

# **Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging maximering en verbetering handhaving)**

## **MEMORIE VAN TOELICHTING**

### **I. ALGEMEEN**

#### **1. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten**

Met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (een initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA)) (hierna: Wmhgh) is de jaarlijkse huurstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanaf 1 mei 2021 voor een periode van drie jaar gemaximeerd. Doel van de wet is zittende huurders te beschermen tegen hoge dan wel excessieve huurprijsstijgingen. De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging is in artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) vastgelegd. Tot 1 januari 2023 was die vastgesteld op 'inflatie vermeerderd met 1 procentpunt' maar deze is vanwege de hoge inflatie sinds 1 januari 2023 vastgesteld op het laagste percentage van CAO-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt (Staatsblad 2022, 527). In artikel 7:255a BW is voorts bepaald dat huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding moet staan tot de voor de woningverbetering gedane investeringen – overeenkomstig de reeds langer geldende regels voor zogenoemde gereguleerde huurovereenkomsten. De maximering van de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eindigt als gevolg van de Wmhgh op 1 mei 2024.

Conform de opgenomen evaluatiebepaling is de wet geëvalueerd. Het rapport 'evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten' is op 13 juli 2023 aan beide Kamers toegezonden (Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19 en Kamerstukken I 2022/23, 35 488, G). Uit de evaluatie van de Wmhgh is onder andere gebleken dat het aandeel huurverhogingen boven het wettelijk maximum (inflatie van december tot december vermeerderd met 1 procentpunt) ondanks de invoering van de wet, zowel in absolute als in relatieve zin is toegenomen in 2021 en 2022. De stijging was het sterkst in het aandeel huurverhogingen tussen de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt en inflatie vermeerderd met 1,5 procentpunt. Een daling is wel waarneembaar in het aantal huurprijsstijgingen boven inflatie plus 2,5 procentpunt. Deze stijging heeft plaatsgevonden in een context van algehele groei van het geliberaliseerde huursegment en sterke woningschaarste. Deze is nog niet afgenomen. Uit de evaluatie komt voorts naar voren dat de Wmhgh een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt, tegenover een beperkt effect op het rendement van verhuurders.

Het kabinet wil inzetten op het verlengen van de Wmhgh tot 1 mei 2027. De verlenging van de Wmhgh dient in relatie te worden gezien met de voorgenomen Wet betaalbare huur (hierna: Wbh). Dit wetsvoorstel en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment. Concreet houdt het wetsvoorstel in dat de aanvangshuurprijzen in het middensegment worden gereguleerd door de toepassing van het woningwaarderingssysteem uit te breiden naar woningen met een kwaliteit tot en met 186 punten en een corresponderende aanvangshuur tot en met 1.021,02 euro 2 (prijsspeil januari 2023). Op dit moment bestaat er alleen een gereguleerde sector met aanvangshuren tot en met 808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijsspeil januari 2023). Daarnaast wordt met de voorgenomen Wet betaalbare huur de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven. Deze wetswijziging breidt daarom de landelijke algemene regels in het wetsvoorstel goed verhuurderschap (hierna: Wgv) uit met handhaving op de maximale huurprijzen en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging. De rol van de gemeente hierin is tweeledig: de huurder beter beschermen aanvullend op de bestaande huurprijsbescherming en het sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan de nieuw geïntroduceerde norm. De regulering van het middenhuursegment gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Voor deze huurders wordt de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling + 0,5%.

Het geliberaliseerde huursegment bestaat uit 522.000 woningen, waarvan er naar verwachting 397.000 woningen in de toekomst – na een nieuw huurcontract – onder de middenhuurregulering van de Wbh vallen (76% van het huidige geliberaliseerde segment). Zonder verlenging van de Wmhgh zijn zittende huurders in toekomstige middenhuurwoningen die momenteel nog een geliberaliseerd contract hebben, niet beschermd tegen (mogelijk) excessieve huurprijsstijgingen. Daarom wordt met dit wetsvoorstel de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten verlengd met drie jaar tot 1 mei 2027, met als doel om huurders in het geliberaliseerde segment voorlopig meer zekerheid te bieden. De tijdelijke verlenging tot 1 mei 2027 sluit aan bij de voorziene overgangsperiode van de Wet betaalbare huur. De Wmhgh wordt in 2026 opnieuw geëvalueerd om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgenomen Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie noodzakelijk blijft.

Tevens wordt de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten in lijn gebracht met de voorgenomen maximering voor het huidige gereguleerde segment (lage huursegment nieuw; maximaal CAO-loonontwikkeling) en het voorgenomen middenhuursegment (maximaal CAO-loonontwikkeling plus 0,5 procentpunt). Met deze wetswijziging wordt artikel 10, derde lid, van de Uhw, aangepast. De maximering van het laagste percentage van CAO-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt, wordt vervangen door louter CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. De bestaande systematiek waarin wordt aangesloten bij het laagste percentage van de inflatie en de CAO-loonontwikkeling op kan lange termijn toe leiden dat huurprijzen structureel achterblijven bij de inflatie- en loonontwikkeling en daarmee ongunstig uitpakken voor verhuurders. Een koppeling aan de loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is daarmee volgens het kabinet een alternatief dat het dichtst bij de eerder gehanteerde maximering van inflatie vermeerderd met 1 procentpunt blijft. Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Een systematiek waarbij in tijden dat de lonen achter blijven bij de inflatie, de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel van de wet: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. De opslag van vermeerderd met 1 procentpunt wordt gehanteerd omdat het doel van de wet is om de maximaal toegestane huurprijsstijging te reguleren en daarmee hoge en excessieve huurstijgingen te voorkomen. De gestelde grens is daarmee een bovengrens en staat dus een huurverhoging toe tot maximaal 1 procentpunt boven de CAO-loonontwikkeling. De vermeerdering met 1 procentpunt is in lijn met de bestaande maximering en wordt passend geacht bij het geliberaliseerde karakter van het segment.

Tot slot is er in de evaluatie geconstateerd dat het doel van de Wmhgh niet volledig wordt bereikt vanwege een gebrekkige naleving. Aan de andere kant is het aantal aan de huurcommissie voorgelegde geschillen over de huurverhoging, om de maximering af te dwingen, zeer gering. Een verklaring kan zijn dat verhuurders en huurders weinig bekend zijn met de wet en dat de bekendheid van de wet bij verhuurders en huurders wellicht meer tijd nodig heeft. Een mogelijke andere verklaring is dat door hun afhankelijkheidspositie huurders mogelijk geneigd zijn de relatie met hun verhuurder goed te willen houden, en afzien van een geschil met de verhuurder. Deze constatering is doorslaggevend voor de wens om de afdwingbaarheid van de Wmhgh te vergroten.

De afdwingbaarheid van de Wmhgh kan worden vergroot door middel van de Wgv. Door de voorgenomen Wbh worden alleen de jaarlijkse huurprijsverhogingen van de gereguleerde sector, aan de algemene regels van de Wgv toegevoegd. Onderdeel van dit wetsvoorstel is daarom een wijziging van de Wgv die erop gericht is de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten eveneens onder het handhavingsinstrumentarium van de

Wgv te brengen. De maximale huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment wordt daartoe met dit wetsvoorstel opgenomen in de algemene landelijke regels van de Wgv waarop de gemeenten toezicht uitoefenen. Alvorens de wijziging in de Wgv te kunnen doorvoeren is een artikel 2-onderzoek opgestart om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Het onderdeel van de Wmhgh gericht op het aan de algemene regels van de Wgv toevoegen van de maximale huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment, zal tegelijk met de Wbh inwerkingtreden en daarmee niet op 1 mei 2024. De voorziening inwerkingtredingsdatum van de Wbh is 1 juli 2024.

## **2. Verhouding tot het eigendomsrecht**

Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) beschermt het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat artikel laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. In met name de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is uitgewerkt aan welke voorwaarden daarvoor moet zijn voldaan. De maximering van de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, is een vorm van regulering van het eigendomsrecht van de verhuurders. Dat geldt ook voor de voorgestelde verlenging van de maximering en voor de voorgestelde wijziging van de berekeningswijze van die maximering. Van ontneming van de eigendom is geen sprake. Wel wordt een beperking van het eigendomsrecht ingevoerd. De voorgestelde verplichting is echter gerechtvaardigd gelet op de daaraan door de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens gestelde voorwaarden. Aangezien er geen sprake is van ontneming van eigendom is toetsing aan artikel 14 van de Grondwet niet aan de orde.

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

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

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

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

Artikel 15a van de Uhw bepaalt, in combinatie met artikel 15 van die wet, dat de maximaal toegestane huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten voor de voorzieningen, aanpassingen en/of toevoegingen die leiden tot woningverbetering.

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

De voorgestelde verlenging van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten zal in de komende jaren voor een deel leiden tot lagere huurverhogingen dan zonder de voorgestelde verlenging – dus zonder maximering – het geval zou zijn geweest. De voorgestelde aanpassing van de berekeningswijze van de maximering zal voor de komende jaren een lichte verruiming van de huurverhogingsruimte ten opzichte van de huidige situatie zijn doordat niet meer wordt uitgegaan van het laagste percentage, dat van de CAO-loonontwikkeling of dat van de inflatie, maar alleen van het percentage van de CAO-loonontwikkeling. Doordat nog steeds huurverhogingen mogelijk zijn, blijft een redelijk rendement op verhuur mogelijk voor de verhuurders. De huurders worden echter beschermd tegen excessief hoge huurprijsstijgingen.

Het blijft huurders en verhuurders vrijstaan de aanvangshuur overeen te komen, en het wetsvoorstel biedt ruimte voor eenmalig hogere huurverhogingen wanneer grote investeringen in energiezuinigheid of andere woningverbetering vereist zijn. De regulering van het eigendomsrecht die plaatsvindt met dit wetsvoorstel is daarom gerechtvaardigd en in overeenstemming met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

### **3. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders**

De verlenging van de Wmghg heeft beperkte uitvoeringsgevolgen voor verhuurders. Zij zullen de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging jaarlijks moeten blijven toetsen aan het wettelijk maximum en de huurverhoging zo nodig moeten beperken tot het wettelijk maximum. Uit de evaluatie is gebleken dat de meeste verhuurders reeds goed bekend zijn met de wet, met name de institutionele beleggers en woningcorporaties. Het CBS biedt een online module aan voor verhuurders om de in het huurcontract overeengekomen jaarlijkse huurverhoging te berekenen. Sinds 2023 vermeldt het CBS bij die module ook het percentage van het wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging.

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

### **4. Regeldruk en administratieve lasten**

#### *Algemeen*

De verlenging van de Wmghg leidt tot het doorlopen van de huidige regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. Ook de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage voor huurverhogingen in de vrije sector leidt tot het doorlopen van de huidige regeldruk en administratieve lasten voor verhuurders en huurders. De huidige regeldruk en administratieve lasten zijn overigens niet gekwantificeerd in de memorie van toelichting bij het initiatiefvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstukken II 2019/20 35 488, nr. 3. In dit wetsvoorstel ter wijziging van die wet wordt dat voor de volledigheid wel gedaan. De jaarlijkse huurverhoging is nu op een percentage gemaximeerd, alleen wordt de wettelijke definitie van het maximale huurverhogingspercentage gewijzigd. Het berekenen van de nieuwe huurprijs na verhoging en het vervolgens informeren van huurders wordt gerekend tot de administratieve lasten. De berekening is gebaseerd op het Handboek Meting regeldrukkosten uit 2018.

#### *4.1 Administratieve lasten verhuurders*

Verhuurders dienen de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging jaarlijks te blijven toetsen aan het wettelijk maximum en de huurverhoging zo nodig te beperken tot het wettelijk maximum. Zij kunnen dit doen middels een online-module van het CBS. Sinds 2023 vermeldt het CBS bij die module ook het percentage van het wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging, waardoor op dit punt geen extra last rust op de verhuurders. De kennisnemingskosten zijn hierdoor zeer gering.

De inschatting is dat controle op het niet overschrijden van de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging met de in het huurcontract overeengekomen huurverhoging ongeveer vijf minuten zal bedragen. Het interne uurtarief van administratief personeel dat de berekening maakt en controleert is € 39 per uur. De kosten voor arbeid zijn  $(€ 39 * 5/60) = € 3,25$  per keer. Het aantal huurverhogingen in het geliberaliseerd segment landelijk wordt geschat op ca. 645.000. Hiermee zijn ook de (ca. 5.000) verhuurde ligplaatsen voor woonboten meegeteld, omdat de maximering sinds 1 juli 2022 tevens hiervoor geldt. Daarmee zijn voor de verhuurders ca.  $645.000 * (€ 39 * 5/60) = ca. € 2.096.250$  aan administratieve lasten verbonden. Overigens is dit in de praktijk geen *stijging* van de administratieve lasten voor verhuurders, omdat de huurverhoging op grond van de Wmhgh al sinds 1 mei 2021 is gemaximeerd.

#### 4.2 Administratieve lasten huurders

Regeldruk voor burgers wordt veroorzaakt door de tijd en de bijbehorende kosten die burgers kwijt zijn aan het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Het gaat hierbij vooral om tijdsbelasting. Vanwege de merkbaarheid voor burgers wordt nog steeds gewerkt met tijdsbelasting, maar worden bij rapportages de totalen in uren aan regeldruk voor burgers omgerekend in euro's. Het bedrag van de omrekenfactor betreft een netto uurtarief. Burgers moet immers vanuit hun netto inkomen deze regeldrukactiviteiten 'bekostigen'. Vanwege de enorme diversiteit in inkomens en persoonlijke situaties wordt gebruik gemaakt van een standaardbedrag. De standaard is daarbij bepaald op € 15,- (1 uur = 15 euro). Naar verwachting zullen circa 645.000 huishoudens te maken krijgen met een huurverhoging. Om te controleren of de verhoging conform wettelijke percentage is wordt het tijdsbeslag voor het uitzoeken op bijvoorbeeld de website van de Rijksoverheid op 5 minuten geschat. Dit resulteert in een administratieve last van circa  $645.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = ca. € 806.250$ . Uit de evaluatie is gebleken dat het aantal aan de huurcommissie voorgelegde geschillen over de huurverhoging, om de maximering af te dwingen, zeer gering is. Dat zal naar verwachting in de periode van de verlenging nog zo zijn. De verwachting is dat de kosten per huurder kan worden gesteld op een tijdsbeslag van 1,5 uur  $(€ 15 * 1,5) = € 22,50$  per huurder en een bedrag van circa € 1 aan verzendkosten.

### 5. Financiële effecten voor de rijksbegroting

De verlenging van de Wmhgh en de wijziging in de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage hebben geen gevolgen voor de rijksbegroting. Huurders van geliberaliseerde woningen ontvangen over het algemeen geen huurtoeslag; ofwel doordat de huurprijs bij eerste aanvraag boven de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslag ligt, ofwel doordat het inkomen van de huurder buiten het inkomensbereik van de huurtoeslag ligt.

De kosten van het artikel 2-onderzoek om de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen worden binnen de begroting van BZK gedekt. Momenteel is de hoogte van de kosten nog onbekend en wordt als stelpost de middelen voor Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ten behoeve van de uitvoering van de BEW-regeling (bevordering eigenwoning bezit) gebruikt. Voor de komende jaren is ruim €4 miljoen beschikbaar en heeft het RVO €1 miljoen nodig.

### 6. Internetconsultatie

PM

### 7. Communicatie en voorlichting

Over de verlenging van de Wmhgh en over de wijziging van de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage alsmede de afdwingbaarheid via de Wgv per 1 mei 2024 wordt gecommuniceerd via de websites Rijksoverheid.nl en Volkshuisvestingnederland.nl. Ook zal via sociale media gewezen worden op de per 1 mei 2024 ingaande verlenging van de maximering en op de nieuwe berekeningswijze van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging.

## II. ARTIKELEN

### *Artikel I*

De artikelen Ia en IIIa van de Wmhgh regelen dat die maximering vervalt. Artikel IV van de Wmhgh bepaalt dat die wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip met uitzondering van de artikelen Ia en IIIa die in werking treden drie jaar na dat tijdstip. In het Besluit van 19 april 2021 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 2021, 213) is de inwerkingtredingsdatum van de Wmhgh vastgesteld op 1 mei 2021. De artikelen Ia en IIIa van die wet treden derhalve op 1 mei 2024 in werking.

De voorgestelde wijziging van artikel IV van de Wmhgh voorziet in uitstel van de inwerkingtreding van de genoemde artikelen Ia en IIIa – en daarmee het eindigen van de maximering – tot 1 mei 2027.

### *Artikel II*

Artikel 10, derde lid, van de Uhw bepaalt dat het maximale huurverhogingspercentage voor geliberaliseerde huurovereenkomsten gelijk is aan het inflatiepercentage vermeerderd met 1 procentpunt of, als dat lager is, de gemiddelde CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt.

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, wordt voorgesteld om het maximale huurverhogingspercentage te bepalen op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt. Artikel II van dit wetsvoorstel voorziet daarin.

Om wetstechnische redenen wordt artikel 10, derde lid, van de Uhw opnieuw vastgesteld. De tekst van het voorgestelde artikel 10, derde lid, is gelijk aan die van het geldende artikel 10, derde lid, aanhef en onder b, van de Uhw.

### *Artikel III*

Zoals hiervoor reeds is toegelicht wordt voorgesteld om de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten onder de reikwijdte van de Wgv te brengen. Artikel III strekt daartoe.

Bij de formulering van dit artikel is uitgegaan van de Wgv zoals die luidt na inwerkingtreding van de Wbh.

### *Onderdeel A*

Het voorgestelde artikel 2b van de Wgv verbiedt huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten die hoger zijn dan het in artikel 10, derde lid, van de Uhw bedoelde percentage. Hiermee wordt de norm gesteld, die vervolgens door burgemeester en wethouders kan worden gehandhaafd.

Het voorgestelde verbod geldt voor iedere verhuurder, maar heeft uiteraard pas effect als die verhuurder woningen verhuurd waar een geliberaliseerde huurovereenkomst op van toepassing is.

Het moge vanzelf spreken dat het verbod slechts betrekking heeft op huurverhogingen die na inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 2b van de Wgv zijn doorgevoerd.

### *Onderdeel B*

Artikel 7, eerste lid, van de Wgv regelt de weigeringsgronden voor een verhuurvergunning als bedoeld in die wet. Voorgesteld wordt om het overtreden van het verbod van het voorgestelde artikel 2b van de Wgv toe te voegen aan die weigeringsgronden. Indien een verhuurder zich aantoonbaar niet heeft gehouden aan de wettelijke maximering van de huurprijsverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, is niet uit te sluiten dat hij zich evenmin zal houden aan de regels van goed verhuurderschap en eventuele nadere voorschriften van de verhuurvergunning. Dat is aanleiding voor de voorgestelde weigeringsgrond.

### *Onderdeel C*

In navolging van hetgeen de Wgv regelt omtrent wettelijke voorschriften en verboden die niet direct zien op de regels van goed verhuurderschap uit die wet, wordt voorgesteld om overtreding van het voorgestelde artikel 2b van de Wgv toe voegen aan de artikelen 19, tweede en derde lid en 20, eerste en zesde lid, van die wet. Daarmee wordt de gemeenteraad verplicht om, indien hij een verhuurverordening als bedoeld in artikel 5 van de Wgv vaststelt, in die verordening te bepalen dat overtreding van artikel 2b een beboetbaar feit is. Voorts wordt voorgesteld de hoogte te bepalen op die voor overtreding van de in het derde lid van artikel 19 genoemde feiten. Artikel 20 van de Wgv heeft betrekking op het openbaar maken van de oplegging van een of meer boetes.

#### *Artikel IV*

Zoals hiervoor als is opgemerkt, treden de artikelen Ia en IIIa van de Wmhgh in werking op 1 mei 2024. Op die datum vervallen de bepalingen in de Uhw en het BW die voorzien in de maximering van de huurprijsverhogingen. Dit wetsvoorstel beoogt dat vervallen uit te stellen tot 1 mei 2027. Het is wenselijk dat de verhuurders en huurders zo snel mogelijk weten of de maximering op 1 mei 2024 nog geldt, daarom voorziet de voorgestelde inwerkingtredingsbepaling in inwerkingtreding direct na plaatsing in het Staatsblad van de voorgestelde 'verlengingswet'. Daarbij is het niet bezwaarlijk als dat op een willekeurige datum voor 1 mei 2024 gebeurt. Voor de voorgestelde wijzigingen van de Uhw is het juist niet wenselijk dat ze ingaan op een willekeurige datum. Dit betreft een nieuwe regeling, wat het voor met name verhuurders wenselijk maakt dat die ingaat op een duidelijke vooraf bepaalde datum. Omdat de Wmhgh met ingang van 1 mei 2024 verlengd moet worden, is in afwijking van de vaste verandermomenten voor die datum gekozen om de voorgestelde wijziging van de berekening van de maximale huurprijsverhoging in de Uhwv in werking te laten treden.

De Wbh voorziet in het onder het bereik van de Wvg brengen van de maximale huurprijzen voor zogenoemde gereguleerde huurwoningen. Omdat het niet wenselijk is dat de maximale huurprijsverhoging onder het bereik van de Wvg wordt gebracht alvorens de huurprijsregulering voor gereguleerde huurwoningen daaronder wordt gebracht is ervoor gekozen om de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen van de Wvg in werking te laten treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Dat tijdstip zal gelijk zijn aan het tijdstip waarop de relevante onderdelen van de Wbh in werking treden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,