

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (verlenging)

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Huurders en verhuurders (woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders) van woningen in het geliberaliseerde segment (vrije sector) en gemeenten.

Het wetsvoorstel verlengt de maximering van jaarlijkse huurverhogingen tot 1 mei 2027, wijzigt tevens de systematiek door de maximale huurverhoging gelijk te stellen aan CAO-loonontwikkeling plus 1% en breidt de in het nog in te dienen wetsvoorstel Betaalbare huur via de Wet goed verhuurderschap geboden handhavingmogelijkheden bij overschrijding van de maximering van huurprijsstijgingen in het gereguleerde segment en middensegment (nieuw) uit naar het hoog segment (nieuw).

1. Wat is het probleem?

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 2021, nrs. 194 en 213 en Stb. 2022, 527) eindigt op 1 mei 2024. Omdat uit de evaluatie van de wet is gebleken dat nog steeds behoefte bestaat aan maximering van de jaarlijkse huurstijging, wordt de wet verlengd. Zonder verlenging van de wet vervalt de maximering op huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor woningen.

2. Wat is het beoogde doel?

Het doel is de bescherming van huurders tegen te hoge huurverhogingen voor geliberaliseerde te verlengen tot 1 mei 2027. Daarbij wordt de maximering van de jaarlijkse huurverhoging gewijzigd van 'laagste van CAO-loonontwikkeling en inflatie, vermeerderd met 1 procentpunt' naar 'CAO-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt'. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige maximering van de jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment ('CAO-loonontwikkeling') en de in het nog in te dienen wetsvoorstel Betaalbare huur voorziene maximering in het middensegment (nieuw) van 'CAO-loonontwikkeling + 0,5 procentpunt', zoals aangekondigd in het voorgenomen wetsvoorstel Betaalbare huur. Omdat uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is gebleken dat de maximering door een deel van de verhuurders nog wordt overschreden, wordt de in het nog in te dienen wetsvoorstel Betaalbare huur voorziene uitbreiding van de Wet goed verhuurderschap naar handhaving van de maximering van huurprijsverhogingen in het gereguleerde segment (huidig) en middensegment (nieuw) uitgebreid met handhaving van de maximering van huurprijsverhogingen in het hoge segment (nieuw).

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Verlenging en wijziging van de in de wet vastgelegde maximering van huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vergt een wetswijziging. Voorliggend ontwerp wetsvoorstel strekt daartoe.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

De verlenging van de maximering van de huurprijsverhogingen voor huurders van vrijesectorhuurwoningen zal voor verhuurders van vrijesectorhuurwoningen afhankelijk van hun bedongen jaarlijkse huurstijgingen kunnen leiden tot lagere huurinkomstenstijgingen. Ook kan de verlenging leiden tot minder hoge huurverhogingen na woningverbetering dan zonder verlenging van de maximering het geval geweest zouden kunnen zijn. De wet heeft volgens de uitgevoerde evaluatie echter geen negatief effect op nieuwbouwproductie en staat verduurzaming van woningen niet in de weg. Het effect van de wet is daarin namelijk zeer klein doordat nog steeds jaarlijkse huurverhogingen mogelijk zijn en ook huurverhogingen wegens woningverbetering (waaronder verduurzaming) mogelijk blijven. De wet gaat alleen excessieve huurverhogingen tegen. De maximering is tijdelijk, tot 1 mei 2027. Bij nieuwe verhuring is de huurprijs in het geliberaliseerde segment niet gereguleerd; het

woningwaarderingstelsel geldt niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Er zijn op basis van de evaluatie geen aanwijzingen dat huurders als gevolg van de wet geconfronteerd worden met hogere aanvangshuren (dan voordat de wet gold). De markthuur is hierin leidend. Voor huurders betekent de verlenging van de maximering dat zij bescherming blijven genieten tegen excessief hoge huurverhogingen.

5. Wat is de voorkeursoptie?

De voorkeursoptie is verlenging van de wettelijke huurverhogingsbescherming voor huurders in het geliberaliseerde segment (ook wel vrije sector genoemd). Daarnaast een voorkeur voor een inhoudelijke wijziging van de maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging en uitbreiding van de handhaving door toevoeging van handhaving door gemeenten op de maximering van huurverhogingen in het hoge segment (nieuw) via de Wet goed verhuurderschap. Deze handhavende taak treedt in werking tegelijk met het nog in te dienen wetsvoorstel Betaalbare huur.

Het kabinet maakt in december bekend op welk percentage het wettelijk maximum uitkomt voor jaarlijkse huurverhogingen in het volgende kalenderjaar. Dat zal het kabinet blijven doen. Eenmalig zal het kabinet bekend maken wat het maximale huurverhogingspercentage vanaf 1 mei 2024 wordt en daarbij toelichten of de verlenging en wijziging van de wet ook leidt tot een ander maximaal huurverhogingspercentage dan voor huurverhogingen in de periode 1 januari tot en met 30 april 2024. Verhuurders kunnen de in het huurcontract afgesproken huurverhoging doorvoeren, tenzij die boven het wettelijk maximum uitkomt; in dat geval moet de verhuurder de huurverhoging beperken tot het geldende maximale huurverhogingspercentage. Huurders kunnen geschillen over huurverhogingen aan de huurcommissie blijven voorleggen. De administratieve lasten voor verhuurders stijgen niet, doordat de maximering van de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten al sinds 1 mei 2021 geldt. De administratieve lasten voor verhuurders als gevolg van de huidige maximering worden ingeschat op ca. € 2.096.250 per jaar, uitgaande van 5 minuten werk per huurverhoging tegen een uurtarief van € 39 (€ 3,25 per huurverhoging) en ca. 645.000 huurverhogingen per jaar. Ook de administratieve lasten voor huurders stijgen niet, doordat de maximering van de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten al sinds 1 mei 2021 geldt. De administratieve lasten voor huurders worden ingeschat op ca. € 806.250 per jaar voor het controleren op het toegestaan zijn van de toegepaste huurverhoging, uitgaande van 5 minuten werk tegen een uurtarief van € 15 en ca. 645.000 huurverhogingen per jaar. Bij een geschil kan de huurder een uitspraak van de huurcommissie vragen; de verwachting is dat de kosten per huurder hiervoor kunnen worden gesteld op (1,5 uur * € 15 =) € 22,50 en een bedrag van circa € 1 aan verzendkosten. 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. Wanneer het nog in te dienen wetsvoorstel Betaalbare huur in werking is getreden, kunnen gemeenten vanaf die datum ook handhaven in geval van overschrijding door verhuurders van de maximering van huurprijsverhogingen in het hoge segment (nieuw). Voor de verwachte kosten hiervan voor gemeenten wordt een zogenoemd artikel-2-onderzoek uitgevoerd. 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. De verlenging van de Wmhgh en de wijziging in de vaststelling van het maximale huurverhogingspercentage hebben geen gevolgen voor de rijksbegroting. In het ontwerp-wetsvoorstel is geen evaluatiebepaling opgenomen, maar het kabinet heeft het voornemen om de verlenging en wijziging van de maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten in 2026 te evalueren om te bekijken welke effecten de wet, in relatie met de voorgenomen Wet betaalbare huur, heeft gehad en in hoeverre een interventie ook na 30 april 2027 noodzakelijk blijft.