

Kenmerk	W04.20.0185/I
Datum aanhangig	12 juni 2020
Datum vastgesteld	8 juli 2020
Datum advies	8 juli 2020
Datum publicatie	13 oktober 2020
Vindplaats	Kamerstukken II 2020/21, 35488, nr. 4

Samenvatting

Samenvatting advies over initiatiefwetsvoorstel Wet maximering huurprijsverhogingen

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft advies uitgebracht over het initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer dat voorziet in een maximering aan huurprijsverhogingen in de vrije-huursector. Het advies is op 13 oktober 2020 openbaar gemaakt.

Aanleiding en inhoud voorstel

Het initiatiefvoorstel past artikel 7:248 Burgerlijk Wetboek en artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aan, met als doel om de jaarlijkse huurverhoging van woningen in de vrije-huursector te maximeren op de inflatie plus 1 procentpunt. Aanleiding voor dit voorstel is volgens Nijboer het hoge prijspeil in de vrije-huursector, dat de betaalbaarheid van woningen voor de zogeheten middeninkomens onder druk zet. Deze situatie bestaat al enige jaren, maar is voor sommige huurders extra nijpend geworden door de huidige economische terugval.

Nut en noodzaak

De Afdeling advisering onderkent de geschetste problematiek en de noodzaak voor een oplossing. Maar het voorstel concentreert zich alleen op de zichtbare gevolgen (de hoge huurprijzen), terwijl het de onderliggende structurele oorzaken voor de hoge huurprijzen in de vrije-huursector niet aanpakt. Aan die oorzaken ligt een complexe problematiek ten grondslag, die niet los kan worden gezien van problemen in de koopsector en de sociale-huursector. Het stimuleren van vraag in deze sectoren (via de hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) heeft in de vrije-huursector geleid tot een beperkter woningaanbod en tot hogere prijzen. Ook zijn de afgelopen jaren onvoldoende nieuwe woningen gebouwd.

Het voorstel is van beperkte toegevoegde waarde, omdat het alleen de mate van verhoging

van de huren maximeert, maar de hoogte van de aanvangshuur ongemoeid laat. Bovendien heeft dit voorstel een algemeen karakter, terwijl de problematiek regionaal en per individuele verhuurder kan verschillen. Zo zijn de problemen in de grote steden niet in alle opzichten te vergelijken met die in de krimpgebieden van Nederland. De voorgestelde strakke prijsregulering zou bovendien zelfs een averechts effect kunnen hebben, omdat verhuurders hun heil mogelijk elders zoeken, met als gevolg dat het aanbod van huurwoningen in de vrije huursector (verder) afneemt.

De Afdeling advisering komt daarom tot de slotsom dat nut en noodzaak van het voorstel vooralsnog onvoldoende zijn aangetoond.

Positie van de verhuurder en verhouding tot hoger recht

Ten slotte wijst de Afdeling advisering op de positie van de verhuurder. Het voorstel treft alle verhuurders, terwijl niet voor alle verhuurders geldt dat zij hoge huren rekenen of hun huren in de loop van de jaren excessief hebben verhoogd. De maximering van de huurprijsverhoging kan op individueel niveau gevolgen hebben en betekenen dat verhuurders niet langer rendabel kunnen verhuren. Het voorstel houdt zo te weinig rekening met de positie van de individuele verhuurder, terwijl daarbij ook de regels over de eigendomsbescherming in artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de EU-regels over het vrij verkeer een rol spelen.

Gehele tekst ontwerpregeling met toelichting