

Vergaderjaar 2022–2023

36 218

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

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inhoud en doel van het voorstel

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zogenoemde Wet Nijboer) is de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanaf 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar beperkt tot een maximum. Doel van de wet is huurders te beschermen tegen hoge huurstijgingen. De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging is in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd en gesteld op inflatie + 1 procentpunt. Ten tijde van het indienen van het wetsvoorstel leek «inflatie + 1 procentpunt» voldoende waarborg te bieden en huurders te beschermen tegen hoge jaarlijkse huurstijgingen. De inflatie (CPI) was immers al jarenlang gematigd. Bovendien is in de wet voor het te hanteren inflatiepercentage aangesloten bij het voor het gereguleerde segment gehanteerde inflatiepercentage als basis voor de toegestane huurverhoging: de gemiddelde inflatie van 1 december tot 1 december van het voorafgaande kalenderjaar. Daardoor was de verwachting dat een maximering van de jaarlijkse huurstijging op inflatie + 1 procentpunt voor de periode van de wet zou leiden tot gematigde huurstijgingen. Voor huurverhogingen in 2021 (maximaal 2,3%) en in 2022 (maximaal 3,3%) is die verwachting uitgekomen.

Maar in 2022 stijgt de inflatie fors. Een beperking van de jaarlijkse huurstijging tot inflatie + 1 procentpunt voor huurverhogingen in 2023 leidt daarmee niet tot gematigde huurstijgingen en bescherming van de huurder. Was de gemiddelde inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021 nog 2,3%. Na 1 november 2021 is de inflatie sterk gaan stijgen. De gemiddelde inflatie tot nu toe (van 1 december 2021 tot 1 september 2022) bedraagt 8,9%; De verwachting is dat de inflatie in 2022 hoog blijft. Kortom: de verwachting is dat de in het derde lid van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte vastgelegde maximumhuurverhoging van «inflatie + 1 procentpunt» een hoge maximale huurverhoging in 2023 tot gevolg heeft en daarmee de huurder geen bescherming biedt

tegen hoge huurstijgingen. Het kabinet vindt het noodzakelijk om in te grijpen. Ook vindt het kabinet het niet redelijk als de toegestane huurverhoging in de vrije sector sterk gaat afwijken van de toegestane huurverhoging in het gereguleerde segment. In de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector (hierna: de prestatieafspraken), is afgesproken dat de huren voor de sociale huur in de periode 2023–2025 gekoppeld worden aan de loonontwikkeling. Deze afspraak zal door de Minister op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte worden vastgelegd bij het bepalen van de jaarlijkse maximaal toegestane huurverhoging. De aldus vastgelegde maximale huurprijsverhoging zal ook gelden voor sociale huurwoningen van andere verhuurders.

Met deze wetswijziging wordt artikel 10, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, aangevuld. Kern van de wijziging is dat indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, er wordt afgeweken van de systematiek waarin de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt; in plaats daarvan geldt dan dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt. De in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geregelde maximale huurstijging geldt per kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Tot 1 januari 2023 is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector maximaal 3,3% (2,3% inflatie + 1 procentpunt). Met de beoogde ingangsdatum van voorliggend wetsvoorstel, gaat per 1 januari 2023 de nieuwe systematiek gelden. Deze systematiek geldt tot 1 mei 2024. Voorliggend wetsvoorstel verlengt de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten niet. Voor verlenging van de wet na 1 mei 2024 is een afzonderlijk wetsvoorstel vereist.

De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Een koppeling aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt is daarmee in de ogen van het kabinet een alternatief dat het dichtst bij de bestaande maximering van inflatie + 1 procentpunt blijft. In tijde van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achter blijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de wet: het beschermen van huurder tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. De opslag van + 1 procentpunt bij beide parameters is nodig, omdat in de gekozen systematiek altijd de laagste van de twee parameters – inflatie of loonontwikkeling – geldt. Zonder deze opslag zou de huurontwikkeling op de den achter blijven bij zowel de gemiddelde inflatie als de gemiddelde loonontwikkeling.

2. Verhouding tot het eigendomsrecht

Het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden garandeert onder andere het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat Eerste Protocol laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. In met name de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is uitgewerkt aan welke voorwaarden daarvoor moet zijn voldaan. De maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, is een vorm van regulering van het eigendomsrecht van de verhuurders. Dat geldt ook voor de voorgestelde wijziging van de berekeningswijze van die maximering. Van ontneming van de eigendom of van ieder zinvol gebruik van het eigendomsrecht is geen sprake. Wel worden verplichtingen met betrekking tot het eigendomsrecht opgelegd. De voorgestelde verplichting is echter

gerechtvaardigd gelet op de daaraan door de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens gestelde voorwaarden. Aangezien er geen sprake is van ontneming van eigendom is toetsing aan artikel 14 van de Grondwet niet aan de orde.

De voorgestelde verplichting voor woningcorporaties dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect.

Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet maakt de bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg van de overheid. Dit sociaal grondrecht ziet niet alleen op de beschikbaarheid van voldoende (aantallen) woningen maar omvat ook de zorg voor betaalbaarheid en kwaliteit van die woningen. De maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten dient daarmee een legitiem doel. In een situatie van woningtekort ontbreekt het corrigerend vermogen van de markt om te hoge prijzen voor woningen tegen te gaan. Te hoge prijzen en te hoge prijsstijgingen kunnen die situatie slechts bereikt worden door regulering door de overheid. Het beoogde effect, het voorkomen van te hoge huurprijsstijgingen wordt daarmee bereikt.

De voorgestelde verplichting zal voorzien bij de wet, voorzienbaar zijn in haar toepassing en niet willekeurig zijn.

In artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is de maximering van de huurprijsstijgingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vastgelegd. De voorgestelde aanpassing van die maximering wordt eveneens in dat artikellid vastgelegd. De maximale huurprijsstijgingen worden afgeleid van objectieve door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte variabelen, variabelen die in de wet benoemd zijn. Daarmee is voor zowel verhuurders als huurders voldoende precies en voorzienbaar geregeld hoe hoog de maximale huurprijsstijging in een gegeven jaar zal zijn.

De voorgestelde verplichting voldoet ten slotte ook aan het vereiste van een «redelijk evenwicht» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningcorporaties.

De voorgestelde aanpassing van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten zal voor 2023 leiden tot een lager maximum dan zonder de voorgestelde aanpassing het geval zou zijn geweest. Die voorgestelde aanpassing beoogt huurders te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen; in 2023 zou de maximale huurprijsstijgingen zonder aanpassing drie tot vier keer hoger uitvallen dan voorzien bij de invoering van de maximering in 2021. Desondanks blijft een redelijk rendement op verhuur, op langere termijn maar ook in 2023, mogelijk voor de verhuurders. De inflatie werkt niet volledig door in de stijging van de kosten voor verhuur en de opslag van 1 procentpunt biedt ook altijd ruimte. In het algemeen geldt dat de voorgestelde aanpassing van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten niet onevenredig zwaar zal drukken op verhuurders.

Omdat de maximering in beginsel op 1 mei 2024 vervalt is voorzien in een verplichte evaluatie in het laatste kwartaal van 2023. Daar zal ook duidelijk uit kunnen worden welk effect de voorgestelde aanpassing van de maximering in 2023 heeft gehad.

3. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector heeft geen uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een in de wet gedefinieerd percentage gemaximeerd en dat blijft gehandhaafd. Het maximale toegestane huurverhogingspercentage, dat wil zeggen de uitkomst van de in de wet gedefinieerde maximering, wordt jaarlijks door de rijksoverheid gecommuniceerd. Ook de geschillenregeling wijzigt niet: huurders kunnen geschillen over te hoge huurverhogingen aan de Huurcommissie blijven voorleggen.

4. Regeldruk en administratieve lasten

De wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector leidt niet tot wijziging in de regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een percentage gemaximeerd en dat blijft gehandhaafd; alleen wordt de wettelijke definitie van het maximale huurverhogingspercentage gewijzigd.

Ook de kennisnemingskosten voor verhuurders en huurders van de gewijzigde methode van vaststelling van de maximaal toegestane huurverhoging zijn gering. Verhuurders en huurders kunnen de maximaal toegestane huurverhoging opzoeken op de websites rijksoverheid.nl en volkshuisvestingnederland.nl; dat wijzigt niet met voorliggend wetsvoorstel. Kennisneming van de gewijzigde definitie van de maximaal toegestane huurverhoging zal maximaal eenmalig circa 5 minuten extra per verhuurder en huurder vergen. Deze kennisneming is niet verplicht, voor verhuurders en huurders is het belangrijker om de uitkomst van de wettelijk gedefinieerde maximering (het maximaal toegestane huurverhogingspercentage) te vernemen en de wijze van kennisneming daarvan wijzigt niet. Het Handboek Meting Regeldrukkosten bepaalt dat de kennisnemingskosten alleen berekend hoeven te worden als de kosten dan wel tijdsbesteding per individuele ondernemer of burger naar verwachting substantieel zijn. Van substantiële tijdsbesteding of kosten is bij een eenmalige tijdsbesteding van circa 5 minuten per verhuurder en huurder geen sprake.

5. Financiële effecten voor de rijksbegroting

De wijziging in de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurwoningen in de vrije sector heeft geen gevolgen voor de rijksbegroting. Huurders van vrije-sectorwoningen ontvangen over het algemeen geen huurtoeslag; ofwel doordat de huurprijs bij eerste aanvraag boven de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslag ligt, ofwel doordat het inkomen van de huurder buiten het inkomensbereik van de huurtoeslag ligt.

6. Internetconsultatie

Een voorontwerp van dit wetsvoorstel – dat toen ook nog de intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (afschaffen verhuurderheffing) omvatte – is van 11 april 2022 tot en met 9 mei 2022 in (internet-)consultatie gegeven. Daarop zijn 50 reacties ontvangen, waaronder van het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR), Aedes, Instituut voor vastgoedbeleggers Nederland (IVBN), Amsterdamse Federatie Woningcorporaties (AFWC), gemeente Rotterdam, gemeente Delft en de G40, gemeente Eemsdelta, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), Stichting Woon Amsterdam,

Huurdersraad Vidomes, de Woonbond, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en burgers en ondernemers. In het wetsvoorstel dat in internetconsultatie is geweest was opgenomen dat de jaarlijkse maximale huurprijsverhoging zou worden vastgelegd bij ministeriële regeling. Dit is gewijzigd naar een in de wet vastgelegde systematiek. De reacties in de internetconsultatie hebben aldus betrekking op het eerdere voorstel.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) stelt voor het wettelijke maximum van inflatie + 1 procentpunt te handhaven, maar in overleg met de Minister te gaan als de inflatie boven 3,5% uitkomt, om afspraken te maken over een ander aanvaardbaar percentage.

Zoals hierboven is toegelicht bedraagt de inflatie voor 2022 volgens de rekenmethode van het derde lid van artikel 10 Uhw nu al ruim meer dan 3,5% en de verwachting is dat die verder blijft stijgen. Het siert IVBN dat zij bereid is afspraken te maken over een lagere maximale huurverhoging dan inflatie + 1 procentpunt. Doch eventuele afspraken met IVBN doen niet af aan het wettelijk maximum. Andere verhuurders dan de leden van IVBN zijn niet gebonden aan eventuele afspraken tussen IVBN en de Minister, voor hen zou het (hogere) wettelijk maximum van inflatie + 1 procentpunt blijven gelden en de huurverhogingen van hun huurders worden dan bij een hoge inflatie feitelijk niet gemaximeerd of beperkt.

Aedes is van mening dat de huurprijsontwikkeling in de vrije sector in lijn dient te zijn met de huurprijsontwikkeling in de gereguleerde sector en kon zich goed vinden in de nu wettelijk vastgelegde maximering van inflatie + 1% voor een periode van 3 jaar (wet-Nijboer). Met voorliggend wetsvoorstel kan de relatie tussen inflatie en toegestane huurverhoging losgelaten worden. Aedes stelt dat het bij de vaststelling van de toegestane huurverhoging altijd van belang om een goede balans te zoeken tussen de betaalbaarheid het van het wonen enerzijds en de investeringscapaciteit van verhuurders anderzijds.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) stelt voor om in de wet een absoluut maximaal percentage (bijvoorbeeld 4,5%) op te nemen, in plaats van het wettelijk maximum van inflatie + 1 procentpunt te vervangen door een door de Minister vast te stellen percentage. Dat geeft verhuurders meer zekerheid dan een door de Minister vast te stellen percentage, aldus Aedes.

In het wetsvoorstel is nu voorzien in regeling in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van de berekeningswijzen van het maximale huurverhogingspercentage.

De AFWC stelt daarnaast voor om de toegestane huurverhoging in de vrije sector afhankelijk te stellen van het huishoudinkomen van huurders: een lagere huurverhoging voor lagere middeninkomens en een hogere huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen. Een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in de vrije sector vergt echter een ingrijpende wetswijziging en gaat de reikwijdte van voorliggend wetsvoorstel te buiten. Als het kabinet al tot invoering van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in de vrije sector zou besluiten, zou een dergelijke wetswijziging een zorgvuldig ontwerpproces behoeven, waardoor een wetswijziging die al per 1 januari 2023 in werking kan treden niet reëel is.

Enkele (anonieme) reacties stellen voor de huren in de vrije sector te bevroren of op een bepaald percentage (getal) te maximeren. Of om de toegestane huurverhoging te koppelen aan die van het gereguleerde segment. Het voorliggend wetsvoorstel maakt dit mogelijk. Het bepaalt dat de Minister de maximale jaarlijkse huurverhoging vaststelt (in plaats van de huidige «inflatie + 1 procentpunt»). Indien dat opportuun is kan de

Minister de huren ook bevroren of voor de resterende looptijd van de wet (tot 1 mei 2024) op een en hetzelfde percentage stellen. Enkele verhuurdersreacties stellen een andere basis dan de inflatie (CPI) voor de toegestane huurverhoging voor, zoals bijvoorbeeld de stijging van de reële verhuurkosten, de stijging van bouw- en onderhoudskosten, of de stijging van de uitkeringen. Andere reacties benadrukken het belang om een goede balans te zoeken tussen de betaalbaarheid het van het wonen enerzijds en de investeringscapaciteit van verhuurders anderzijds. De Minister zal die reacties en voorstellen betrekken bij zijn vaststelling van de maximale huurstijging.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) adviseert de kennisnamekosten van de wijziging in de systematiek van maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten conform Rijksbrede methodiek in beeld te brengen. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Een (anonieme) reactie stelt voor om de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector te beperken tot huren van € 1.050 en hoger. En voor het vrije sectordeel met huurprijzen onder € 1.050 een doorgetrokken woningwaarderingstelsel in te voeren. Dit voorstel betekent enerzijds een beperking van de reikwijdte van de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, namelijk tot geliberaliseerde huurcontracten met een geldende huurprijs vanaf € 1.050. Anderzijds stelt het voor om te bepalen dat geliberaliseerde huurcontracten met een geldende huurprijs tot € 1.050 onder het gereguleerde segment (met de bescherming van het woningwaarderingstelsel) behoren. Dit voorstel gaat de reikwijdte van voorliggend wetsvoorstel te buiten; hierin wordt slechts voorgesteld om de in de wet vastgelegde maximering te vervangen door een door de Minister vast te stellen maximering.

Een andere (anonieme) reactie stelt voor om niet de jaarlijkse huurstijging te maximeren, doch de jaarlijkse verhuurwinst. Dat is in de praktijk onuitvoerbaar. De verhuurwinst verschilt per individuele verhuurder en mogelijk zelfs per huurwoning. Stijging van de verhuurwinst van een verhuurder is geen openbare informatie en valt niet zonder aanvullende informatie objectief vast te stellen door de huurder, Huurcommissie of rechter. Een maximering van de verhuurwinst zou tot gevolg hebben dat huurders niet weten welk maximum op hún huurverhoging van toepassing is en dus tegen ieder huurverhogingsvoorstel bezwaar moeten maken om te kunnen waarborgen dat de huurverhoging het maximum niet overschrijdt, waarna de verhuurder dan een uitspraak van de Huurcommissie zou moeten vragen. En voor de Huurcommissie en rechter zou elk verzoek om een uitspraak een onderzoek in de administratie van de verhuurder vergen, in plaats van zoals nu een rekenkundige toetsing aan een bepaald percentage. Dat is onwerkbaar, leidt tot een stijging van de administratieve lasten van verhuurders, stijging van de werklast van de Huurcommissie en rechter en zou ertoe leiden dat mogelijk over alle jaarlijkse huurverhogingen pas na geruime tijd (onherroepelijk) is beslist.

Een (anonieme) reactie pleit ervoor om als gas, water en licht in de huur zijn inbegrepen, bij inflatie/stagflatie een hogere huurstijging mogelijk te maken. Deze reactie miskent dat nutsvoorzieningen (gas, elektriciteit en water) niet tot de (kale) huurprijs behoren; de (kale) huurprijs is de vergoeding voor het enkele gebruik van de woning. De jaarlijkse huurstijging mag alleen over de (kale) huurprijs worden berekend. Nutsvoorzieningen en servicekosten worden via voorschotbedragen buiten de huurprijs om in rekening gebracht en dienen jaarlijks (voor

1 juli) te worden verrekend met de daadwerkelijk door de verhuurder gemaakte kosten.

Gemeente Amsterdam, Stichting WOON uit Amsterdam, de Nederlandse Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten pleiten ervoor om met voorliggend wetsvoorstel ook de werkingstermijn van de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector – die tot 1 mei 2024 geldt – al te verlengen. In die wet is echter bepaald dat zij zal worden geëvalueerd binnen 2,5 jaar. Het kabinet vindt het niet opportuun om de werkings-termijn zonder evaluatie te verlengen. En voor een evaluatie vooraf-gaande aan een wetsvoorstel dat de wijze van vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage met ingang van 1 januari 2023 beoogt te wijzigen, ontbreekt de tijd. De wet Maximering jaarlijkse huurstijgingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten zal in 2023 geëvalueerd worden, waarna zo nodig een wetsvoorstel voor verlenging in procedure zal worden gebracht.

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) adviseert in de toelichting een analyse op te nemen van wat de gecombineerde gevolgen zijn de voorliggende wijziging en de regulering van aanvangshuren voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van geliberaliseerde huurwoningen. Op dit moment is nog niet besloten over de invulling van de regulering van het middenhuursegment. Er lopen nog botsproeven van de verschil-lende manieren van regulering van de middenhuur. Na beëindiging van die botsproeven zal over de wijze en reikwijdte van regulering van het middenhuursegment worden besloten. Op dit moment is nog geen analyse te maken van de gecombineerde gevolgen van voorliggend voorstel om de toegestane huurverhoging per ministeriële regeling vast te stellen (en eventueel lager vast te stellen dan de huidige «inflatie + 1 procentpunt») en een regulering van het middenhuursegment.

Verder staan in een aantal (anonieme) reacties nog andere voorstellen die de reikwijdte van het wetsvoorstel te buiten gaan. Dit geldt voor de voorstellen voor het reguleren van de huren in de vrije sector of het middensegment (maximering huurprijzen in de vrije sector), voor aanpassing van de (de basis voor de) maximale huurverhoging in het gereguleerde segment en voor het beperken van het aantal verhuurwo-ningen per verhuurder.

7. Communicatie en voorlichting

Over de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogings-percentage per 1 januari 2023 wordt gecommuniceerd via de websites rijksoverheid.nl en Volkshuisvestingnederland.nl.

II. ARTIKELEN

Artikel I

Artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte regelt de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Zoals hiervoor is toegelicht, wordt voorgesteld het maximumpercentage voor de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten bij ministeriële regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te laten vaststellen. Anders dan bij gereguleerde huurovereenkomsten het geval is, kan de Minister alleen een percentage vaststellen voor de maximale huurprijsverhogingen; het is niet mogelijk om een bedrag als maximum te noemen.

Artikel II

De maximering van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt met ingang van 1 januari 2023, een van de vaste verandermomenten, gewijzigd.

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