

35 782

Voorstel van wet van het lid Smeulders tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met het reguleren van huurprijzen (Wet eerlijke huur)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de huurprijzen van alle zelfstandige woningen te reguleren, de termijn voor de toetsing van de aanvangshuurprijs te verlengen en de doorwerking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel te beperken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 247 vervalt.

B

Artikel 249 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt “zes maanden” vervangen door “twaalf maanden” en wordt voor “aangegane huurovereenkomst” ingevoegd “voor onbepaalde tijd”.

2. In het tweede lid wordt “zes maanden” vervangen door “twaalf maanden”.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 vervalt.

B

Artikel 5, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, vervallen.

C

Artikel 8 vervalt.

D

Artikel 11, vierde lid, vervalt onder vernummering van het vijfde tot vierde lid.

E

In artikel 46 vervalt “3, tweede lid, ” en vervalt “8,”.

ARTIKEL III

Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Rubriek 9 komt te luiden:

9. Woonvorm

Eengezinshuizen:

vrijstaande woning	17 punten	
hoekwoning		15 punten
tussenwoning/eindwoning	12 punten	

<i>Woningen in meergezinshuizen</i>	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
begane grond 6 punten		6 punten
1e verdieping 3 punten		5 punten
2e verdieping 1 punt		4 punten
3e verdieping 0 punten		4 punten

4e verdieping
0 punten

4 punten

16 of minder woningen per liftschacht

2 punten per woning extra

Duplex:

bovenwoning

1 punt

benedenwoning

4 punten

B

Rubriek 9. Woonvorm van de toelichting komt te luiden:

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken, met een minimumwaarde van € 40.000.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, minimaal 110 punten betreft, bedraagt het aantal punten voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

ARTIKEL IV

Na artikel 208ea van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208eb

Artikel 247 van Boek 7 blijft van toepassing op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van dat artikel.

ARTIKEL V

In artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de Woningwet vervalt “als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek”.

ARTIKEL VI

Indien het bij geleidende brief van 11 juni 2020 aanhangig gemaakte voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) (Kamerstukken 34588) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet:

1. wordt deze wet als volgt gewijzigd:

1°. Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

a. Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

Artikel 248, derde en vierde lid, vervalt.

b. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

C

Artikel 255a vervalt.

2°. Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

a. Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 0a vervalt.

2. In onderdeel d wordt “de artikelen 7:255 en 7:255a” vervangen door “artikel 7:255.

b. Na onderdeel B worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Ba

In artikel 9, vierde lid, vervalt “7:255a, derde lid,”.

Bb

Artikel 10, derde lid, vervalt.

c. Er worden drie onderdelen toegevoegd, luidende:

D

Artikel 12a vervalt.

E

Artikel 15a vervalt.

F

In artikel 46 wordt “artikel 10, eerste en derde lid” vervangen door “artikel 10, eerste lid”.

3°. Artikel IV komt te luiden:

ARTIKEL IV

De Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

De artikelen 208ea en 208eb vervallen.

B

Na artikel 208e wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ec

Artikel 247 van Boek 7 blijft van toepassing op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van dat artikel.

2. vervallen de artikelen IA, IIIA en IIIB van die wet.

b. later in werking treedt dan deze wet, wordt die wet ingetrokken.

ARTIKEL VII

De artikelen 3, 5, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, en 11, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte blijven van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van die artikelen.

ARTIKEL VIII

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

ARTIKEL IX

Deze wet wordt aangehaald als: Wet eerlijke huur.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,

I. ALGEMEEN**1. Inleiding**

Nog maar vijf jaar 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. 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. Er is een sprake van een woonkloof die steeds dieper lijkt te worden.

De afgelopen decennia kreeg marktwerking volop ruimte, ook als het om huisvesting gaat. Opeenvolgende kabinetten hebben de sociale huursector extra gereguleerd door de inkomensgrens voor deze woningen verder te verlagen en de rol van corporaties te beperken, terwijl de vrije huursector steeds minder beperkingen kreeg opgelegd. Meer marktwerking heeft echter niet geleid tot een stabiele situatie op het gebied van huisvesting.

Door het beleid van de afgelopen jaren zijn andere, sociale waarden die bij huisvesting een rol horen te spelen, in de verdrukking geraakt. Dit gebrek aan sociale waarden is onderliggend aan de huidige problemen. Voor de gevolgen van marktwerking voor de betaalbaarheid van wonen voor huurders was nauwelijks aandacht, net als voor de eenzijdigheid en opeenstapeling van problemen in wijken met voornamelijk sociale huurwoningen. Door overregulering van corporaties daalde het aantal sociale huurwoningen en daarmee de beschikbaarheid van woningen voor mensen met een laag inkomen. Ook was er nauwelijks oog voor voorspelbare ontwikkelingen zoals de komst van speculanten op de huurmarkt. Het huidige woonbeleid creëert in toenemende mate een tweedeling tussen huurders en kopers, jong en oud, arm en rijk. Het beleid zet de betaalbaarheid van wonen onder druk, houdt woningtekorten in stand en heeft een destabiliserende werking op de rest van de economie. Schommelingen op de bouwmarkt en fluctuerende prijzen en huren beïnvloeden namelijk niet alleen de reële economie. Ze hebben ook gevolgen voor de Rijksbegroting, de stabiliteit van het financiële stelsel (via de koppeling van hypotheeklen aan hun onderpand: de woningwaarde) en de samenleving als geheel.

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 klein

vloeroppervlakte een huur van 1.000 tot 1.500 euro betaalt. Of soms zelfs nog meer. Doordat er geen regulering van de huurprijs is, komen deze excessen veel voor en valt er op dit moment 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.

Deze mensen willen wel doorstromen, maar kunnen dat simpelweg niet omdat er amper betaalbare woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens 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. Deze huurders kiezen er daarom, begrijpelijk, vaak voor om in de sociale huurwoning te blijven wonen. Ook als ze hier jaarlijks de maximale (inkomensafhankelijke) huurverhoging krijgen. Ze 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 mee dat er in de vrije sector tot op heden geen maximum gesteld is aan de jaarlijkse huurprijsverhoging. De Tweede Kamer heeft onlangs de initiatiefwet van het lid Nijboer aangenomen. Deze wet regelt dat de huurprijsstijging jaarlijks maximaal inflatie + 1% mag bedragen. Dit is een goede stap om ook de huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen te reguleren, maar het betekent nog steeds dat de huurprijzen de komende jaren zullen blijven stijgen terwijl wonen nu voor veel mensen al onbetaalbaar is. Ook met het voornoemde wetsvoorstel 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.

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. En door het grote woningtekort staan huurders voorts vrij machteloos tegenover verhuurders die altijd iemand anders kunnen vinden die wel bereid is om een hoge huur te betalen. Met 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 verdere regulering noodzakelijk is. Met dit wetsvoorstel wordt hiertoe een belangrijke stap gezet.

2. Noodzaak tot overheidsingrijpen

De Nederlandse woningmarkt kampt met enorme tekorten. Op dit moment is er een geschat tekort van ruim 300 duizend woningen. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren verder stijgt. Hierdoor, zo is de verwachting, zullen er tot 2030 900 duizend tot een miljoen extra woningen nodig zijn. Het huidige beleid doet volgens de initiatiefnemer te weinig om deze tekorten tegen te gaan. Ook is het zo dat het verschil tussen huurwoningen in de gereguleerde sector en de huurwoningen in de geliberaliseerde sector te groot is. 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 na aanvaarding door de Eerste Kamer van de eerder genoemde initiatiefwet) zijn vastgelegd bieden beidt de huurder houvast. De initiatiefnemer is daarom van mening dat het nodig is om ook voor de geliberaliseerde segment, 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. Kort en goed is de initiatiefnemer van mening dat de markt zichzelf onvoldoende reguleert en dat daarom regulering noodzakelijk is.

2.1 Huidige huurprijsbescherming in Nederland

Sinds 1989 wordt in Nederland een onderscheid gemaakt tussen gereguleerde huurovereenkomsten en geliberaliseerde huurovereenkomsten. Gereguleerde huurovereenkomsten moeten voldoen aan veel wettelijke bepalingen die zorgen voor een stevige huurprijsbescherming. Het uitgangspunt hierbij is dat de huurprijs wordt berekend op grond van inhoudelijke criteria die gebaseerd zijn op grond van de kwaliteit (onder andere energielabel en voorzieningen in de woning) en de kwantiteit van de woning (onder andere de WOZ-waarde het aantal kamers en het oppervlakte van de woning). Deze criteria zijn opgenomen in het woningwaarderingssysteem. Het aantal punten uit het woningwaarderingssysteem bepaalt de hoogte van de huur. Daarnaast stelt de overheid regels ten aanzien van de maximale toegestane huurverhoging (over dit punt is thans een initiatiefwet van het lid Nijboer ahangig in de Eerste Kamer). Voor woningen boven de liberalisatiegrens van 142 punten, thans 752,33 euro, zijn thans geen regels voor de aanvangshuur. Het is voor deze huurwoningen aan de verhuurder en huurder om gezamenlijk tot een overeenkomst te komen. In de praktijk betekent dit doorgaans evenwel dat de verhuurder een huurovereenkomst voorstelt en dat de huurder deze slechts kan aanvaarden. Voor de huurder die de huurprijs niet aanvaardt staan, door de woningnood, in de meeste gevallen andere potentiële huurders te popelen om de woning te aanvaarden.

Het woningwaarderingssysteem bepaalt zoals hiervoor reeds genoemd het aantal punten van een huurwoning. Een van de criteria hierbij is de WOZ-waarde van de woning. Sinds 2015 maakt de WOZ-waarde van een woning onderdeel uit van het woningwaarderingssysteem. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger de huurprijs. Door de woningnood is de WOZ-waarde de afgelopen jaren fors gestegen. Hierdoor stijgen de huurprijzen ook fors. Met name in schaarste gebieden kan dit betekenen dat een huurwoning op dit moment al snel boven de 142 punten uit het woningwaarderingssysteem uitkomt. Het gevolg hiervan is dat de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel vervalt. Deze forse stijging is de reden dat de initiatiefnemer met dit wetsvoorstel naast het verplichtstellen van het woningwaarderingssysteem tot 250 punten, tevens het meewegen van de WOZ-waarde teruggedraait.

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 woningwaarderingsstelsel, leidend zijn voor de hoogte van de aanvangshuur.

3. Hoofdpijnen van het voorstel

Voor huurwoningen is het zogenaamde woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel gereguleerd worden.¹

Op dit telt de WOZ-waarde mee in het berekenen van het aantal punten voor het woningwaarderingsstelsel. Dit was destijds bij de introductie een te begrijpen keuze. Inmiddels zorgt het feit dat de WOZ-waarde sinds 2015 meetelt evenwel voor ongekend hoge stijgingen. In schaarste gebieden – met name de grote steden – stijgt de WOZ-waarde per jaar hard. Landelijk is de WOZ-waarde per 1 januari 2020 met gemiddeld 8,9 procent gestegen. Dit heeft tot gevolg dat woningen onevenredig veel meer punten krijgen op basis van de locatie van de woning en niet op basis van de kwaliteit van de woning. Dit heeft weer tot gevolg dat woningen in bijvoorbeeld binnensteden of in bepaalde wijken met relatief veel dure woningen voor mensen met lage inkomens of voor mensen met middeninkomens niet meer betaalbaar zijn. En dit terwijl de kwaliteit van de woning of bijvoorbeeld het oppervlakte van de woning niet veranderen. Het kabinetsvoornemen om de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee te laten tellen is een stap in de goede richting, maar niet afdoende om huren voor middeninkomens in grote steden echt betaalbaar te houden. Initiatiefnemer stelt daarom in dit wetsvoorstel ook voor om de WOZ-waarde niet meer mee te laten tellen voor het aantal punten in het woningwaarderingsstelsel. Daarmee gaan nog meer dan de 98% van de huurwoningen in het nieuwe gereguleerde segment. Zo wordt wonen voor iedereen weer betaalbaar.

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 woonegelegenheid. 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

¹ Cijfers afkomstig uit WoOn2018, het landelijk Woononderzoek.

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

Indien voorliggend wetsvoorstel kracht van wet krijgt wordt het eigendomsrecht van een verhuurder beperkt. Dit eigendomsrecht is internationaalrechtelijk beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Aan protocollen komt, net als aan het Verdrag zelf, rechtstreekse werking toe. Daarmee is het rechtens afdwingbaar in Nederland. Het eigendomsrecht heeft binnen het EVRM een bredere reikwijdte dan binnen de Nederlandse Grondwet. Het Eerste Protocol bepaalt dat iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon het recht heeft op ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen, behalve als dit het algemeen belang dient en het onder voorwaarden gebeurd die voorzien zijn in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Voorliggend wetsvoorstel betekent dat verhuurders niet meer geheel vrij zullen zijn om de huurprijs van een woning te bepalen. Zij zullen zich bij het vaststellen van de maximale huurprijs moeten houden aan de bedragen uit het woningwaarderingssysteem. Voor woningen tot en met 250 punten zal dit dus betekenen dat hun eigendomsrecht wordt beperkt. Uit vaste Europese jurisprudentie wordt aan de hand van de volgende criteria bepaald of de beperking van het eigendomsrecht gerechtvaardigd is:

-De inmenging moet naar nationaal recht van de desbetreffende lidstaat rechtmatig zijn. De nationale wetgeving moet daarbij voldoende toegankelijk, precies, en voorzienbaar in uitoefening zijn: De met dit wetsvoorstel beoogde regulering van de huurprijs is geoorloofd omdat deze middels een wetsvoorstel verankerd wordt in de nationale wetgeving. De beperking is voorzienbaar omdat het wetsvoorstel geldt voor nieuwe huurovereenkomsten.

-De inbreuk op het eigendomsrecht dient te zijn gemaakt in het algemeen belang. Hierbij komt de lidstaat een ruime toetsingsvrijheid toe om te bezien wat er onder algemeen belang valt: Dit wetsvoorstel dient het algemeen belang omdat het uitwerking geeft aan het in de Grondwet vervatte recht op betaalbare huisvesting.

-De beperking van het eigendomsrecht dient proportioneel zijn. Er moet een evenwicht bestaan tussen het algemeen belang dat de inbreuk dient, en het recht van de eigenaar op ongestoord genot van eigendom. De inmenging mag niet leiden tot een excessieve individuele last: Het wetsvoorstel is proportioneel omdat eigenaren die een woning verhuren nog steeds winst kunnen genieten uit de verhuur van hun woning. Daarnaast geldt voor woningen in het gereguleerde segment al een maximum voor de huurprijs. Ook in dat segment is het voor verhuurders mogelijk om economische winsten uit de verhuur van hun woning te verkrijgen. Dit wetsvoorstel houdt de mogelijkheid voor nieuwe huurovereenkomsten om winst te maken geheel open. De verhouding tussen enerzijds de kwaliteit van de aangeboden huurwoning en anderzijds de huurinkomsten wordt met elkaar in balans gebracht. Tot slot geldt het wetsvoorstel alleen voor nieuwe huurovereenkomsten, waardoor het niet ingrijpt in bestaande contracten.

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 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.

Onderdeel B

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

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, en artikel 11, vierde lid, van de Uhw vervallen.

Artikel III

Voorgesteld wordt de WOZ-waarde van een huurwoning niet langer van invloed te laten zijn op de maximale huurprijs van die woning. Daartoe wordt rubriek 9 van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte alsmede de toelichting daarop vervangen door een regeling voor puntentoekenning op basis van het type woning. Die regeling gold reeds tot 1 oktober 2015, de datum waarop de WOZ-waarde onderdeel werd van de puntentelling.

Artikel IV

Het voorgestelde artikel 208eb 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

Door het vervallen van artikel 7:247 BW (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 Woning ook wordt verwezen naar de huurtoeslaggrens heeft deze wijziging geen materieel effect op het werkgebied van de toegelaten instellingen.

Artikel VI

Dit artikel regelt de samenloop met het bij geleidende brief van 11 juni 2020 aanhangig gemaakte initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer (Kamerstukken I 2020/21, 35 488, A).

Artikel VII

Dit artikel bevat een overgangsrechtelijke voorziening.

Artikel VIII

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).

Smeulders