

**I. ALGEMEEN****1. Inleiding**

Nog maar een aantal jaren geleden zat de woningmarkt in een diepe recessie. De huizenprijzen waren fors gedaald, woningen stonden lang te koop en veel huiseigenaren zaten 'vast': de waarde van hun woning was lager dan hun hypotheekschuld. Inmiddels is de woningmarkt niet alleen opgekrabbeld, maar is er met name in de grote steden sprake van oververhitting door enerzijds kapitaal en overtollig vermogen dat zoekt naar een uitweg op de financiële markten en door anderzijds een tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen. Sinds 2018 is dit tekort zo'n driehonderdduizend woningen. Huurders met lage en middeninkomens hebben grote moeite om een betaalbare woning te vinden. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. Mensen met een inkomen net boven de grens voor sociale huurwoningen kunnen zich een woning in de vrije huursector of een koophuis niet of nauwelijks veroorloven omdat de prijzen van deze woningen explosief zijn gestegen. De huidige energiecrisis en hoge inflatie verslechtert hun kansen op een betaalbare woning alleen nog maar meer. Er is een sprake van een nieuwe tweedeling tussen mensen met een betaalbare woning en mensen zonder een betaalbare woning: een woonkloof die steeds dieper lijkt te worden. Het sociale grondrecht op huisvesting zoals in artikel 22 van onze Grondwet vastgelegd (Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid) raakt hierdoor voor steeds meer mensen uit beeld. De uitwassen van deze woonkloof zijn schrijnend te vatten in cijfers: het aantal geregistreerde daklozen is gestegen naar boven de 30 duizend<sup>1</sup> en het aantal huishoudens met een tweede woning is gestegen naar 12.000.<sup>2</sup>

Waar Nederland tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw een zeer toegankelijke sociale huursector had met 35 tot 40 procent sociale huurwoningen waar vrijwel iedereen voor in aanmerking kon komen is dit sinds begin jaren negentig veranderd. De afgelopen decennia kreeg marktwerking volop ruimte, ook als het om huisvesting gaat. Opeenvolgende kabinetten hebben met bewust beleid de sociale huursector verder aan banden gelegd door de inkomensgrens voor deze woningen verder te verlagen en de rol van corporaties te beperken in de jaren negentig van de vorige eeuw via de bruteringsoperatie waarbij de publieke financiering grotendeels stopte en in 2013 door de invoering van de verhuurderheffing. Het gevolg voor de betaalbare huurwoningen is groot: in de periode 2013-2019 is de totale voorraad aan sociale huurwoningen met 150.000 woningen - zo'n zeven procent - gedaald. Het totale aandeel van sociale huurwoningen is inmiddels onder de dertig procent gezakt.<sup>3</sup> Als gevolg hiervan zijn de wachtlijsten in de sociale huursector hard gestegen – dit effect is nog duidelijker zichtbaar omdat door strenge inkomenseisen het aantal mensen dat recht heeft op een sociale huurwoning flink is afgenomen. Veel mensen met een baan in bijvoorbeeld de zorg of het onderwijs komen nu – in tegenstelling tot zo'n

<sup>1</sup> CBS, *Dakloosheid in Nederland*, 2 november 2021.

<sup>2</sup> Pointer, *Steeds meer Nederlanders kopen tweede woning*, 31 januari 2022.

<sup>3</sup> Het huidige kabinet heeft nu de ambitie om in iedere gemeente weer ten minste dertig procent sociale huurwoningen te realiseren.

vijftien jaar geleden - vaak niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. In een kwart van de gemeenten is de wachtlijst zelfs langer dan zeven jaar. In sommige gemeenten nog veel langer tot wel meer dan vijftien jaar.

Daar waar de sociale huursector door bewust overheidsbeleid dus ontoegankelijker werd gemaakt, kreeg de geliberaliseerde huurmarkt de wind in de rug. Zonder al te veel normering vanuit de overheid werd hiermee de vrije huursector steeds meer gestimuleerd. De woningzoekenden die eerder nog terecht konden in een sociale huurwoning zijn nu aangewezen op koopwoningen die in veel regio's amper te vinden zijn of op de huurwoningen in de vrije sector. De combinatie van het tekort aan betaalbare woningen en het gebrek aan regulering van de huurprijs zorgt ervoor dat de verhuurder op de vrije markt kan vragen wat ie wil. Het gevolg voor de huurders is desastreus. Gemiddeld zijn zij meer dan veertig procent van hun besteedbaar inkomen kwijt aan hun woning.<sup>4</sup> Met de stijgende inflatie zorgt dit ervoor dat veel huishoudens in de financiële problemen komen.

Terwijl al jarenlang huurders, deskundigen, huurdersbelangengroepen en een deel van de politiek waarschuwen voor de verstreckende gevolgen van de liberalisering van de volkshuisvesting is het voor beleggers dus steeds aantrekkelijker geworden. De regering moedigde zelfs bewust buitenlandse vastgoedbeleggers aan om te investeren in de steeds groter wordende Nederlandse vrije woningmarkt. Binnenlandse en buitenlandse vastgoedbeleggers investeerden fors in Nederlandse woningen omdat zij door de grote vraag de huren gestaag konden laten groeien. Vastgoed is daarmee een van de meest aantrekkelijke beleggingsobjecten geworden. Inmiddels is zo'n dertig procent van de Nederlandse woningvoorraad in handen van beleggers.<sup>5</sup> De vrije sector is tussen 2015 en 2021 met zo'n 56 procent gestegen.<sup>6</sup> Wanneer gekeken wordt naar het percentage nieuwbouwwoningen dat in handen is van beleggers dan is de verschuiving van volkshuisvesting naar de vrije huursector nog meer zichtbaar: 33 procent van de nieuwbouw is in handen van particuliere beleggers tegen 16 procent van woningcorporaties.<sup>7</sup>

De doorgeslagen marktwerking in de van de oorspronkelijk sterke Nederlandse volkshuisvesting heeft dus alles behalve geleid tot een stabiele situatie op het gebied van huisvesting. Zogenoemde *middenhuurwoningen* die door de overheid jaren werden gezien als de ideale variant tussen sociale huurwoningen en koopwoningen hebben – zeker met het huidige grote tekort aan woningen – niet gebracht wat ervan verwacht werd. Doordat er geen gereguleerde aanvangshuur is - en tot voor kort geen beperkingen aan de jaarlijkse huurstijgingen werd opgelegd - zijn huurders met middeninkomens die in aanmerking zouden moeten komen voor een woning in de vrije sector aan de grillen van de markt overgeleverd. Deze onstuimige marktontwikkelingen zijn nog eens versterkt door de financialisering van de woningmarkt. Beleggers drijven de prijzen de huizenprijzen op, zij kunnen door hun kapitaalcrachtigheid meer bieden dan een particuliere woningzoekende die een woning voor eigen bewoning zoekt. Voor hen zijn de hypotheeknormen aangescherpt. Beleggers hebben hier geen last van omdat zij weten dat ze de woning op de vrije markt tegen een hoge prijs kunnen verhuren. Sinds 2013 is de groei van de totale hypotheekschuld in Nederland stilgevallen terwijl de huizenprijzen steeds verder doorstegen.<sup>8</sup> De groei van de huizenprijzen van de afgelopen jaren wordt zo niet meer veroorzaakt door een groei van de hypotheekschuld maar door het toenemende gebruik van eigen vermogen door beleggers. Een tweede manier – en een belangrijke reden waarom indiener het voorliggende wetsvoorstel heeft opgesteld - waarop beleggers de prijzen opdrijven is door de verhoging van de huren. De meeste beleggers die in het afgelopen decennium zijn gaan verhuren,

---

<sup>4</sup> Woononderzoek 2021.

<sup>5</sup> Het totaal aantal woningen is in deze periode met zo'n 8 procent gestegen.

<sup>6</sup> Woononderzoek 2021, p. 30.

<sup>7</sup> Kadaster, *Van wie is de nieuwbouw?*, 8 december 2021.

<sup>8</sup> Cody Hochstenbach, *Uitgewoond*, februari 2022, p. 94.

hebben het doel om op korte termijn zo snel een zo hoog mogelijk rendement te behalen. Voor het grootste deel van de beleggers is de huidige wettelijke mogelijkheid om de huren te verhogen de belangrijkste reden om woningen op te kopen of om te vormen, zo concludeert het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) op basis onderzoek particuliere verhuurders.<sup>9</sup> Uit dit onderzoek komt ook naar voren dat een grote meerderheid van de particuliere beleggers het nadrukkelijk niet als de eigen verantwoordelijkheid ziet om betaalbare woonruimte aan te bieden. Dit zien zij vooral als een taak voor de woningcorporaties en de allergrootste institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. Particuliere beleggers dragen daarmee nauwelijks bij aan de volkshuisvesting. Het feit dat de huren in de aanvangshuren in de vrije sector geheel vrij worden gelaten door de overheid is hier een grote oorzaak van. Wanneer de aanvangshuren gereguleerd worden, is het voor beleggers minder aantrekkelijk om woningen te verhuren en zullen zij zich dus ook minder manifesteren op de woningmarkt, zo is de verwachting.

Uit een ander onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving bleek in 2017 al dat een grote groep woningzoekenden met een middeninkomens door de extreme stijging van huurprijzen helemaal niet in staat om een woning in de vrije sector te kunnen betalen.<sup>10</sup> Ook het Nibud waarschuwt voor de grote groepen huurders – zowel in de sociale als in de vrije sector – voor wie de huren niet goed betaalbaar meer zijn.<sup>11</sup> Doordat huurders – zoals hiervoor ook al genoemd - een (te) groot deel van hun inkomens aan huur kwijt zijn kunnen zij minder andere uitgaven doen. Dit is niet alleen slecht voor de huurders zelf, maar hierdoor verdwijnt er ook onnodig veel geld richting een relatief kleine groep vastgoedbeleggers die naar het oordeel van initiatiefnemer weinig bijdragen aan het algemeen belang. Dit geld kan door huurders niet aan andere (noodzakelijke) zaken worden uitgegeven. Anders dan wellicht door de beleidsmakers van de afgelopen decennia gedacht kan de markt niet goedkopere en betere huurwoningen realiseren.

Door het hiervoor beschreven beleid van de afgelopen decennia is het belangrijke uitgangspunt dat iedereen een fijne en betaalbare plek heeft om te wonen steeds verder onder druk komen te staan. Niet alleen in financiële zin, maar ook ruimtelijk zijn door het beleid problemen veroorzaakt. De leefbaarheid van wijken is onder druk komen te staan. Dit versterkt de sociale tweedeling in de samenleving. In bepaalde wijken met veel sociale huurwoningen worden mensen (indirect) gedwongen om te verhuizen omdat zij na renovatie de huurprijs van de nieuwe woning niet meer kunnen betalen. Hierdoor ontstaat er ook steeds meer een sociale tweedeling in ruimtelijke zin. We zien dat sociale huurwoningen worden afgebroken en dat er veel duurere vrije sector woningen voor terugkomen. De Tweebosbuurt in Rotterdam bijvoorbeeld. Deze buurt bestaande uit voornamelijk sociale huurwoningen is met de grond gelijk gemaakt. Binnenkort staan er nieuwe, duurere huizen. Het gevaar dreigt dat jarenlange bewoners van de Tweebosbuurt wiens huis niet gesloopt is, ook moeten vertrekken. Zij hebben niet genoeg geld om hier te blijven wonen. De WOZ-waardes van de huizen die er staan worden namelijk berekend op basis van de prijzen van huizen in de buurt. De huur van vele mensen zal hierdoor omhoog gaan wanneer die buiten het huidige puntensysteem vallen. Dit proces wordt ook wel 'gentrificatie' genoemd. Het is voorbeeld van een verhaal waar veel leed achter zit. Postbode Ahmed Abdillahi uit deze buurt schreef hier een verhaal over.<sup>12</sup> Het gebeurt op veel plekken in het land. Initiatiefnemer is van mening dat het zeer onrechtvaardig en daarmee moeilijk uit te leggen is, dat situaties zoals in de Rotterdamse Tweebosbuurt in juridische zin rechtmatig zijn, maar dat aan de andere kant bij het beter beschermen van de rechten van huurders, bijvoorbeeld tegen

---

<sup>9</sup> PBL-onderzoek, Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt

<sup>10</sup> Van Middelkoop, M & Schilder, F. (2017). Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

<sup>11</sup> [Nibud: Doe iets aan betaalbaarheid huren - Nibud](#)

<sup>12</sup> [Postbezorger Ahmed Abdillahi over de sloop van zijn buurt: 'Dit is het verhaal van heel Nederland' \(vn.nl\)](#)

een gedwongen verhuizing uit de buurt waar zij al lange tijd wonen of tegen een exorbitante hoge huurprijzen vaak het eigendomsrecht eraan in de weg staat om mensen die dat nodig hebben beter te beschermen en te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare woning. Het slopen van een huurwoning levert geen schending van een grondrecht op, maar het reguleren van huurprijs op de vrije markt wel. Mensenrechten verliezen het hier van kapitaalrechten. De vermogensongelijkheid groeit, iets wat volgens veel economisch onderzoek negatieve gevolgen heeft op de economische en sociale vitaliteit van een land en daarmee niet in het algemeen belang is.

Door de verre gaande liberalisering van de woningvoorraad wordt vaak gesproken over de woningmarkt in plaats van over volkshuisvesting. De financiële en ruimtelijke gevolgen van marktwerking hebben de afgelopen decennia nauwelijks aandacht gekregen, met zoals hiervoor beschreven grote gevolgen.

Het moet en kan anders. Wonen moet weer voor iedereen betaalbaar worden. Op dit moment zijn huurders in de vrije sector 42% van hun netto inkomen kwijt aan woonlasten. Veel mensen kennen wel iemand die in een van de grote steden voor een woning met een relatief klein vloeroppervlakte een huur van 1.000 tot 1.500 euro betaalt. Of soms zelfs nog meer. Doordat er – anders dan voorheen - geen regulering van de huurprijs is, komen deze excessen veel voor en valt er op dit moment mede door het grote woningtekort weinig aan te doen. Dit is niet alleen een probleem voor mensen die op zoek zijn naar een woning in de vrije sector, omdat zij gelet op hun inkomen of vermogen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, het is ook een probleem voor mensen die nu in een sociale huurwoning wonen en – mede door overheidsbeleid van (extra) huurverhogingen – willen doorstromen naar een betaalbare woning in de vrije sector of naar een betaalbare koopwoning.

Deze mensen willen wel doorstromen, maar kunnen dat simpelweg niet omdat er amper betaalbare woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens of koopwoningen te vinden zijn. Een huurder die nu bijvoorbeeld 700 euro betaalt in een sociale huurwoning en door zou willen stromen naar een woning in de vrije sector en bereid is om daarvoor 100 of 150 euro meer te betalen dan hij nu doet, is er in de meeste woningmarktregio's geen betaalbare woning te vinden. Huurders kiezen er daarom vaak voor om in de sociale huurwoning te blijven wonen. Ook als ze hier jaarlijks de maximale (inkomensafhankelijke) huurverhoging krijgen. Zij zijn dan immers nog steeds minder woonlasten per maand kwijt dan wanneer zij hun sociale huurwoning verlaten en in de vrije sector een woning voor 1.000 euro of vaak nog meer gaan huren.

Hierbij speelt ook de jaarlijkse huurprijsverhoging. Met de inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is wettelijk vastgelegd dat de jaarlijkse huurprijsstijging maximaal inflatie + 1% mag bedragen, maar bij een hoge inflatie kan dit nog steeds een forse huurverhoging betekenen die voor veel huurders tot betaalbaarheidsproblemen kan leiden. En ook met deze wetswijziging – hoewel dus een stap in de goede richting - blijft het mogelijk om in de vrije sector woningen aan te bieden met een relatief hoge aanvangshuur en deze woningen jaarlijks met een maximale huurstijging die hoger ligt dan de inflatie te verhogen. Veel woningen in de vrije sector zullen hiermee voor mensen met een middeninkomen lastig te betalen zijn. Onlangs kondigde de regering aan dat voor een tijdelijke periode tot 1 mei 2024 inflatie + 1% wordt aangepast naar een maximale verhoging van de jaarlijkse huurprijs met de gemiddelde loonontwikkeling + 1%. Ook met deze tijdelijke maatregel blijven de huurprijzen in de vrije sector voor veel huurders veel te hoog.

Door een gebrek aan regulering van huurwoningen boven de liberalisatiegrens zijn veel huurwoningen in de vrije sector geen betaalbaar alternatief voor mensen die willen doorstromen uit een sociale huurwoning en ook veelal geen optie voor starters op de woningmarkt. Door het grote woningtekort staan huurders voorts daarom vaak machteloos

tegenover verhuurders die altijd iemand anders kunnen vinden die wel bereid is om een hoge huur te betalen. Met mogelijke betalingsproblemen tot gevolg wanneer iemand onverhoopt zijn of haar inkomsten ziet dalen door bijvoorbeeld het verlies van werk. Zeker in economisch lastige tijden waarin de samenleving zich nu bevindt is de zekerheid van een betaalbare woning van groot belang. Initiatiefnemer is daarom van mening dat ook voor de vrije huurmarkt weer opnieuw verdere regulering noodzakelijk is. Met dit wetsvoorstel wordt hiertoe een belangrijke stap gezet. Uiteraard is dit wetsvoorstel niet het enige remedie om het woningtekort en het tekort aan betaalbare woningen te bewerkstelligen, daarvoor is veel meer nodig. Dit wetsvoorstel is evenwel een belangrijke pijler naar een hernieuwde situatie waarin een betaalbaar dak boven het hoofd voor veel mensen geen onbereikbare luxe is, maar een belangrijke basisvoorziening is voor iedereen ongeacht iemands inkomens- of vermogenspositie. Een fatsoenlijk huis is immers een van de sociale grondrechten in het Nederlandse bestel.

### ***2.1 Huidige huurprijsbescherming in Nederland***

De Nederlandse woningmarkt kampt met enorme tekorten. Op dit moment is er een geschat tekort van zo'n 300 duizend woningen. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren verder stijgt. Hierdoor, zo is de verwachting, zullen er tot 2030 ongeveer 900 duizend tot een miljoen extra woningen nodig zijn. Dat er de komende jaren fors gebouwd moet worden staat dus buiten kijf. Alleen maar meer bouwen is wat initiatiefnemer niet genoeg. Het is een mythe om te denken dat met meer extra huizen het betaalbaarheidsprobleem is opgelost. Vanuit de bouwsector wordt regelmatig opgeroepen om snel meer extra te bouwen en wordt de overheid gevraagd om de regels te verminderen. Meer bouwen zonder regulering is wat initiatiefnemer betreft echter geen goed idee. Zonder regulering worden de huizenprijzen door het extra kapitaal dat aan de bouwvoorraad wordt toegevoegd alleen maar nog verder opgedreven. Verschillende economen hebben hier recentelijk ook voor gewaarschuwd.<sup>13</sup> Daarnaast is het – mede door de voortdurende stikstofproblematiek, de grote tekorten aan bouwmaterialen, personeelstekorten in de bouw en door de hoge inflatie – allerm minst zeker of de komende jaren het benodigde aantal nieuwe woningen gerealiseerd kan worden.

In het huidige woonbeleid – hoewel er recent een aantal goede voorstellen gedaan zoals het afschaffen van de verhuurderheffing, het inzetten op de bouw van meer sociale huurwoningen en het verder beperken van de jaarlijkse maximale huurverhoging - wordt volgens de initiatiefnemer te veel verwacht van het bouwen van nieuwe woningen en te weinig aan de betaalbaarheid van wonen gedaan. Daarnaast is in de bestaande woningvoorraad het verschil tussen huurwoningen in de gereguleerde sector en de huurwoningen in de geliberaliseerde sector te groot. Voor huurwoningen in het gereguleerde segment gelden duidelijke regels hoeveel huur maximaal gevraagd mag worden. Voor het geliberaliseerde segment gelden nu amper regels. Slechts de afspraken die in de huurovereenkomst en de wettelijke bepalingen over de maximale jaarlijkse huurstijging zijn vastgelegd – die overigens vooralsnog slechts tijdelijk in de wet zijn geregeld - bieden beidt de huurder houvast. De initiatiefnemer is daarom van mening dat het nodig is om ook voor de geliberaliseerde huurwoningen, waar veel mensen met lagere en middeninkomens op aangewezen zijn, bescherming van de overheid verdienen om te voorkomen dat zij aangewezen zijn op huurwoningen waar door het enorme tekort aan betaalbare huurwoningen exorbitante huurprijzen voor gevraagd kunnen worden. Samenvattend is de initiatiefnemer van mening dat de markt zichzelf onvoldoende reguleert en dat daarom regulering noodzakelijk is.

---

<sup>13</sup> Zie noot 331, Hochstenbach, 2022.

## ***2.2 Internationaal perspectief***

Niet alleen in Nederland, maar ook in andere Europese landen spelen vraagstukken rondom de betaalbaarheid van huren. De organisatie van volkshuisvesting en de regulering van huurprijzen is een nationale bevoegdheid van Europese lidstaten en daarmee is het niet eenvoudig om volkshuisvestelijke systemen een op een met elkaar te vergelijken. Toch is het goed om enkele ontwikkelingen in andere landen te benoemen die relevant kunnen zijn voor voorliggend wetsvoorstel. Uit onderzoek van de OESO blijkt dat 24 van de 35 landen die bij de OESO aangesloten zijn in meer of mindere mate huurprijsregulering kennen. In 13 landen wordt, net als met voorliggend wetsvoorstel wordt beoogd, de aanvangshuur gereguleerd. Onder andere in Oostenrijk, Duitsland en Zweden zijn in verschillende verschijningsvormen aanvangshuurprijzen die gereguleerd worden. De Oostenrijkse situatie is daarbij nog het meest te vergelijken met die in Nederland omdat ook in Oostenrijk kwalitatieve criteria, net als bij het woningwaarderingstelsel, leidend zijn voor de hoogte van de aanvangshuur.

## **3. Hoofdpijnen van het voorstel**

Voor huurwoningen is het zogenaamde woningwaarderingstelsel opgesteld. Allerlei elementen van een woning leveren in dit stelsel een bepaald aantal punten op. Elementen die meetellen voor de berekening van het aantal punten zijn bijvoorbeeld het vloeroppervlakte, het aantal kamers, een balkon, het aantal toiletten, de energiezuinigheid en de WOZ-waarde. Alle woningen tot 142 punten vallen volgens de huidige wet onder het gereguleerde segment en de huurprijs mag voor deze woningen derhalve niet hoger zijn dan het huurbedrag dat in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte gekoppeld aan het aantal bijbehorende punten.

Woningen vanaf 142 punten of meer worden gezien als geliberaliseerde huurwoningen en mogen dus verhuurd worden voor een huurprijs die boven de liberalisatiegrens ligt. Voor deze woningen geldt geen huurprijsregulering. Een verhuurder mag elke aanvangsprijs kiezen die hij wil en in de huurovereenkomst mogen ook vrijelijk afspraken gemaakt worden over de jaarlijkse huurverhoging. Het puntenstelsel is voor deze woningen dus slechts een advies. In de praktijk wordt dit advies door veel verhuurders niet vertaald naar afspraken in de huurovereenkomst.

Op basis van WoOn 2018 blijkt dat van de circa drie miljoen huurwoningen op dit moment volgens de huidige wetgeving 58 procent in potentie te liberaliseren is. Circa 18 procent van het totaal aantal woningen werd gedurende het uitvoeren van WoOn 2018 verhuurd in het geliberaliseerde segment. Waarvan circa 430.000 het tussen de liberalisatiegrens en 1.000 euro en ruim 100.000 huurwoningen boven de 1.000 euro. Vanwege de verder opgelopen schaarste is het aannemelijk dat het percentage huurwoningen met een hoge huur de afgelopen tijd is toegenomen. Van de 430.000 woningen in het geliberaliseerde segment werd in iets meer dan 20 procent van de gevallen de woning verhuurd voor een huurprijs die hoger ligt dan de prijs-kwaliteitsverhouding die op basis van het woningwaarderingstelsel wordt berekend (tussen de 100 en 115 procent WWS). 8 procent van de woningen kende een huurprijs die hoger lag dan 115 procent WWS. In de schaarste gebieden ligt het percentage huurwoningen dat boven het toepasselijke puntenaantal wordt verhuurd fors hoger dan in de andere delen van het land. In de G4 gemeenten worden bijvoorbeeld 51 procent van de woningen verhuurd voor een prijs die hoger ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten.

Met dit wetsvoorstel regelt initiatiefnemer dat alle woningen tot 250 punten – en daarmee 98% van de huurwoningen in Nederland – een huurprijs hebben die niet hoger mag liggen dan

het bedrag dat in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte gekoppeld is aan het aantal punten dat de woning waard is.

Aantal huurwoningen naar WWS-punten	Corporaties		Part. Verhuur		Totaal	
	x 1.000	Aandeel	x 1.000	Aandeel	x 1.000	Aandeel
Tot en met 144 WWS-punten (niet liberaliseerbaar)	980	47%	311	34%	1.292	43%
145 – 249 WWS-punten	1111	53%	550	61%	1.661	55%
250 of meer WWS-punten	5	0%	48	5%	54	2%
Totaal	2097	100%	910	100%	3.007	100%

**Tabel 1: de cijfers laten zien dat 98 procent van de huurwoningen bij het doortrekken van het woningwaaderingsstelsel gereguleerd worden.<sup>14</sup>**

## 4. Verhouding tot hoger recht

In deze paragraaf zal ingegaan worden op de verhouding van dit initiatiefwetsvoorstel tot de Grondwet en internationaal recht.

### 4.1 Grondwet

De Grondwet kent in artikel 22, tweede lid het recht op huisvesting. Dit sociaal grondrecht bevat een zorgplicht voor de overheid ter bevordering van voldoende betaalbare woongelegenheden. Het voorliggende initiatiefwetsvoorstel beoogt de uitvoering van deze zorgplicht te verbeteren.

De beoogde regulering van de huurprijzen in het geliberaliseerde huursegment betekent een inmenging in het grondwettelijk verankerde eigendomsrecht, zoals vastgelegd in artikel 14 van de Grondwet. Onteigening is alleen dan toegestaan als daarmee het algemeen belang is gediend en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling. De wetgever dient voorts bij of krachtens de wet voorschriften te stellen over onteigening. Tevens bepaalt de Grondwet dat er in de gevallen bij of krachtens de wet bepaald, recht op schadeloosheidsstelling of tegemoetkoming in de schade bestaat indien in het algemeen belang eigendom door het bevoegd gezag wordt vernietigd of onbruikbaar gemaakt of de uitoefening van het eigendomsrecht wordt beperkt. De voorgestelde initiatiefwet met de daarin geregelde regulering van de huurprijs in het geliberaliseerde huursegment voldoet aan voorgaand omschreven grondwettelijke vereisten. De wet beoogt de in artikel 22, tweede lid van de Grondwet betaalbare huisvesting te waarborgen en zal voor verhuurders niet leiden tot zwaar verlies op de exploitatie omdat het rekenen van een redelijke huur op langere termijn mogelijk blijft. De beperkingen van het in artikel 14 van de Grondwet beschermde eigendomsrecht zijn derhalve proportioneel.

### 4.2 Internationaal recht

Het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: Eerste Protocol) beschermt het eigendomsrecht. Desondanks laat dat Eerste Protocol 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.

Van belang is dat de voorgenomen Wet eerlijke huur een vorm van regulering van het eigendomsrecht behelst, van ontneming van de eigendom of van ieder zinvol gebruik van het eigendomsrecht is geen sprake. Uit jurisprudentie van het EHRM vloeit voort dat bij huurregulering sprake is van zogenoemde

<sup>14</sup> Cijfers afkomstig uit WoOn2018, het landelijk Woononderzoek.

'control of use' en niet van ontneming van het eigendomsrecht.<sup>15</sup> Met dit wetsvoorstel worden dus verplichtingen met betrekking tot de uitoefening van het eigendomsrecht opgelegd. Dat betekent dat de vraag beantwoord moet worden of de voorgestelde verplichtingen gerechtvaardigd zijn, gelet op de daaraan door de hiervoor genoemde jurisprudentie gestelde voorwaarden.

De voorgestelde verplichting moet een *legitiem doel dienen, noodzakelijk zijn in een democratische samenleving en het beoogde effect moet er mee bereikt kunnen worden*. Voorts moet de voorgestelde verplichting voorzien zijn bij de wet (dit mag ook krachtens de wet bij AMvB of zelfs bij regeling), *voorzienbaar zijn in haar toepassing en niet willekeurig zijn*. Initiatiefnemer ligt hierna deze voorwaarden nader toe.

#### 1. Bij wet voorzien

Allereerst moet de beperking uit wetgeving blijken. Een regeling bij wet kwalificeert zonder meer op dit punt. Aangezien het voorliggende voorstel een wet betreft is hiermee aan deze voorwaarde voldaan. Uit jurisprudentie van het EHRM vloeit tevens voort dat de wetgeving *toegankelijk, precies en voorzienbaar* moet zijn.<sup>16</sup> Het wetsvoorstel is *toegankelijk* omdat de toepassing van het puntenstelsel om de huurprijs vast te stellen zoals in het wetsvoorstel wordt voorgesteld gebaseerd is op een bestaande objectieerbare systematiek van huurprijsbepaling. Het wetsvoorstel is *precies* omdat het voor verhuurders duidelijk is op basis van welke criteria zij welke huurprijs mogen vragen. Het puntenstelsel is immers een stelsel waarin op basis van specifieke criteria bepaald wordt hoeveel punten een woning krijgt en welke maximale huurprijs daaraan gekoppeld is. Het wetsvoorstel is *voorzienbaar* omdat er al gedurende langere tijd gesproken wordt over de excessieve huurprijzen in de vrije sector en het dus niet onlogisch is om te verwachten dat er op enig moment voorstellen zouden kunnen komen om de huurprijzen te reguleren. Het puntenstelsel tot 250 punten bestaat is ook al in de huidige wetgeving opgenomen, maar boven de liberalisatiegrens is deze alleen niet verplichtend van toepassing. Hiermee is bij dit wetsvoorstel ook geen sprake van willekeur. Er wordt immers aangesloten bij een reeds bestaand stelsel van objectieerbare huurprijsbepaling. Daarnaast is bijvoorbeeld ook twee jaren geleden de wet aangepast om de jaarlijkse huurprijsverhoging te reguleren. Tot slot geldt dit wetsvoorstel alleen voor nieuwe huurovereenkomsten. Daarmee is het voor verhuurders voorzienbaar wanneer zij na inwerkingtreding van het wetsvoorstel zouden besluiten een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan.

#### 2. Niet in strijd met rechtszekerheid en verbod van willekeur

De huurprijsregelgeving die met voorliggend wetsvoorstel wordt beoogd en in het wetsvoorstel wordt geregeld is ook na de voorgenomen wijzigingen door de Wet eerlijke huur voldoende duidelijk en geeft de vereiste rechtszekerheid voor de (ver)huurpraktijk. Het wetsvoorstel ziet er immers op om het reeds objectief vastgestelde puntenstelsel niet alleen verplichtend toe te staan voor woningen tot de liberalisatiegrens, maar om de huur van woningen met meer punten ook bij wet te koppelen aan het aantal punten. Deze punten zijn objectief vastgesteld op grond van eigenschappen van de woning. Hiermee is het voor verhuurders van woningen dus bekend en navolgbaar op grond van welke feitelijke omstandigheden een huurprijs wordt vastgesteld. Daarnaast gaat dit wetsvoorstel gelden voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten en niet voor bestaande huurovereenkomsten. Hierdoor is er geen strijd met de rechtszekerheid voor huurders met bestaande huurovereenkomsten. Overigens zijn opgemerkt dat uit jurisprudentie van het EHRM blijkt dat niet per definitie alleen nieuwe huurovereenkomsten mogen worden gereguleerd.<sup>17</sup> Bij de wetswijziging die zag op de beperking van de jaarlijkse huurverhoging was er ook sprake van het reguleren van bestaande huurovereenkomsten. Met dit wetsvoorstel blijven in de bestaande contracten evenwel voor bestaande voorwaarden in stand. Omdat de huurprijsregelgeving algemeen geldend is voor alle verhuurders (toegelaten instellingen, andere rechtspersonen en natuurlijke personen), is er geen sprake van willekeur. Hiermee is ook voldaan aan de tweede voorwaarde.

#### 3. Gerechtvaardigd algemeen belang gediend

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt het algemeen belang gediend. Het algemeen belang behelst dat iedere inwoner van Nederland aanspraak kan maken op betaalbare huisvesting. Dit is niet alleen vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet, het betreft ook algemeen aanvaarde norm in de samenleving en een nadrukkelijk uitgesproken wens van de politiek en de wetgever die ook voortvloeit uit jurisprudentie. Het EHRM stelt dat sociale onrechtvaardigheid in de woonsector een publiek belang

---

<sup>15</sup> Mellacher and others v. Austria , paragraaf 44.

<sup>16</sup> O.a. Hutten-Czapska v. Poland paragraaf 163 en Antony Aquilina v. Malta, paragraaf 55.

<sup>17</sup> EHRM, Mellacher and Others v. Austria, paragraaf 51.



is.<sup>18</sup> En in een andere zaak heeft het EHRM bepaald dat het reguleren van huurprijzen en huurbescherming vallen onder het tegengaan van sociale onrechtvaardigheid in de woonsector.<sup>19</sup> Het EHRM stelt dat overheden een ‘*wide margin of appreciation*’ hebben om zelf te bepalen wat in de nationale context een passende maatregel is om te treffen. Het EHRM stelt dat staten het recht hebben om wetten uit te vaardigen die zij nodig achten om het gebruik van eigendommen in overeenstemming te brengen met het algemeen belang.<sup>20</sup> Het EHRM stelt dat de wet die in het betreffende arrest werd beoordeeld bedoeld was om buitensporige en ongerechtvaardigde verschillen tussen huurprijzen van gelijkwaardige appartementen te verminderen en speculatie van onroerend goed tegen te gaan. Het voorliggende wetsvoorstel heeft ook deze bedoeling. In ieder debat in de Tweede Kamer (maar ook daarbuiten) waarin gesproken wordt over huisvesting blijkt telkens opnieuw dat het tekort aan betaalbare woonruimte als een van de grootste maatschappelijke problemen van deze tijd wordt gezien. Hieruit vloeit dus voort dat het algemeen belang gediend is bij meer betaalbare huisvesting. Huurprijsregulering waar dit wetsvoorstel op ziet draagt bij aan meer betaalbare huurwoningen en hiermee wordt het algemeen belang nadrukkelijk gediend. Uit de jurisprudentie van het EHRM 2 juli 2013 (Nobel vs Nederland 27126/11)<sup>21</sup> en de HR 4 april 2014 (ECLI:NL:HR:2014:827)<sup>22</sup> blijkt, net als in voornoemde jurisprudentie van het EHRM, dat de wetgever een ruime bevoegdheid heeft om het algemeen belang te definiëren en dat de huurprijsregelgeving in het algemeen een gerechtvaardigd algemeen belang dient aangezien het nadrukkelijk bijdraagt aan de inspanningsverplichting die de overheid heeft om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare huisvesting voor de inwoners van Nederland is. Ook op grond van de criteria uit deze jurisprudentie kan aangenomen worden dat dat ook het geval zal zijn bij de voorgenomen wijziging van de huurprijsregelgeving door de Wet eerlijke huur. Uit het voornoemde arrest van de Hoge Raad van 4 april 2014 blijkt dat een schending van het eigendomsrecht zoals vastgelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol niet snel wordt aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen. In het geval van voorliggend wetsvoorstel is geen sprake van evident onredelijkheid aangezien ook na wijziging van de wet verhuurders nog steeds een huurovereenkomst kunnen sluiten waarin gewaarborgd is dat zij een redelijk rendement kunnen halen uit de verhuur van een woning. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt het algemeen belang gediend. Hiermee is daarmee ook voldaan aan de derde voorwaarde.

#### 4. Proportionaliteit algemeen belang en individuele last (“fair balance” (eerlijke balans) en geen “excessive burdens (buitensporige last)”)

Het Eerste Protocol vereist, volgens de jurisprudentie van het EHRM, een “*fair balance*” tussen het gerechtvaardigde algemeen belang dat wordt gediend en de individuele last die daar het gevolg van is. Die individuele last mag in dat licht niet verworden tot een “*excessive burden*”. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt zoals hiervoor gesteld een gerechtvaardigd algemeen belang gediend. Dit gerechtvaardigde belang is ook proportioneel in verhouding tot de individuele last van verhuurders van woningen wiens belang mogelijk worden geraakt. Allereerst geldt ten aanzien van aanzien van de huurprijsregulering op zichzelf dat volgens de jurisprudentie van het EHRM zoals toegepast door de HR dat er sprake is van een “*fair balance*” of althans niet van een “*excessive burden*”. Zoals hiervoor ook al reeds gesteld is er geen sprake van een situatie waarin verhuurders geen redelijk rendement meer kunnen verkrijgen uit de verhuur van een woning. De gemiddelde huurprijs van een vrije sectorwoning in Q4 van 2021 was 1.184 euro per maand. Wanneer huurprijzen met het voorliggende wetsvoorstel bij een nieuwe huurovereenkomst een gereguleerde huurprijs krijgen dan zal de gemiddelde huurprijs dalen. De huurprijs zal echter nog steeds – gebaseerd op het puntenstelsel dat reeds geobjectiveerd is vastgesteld – een redelijke huur opleveren. Verhuurders betalen daarnaast amper belasting over hun verhuurde woning. In het huidige belastingstelsel worden huurinkomsten niet belast via een box 3-heffing. Alleen over het fictieve rendement wordt belasting betaald, op basis van een deel van de waarde van de woning. Deze belasting is vaak veel lager dan wat een verhuurder daadwerkelijk verdient aan huurinkomsten. In bijvoorbeeld vergelijking met arbeid betaalt een verhuurder dus amper belasting. Hierdoor is voor veel verhuurders de huur een onbelaste vorm van inkomsten. Wanneer de huurprijs van een woning door middel van regulering via het puntenstelsel een lagere huur krijgt zal dit in de meeste gevallen niet leiden tot een situatie waarin geen redelijk rendement meer te behalen valt. Niet uitgesloten kan worden dat voor sommige verhuurders dit in mindere mate zal gelden. Een algemene wettelijke regeling kan evenwel niet in alle individuele

<sup>18</sup> EHRM, James and Others v. UK, paragraaf 45.

<sup>19</sup> EHRM, Hutten-Czapska v. Poland, paragraaf 165-166.

<sup>20</sup> EHRM, Mellacher and Others v. Austria, paragraaf 45.

<sup>21</sup> EHRM 2 juli 2013 (Nobel vs Nederland 27126/11)

<sup>22</sup> HR 4 april 2014 (ECLI:NL:HR:2014:827)

situaties hetzelfde uitkomst bieden. Dit zorgt er echter niet voor dat er sprake is van onevenredigheid van de wet.<sup>23</sup> Daarnaast is het in het kader van het voorliggende wetsvoorstel belangrijk dat verhuurders nog de mogelijkheid hebben om te investeren in de verbetering van de woning en dat dit ook moet kunnen leiden tot een huurprijsverhoging. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat de huurprijs gebaseerd wordt op een geobjectieerd puntenstelsel. Dit puntenstelsel brengt met zich mee dat bij een woningverbetering er meer punten aan de woning worden toegekend en dat hierdoor de maximale huurprijs wordt verhoogd. Woningverbeteringen blijven dus mogelijk en huurders dragen hier – na de woningverbetering - door middel van een hogere maximale huurprijs ook aan bij. Uit jurisprudentie van het EHRM vloeit voort dat de afwezigheid van middelen en mechanismen om de verliezen die verhuurders dragen vanwege onderhoud en verbetering aan de woning te beperken of te compenseren mogelijk een schending van het eigendomsrecht met zich mee kunnen brengen. In het voorliggende wetsvoorstel waarbij het bestaande puntenstelsel verplicht wordt gesteld tot 250 punten is hier echter naar het oordeel van de initiatiefnemer geen sprake van. Dit wetsvoorstel ziet er immers op om het puntenstelsel uit te breiden. De minister stelt bij ministeriele regeling de gekoppelde maximale huurprijzen die bij de verschillende punten behoren vast. Hierbij kan rekening gehouden worden met veranderende algemene omstandigheden rondom onderhoudskosten. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om ten behoeve van bepaalde componenten van een woning extra punten toe te kennen. Hiermee kan gestuurd worden op het voorkomen dat noodzakelijk onderhoud niet meer door een verhuurder kan worden gefinancierd. Gelet op de hoge rendementen die verhuurders nu behalen is er op dit moment evenwel geen aanleiding om te vermoeden dat hier in algemene zin voor verhuurders problemen ontstaan bij invoering van het voorliggende wetsvoorstel.

Het puntenstelsel waar dit wetsvoorstel op ziet is een geobjectieerde vastgestelde maatstaf van maximale huurprijzen op grond van woningeigenschappen. Veel woningen worden reeds op basis hiervan verhuurd en verhuurders zijn daarbij prima in staat om een redelijk rendement te behalen. Er is dus geen sprake van een wetsvoorstel dat leidt tot onredelijk lage opbrengsten voor verhuurders. Daarnaast geldt dat dit wetsvoorstel niets regelt over de verhouding tussen het aantal punten en de hoogte van de maximale huurprijs die aan het aantal punten wordt toegekend. Dat is aan de regering om bij ministeriele regeling vast te stellen. Dit wetsvoorstel regelt slechts dat het puntenstelsel verplichtend gaat gelden voor alle woningen tot 250 punten. Mocht blijken dat de maximale huurprijs die gekoppeld is aan het aantal punten niet meer in verhouding zou staan tot de kosten die een verhuurder maakt om de woning te onderhouden en/of dat er geen redelijk rendement meer behaald kan worden, dan kan de minister besluiten de maximale huurprijs die aan het aantal punten gekoppeld is aan te passen.

Voorts speelt een belangrijke rol bij de proportionaliteit tussen het algemeen belang en de individuele last van de verhuurder dat het wetsvoorstel alleen zal gaan gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Verhuurders kunnen hierdoor voorafgaand aan het aangaan van een huurovereenkomst onder het bereik van de Wet eerlijke huur de geïnformeerde keuze maken om wel of niet te gaan verhuren. Van een last die ze niet konden voorzien bij het aangaan van de huurovereenkomst is daarmee geen sprake.

In reactie op de opmerking die de Afdeling advisering maakt over de vraag of overwogen is om andere, minder ingrijpende, maatregelen voor te stellen merkt de initiatiefnemer het volgende op. Initiatiefnemer heeft nadrukkelijk andere minder verregaande maatregelen overwogen, maar is alle overwegende ervan overtuigd dat het voorliggende wetsvoorstel het meest past bij de oplossing van het vraagstuk van een tekort aan betaalbare huurwoningen. Initiatiefnemer is van mening dat een betaalbare woning een basisvoorziening voor iedere in Nederland zou moeten zijn. Hierbij past regie en normering vanuit de overheid. Regulering van de maximale aanvangshuurprijs hoort hier ook bij. Andere minder verregaande maatregelen leiden allemaal niet tot een geobjectieerde maximum huurprijs. Uiteraard is dit voorstel niet het enige voorstel. Recent is de wet al gewijzigd waardoor de huurprijsstijging gemaximeerd is op inflatie plus een procent en thans wordt gesproken over een voorstel van wet om de inflatie te vervangen door de gemiddelde loonstijging, wanneer deze lager is dan de inflatie.<sup>24</sup> Daarnaast is het van belang om meer betaalbare woningen te bouwen. Deze maatregelen bewerkstellingen evenwel allemaal niet een geobjectieerde regulering van de huurprijs. Het voorliggende voorstel sluit goed aan bij de reeds lange tijd bestaande systematiek van het puntenstelsel. Dit geobjectieerde puntenstelsel loopt door tot 250 punten en bestaat dus feitelijk al. Het is op dit moment slechts verplichtend is opgelegd tot de liberalisatiegrens en daarom nog niet van

---

<sup>23</sup> EHRM, Mellacher v. Austria, paragraaf 53.

<sup>24</sup> Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten), TK 36 218.

toepassing op woningen boven de liberalisatiegrens. Alle huurwoningen met een aantal punten onder de liberalisatiegrens kennen een wettelijke maximale huurprijs. Met het voorliggende wetsvoorstel krijgen alle huurwoningen boven de liberalisatiegrens dus ook maximale huurprijs gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel.

De initiatiefnemer heeft uiteraard minder verstrekkende maatregelen overwogen, maar is tot de conclusie gekomen dat minder verregaande maatregelen allemaal betekenen dat er in grote mate sprake blijft van een vrije markt die geen recht doet aan het feit dat wonen een grondrecht is en dat - zeker zolang er een groot tekort is aan betaalbare woningen - de sociale onrechtvaardigheid in de woonsector tegen gegaan moet worden. Daarnaast geldt dat het enkele feit van het bestaan van minder verregaande maatregelen is volgens het EHRM geen schending van het eigendomsrecht.<sup>25</sup> Met het voorliggende wetsvoorstel is dus sprake van een eerlijke balans tussen enerzijds het algemeen belang en anderzijds de belangen van de verhuurders. Er is geen sprake van een buitensporige last voor hen.

Alles overziend is de initiatiefnemer ervan overtuigd dat het voorliggende wetsvoorstel voldoet aan de eisen uit het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

#### ***4.3 Vrij verkeer van diensten en kapitaal***

Op verhuur van woningen is de Dienstenrichtlijn van toepassing. De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering heeft gevolgen voor de uitoefening van deze dienst. Artikel 14 van de Dienstenrichtlijn benoemt eisen die verboden zijn ten aanzien van de uitoefening van diensten. De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering valt hier niet onder. Artikel 15 van de Dienstenrichtlijn benoemt eisen die aan evaluatie onderhevig zijn, waaronder vaste minimum- en/of maximumtarieven waaraan de dienstverrichter zich moet houden. De huurprijsregulering regelt maximumtarieven voor verhuurders gebaseerd op de kenmerken van de te verhuren woning. Dergelijke maximumtarieven moeten volgens de Dienstenrichtlijn niet discriminerend zijn, noodzakelijk en evenredig. De huurprijsregulering is niet discriminerend; er wordt geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit van de verhuurder, de regels gelden voor alle in Nederland werkzame verhuurders van woningen in gelijke mate. De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering is noodzakelijk; de voorgestelde uitbreiding dient een gerechtvaardigd belang. Dat gerechtvaardigde belang is gelegen in het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders, het zorgen voor een voorzienbare en gematigde huurprijsontwikkeling lopende het contract en het corrigeren van marktfalen. De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering is evenredig. De verhuurders worden in zekere mate beperkt in hun prijsvorming, die beperking gaat niet verder dan de volgens objectieve maatstaven redelijke huurprijs. De beperking van de huurprijsstijging bij lopende contracten is alleen beperkend voor verhuurders die geen gematigd huurprijsbeleid voeren. Daar komt bij dat de voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering alleen gaat gelden voor nieuwe huurovereenkomsten. Deze beperkingen zijn daarmee proportioneel ten opzichte van de voordelen voor huurders, die gelegen zijn in redelijke prijzen en voorzienbare en gematigde huurprijsontwikkeling.

De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van de huurprijsregulering heeft geen gevolgen voor de vrijheid van kapitaal. Er worden geen beperkingen opgelegd aan de mogelijkheid om te investeren in woningen in Nederland. Evenmin is een (negatief) effect te verwachten op de waarde van woningen die niet voor verhuur bestemd zijn. Voor woningen die wel voor verhuur bestemd zijn kan de waarde van de woning dalen, maar gelet op de hoge woningwaarden en de forse stijgingen van de waarde van woningen in de afgelopen jaren – een gemiddelde prijs van een koopwoning was in 2018 287.000 euro en in 2021 met meer dan 34 procent gestegen naar 387.000 euro - is dit wat initiatiefnemer betreft te billijken.

Zou er toch een beperking van de vrijheid van kapitaal voortvloeien uit de voorgestelde verruiming van de reikwijdte van de huurprijsregulering, dan zou die gerechtvaardigd worden op de hiervoor genoemde gronden.

### **5. Uitvoerings- en handhavingsaspecten**

Doordat een substantieel deel meer huurwoningen gereguleerd worden betekent dit dat de Huurcommissie voor meer huurwoningen bevoegd wordt om bindende uitspraken te doen. Juist omdat de Huurcommissie bevoegd is om uitspraken te doen in geschillen over

---

<sup>25</sup> EHRM, James and Others v. UK, paragraaf 51.

huurprijzen zal dit wetsvoorstel ertoe bijdragen dat meer geschillen aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Een deel van de geschillen die nu aan de Huurcommissie worden voorgelegd zal echter ook verminderen. Het aantal zaken van woningen die nu voor een prijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd, maar gezien het werkelijke puntenaantal onder de liberalisatiegrens vallen zal vermoedelijk afnemen omdat er veel minder huurwoningen zullen zijn die op het grensvlak van de liberalisatiegrens zitten.

## **6. Gevolgen van het voorstel**

Met het aannemen van dit wetsvoorstel wordt de Nederlandse huurmarkt verder gereguleerd. Huurwoningen die verhuurd gaan worden voor een prijs boven de liberalisatiegrens, maar die op grond van hun geobjectiveerde kenmerken tussen de 143 en 250 punten toebedeeld krijgen een gemaximeerde huur. Nu is het nog zo dat woningen met een puntentotaal van 143 of meer geen gemaximeerde huur kennen. Wanneer een verhuurder voor een woning met 143 punten - die op grond van het puntenstelsel maximaal 726,58 euro mag kosten – 1.500 euro vraagt is er geen enkele regeling die dit verbiedt.

Dit wetsvoorstel ziet op nieuwe huurovereenkomsten, dus voor nieuwe huurwoningen en voor huurwoningen na mutatie. Vanwege de juridische houdbaarheid kiest de initiatiefnemer er niet voor om bestaande huurovereenkomsten open te breken.

De initiatiefnemer realiseert zich dat dit voorstel kan leiden tot minder nieuwbouw. Als de huren gereguleerd zijn, kunnen particulieren en beleggers immers minder minst maken op nieuw vastgoed. Verwacht wordt echter dat dit een mogelijke mindere aanbouw van korte aard is. Door het woningtekort is en blijft het verhuren van woningen een zeer stabiele inkomensbron. Woningbouwcorporaties laten zien dat het goed mogelijk is om hier een sluitende bedrijfsvoering op te hebben.

Daarnaast worden huurwoningen mogelijk verkocht. Initiatiefnemer vindt het positief dat daardoor woningen die de afgelopen jaren opgekocht zijn door beleggers en particulieren dan weer beschikbaar komen op de reguliere koopmarkt voor bijvoorbeeld starters. Door woningbouwcorporaties ook meer ruimte te geven voor nieuwbouw – ook in het middensegment – door de verhuurdersheffing om te zetten in een investeringsplicht en de markttoets en verkenning af te schaffen, komen er ook weer nieuwe huurwoningen bij.

## **7. Overgangsrecht**

Wanneer het voorliggende wetsvoorstel kracht van wet verkrijgt treedt het voor nieuwe huurovereenkomsten direct in werking. Omdat bestaande huurovereenkomsten niet onder het bereik van het wetsvoorstel vallen blijft artikel 7:247 van het BW en de daarmee samenhangende artikelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) blijft van toepassing op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van dat artikel.

## **II. ARTIKELSGEWIJS**

### **Artikel I**

#### *Onderdeel A*

Artikel 7:247 BW is het zogenoemde liberaliseringsartikel. Dit artikel bepaalt dat onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW slechts ten dele van toepassing is op huurovereenkomsten waarin een hogere huurprijs is overeengekomen dan de zogenoemde liberalisatiegrens. In de praktijk betekent dat er geen huurprijsregulering geldt voor dergelijke huurovereenkomsten. Om de hiervoor uiteengezette redenen wordt dat niet langer wenselijk geacht en wordt voorgesteld dit artikel te laten vervallen.

#### *Onderdelen B, C, E en F*

Als gevolg van het voorstel om artikel 7:247 BW te schrappen (zie artikel I, onderdeel A) vervalt het onderscheid tussen ‘gereguleerde’ en ‘geliberaliseerde’ huurovereenkomsten. Onderafdeling 7.4.5.2 van het Burgerlijk Wetboek, de regeling van de huurprijsbescherming, wordt daarmee onverkort van toepassing op alle huurovereenkomsten aangaande woonruimte. De beperkte(re) huurprijsbescherming die de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten biedt voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, verliest als gevolg hiervan zijn functie en kan derhalve vervallen. De voorgestelde wijzigingen voorzien hierin.

#### *Onderdeel D*

Zoals hiervoor uiteengezet is, wordt het wenselijk geacht om de termijn voor de toetsing door de huurcommissie van de zogenoemde aanvangshuurprijs te verlengen tot twaalf maanden. Meer specifiek voorziet het voorgestelde onderdeel B er in dat de bedoelde termijn twaalf maanden bedraagt na ingang van de eerste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Indien een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 van het BW wordt opgevolgd door een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan de huurder nog twaalf maanden lang verzoeken om toetsing van de in die huurovereenkomst voor onbepaalde tijd vastgelegde huurprijs. Omwille van eenduidigheid wordt ook voorgesteld om de termijn voor de toetsing van de aanvangshuurprijs in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te verlengen tot twaalf maanden.

## **Artikel II**

#### *Onderdelen A, C, D en G*

Artikel 3 van de Uhw bepaalt dat artikel 7:247 van het BW slechts van toepassing is op huurovereenkomsten waarin een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bij algemene maatregel van bestuur bepaalde bedrag; de zogenoemde liberalisatiegrens. Gelet op het voorstel om artikel 7:247 BW te schrappen (zie artikel I, onderdeel A) kan dit artikel vervallen.

Als gevolg van het vervallen van artikel 3 van de Uhw vervalt artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte van rechtswege.

Als gevolg van het vervallen van artikel 3 van de Uhw kunnen ook artikel 5, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, artikel 8 en artikel 11, vierde lid, van de Uhw vervallen.

#### *Onderdelen B, E, F, H, I en J*

Deze voorgestelde wijzigingen hangen samen met de in het voorgestelde artikel I, onderdelen B, C, E en F, opgenomen wijzigingen.

#### *Onderdeel K*

Deze wijzigingen vloeien voort uit de in artikel II, onderdelen A, D en F, voorgestelde wijzigingen.

### **Artikel III**

Gelet op het voorstel om artikel 7:247 BW te schrappen (zie artikel I, onderdeel A) dient ook de verwijzing daarnaar in artikel 16, eerste lid, van de Leegstandwet te worden geschrapt.

### **Artikel IV**

Het voorgestelde artikel 208ed van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt dat geliberaliseerde huurovereenkomsten die voor de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel A, van dit wetsvoorstel zijn gesloten, geliberaliseerd blijven. De regulering van alle huurovereenkomsten betreffende woonruimte geldt derhalve slechts voor nieuwe huurovereenkomsten.

### **Artikel V**

#### *Onderdeel A*

Gelet op het voorstel om artikel 7:247 BW te schrappen (zie artikel I, onderdeel A) dient ook de verwijzing daarnaar in artikel 47 van de Woningwet te worden geschrapt. Doordat in artikel 47 van de Woningwet ook wordt verwezen naar de huurtoeslaggrens heeft deze wijziging geen materieel effect op het werkgebied van de toegelaten instellingen.

#### *Onderdeel B*

Gelet op het voorstel om artikel 7:247 BW te schrappen (zie artikel I, onderdeel A) dient de uitzondering in artikel 54, tweede lid, van de Woningwet voor huurwoningen als bedoeld in artikel 7:247 BW te worden geschrapt. Artikel 54, tweede lid, van de Woningwet kan daarom vervallen.

### **Artikel VI**

### **Artikel VII**

Dit artikel bevat een overgangsrechtelijke voorziening.

### **Artikel VIII**

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is tijdelijk en eindigt op 1 mei 2024. Om dat te effectueren is in de artikelen Ia en IIA voorzien in wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Daarnaast voorziet artikel IIIB van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in een evaluatie van de werking van die wet voor november 2023. Die bepalingen hebben na inwerkingtreding van de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen geen functie meer. Daarom wordt voorgesteld de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten in te trekken.

### **Artikel IX**

Bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding zal rekening worden gehouden met de uitvoerbaarheid voor verhuurders.

## **Artikel IX**

Dit artikel voorziet in de citeertitel van de wet (Wet eerlijke huur).

Bromet