

Vergaderjaar 2022–2023

36 218

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

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 14 november 2022

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 3 november 2022. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

1. Inhoud en doel van het voorstel

De leden van de VVD-fractie vroegen een overzicht van de te verwachten loontontwikkeling voor de komende jaren en een koppeling met de maximale huurprijsstijging.

De toekomstige loontontwikkeling laat zich lastig voorspellen, zeker in deze onzekere tijden. In de Centraal Economische Verkenning van 9 maart 2022 gaat het CPB voor 2023 uit van een loontontwikkeling van 3,5% en voor de periode tot 2030 van een gemiddelde loontontwikkeling van 3,3%. In de Macro Economische Verkenning van 20 september 2022 stelt het CPB dat op basis van de tot dan afgesloten cao's geen substantiële versnelling in de loongroei valt waar te nemen.

De leden van de VVD-fractie vroegen een toelichting met rekenvoorbeelden van de stelling dat een «redelijk rendement» blijft bestaan na inwerkingtreding van de wet.

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 circa 11%. Daarom stelt

de regering de voorliggende wetswijziging voor. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. 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 investeerde 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.

De leden van de VVD-fractie vroegen of er advies is gevraagd van ATR en of de regering nader kan ingaan op dat advies.

De ATR is om advies gevraagd. Conform dat advies zijn in hoofdstuk 4 van de memorie van toelichting de regeldrukkosten in beeld gebracht. Omdat de voorliggende wetswijziging alleen de systematiek waarmee de maximaal toegestane verhoging wordt berekend aanpast, zijn de effecten op de regeldruk nihil.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de regering bereid is het wetsvoorstel over een aantal jaar te evalueren.

De regulering van de maximale huurverhogingen in de geliberaliseerde huursector is een tijdelijke maatregel, die loopt tot 1 mei 2024. De maatregel kent een evaluatiebepaling; uiterlijk in november 2023 zendt de regering aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de maximering in de praktijk.

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de regering ervoor zorgt dat ook voor huurders in de vrije sector met een inkomensontwikkeling lager dan de gemiddelde loonstijging de huren betaalbaar blijven.

De regering heeft geconcludeerd dat een huurverhoging op basis van de bestaande systematiek van inflatie +1% 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 uitkomen van circa 11%. Daarom stelt de regering de voorliggende wetswijziging voor. 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. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. Dit betekent dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren in 2023 naar verwachting met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen dan zonder wetswijziging.

Overige maatregelen die als doel hebben de huren betaalbaar te houden zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen; een belangrijk onderdeel daarvan is de regulering van de middenhuur. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

De leden van de CDA-fractie vroegen een uitgebreidere reflectie op het voorstel van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties voor een inkomensafhankelijke huurverhoging in de vrije sector.

Het voorstel van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) om met een inkomensafhankelijke huurverhoging in de vrije sector te komen strookt volgens de regering niet met de rol van de vrije huursector binnen de volkshuisvesting. De regering ziet geen aanleiding om in de vrije sector doorstroming te bevorderen van huishoudens met een hoger inkomen door voor hen hogere huurverhoging toe te staan. Los daarvan vergt het een inkomensafhankelijke differentiatie in de huurverhoging ingrijpende wets- en systeemwijziging. Daarnaast vraagt uitvoering van een dergelijke systematiek om een structurele uitwisseling van inkomensgegevens tussen de huurder, verhuurder en de Belastingdienst. Dat gaat de reikwijdte van het voorliggend wetsvoorstel – het voor de resterende 16 maanden van de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector matigen van de huurverhoging in het geval van hoge inflatie – te buiten.

De leden van de CDA-fractie vroegen naar de motivatie achter 1% boven de gemiddelde loonontwikkeling.

De huidige systematiek kent reeds een keuze voor + 1 procentpunt. Doel van de voorliggende wetwijziging is om de effecten van de hoge inflatie in 2022 en mogelijk 2023 te dempen. Daarbij is zo dicht mogelijk bij de bestaande systematiek gebleven. Een koppeling aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt is daarmee in de ogen van de regering een alternatief dat het dichtst bij de bestaande maximering van inflatie + 1 procentpunt blijft en voorziet in het beoogde doel van de wijziging. De opslag van + 1 procentpunt bij beide parameters is ook nodig, omdat in de gekozen systematiek de laagste van de twee parameters – inflatie of loonontwikkeling – geldt.

De leden van de CDA-fractie vroegen een uitgebreidere onderbouwing van de stelling dat een redelijk rendement op verhuur mogelijk blijft.

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 nog geldt dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt. Gezien de hoge inflatie in 2022 zou de bestaande systematiek uitkomen op een toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 uitkomen van circa 11%. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. Dit betekent dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren naar verwachting met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom een opslag van 1% boven inflatie nog gerechtvaardigd is en of de regering hun mening deelt dat 1% boven inflatie of de gemiddelde loonontwikkeling nog steeds te veel ruimte laat voor te grote huurstijgingen.

De huidige systematiek kent reeds een keuze voor + 1 procentpunt. Doel van de voorliggende wetwijziging is om de effecten van de hoge inflatie in 2022 en mogelijk 2023 te dempen. Daarbij is zo dicht mogelijk bij de bestaande systematiek gebleven. Een koppeling aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt is daarmee in de ogen van de regering een alternatief dat het dichtst bij de bestaande maximering van inflatie + 1 procentpunt blijft en voorziet in het beoogde doel van de wijziging. Het klopt dat dit ruimte

geeft voor een verhuurder om in het geliberaliseerde segment een huurverhoging hoger dan de loonontwikkeling vast te stellen. Dit betekent echter dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren naar verwachting met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen dan zonder wetswijziging. 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. Het klopt dat dit ruimte geeft voor een verhuurder om in het geliberaliseerde segment een huurverhoging hoger dan de loonontwikkeling vast te stellen.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom geen aansluiting is gezocht met de huurprijsstijging in de gereguleerde huursector.

Er is een onderscheid tussen de gereguleerde sector en de geliberaliseerde sector. De huidige systematiek in de geliberaliseerde sector kent reeds een keuze voor + 1 procentpunt. Ook in 2022 geldt dat de toegestane huurverhoging in de vrije sector (3,3%) 1 procentpunt hoger is dan in de gereguleerde sector (2,3%). Doel van de voorliggende wetwijziging is om de effecten van de hoge inflatie in 2022 en mogelijk 2023 te dempen. Daarbij is zowel een koppeling gelegd met de gereguleerde huursector door uit te gaan van de loonontwikkeling, als zo dicht mogelijk bij de bestaande systematiek gebleven.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering kan verzekeren dat 1% boven inflatie of de gemiddelde loonontwikkeling niet tot betalingsproblemen leidt en of de regering hun mening deelt dat een huurstijging van 1% boven inflatie dan wel gemiddelde loonontwikkeling nog altijd hoger kan zijn dan de werkelijke inkomensstijging van de huurder en om hoeveel huurders dit kan gaan en of de regering specifiek kan ingaan op gepensioneerden.

De regering kan niet verzekeren dat een huurstijging bij geen enkele huurder tot een betalingsprobleem leidt en kan voorts niet uitsluiten dat de huurverhoging hoger kan zijn dan de werkelijke inkomensstijging van de huurder. Dat is immers ook afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurder zelf. De regering merkt wel op dat een huurverhoging in het geliberaliseerde segment alleen kan worden doorgevoerd als huurder en verhuurder daarover contractueel afspraken hebben gemaakt. In totaal zijn er 648.000 huurders in de geliberaliseerde huursector. Daarin is geen specifiek inzicht in de groep gepensioneerden.

De leden van de SP-fractie vroegen waar huurders in de geliberaliseerde sector het komende jaar rekening mee kunnen houden.

De regulering van de maximale huurverhogingen in de geliberaliseerde huursector is een tijdelijke maatregel, die loopt tot 1 mei 2024. Dat verandert niet door het onderhavige wetsvoorstel. 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 nog geldt dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt. Gezien de hoge inflatie in 2022 zou de bestaande systematiek uitkomen op een toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 uitkomen van circa 11%. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. Dit betekent dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren naar verwachting met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen dan zonder wetswijziging. 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 voorgenomen regulering van de middenhuur geeft invulling aan een deel van het nu nog geliberaliseerde segment op de meer langere termijn. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering bij benadering kan aangeven hoeveel woningen als gevolg van de verwachte huurprijsstijging boven de € 1.000 uitkomen.

Dat is niet exact te zeggen, maar het aantal woningen dat specifiek door de verhoging in 2023 boven de € 1.000 uitkomt zal naar verwachting klein zijn, dit moet woningen betreffen die specifiek tussen de € 970 en € 999 betalen en door een huurstijging van € 35 tot € 40 (zijnde 4%) boven de € 1.000 uitkomen. Meer exacte gegevens hierover ontbreken.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een dergelijke huurstijging geen gevolg heeft voor de vraag of betreffende woningen in de toekomst onder de regulering van de middenhuur komen te vallen. Bij de regulering van de middenhuur ben ik voornemens het woningwaarderingssysteem (WWS) te laten gelden voor woningen tot ongeveer 187 punten, wat in het huidige WWS neerkomt op circa € 1.000 huur per maand (prijsspeil: januari 2022). Dat betekent ook dat woningen waar nu meer dan € 1.000 voor wordt gevraagd, terwijl deze op basis van de kwaliteit minder dan 187 punten hebben, bij een nieuw contract in huurprijs naar beneden moeten worden bijgesteld.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering bij benadering kan aangeven wat het (bruto en netto) rendement na de verwachte huurstijging in de vrije marktsector is.

De regering heeft geen inzicht in de rendementen van individuele verhuurders.

De leden van de SP-fractie vroegen of er een impactanalyse is gemaakt voor verschillende huishoudens in de vrije sector.

De regering heeft geconcludeerd dat een 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 dat per 1 januari 2023 uitkomen op ca 11%. Daarom stelt de regering de voorliggende wetswijziging voor. De aanpassing betekent dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren met naar verwachting maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen, dan zonder wijziging het geval is.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering hun mening deelt dat de huurquote in de vrije sector vaak nu al te hoog is en of de regering kan aangeven welke huurquotes voor de verschillende huishoudens acceptabel zijn.

De gemiddelde huurquote van huurders in het middenhuursegment is 30,9% en in het dure segment 37,8% (bron WoOn 2021). De gemiddelde huurquote in het geliberaliseerde segment ligt daarmee hoger dan in het gereguleerde segment (23,3%). In het gereguleerde segment is de huurquote in de afgelopen jaren iets gedaald. In de vrije sector zijn de huurquotes gestegen. Met name het aantal huurders met een hoge

huurquote (>40%) is tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen. De toemende huurquote is een belangrijke aanleiding om het middensegment nader te reguleren. In het programma Betaalbaar Wonen zijn indicatieve huurquotes benoemd. Voor minima en huishoudens onder het sociaal minimum is dit 30% voor eenpersoonshuishoudens en 20% voor meerpersoonshuishoudens. Voor lagere inkomens is een indicatieve huurquote van 35% respectievelijk 30% gesteld. Voor midden en hoge inkomens is geen indicatieve huurquote benoemd. Voor lage middeninkomens is een huurwoning tot € 1.000 nog betaalbaar en voor hoge(re) middeninkomens een huurwoning tot € 1.250.

De leden van de SP-fractie vroegen of een huurstijging boven inflatie/loonontwikkeling (bijna) altijd zal leiden tot een hogere huurquote.

Een gemiddelde huurstijging boven de gemiddelde loonontwikkeling leidt tot een hogere gemiddelde huurquote. Opgemerkt wordt dat de maximalisering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector en dus ook de gekozen systematiek tot 1 mei 2024 geldt en dat binnen de systematiek de laagste van de inflatie of de loonontwikkeling geldt. Indien de inflatie in 2023 tot onder de loonontwikkeling daalt, is het daarmee mogelijk dat de maximale huurstijging in de eerste vier maanden van 2024 onder de loonontwikkeling ligt.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom het effect van de indexatie op de puntprijs in het WWS buiten beschouwing is gelaten.

Het oogmerk van voorliggend wetsvoorstel is te voorkomen dat per 1 januari 2023 nog geldt dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (ook wel vrije sector genoemd) gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt. Gezien de hoge inflatie in 2022 zou dat per 1 januari 2023 uitkomen op ca 11%. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 ca. 4%. Op geliberaliseerde huurcontracten is het woningwaarderingsstelsel (WWS) niet van toepassing, daarom zijn in voorliggend wetsvoorstel geen bepalingen over het woningwaarderingsstelsel opgenomen. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), daarin ben ik ook ingegaan op de overwegingen die ten aanzien van het WWS. Ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering denkt over de stijging, door de indexatie, van 10% van de maximale huurprijs voor gereguleerde woningen en of deze enorme stijging geoorloofd is zonder dat de kwaliteit verbetert.

Een stijging van de maximale huurprijsgrenzen met inflatie is op de lange termijn in de ogen van de regering geoorloofd, omdat voor verhuurders de kosten voor o.a. nieuwbouw en verduurzaming door de inflatie stijgen. Een stijging van de maximale huurprijsgrenzen heeft enkel effect voor nieuwe huurcontracten en dus ook voor nieuwbouwwoningen. Voor zittende huurders in het gereguleerde segment (waarop het woningwaarderingsstelsel van toepassing is) geldt de komende jaren dat de jaarlijkse huurverhoging is gematigd door een maximum op niveau van de loonontwikkeling. Voor hen heeft een verhoging van de maximale huurprijsgrens geen gevolg. De stijging van de maximale huurprijsgrenzen heeft wel gevolgen voor nieuwe huurcontracten die op 1 juli 2023 of later ingaan. Doordat ook de liberalisatiegrens met inflatie wordt verhoogd (per 1 januari 2023), zullen huurcontracten voor nieuwe

huurders niet sneller in het geliberaliseerde segment vallen door de indexatie van de maximale huurprijsgrenzen. Hetzelfde geldt voor de toekomstige regulering van de middenhuur en de daarvoor gestelde nieuwe liberalisatiegrens van € 1.000 (prijsspeil 2022).

In het Programma Betaalbaar wonen (Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906) heb ik aangekondigd dat ik onderzoek of het woningwaarderingssysteem moet en kan worden aangepast om verduurzaming van huurwoningen te stimuleren. De inzet is dat er voor woningen die niet verduurzaamd zijn een minder hoge huur gevraagd kan worden en voor woningen die beter verduurzaamd zijn een hogere huur.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering gaat zorgen dat de prijs-kwaliteitverhouding niet (verder) uit de pas loopt.

Zoals ik in mijn Programma Betaalbaar wonen heb aangekondigd, onderzoek ik of het woningwaarderingssysteem moet en kan worden aangepast om verduurzaming van huurwoningen te stimuleren. De inzet is dat er voor woningen die niet verduurzaamd zijn een minder hoge huur gevraagd kan worden en voor woningen die beter verduurzaamd zijn een hogere huur. Ik zal uw Kamer hierover binnenkort nader informeren.

De leden van de SP-fractie vroegen of de WWS-stijging een forse financiële prikkel oplevert om tijdelijke huurcontracten niet te verlengen en of een verdere stijging van tijdelijke contracten te verwachten valt.

Hoewel de indexatie van het WWS geen onderdeel is van voorliggend wetsvoorstel en voorliggend wetsvoorstel ook geen betrekking heeft op het gereguleerde segment waar het WWS van toepassing is, ken ik de signalen over verhuurders die generieke tijdelijke huurcontracten gebruiken enkel om de aanvangshuurprijs bij mutatie te verhogen. Daarom werk ik aan de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS zodat deze negatieve prikkel kan worden gedempt en het aantal tijdelijke huurcontracten naar verwachting afneemt. Voorliggend wetsvoorstel heeft alleen betrekking op het geliberaliseerde segment en indexatie van de maximale huurprijsgrenzen in het gereguleerde segment heeft geen directe relatie met al dan niet verlengen van tijdelijke huurcontracten in het geliberaliseerde segment naar vast huurcontracten.

De leden van de SP-fractie vroegen welke grenzen uit mensenrechtelijk kader worden gesteld aan de verhoging van huurprijzen in de vrije sector.

Er worden uit mensenrechtelijk kader geen directe regels of grenzen aan huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector gesteld waar deze wetswijziging uitvoering aan geeft. De huurprijs is de prijs die tussen huurder en verhuurder is overeengekomen voor het bewonen door de huurder van een huurwoning. De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheden is een inspanningsverplichting voor de overheid. Dit staat zowel in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet als in meerdere verdragen (o.a. artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten). Bij de totstandkoming van wetgeving dient altijd rekening gehouden te worden met de verenigbaarheid van de voorgestelde regeling met de Grondwet en eenieder verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties.

De huurprijs betreft een afspraak tussen twee partijen. Om huurders te beschermen en de betaalbaarheid van woningen te reguleren, stelt de wet sinds jaar en dag beperkingen aan de huurprijs en de verhoging daarvan

voor de zogenoemde gereguleerde huurwoningen. Dat zijn huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot de op de ingangsdatum van het huurcontract actuele liberalisatiegrens (voor huurcontracten die in 2022 ingaan: tot € 763,47 per maand). Huurders die een huurwoning met een aanvangshuurprijs boven die op de ingangsdatum van het huurcontract actuele liberalisatiegrens (de zogenoemde geliberaliseerde huurwoningen) bewonen, beschikken over het algemeen over meer financiële middelen en over meer mogelijkheden om in hun huisvesting te voorzien dan huurders die op gereguleerde huurwoningen aangewezen zijn. Ook voor de huurders van geliberaliseerde huurwoningen spant de regering zich in, onder meer door de voorgenomen regulering van middenhuur. Daarnaast is de regering van mening dat ongebreidelde verhoging van huurprijzen voor lopende huurovereenkomsten niet gewenst is, ook deze woningen moeten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Daarom heeft de regering in 2021 het initiatiefvoorstel van het lid Nijboer omarmd en is de jaarlijkse verhoging van huurprijzen voor geliberaliseerde huurwoningen beperkt. De regering is op de hoogte van signalen dat ook huurders in geliberaliseerde huurwoningen financiële problemen ondervinden als gevolg van de actuele ontwikkelingen. Daarom stelt de regering een aanpassing van de maximering van verhoging van de huurprijzen voor die huurders voor.

De leden van de SP-fractie vroegen of uitgesloten kan worden dat deze verhogingen van de huurprijs niet zullen leiden tot dakloosheid.

De regering kan niet garanderen dat een huurstijging bij geen enkele huurder tot een betalingsprobleem leidt. Dat kan mede afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van de huurder. De regering merkt op dat een huurverhoging in het geliberaliseerde segment alleen kan worden doorgevoerd als huurder en verhuurder daarover contractueel afspraken hebben gemaakt. Om huisuitzettingen wegens betaalachterstanden verder terug te dringen, ben ik in gesprek met partijen die betrokken waren bij de statements over het voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden in coronatijd. Doel is om te komen tot nieuwe bestuurlijke afspraken zodat huisuitzettingen door betaalachterstanden door stijgende energieprijzen en gestegen kosten van levensonderhoud zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is conform de motie Beckerman en Grinwis (Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 962) en het verzoek van lid Ceder in het debat over Armoede- en schuldenbeleid van 6 oktober 2022.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen hoe de maximale huurprijsstijging zich verhoudt tot het doel om huren betaalbaarder te maken.

De regering heeft geconcludeerd dat een huurverhoging op basis van de bestaande systematiek van inflatie + 1 procentpunt, een te grote impact heeft op huurders gezien de huidige inflatiecijfers. Daarom stelt de regering de voorliggende wetswijziging voor. Dit betekent dat naar aanleiding van de voorliggende aanpassing verhuurders de huren in 2023 naar verwachting met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen, dan zonder wijziging het geval is.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de betaalbaarheid van huurwoningen.

Overige maatregelen die als doel hebben de huren betaalbaar te houden zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen; een belangrijk onderdeel daarvan is de regulering van de middenhuur. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen een reactie van de regering op het feit dat verhuurders de afgelopen periode forse huurverhogingen hebben kunnen doorvoeren.

In de vrije sector zijn de huurquotes in de voorbije periode gestegen. Met name het aantal huurders met een hoge huurquote (>40%) is tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen. De toenemende huurquote is een belangrijke aanleiding om het middensegment te gaan reguleren. Kern daarvan is dat excessieve huurprijzen worden tegengegaan doordat maximale huurprijsgrenzen gaan gelden die op basis van het WWS gezien de kwaliteit van de woning, als redelijk worden geacht.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen of de regering hun mening deelt dat sinds de jaren '90 het beleid te veel is gericht op de belangen van de verhuurders en te weinig op dat van de huurders.

De regering is van mening dat de huidige situatie reden geeft de huurstijgingen voor geliberaliseerde huren nader te reguleren en daarmee de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. De maatregelen die als doel hebben de huren betaalbaar te houden zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen (Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906); een belangrijk onderdeel daarvan is de voorgenomen regulering van de middenhuur. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen een overzicht van de ontwikkeling van de huurquote sinds begin jaren '90 van de vorige eeuw.

Op basis van de beschikbare gegevens uit het WoOn2021 kan inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van de huurquote sinds 2015. Het kabinet beschikt op dit moment niet over gegevens die het mogelijk maken om over een langere periode in het verleden inzicht te geven in de huurquote.

	2015	2018	2021
Gereguleerde huur	24,3%	23,5%	23,3%
Middenhuur	31,5%	29,5%	30,9%
Dure huur	37,1%	37,0%	37,8%

De leden van de SGP-fractie vroegen of de rekening van de hoge inflatie niet volledig bij de verhuurders wordt gelegd en waarom niet is gekozen de consequenties te laten dragen door zowel huurders als verhuurders.

Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. 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 regering meent met het voorliggende voorstel een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen de belangen van huurders en van verhuurder.

De leden van de SGP-fractie vroegen een reactie van de regering op de opmerkingen van de Raad van State over de noodzaak en proportionaliteit van het voorstel.

Gezien de hoge inflatie acht de regering het noodzakelijk de bestaande systematiek waarmee huurverhogingen in het geliberaliseerde segment worden gemaximeerd te beperken. 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 regering meent met het voorliggende voorstel een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen de belangen van huurders en van verhuurder en een proportionele maatregel voor te stellen. De Raad van State heeft gesteld dat het eerdere voornemen om de maximale huurprijsstijging bij ministeriële regeling vast te stellen, te weinig zekerheid biedt voor verhuurders en te weinig waarborgen biedt voor een evenwichtige belangenafweging. Naar aanleiding van dit advies heeft de regering ervoor gekozen de nadere maximering ten behoeve van de voorspelbaarheid in de wet vast te leggen.

De leden van de SGP-fractie vroegen naar de doorwerking van de hoge inflatie op de kosten van verhuurders.

De belangrijkste oorzaak van de hoge inflatie is de sterke stijging van de energieprijzen. De inflatie werkt daarom naar verwachting niet volledig door in de kosten van verhuurders, zijnde de verhuurkosten plus kosten van onder andere nieuwbouw en verduurzaming.

De leden van de SGP-fractie vroegen wat de verwachte maximale huurprijsverhoging voor 2023 zal zijn.

Gezien de hoge inflatie in 2022 zou de maximale huurverhoging van inflatie + 1 procentpunt per 1 januari 2023 naar verwachting uitkomen op circa 11%. In het geval dat de huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt zoals voorgesteld is dat naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%.

Het lid van de BBB-fractie vroeg of afwijking van de systematiek als de loonontwikkeling lager is dan de inflatie automatisch gaat.

De voorstelde systematiek wordt in de wet vastgelegd en werkt daarmee zonder nadere afweging. Op basis van de wet geldt na wijziging dan het laagste percentage van de inflatie en de loonontwikkeling, + 1 procentpunt, als maximaal toegestane huurverhoging.

Het lid van de BIJ1-fractie vroeg een reactie van de regering op het scenario dat een discrepantie tussen de puntprijsstijging en de stijging van de toegestane huurverhoging leidt tot het ontmoedigen van verhuurders om tijdelijke huurcontracten te verlengen en vroeg de regering te overwegen de indexatie van de puntprijs te beperken in samenhang met de beoogde verlaging van de huurverhoging.

Op geliberaliseerde huurcontracten is het woningwaarderingstelsel (WWS) op dit moment niet van toepassing. Met de regulering van de middenhuur is het voornemen dit aan te passen en het WWS ook van toepassing te laten zijn op woningen tot circa 187 punten (wat neerkomt op circa € 1.000 (prijsspeil: januari 2022)). De indexatie van het WWS betekent ook dat de grens van circa € 1.000 met inflatie wordt geïndexeerd. De verwachting is dat als gevolg van de regulering van de middenhuur een substantieel deel van de huren in het middensegment bij bewonerswissel moet worden verlaagd om onder de maximale huurprijs uit het WWS te komen. Uiteindelijk is de verwachting dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen in het sociale of middenshuursegment onder de nieuwe liberalisatie grens wordt verhuurd.

Het lid van de BIJ1-fractie vroeg welke maatregelen de regering neemt om het niet verlengen van tijdelijke huurcontracten tegen te gaan.

Ik ben niet voornemens om maatregelen te nemen om het niet verlengen van tijdelijke huurcontracten tegen te gaan. Immers, dan zou een tijdelijk huurcontract de facto een huurcontract zijn voor onbepaalde tijd. Het staat verhuurders vrij om ongeacht de reden een tijdelijk huurcontract niet te verlengen. De huurovereenkomst is namelijk voor een bepaalde periode aangegaan.

Door de voorgenenomen regulering van het middenhuursegment wordt de prikkel voor verhuurders voor inzet van tijdelijke huurcontracten grotendeels weggenomen: de huurprijs wordt door het doortrekken van het WWS gemaximeerd en is dus niet vrij bij een bewonerswissel cq. het aflopen van een tijdelijk contract. Voor woningen die permanent voor de verhuur zijn bestemd, worden huurcontracten voor onbepaalde tijd dan naar verwachting weer de norm. Dit geeft (kwetsbare) huurders meer woonzekerheid.

De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. Daarvoor heb ik een wetwijziging in in het kader van de Wet goed verhuurderschap in voorbereiding.

Het lid van de BIJ1-fractie vroeg de regering de huurquotes te verlagen door een huurprijsverhoging toe te staan die onder de gemiddelde CAO-loonstijging ligt en als de regering dat niet wil wiens en welke belangen in dat geval zwaarder wegen dan het beschermen en garanderen van de bestaanszekerheid van mensen in de huidige landelijke crisis.

De regering ziet de trend van een groeiende huurquote in de geliberaliseerde huursector. Met name het aantal huurders met een hoge huurquote (>40%) is tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen. De toenevende huurquote is een belangrijke aanleiding om het geliberaliseerde segment nader te reguleren.

Doel van de voorliggende wetwijziging is om de effecten van de hoge inflatie in 2022 en mogelijk 2023 voor de toegestane huurverhoging in 2023 en 2024 te dempen, door te voorkomen dat per 1 januari 2023 nog geldt dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt. Gezien de hoge inflatie in 2022 zou de bestaande systematiek uitkomen op een toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 uitkomen van naar verwachting circa 11%. Het wetsvoorstel regelt dat in het geval van hoge inflatie de jaarlijkse huurverhoging maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt; dat is naar verwachting per 1 januari 2023 circa 4%. Dit betekent dat naar aanleiding van deze aanpassing verhuurders de huren met maximaal circa 7 procentpunt minder kunnen verhogen. Bij het vormgeven van deze aanpassing is zo dicht mogelijk bij de bestaande systematiek gebleven. Een koppeling aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt is daarmee in de ogen van de regering een alternatief dat het dichtst bij de bestaande maximering van inflatie + 1 procentpunt blijft en voorziet in het beoogde doel van de wijziging. De opslag van + 1 procentpunt bij beide parameters is nodig, omdat in de gekozen systematiek altijd de laagste van de twee parameters – inflatie of loonontwik-

keling – geldt. Zonder deze opslag zou de huurontwikkeling op den duur achterblijven bij zowel de gemiddelde inflatie als de gemiddelde loonontwikkeling.

De regering meent met het voorliggende voorstel een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen de belangen van huurders en verhuurders.

Overige maatregelen die als doel hebben de huren betaalbaar te houden zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen (Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906); een belangrijk onderdeel daarvan is de voorgenomen regulering van de middenhuur. Ik heb uw Kamer onlangs geïnformeerd over de eerste contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 369), ik verwacht uw Kamer op korte termijn nader te informeren.

2. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De leden van de GroenLinks-fractie vroegen op welke wijze de regering er voor zorgt dat alle huurders op de hoogte zijn van deze wetswijziging en dat verhuurders niet alsnog conform de oude wettelijke regeling de huren zullen verhogen.

In december 2022 wordt bekend wat het maximaal toegestane huurverhogingspercentage in de vrije sector per 1 januari 2023 is. Dat maximale huurverhogingspercentage is de resultante van de wettelijk vastgelegde berekeningsformule. Het maximaal toegestane huurverhogingspercentage wordt in december 2022 bekendgemaakt via berichten op de websites rijksoverheid.nl en volkhuysvestingnederland.nl. Consumentenorganisaties, zoals onder meer de Woonbond en Consumentenbond, zal worden gevraagd om ook bekendheid te geven aan het maximaal toegestane huurverhogingspercentage in de vrije sector per 1 januari 2023.

3. Internetconsultatie

Het lid van de BBB-fractie vroeg een reactie op het voorstel van de AFWC om in de wet een maximaal percentage (bijvoorbeeld 4,5%) op te nemen en vroeg wat de financiële gevolgen van het voorstel van de AFWC voor inkomensafhankelijke huurprijsverhogingen voor verhuurders zouden zijn en of zo'n maximale verhoging praktisch uitvoerbaar is.

In het wetsvoorstel dat in internetconsultatie is geweest was opgenomen dat de jaarlijkse maximale huurprijsverhoging zou worden vastgelegd bij ministeriële regeling. Omdat dit vastlegging bij ministeriële regeling te weinig zekerheid biedt, is er naar aanleiding van het advies van de Raad van State voor gekozen de systematiek op te nemen in de wet. Zoals hierboven al is toegelicht komt de voorgestelde «loonontwikkeling + 1 procentpunt» voor het kalenderjaar 2023 naar verwachting uit op ca. 4%. Een vast maximum van bijvoorbeeld 4,5% zou dan hoger liggen dan dat maximum. De regering heeft bewust niet gekozen voor een systematiek waarin een maximumpercentage wordt vastgesteld, dit omdat de inflatieontwikkeling zeer onzeker is. Een goede onderbouwing van een te kiezen percentage is daarmee niet mogelijk.

Het voorstel van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) om met een inkomensafhankelijke huurverhoging in de vrije sector te komen strookt volgens de regering niet met de rol van de vrije huursector binnen de volkshuisvesting. De regering ziet geen aanleiding om in de vrije sector doorstroming te bevorderen van huishoudens met een hoger inkomen door voor hen hogere huurverhoging toe te staan.

Voor die huurders zou dan alleen doorstroming naar de koopmarkt open staan en zij zullen niet in alle gevallen voor een hypotheeklening in aanmerking komen. Los daarvan vergt het een inkomensafhankelijke differentiatie in de huurverhoging ingrijpende wets- en systeemwijziging. Daarnaast vraagt uitvoering van een dergelijke systematiek om een structurele uitwisseling van inkomensgegevens tussen de huurder, verhuurder en de Belastingdienst. Dat gaat de reikwijdte van het voorliggend wetsvoorstel – het voor de resterende 16 maanden van de maximering van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector matigen van de huurverhoging in het geval van hoge inflatie – te buiten.

Het lid van de BBB-fractie vroeg of de gedane suggesties om de huur in de vrije sector te bevriezen of te koppelen aan de gereguleerde sector mogelijk zijn en wat hiervan de gevolgen zouden zijn voor de huursectoren.

Een huurbevriezing is een verregaande inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders. Een bevriezing van de huren in de vrije sector zou tot gevolg hebben dat in de vrije sector minder huurverhoging (0%) is toegestaan dan in het gereguleerde segment. De regering heeft immers in de Nationale Prestatieafspraken met de woningcorporaties voor het gereguleerde segment (Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551) afgesproken om in de jaren 2023 tot en met 2025 wel een huurverhoging toe te staan, maar dat die voor individuele woningen maximaal gelijk is aan de loonontwikkeling. Door de maximering in het geliberaliseerde segment stellen op «loonontwikkeling + 1 procentpunt» ingeval van hoge inflatie wordt een koppeling gelegd met de toegestane huurverhoging in het gereguleerde segment, zij het dat voor de vrije sector – net als in 2022 – een maximum geldt dat 1 procentpunt hoger ligt dan in het gereguleerde segment. De regering meent met het voorliggende voorstel een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen de belangen van huurders en van verhuurder.

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