

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de heer H.M. de Jonge

Den Haag, 6 november 2023

dossiernummer: 204352

uw kenmerk: 25876

telefoonnummer: +31 (0)6 21 55 66 58

e-mail: e.trinthamer@advocatenorde.nl

Betreft: verlengen Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten

Geachte minister,

Op 9 oktober 2023 is de internetconsultatie 'verlengen Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mr. drs. W.M. van Tellingen
plaatsvervangend algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres

Prinses Beatrixlaan 5
2595 AK Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	algemene raad
Van:	wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	30 oktober 2023
Betreft:	verlengen Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten

1. Inleiding

De huurmarkt is gesplitst in een gereguleerd en een geliberaliseerd deel. Het uitgangspunt voor de geliberaliseerde sector is een vrije markt, met als gevolg dat woningen in deze sector een "marktprijs" hebben. De mogelijkheden om a) een overeengekomen huurprijs jaarlijks te verhogen volgens een overeengekomen beding, en b) de huurprijs via een redelijk aanbod (7:274 lid 1 sub c BW) te verhogen, zorgen ervoor dat een overeengekomen huurprijs in de pas kan blijven lopen met de marktontwikkelingen. De Wmhgh grijpt in op deze genoemde mogelijkheden. De adviescommissie heeft een aantal zorgen:

- Deze maatregel doet in hoge mate afbreuk aan het wezen van deze huursector: een vrije markt.
- Deze maatregel is tijdelijk, maar de gehanteerde termijnen en de kennelijke mogelijkheid om steeds te verlengen maken dat wordt getwijfeld aan de tijdelijkheid. Dit zorgt voor onzekerheid in de praktijk.
- Deze maatregel heeft in de praktijk tot gevolg dat de huurprijzen van zittende huurders steeds verder achterblijven ten opzichte van de huurprijzen bij nieuwe verhuringen. Dat leidt tot scheefgroei in de sector.
- De verwachting is dat, zodra de Wmhgh vervalt, in veel gevallen een "huursprong" zal worden nagestreefd door verhuurders. Hoe langer de Wmhgh loopt, hoe groter die sprong zal worden.

2. Verhogingsgrondslag

De huurovereenkomst van woonruimte is een consumentenovereenkomst. Volgens de adviescommissie is de structurele keuze om ten aanzien van prijsverhogingen aansluiting te zoeken bij de CAO-loonontwikkeling in plaats van de ontwikkeling van consumentenprijzen (CPI) onvoldoende gemotiveerd. Deze keuze is naar de mening van de adviescommissie niet logisch en wijkt af van de systematiek in de markt waarbij de CPI vrijwel standaard als uitgangspunt geldt voor de verhoging van huurprijzen in de vrije sector. Een eerdere keuze van de wetgever om voor verhoging van gereguleerde en geliberaliseerde huurprijzen aansluiting te zoeken bij de loonontwikkeling, had te maken met (tijdelijke) extremiteiten in de ontwikkeling van de CPI en een onjuiste berekeningssystematiek van het CBS (die inmiddels is hersteld per 1 juni 2023).

3. De Wet goed verhuurderschap is hier niet voor bedoeld

De consultatieversie van het wetsvoorstel voorziet in de introductie van een nieuw artikel 2b van de Wet goed verhuurderschap (Wgv), waardoor de algemene landelijke regels voor goed verhuurderschap worden uitgebreid met handhaving op de maximale huurprijzen en de jaarlijkse maximale huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (in de vrije sector). Daarmee wordt het verbod op huurverhogingen boven het wettelijke maximum uitgebreid tot de vrije sector.

Uit de Memorie van Toelichting (MvT) bij de Wgv blijkt echter¹, dat de Wgv niet beoogt zich tot de vrije sector uit te strekken. Sterker nog: in de MvT wordt expliciet opgemerkt dat het geliberaliseerde deel van de huurwoningen in Nederland voor de toepasselijkheid van de Wgv is *uitgesloten*:

“De vrije sector is uitgesloten van de reikwijdte van dit wetsvoorstel, omdat de huurprijzen in deze sector in beginsel vrij overeen te komen zijn tussen huurder en verhuurder.”

Ook uit de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wvg van 25 oktober 2022² blijkt, dat de Wvg zich (alleen) richt op het gereguleerde segment. Daarin merkt de Minister het volgende op:

“Ik wil daarom ook huurders ontzorgen en bereiken dat het landelijk de norm wordt dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het wws respecteren.”

Een toelichting ontbreekt, waarom daar nu anders over gedacht zou moeten worden. Dat ligt ook niet voor hand, zo meent de adviescommissie, als wordt bedacht dat zo'n verbod een vergaand instrument is, dat diep ingrijpt op de rechten en verplichtingen van partijen in een privaatrechtelijke rechtsverhouding. Het gevaar bestaat dat een eerst rechtsgeldige afspraak later een verboden afspraak blijkt te zijn. Dat klemt, temeer omdat het wetsvoorstel geen compenserende maatregelen bevat die een tegenwicht bieden voor de inbreuk op het eigendomsrecht als effect van de voorgestelde nieuwe regel. Daardoor lijkt geen, of op zijn minst onvoldoende, sprake te zijn van een *fair balance*, die op de voet van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) wel is vereist.

Bijzondere aandacht verdient daarbij het feit dat het er niet alleen om gaat dat een aanvankelijk geldige afspraak nadien een verboden afspraak blijkt, maar ook (en met name) dat partijen bij een huurovereenkomst zich daardoor geconfronteerd kunnen zien met bestuursrechtelijke handhaving, oplegging van een bestuurlijke boete daaronder begrepen. Een passende overgangsrechtelijke regeling zou hier op zijn plaats zijn: die is er nu niet. Daarmee wordt meteen een brug geslagen naar het volgende punt.

4. Overgangsrecht ontbreekt in het voorstel

Bij de totstandkoming van de Wmhgh was aanvankelijk voorzien in overgangsrecht. Dat is met de Nota van wijziging bij de Wmhgh van 11 januari 2021³ geschrapt, omdat de wet tijdelijk van aard is. Over de beperking in duur tot drie jaar van de Wmhgh wordt in de toelichting bij die Nota van wijziging daarover het volgende opgemerkt:

“De eerste inhoudelijke wijziging die deze nota van wijziging aanbrengt, is een voorlopige beperking van de werkingsduur tot 36 maanden [...]. De keuze voor de beperking van de werkingsduur is gemaakt vanuit Europeesrechtelijk perspectief. Het eigendomsrecht, zoals vastgelegd in het eerste protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), de dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal vereisen dat de regulering,

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 36 130, nr. 3, p. 30.

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2021–2022, 36 130, nr. 11, par. 5.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 488, nr. 9.

zoals die is voorgesteld, niet langer geldt dan noodzakelijk. [...]
De derde wijziging schrapt het overgangsrecht zoals dat werd voorzien bij indiening van het wetsvoorstel. Een overgangsperiode gedurende twee jaar zou de regulering ineffectief maken, nu de werkingsduur van de wet wordt beperkt tot 36 maanden.”

Omdat deze beoogde verlenging die periode van 36 maanden verdubbelt, dient daarom nu wel (althans alsnog) in passende overgangsrechtelijke bescherming te worden voorzien.