake van een keuze, maar van een wettelijk voorschrift: het laagste percentage geldt, met een opslag van 1 procentpunt. Met deze systematiek, omdat elk jaar de laagste van de twee leidend is, hebben verhuurders minder ruimte om de huren te kunnen verhogen dan als we kiezen voor cao-loonontwikkeling +1 procentpunt. Bovendien komt uit de evaluatie dat de wisselende maximeringssystematiek ook voor onzekerheid kan zorgen bij investeerders.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de gemeenten zijn voorbereid op de uitbreiding van de handhavingstaken in het kader van goed verhuurderschap. Voorts vroegen deze leden of de regering dit met de gemeenten heeft afgesproken of dat zij dit krijgen opgelegd. Tot slot vroegen deze leden of deze extra handhavingstaken in zowel grote als kleine gemeenten bekend zijn, of zij zijn voorbereid, of zij de kennis en (uitvoerings)capaciteit hebben en wie de extra kosten betaalt.

Met dit wetsvoorstel wordt de wettelijke maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap gebracht. Dit heeft als gevolg dat gemeenten worden belast met het toezicht op de naleving van de maximum huurprijzen en dit brengt een uitbreiding van de handhavingsbevoegdheden voor gemeenten met zich mee. Gemeenten ontvangen hiervoor extra financiële middelen. Binnen de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt er voor € 750.000 aan incidentele kosten vrij gemaakt en € 1,25 miljoen aan structurele kosten. De gemeenten gaan zelf over de inrichting van hun toezichtstaak. Informatie over personeelszaken zoals capaciteit, werving en opleiding kan het kabinet daarom ook niet geven. Wel ondersteunt het kabinet gemeenten bij het uitvoeren van de Wet goed verhuurderschap met bijvoorbeeld het gezamenlijk opstellen van handreikingen voor gemeenten. Daarnaast wordt de uitvoering van deze taken in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen, zodat de werkelijke kosten in praktijk inzichtelijk gemaakt kunnen worden. De inschatting is dat dan ook duidelijk wordt wat de praktijk aan kennis van de gemeenten vraagt en of dit tot nadere afspraken moet leiden.

De toezichtstaak voor gemeenten ten aanzien van de gemaximeerde huurprijsverhogingen treedt - indien beide wetten worden aangenomen in beide Kamers- tegelijk in werking met de voorgestelde Wet betaalbare huur. Indien de voorgestelde Wet betaalbare huur onverhoopt niet wordt aangenomen, dan krijgen gemeenten geen handhavingsbevoegdheid ten aanzien van te hoge huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

De leden van de BBB-fractie constateerden dat met het wetsvoorstel ook woonboten onderdeel worden van de maximering, de termijn wordt verlengd met vijf in plaats van drie jaar, de berekening van de maximering wordt gewijzigd en de verjaringstermijn materieel wordt gewijzigd en vroegen of de regering meent dat de voorgestelde wet bij een eventuele juridische procedure standhoudt, en waarom dat niet alleen gedurende drie jaar maar zelfs over vijf jaar het geval is.

Het wetsvoorstel voorziet voor wat betreft de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten slechts in een verlenging van de bestaande regelgeving. Net als tot 1 mei 2024 het geval is, zal na inwerkingtreding van de voorgestelde verlenging slechts een zeer beperkte inperking van het eigendomsrecht van betrokken verhuurders gelden, namelijk een beperking van de hoogte van de jaarlijkse huurhoging die verhuurders kunnen doorvoeren. Hierbij wordt opgemerkt dat die beperking pas een rol speelt als in de huurovereenkomst een hogere

huurverhoging is vastgelegd. Het uitgangspunt blijft dat de huurovereenkomst, die door verhuurder en huurder is overeengekomen, bepaalt hoe hoog de jaarlijkse huurverhoging mag zijn. Slechts wanneer uit de huurovereenkomst een huurverhoging voortvloeit die hoger is dan het op grond van artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende percentage, wordt die huurverhoging door de wet beperkt tot dat percentage. Voorts wordt opgemerkt dat de aanvangshuurprijzen – de huurprijs die wordt afgesproken bij aanvang van de huur – niet wordt geraakt door het wetsvoorstel net zomin als door de nu geldende de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Of de maximering voor drie jaar of voor vijf jaar wordt verlengd maakt geen wezenlijk verschil voor de vraag of de maximering zich verdraagt met het eigendomsrecht. Daar komt bij dat het amendement dat voorzag in verlenging met vijf jaar ook is voorzien in evaluatie na drie jaar, hetgeen betekent dat als de omstandigheden flink veranderd zijn over drie jaar, op dat moment zo nodig besloten kan worden die maximering eerder te wijzigen of te beëindigen.

De toevoeging met betrekking tot woonboten heeft slechts betrekking op verhuurde ligplaatsen voor woonboten, niet op de woonboten zelf. Bovendien betreft dit een herstel van een vergissing; sinds 1 juli 2022 – de invoeringsdatum van de huurbescherming voor ligplaatsen van woonboten - vielen de ligplaatsen voor woonboten onder de maximering van de huurprijsverhogingen en sinds 1 januari 2023 vielen ze daar per abuis niet meer onder. Dit onderdeel van het wetsvoorstel voorziet derhalve niet in een materiële wijziging, maar in herstel van een wetstechnische omissie.

De grondslag voor de maximering wordt niet gewijzigd ten opzichte van de nu geldende regelgeving. In het wetsvoorstel was voorzien in een wijziging van die grondslag, maar die wijziging is bij amendement geschrapt.

De wijziging van de verjaringstermijn voor huurprijsverhogingen maakt onderdeel uit van dit wetsvoorstel maar moet los worden gezien van de maximering van de huurprijsverhogingen. Zoals eerder uiteengezet in de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 3), in het nader rapport (Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 4) en in antwoord op vragen uit de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2023/24, 36 511, nr. 6) meent de regering dat de beperking van de verjaringstermijn tot één jaar als de verhuurder de huurder niet schriftelijk wijst op de huurverhoging een zeer geringe lastenverzwaring en daarmee beperking voor de verhuurder en een belangrijk voordeel voor de huurder. Dat de verjaringstermijn in geval de verhuurder de huurder schriftelijk heeft gewezen op het (nog) niet innen van de overeengekomen huurverhoging wordt verkort van vijf jaar naar twee jaar, maakt dit oordeel niet anders.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering inzicht heeft in de effecten van de wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet vaste huurcontracten in relatie tot dit wetsvoorstel én de Wet betaalbare huur en of de onderzoeken en evaluaties kunnen worden overgelegd.

De genoemde wetten hebben tot doel de woningmarkt beter te laten functioneren, de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te verbeteren en huurders beter te beschermen tegen excessen in een krappe huurmarkt. De wetten grijpen in op uiteenlopende problematiek en op verschillende segmenten van de huurmarkt. Op 23 april 2024 ga ik met uw Kamer in debat over 'Wonen en Bouwen in Nederland', in aanloop naar dat debat ontvangt uw Kamer van mij een brief waarin ik inga op de verschillende maatregelen die zijn genomen in het vrije huursegment. Een nadere gedachtewisseling over de verschillende wetsvoorstellen en de noodzaak deze in samenhang te bezien, kan in het kader van dat debat plaatsvinden.
De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is voorafgaand aan dit voorstel tot verlenging, specifiek geëvalueerd. (Kamerstukken I 2022/23, 36 488, G). In de memorie van toelichting (paragraaf 7.1) wordt uitgebreider ingegaan op de stapeling die optreedt op de huurmarkt door zowel veranderende beleidsmaatregelen als veranderende marktomstandigheden. Het kabinet is zich bewust van de verschillende maatregelen die effect kunnen hebben op het rendement van verhuurders van woonruimte.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het effect van de stapeling beleidsmaatregelen op het rendement van verhuurders.[2] Naast beleidsmaatregelen spelen ook de veranderende marktomstandigheden, zoals de gestegen rente, een rol bij de vraag in hoeverre het aantrekkelijk genoeg blijft om te investeren in huurwoningen. Zoals ook in de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur is toegelicht, laten de onderzoeken zien dat er sprake is van een stapeling van maatregelen en omstandigheden die het rendement van verhuurders raakt. Het precieze effect van individuele maatregelen en het effect op verschillende verhuurders is moeilijk weer te geven. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. De onderzoeken laten wel zien dat de rente een groot effect heeft, dat iedere woning geraakt wordt door de fiscale aanpassingen (box 3 en overdrachtsbelasting) en dat als woningen geraakt worden door de voorgestelde Wet betaalbare huur het effect fors kan zijn.

De leden van de BBB-fractie vroegen of de regering ook meent dat er steeds minder woningen gebouwd zullen worden of geen woningen (meer) verhuurd zullen worden wanneer daar niet door de ontwikkelaars respectievelijk eigenaren een normaal rendement op gehaald kan worden wat de kosten van eigendom, beheer en onderhoud alsmede extra eisen voor verduurzaming tenminste compenseert aangevuld met een redelijk rendement voor winst en (ondernemers)risico.

Het kabinet meent dat een verhuurder een gezond rendement nodig heeft om op langere termijn duurzaam te kunnen verhuren. De verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de voorgestelde Wet betaalbare huur zijn erop gericht excessieve huurprijzen tegen te gaan. Daarbij zet ik in op een gezonde en juiste balans tussen rendement en betaalbaarheid en het is met de voorstellen die voorliggen gelukt om deze balans te vinden.

Met de maximering van de huurprijsverhoging blijft in het huurcontract afgesproken huurverhogingen toegestaan, zolang die afgesproken huurverhoging het wettelijke maximale huurverhogingspercentage niet overschrijdt. Bij overschrijding van dat percentage wordt de huurverhoging 'afgetopt' op het wettelijke maximale huurverhogingspercentage. Doordat nog steeds jaarlijks huurverhogingen zijn toegestaan, kunnen verhuurders nog steeds rendement op hun investeringen behalen.

Wat betreft verduurzaming, geldt dat verhuurders de huur eenmalig extra mogen verhogen (los van de jaarlijkse huurverhoging) vanwege de voor de woningverbetering (waaronder verduurzaming) gedane investeringen. Die extra huurverhoging na woningverbetering is niet onbeperkt, maar wordt door voorliggend wetsvoorstel (wederom) gemaximeerd op een verhoging die in redelijke verhouding staat tot de voor de woningverbetering gedane investeringen. Die maximering maakt dus nog steeds investeringen in verduurzaming mogelijk.

De leden van de D66-fractie vroegen wat de gevolgen zijn voor huurders als de voorgestelde wet onverhoopt niet per 1 mei ingaat.

Op 1 mei loopt de huidige wet af en na die datum is verlengen niet meer mogelijk. In dat geval geldt vanaf 1 mei 2024 geen bescherming van huurders in het geliberaliseerde segment tegen te hoge jaarlijkse huurverhogingen en tegen te hoge huurverhogingen na woningverbetering (waaronder verduurzaming). Ook kunnen verhuurders in die tussenperiode huurders een aanbod doen tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor dezelfde woning met een hogere huurprijs. Als de huurder niet met die nieuwe huurovereenkomst instemt kan de verhuurder de huurovereenkomst op die grond opzeggen. Die opzeggingsgrond is zolang de huidige wet geldt buiten toepassing verklaard. Indien dan na 1 mei toch de wens is dat huurprijsbescherming voor huurders in het geliberaliseerde segment blijft bestaan, zal een nieuw wetstraject moeten worden opgestart.

De leden van de D66-fractie vroegen welke maatregelen de regering op korte termijn neemt om gemeenten te ondersteunen bij de handhaving van de maximering van huurprijsstijgingen en hoe

[2] Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3, Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374

extra middelen voor gemeenten worden geregeld als de voorgestelde Wet betaalbare huur onverhoopt niet wordt aangenomen.

Met dit wetsvoorstel wordt de wettelijke maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap gebracht. Dit heeft als gevolg dat gemeenten worden belast met het toezicht op de naleving van de maximering van de huurprijzen en dit betekent een uitbreiding van de handhavingsbevoegdheden voor gemeenten. Gemeenten ontvangen hiervoor extra financiële middelen. Binnen de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt er € 750.000 aan incidentele kosten vrij gemaakt en € 1,25 miljoen aan structurele kosten. De gemeenten gaan zelf over de inrichting van de toezichtstaak. Informatie over personeelszaken zoals capaciteit, werving en opleiding kan het kabinet daarom ook niet geven. Wel ondersteunt het kabinet gemeenten bij het uitvoeren van de Wet goed verhuurderschap middels het gezamenlijk opstellen van handreikingen voor gemeenten. Daarnaast worden deze taken in de tussentijdse evaluatie van de Wet goed verhuurderschap in juli 2025 meegenomen, zodat de werkelijke kosten in praktijk inzichtelijk gemaakt.

De handhavende taak voor gemeenten ten aanzien van de gemaximeerde huurprijsverhogingen treedt tegelijk in werking met de Wet betaalbare huur. Indien de Wet betaalbare huur onverhoopt niet wordt aangenomen, dan krijgen gemeenten geen handhavingsbevoegdheid ten aanzien van te hoge huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. In dat geval vervallen ook de met dit wetsvoorstel geregelde extra middelen voor de handhaving van te hoge huurverhogingen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge