

Vergaderjaar 2020–2021

**35 488**

## **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)**

**Nr. 7**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 9 november 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken 1), belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemer op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **Memorie van toelichting**

#### **Algemeen**

##### **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met kennisgenomen van onderhavig initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer. Zij delen de gedachte van de initiatiefnemer dat het onwenselijk is dat de huren binnen de woningmarkt excessief en buiten proportie stijgen. De volkshuisvesting dient voor iedereen betaalbaar en toegankelijk te blijven. Echter hebben de leden van de CDA-fractie wel hun bedenkingen bij het generieke middel dat de initiatiefnemer voor ogen heeft. De CDA-fractieleden zijn het met de Raad van State eens dat de voorgestelde maximering van de huurprijzen een symptoom van de problemen bestrijdt, maar nauwelijks bijdraagt aan de structurele oorzaken van het probleem. Daarom hebben deze leden nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie vinden flexibiliteit belangrijk. Zo lezen zij dat de IVBN-leden voor een reële huurstijging in de vrije sector tot inflatie plus maximaal 7,5 procentpunt in 5 jaar pleiten. Dat betekent dat

verhuurders vrij zijn hoeveel percentage ze elk jaar bovenop de inflatie aan huurstijging doorvoeren. Deze leden vragen initiatiefnemer van de wet of hij de noodzaak en voordelen ziet van deze flexibiliteit? Kan de initiatiefnemer toelichten waarom hij niet voor deze flexibiliteit heeft gekozen? Neemt de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel dit nog in overweging, zo willen deze leden weten.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel de toegevoegde waarde ten opzichte van het aangekondigd wetsvoorstel van de Minister uit te leggen. Kan de initiatiefnemer aangeven wat de precieze meerwaarde is van onderhavig wetsvoorstel ten opzichte van het voornemen van de Minister? Afgelopen jaren lag de reële huurprijsverhoging ver onder de 1 procentpunt, zo merken deze leden op. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe vaak excessieve huurprijsstijgingen voorkomt.

De leden van de CDA-fractie merken op dat er geen internetconsultatie is geweest. Deze leden hechten er veel waarde aan dat dit alsnog gaat plaatsvinden.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer voorts een voorspelling te geven wat het gevolg voor de productie van huizen is door onderhavig wetsvoorstel. Deze leden zijn van mening dat hoofdoplossing van de excessieve huurprijsstijgingen en woningtekort, het meer woningen bouwen is. Zij zien het risico in dat er minder woningen gebouwd kunnen worden als gevolg van onderhavig wetsvoorstel. De CDA-fractieleiden vragen de initiatiefnemer deze zorgen weg te nemen.

De leden van de CDA-fractie vernemen dat in sommige delen van Nederland de huren in de vrije sector extra hoog zijn vanwege de vraag door expats en beleggers. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe hij denkt over vermogende expats die de huidige huren met gemak kunnen betalen en onevenredig veel baat hebben bij invoering van onderhavig wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van het lid Nijboer tot het aanpassen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze leden danken de initiatiefnemer en zijn medewerkers voor het geleverde werk, en spreken uit dat ook zij betaalbare huurwoningen van groot belang vinden. Zij hebben nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemer wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie merken op dat het voorstel beoogt de huren in het vrije segment maximaal te laten stijgen met 1% boven de geldende inflatie. Deze leden vragen of er nader aangegeven kan worden waarom voor dit percentage is gekozen?

De leden van de SP-fractie danken de initiatiefnemer voor het door hem gedane werk inzake de initiatiefwet. Deze leden onderschrijven het nut en de noodzaak om de huurprijzen in de vrije sector of bij geliberaliseerde huurcontracten te reguleren. Al geruime tijd pleiten de leden van de SP-fractie voor lagere huurprijzen in de sociale en vrije huursector en voor meer huurprijsbescherming voor huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten. De leden van de SP-fractie kunnen zich vinden in de argumentatie om ingrijpen van de overheid in de vrije sector te rechtvaardigen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Zij danken de initiatiefnemer voor het

opstellen van deze initiatiefwet, wetend dat dit altijd veel tijd vraagt. De ChristenUnie-fractie onderschrijft dat het belangrijk is dat huurders in de vrije sector niet geconfronteerd worden met onnodig scherpe stijgingen in de huurprijs. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben een aantal vragen over de gevolgen van dit wetsvoorstel voor het huuraanbod, de huurprijzen en de aanvangshuur van woningen in de vrije sector.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximalisering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten). Deze leden hebben daarover enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de voorgestelde huurverhoging maximaal inflatie plus 1 procentpunt is. De initiatiefnemer gaat in de toelichting in op de voorstellen van zowel de regering als van de IVBN. Het voorgestelde percentage wijkt echter af van de voorgestelde percentages van zowel de regering als van de IVBN. Kan de initiatiefnemer een nadere onderbouwing geven van het voorgestelde percentage?

## **2. Noodzaak tot overheidsinterventie**

De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd wat de verwachte effecten zijn op het aanbod van bestaande huurwoningen en op het toekomstige aanbod van woningen als gevolg van dit wetsvoorstel. De leden van de VVD-fractie zien dat ook de Raad van State op dit onderdeel zorgen uit. De leden van de VVD-fractie vragen hoe bij het opstellen van dit wetsvoorstel de samenhang met andere maatregelen zoals de opkoopbescherming en de differentiatie van de overdrachtsbelasting is meegewogen. Zij vragen de indiener daarnaast om een nadere toelichting en inschatting van de aanbodeffecten van dit voorstel. Ook vragen zij de indiener in dit licht nader te onderbouwen hoe de voorgestelde grens van inflatie + 1% is gekozen.

De leden van de VVD-fractie hebben enkele vragen ten aanzien van investeringen. De initiatiefnemer schrijft in reactie op de Raad van State dat het terugtrekken van verhuurders alleen een probleem is als beleggers bijdragen aan de nieuwbouw van betaalbare (huur)woningen. De leden van de VVD-fractie vragen de initiatiefnemer onder welke voorwaarden hij meent dat deze beleggers daar aan bijdragen en wat voor de initiatiefnemer betaalbare (huur)woningen zijn. Ook vragen deze leden de indiener nader te duiden of hij het maatschappelijk wenselijk acht als lange termijn investeerders zoals pensioenfondsen in woningen investeren, als investeerders leegstaande kantoren ombouwen naar woningen of als panden met achterstallig onderhoud worden opgeknapt en verhuurd. De leden van de VVD-fractie willen bovendien weten of de initiatiefnemer het überhaupt wenselijk acht dat er in Nederland particuliere verhuurders en institutionele vastgoedbeleggers zijn.

### *2.1 Huurprijsbescherming in Nederland*

De leden van de CDA-fractie lezen dat de initiatiefnemer schrijft over de zogenaamde «markthuurbepaling». Deze leden vragen hoe vaak dit wordt gebruikt en welke doelgroepen hier gebruik van maken.

## *2.2 Ontwikkeling betaalbaarheid geliberaliseerde huurcontracten*

De leden van de CDA-fractie merken op dat de initiatiefnemer van onderhavig wetsvoorstel zelf al de vinger op de zere plek legt: excessieve huurstijgingen komen zowel door het grote woningtekort van 300.000 woningen nu en een tekort van 1 miljoen in 2030 alsmede een gebrekkige doorstroming in de sociale sector. De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer wat hij vindt van het meer bouwen van woningen, het aanpakken van hedgefonds, buitenlandse investeerders, huisjesmelkers en buy-to-let als oplossing voor het geschetste probleem?

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast naar een (helaas nu nog) hypothetische vooruitblik. Stel het woningtekort is opgelost: wat zijn de gevolgen voor dit wetsvoorstel? In hoeverre is onderhavig wetsvoorstel overbodig in een «gezonde» woningmarkt, zo willen deze leden weten.

De leden van de D66-fractie constateren dat de indiener stelt dat de huren de afgelopen jaren fors zijn gestegen. De leden van de D66-fractie constateren ook dat het CBS vastgesteld heeft dat de reële huurstijging (de huurstijging gecorrigeerd voor inflatie) dit jaar 0,3% betreft en daarmee de laagste is sinds 2009. De leden van de D66-fractie vragen de initiatiefnemer om een reflectie van deze bevinding van het CBS<sup>1</sup>.

## *2.3 Economische argumentatie*

De leden van de CDA-fractie lezen dat de economische literatuur goede argumenten bevat voor huurprijsregulering. Deze leden vragen de initiatiefnemer deze literatuur met de Kamer te delen, aangezien dit nu niet compleet is in de memorie van toelichting.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer wat het gevolg is wanneer huren meer dan de inflatie + 1 procentpunt stijgen door bijvoorbeeld verbouwing voor woongenot door de verhuurder, waardoor de woonlasten stijgen? Wat zijn de gevolgen hiervan voor de investeringen in woongenot, waardoor huurlasten stijgen?

De leden van de CDA-fractie lezen dat de initiatiefnemer spreekt van een betere balans tussen de risico's die huurders en verhuurders dragen. Deze leden vragen de initiatiefnemer dit nader toe te lichten.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer te schetsen in hoeverre het probleem van excessieve huurstijgingen speelt buiten de grootstedelijke gebieden en per regio een overzicht te maken van de urgentie van het probleem.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer uiteen te zetten waar de «pijn» ligt binnen de vrije huursector. Hoeveel betalingsachterstanden zijn er en welk percentage van de huurders heeft betalingsachterstanden? Hoeveel uitzettingen uit huizen zijn er als gevolg van wanbetalingen? Hoe gedragen verhuurders zich in tijden van economische crisis, zoals de coronacrisis, als het gaat om huurprijsstijgingen?

De leden van de SGP-fractie constateren dat de huurprijzen in de geliberaliseerde huursector mede het gevolg zijn van het woningaanbod in die sector. Kan de initiatiefnemer ingaan op de gevolgen van de voorgestelde wijziging op het woningaanbod in deze sector, en de gevolgen daarvan op de huurprijzen?

---

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>.

## *2.4 Internationale en historische vergelijking van huurprijsregulering*

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling de internationale vergelijking van huurprijsregulering gelezen. Hierbij missen deze leden wel het waardeoordeel van de initiatiefnemer hoe de huurprijsregulering in andere landen is geregeld. Kan de initiatiefnemer aangeven hoe het stelsel van huurprijsregulering in andere landen in Nederland zou werken? Waarom is gekozen voor het voorstel uit onderhavig wetsvoorstel en niet voor andere vormen, zoals weergegeven in de internationale vergelijking?

### **3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel**

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Raad van State constateert dat het voorstel zonder enig onderscheid alle verhuurders treft. Deze leden vragen waarom de indiener bijvoorbeeld geen uitzondering maakt voor kleine particuliere verhuurders. Ook vragen deze leden nader te duiden wat de uitzondering voor investeringen in energiebesparing betekent. Klopt het dat een huurder mag weigeren hier een woonlasten-neutrale bijdrage aan te leveren, als de verhuurde woning in een wijk ligt die onderdeel is van de wijkgerichte aanpak in het klimaatakkoord? Welke gevolgen heeft dit volgens de indiener voor de uitvoering van het klimaatakkoord in de gebouwde omgeving? Verwacht de indiener dat verhuurders een woning blijven verhuren als gemeenten meerdere jaren (forse) verhogingen van OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing doorvoert en verhuurders hierdoor niet meer financieel uitkomen? Vindt de initiatiefnemer dat dit wetsvoorstel ook vergt dat de verhogingen van OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing worden beteugeld en, zo nee, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie lezen dat de initiatiefnemer niet vreest dat verhuurders als gevolg van de regulering niet meer financieel uitkomen. De initiatiefnemer geeft aan dat verhuurders de aanvangshuur vrij kunnen overeenkomen. Echter, deze leden lezen dat de initiatiefnemer ook aangeeft dat deze regulering zou kunnen worden gezien als een eerste stap naar meer regulering van de huurprijzen van vrije geliberaliseerde huurovereenkomsten, waarbij in de toekomst op enigerlei wijze ook de aanvangshuren kunnen worden gereguleerd. De initiatiefnemer rechtvaardigt meerdere keren het wetsvoorstel door aan te geven dat de aanvangshuur nog steeds vrij kan worden overeengekomen, maar geeft tegelijkertijd aan dat deze wet een opmaat is om die vrijheid ook af te schaffen. Deze leden zouden graag een verduidelijking zien op dit punt.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Raad van State adviseert om het voorstel aan te passen en in alle gevallen afdoende rekening te houden met de belangen van verhuurders. Deze leden zien dat de initiatiefnemer de uitzonderingsbepaling voor de hierop volgende AMvB heeft uitgebreid, maar menen dat deze aanpassing slechts ten dele tegemoet komt aan het advies van de Raad van State. Deze leden wijzen ook op andere onvoorzien omstandigheden zoals de stijging van gemeentelijke belastingen zoals OZB/ erfpacht, afvalstofheffing en rioolheffing. De leden van de VVD-fractie vragen waarom de initiatiefnemer de regering niet de ruimte geeft om werkbare uitzonderingsbepalingen uit te werken bij AMvB. Ook vragen deze leden de initiatiefnemer om een nadere duiding van de belangenafweging tussen huurders en verhuurders. Welke economische gevolgen heeft dit wetsvoorstel voor verhuurders op langere termijn en in welke mate worden daarmee problemen voor huurders verminderd? Welke impactanalyse ligt hieraan ten grondslag? Welke juridische analyse ligt ten grondslag aan de stelling van de initiatiefnemer dat het wetsvoorstel voldoet aan de dienstenrichtlijn en de bescherming van het

eigendomsrecht op grond van artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM? Zij vragen de indiener specifiek in te gaan op de juridische kwalificatie van een gereguleerde huurstijging op het specifiek gekozen percentage, in combinatie met de wettelijke huurbescherming die de huurder voor onbepaalde tijd geniet, waardoor de verhuurder het contract niet kan opzeggen. Op grond waarvan concludeert de indiener dat hierbij geen sprake is van prijsregulering?

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer de rol die de Huurcommissie gaat spelen na invoering van onderhavig wetsvoorstel?

De leden van de CDA-fractie lezen dat de verantwoordelijke Minister na invoering van dit wetsvoorstel situaties kan opnemen waarin een eenmalig hogere huurverhoging is toegestaan. Kan de initiatiefnemer aangeven waar dit voor gebruikt kan worden, naast het verhogen van woongenot of verduurzaming? Kan de initiatiefnemer ook aangeven waarom investeringen in het woongenot of in de energieprestatie van de woning alleen kan plaatsvinden met goedkeuring van de huurder? Bestaat daarmee niet het risico dat er een scheve verhouding komt tussen verhuurder en huurder? Is het daarbij geen oplossing om de investeringen in de woning en de daarbij passende huurverhoging neer te leggen bij de Huurcommissie om dit te toetsen, zo willen deze leden weten.

De leden van de CDA-fractie merken op dat de aanvangshuren niet worden behandeld in onderhavig wetsvoorstel. Deze leden vragen de initiatiefnemer hoe hij denkt dat deze excessen, in zoverre daar sprake van is, voorkomen moeten worden? Waarom heeft de initiatiefnemer deze oplossing niet verwerkt in onderhavig wetsvoorstel? De CDA-fractieleden vragen de initiatiefnemer of onderhavig wetsvoorstel niet een neveneffect heeft op hogere aanvangshuren? Wordt het beoogde effect niet tenietgedaan doordat verhuurders de aanvangshuren gaan verhogen als compensatie doordat zij hun huren minder hard kunnen laten stijgen?

De leden van de D66-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat voor huurverhoging na investeringen in energiezuinigheid en woningverbeteringen nadere regels kunnen worden gesteld. Deze leden vragen of de initiatiefnemer verder uiteen kan zetten wat er onder nadere regels wordt verstaan en wat de initiatiefnemer beschouwt als woningverbeteringen waarvoor een huurverhoging mogelijk kan zijn? Deze leden vragen daarnaast voor hoeveel woningen naar verwachting van uitzonderingsgronden gebruik wordt gemaakt volgens de indiener?

De leden van de SP-fractie vragen de indiener waarom de aanvangshuur en de systematiek van het komen tot een aanvangshuur niet worden veranderd door de voorliggende wet. Deze leden vragen of de indiener bereid is dit aan te passen of een amendement in die richting te kunnen omarmen. Eerder hebben de leden van de SP-fractie bijvoorbeeld gepleit voor het doortrekken van de het huurpuntensysteem in de vrije sector. Dit zou een goede oplossing kunnen zijn om ook aan een bezwaar van de Raad van State tegemoet te komen.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom er is gekozen voor een beperking van de huurprijzen in de geliberaliseerde huursector van inflatie plus 1 procentpunt. Deze leden begrijpen dat elk genoemd percentage een arbitraire grens is, maar er liggen heldere uitspraken van de Eerste Kamer waarin wordt gesteld dat er een huurstop moet plaatsvinden, ook in de vrije sector. Kan de indiener ingaan op deze aangenomen voorstellen tot een bevrozing van de huren en het voorliggende voorstel om huurverhogingen bovenop de inflatie toe te blijven staan, vragen de leden van de SP-fractie.

Het moge duidelijk zijn dat de leden van de SP-fractie het liefst een verlaging van de huurprijzen zien, maar zij willen ook meedenken wat mogelijk is in de ogen van de indiener. De leden van de SP-fractie zouden graag een verdere beperking van de geliberaliseerde huurprijzen zien. Nu en in de toekomst. De vraag luidt of de indiener hiervoor open staat en de initiatiefwet daartoe wil aanpassen. Behoort een maximering op inflatieniveau tot de mogelijkheden, vragen de leden van de SP-fractie.

Tot slot willen de leden van de SP-fractie graag weten waarom de toegang tot de Huurcommissie voor huurders in de vrije sector in de voorliggende wet niet is opgenomen. Op dit moment kunnen deze huurders alleen in de eerste zes maanden na aanvang van hun huurcontract bij de Huurcommissie terecht. Daarna zijn deze huurders als het ware vogelvrij. De leden van de SP stellen voor om alle huurders gelijke rechten te geven en daarmee een gelijke toegang tot de Huurcommissie. Graag zien zij hierop een reactie tegemoet van de indiener. De leden van de SP-fractie zijn bereid een voorstel op dit punt in te dienen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen aandacht voor de maximale huurprijsstijging in dit wetsvoorstel in vergelijking met het voorstel van de Minister om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan. De initiatiefnemer verwijst naar een bericht van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), waarin staat dat «huurstijgingen hoger dan inflatie plus 2,5% niet meer aanvaardbaar zijn in de huidige tijd». De leden van de ChristenUnie vinden het goed om te lezen dat de institutionele beleggers zich bewust zijn van de problematiek en huurders in de vrije sector meer zekerheid willen bieden. Het huidige voorstel van de regering bedraagt een huurstijging van inflatie + 2,5%, een ruimere marge dan de initiatiefnemer aanhoudt. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben begrip voor de keuze van de initiatiefnemer maar vragen zich af of de initiatiefnemer ook een flexibele optie heeft meegewogen met bijvoorbeeld een maximale huurstijging over enkele jaren? Zo ja, kan de initiatiefnemer dan uiteenzetten waarom hij hier niet voor gekozen heeft in dit voorstel?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich daarnaast, net als de Raad van State, af of van het voorstel geen averechts effect uitgaat. Een vergaande maximering van de huurstijgingen in de vrijhuursector zou deze onaantrekkelijk kunnen maken voor verhuurders, welke hun woningen zouden kunnen verkopen, verhuren op de zogenoemde «short stay» markt, of werken met kortlopende huurcontracten. Het gevolg daarvan zou een krimpende vrije huursector zijn, wat weer zorgt voor huurprijsstijgingen. Hoe denkt de indiener dit effect te kunnen voorkomen?

Het voorstel van de initiatiefnemer laat daarnaast ruimte voor verhuurders om hun aanvangshuur zelf te bepalen. De indiener geeft aan dat hierdoor «rekening wordt gehouden» met de belangen van verhuurders. De leden van de ChristenUnie-fractie kunnen zich voorstellen dat een verdergaande beperking van de maximale huurprijsstijging dan de door de Minister voorgestelde inflatie + 2,5%, kan resulteren in een prikkel voor verhuurders om de aanvangshuurprijs fors hoger in te schalen. Wat denkt de initiatiefnemer dat het effect van het wetsvoorstel is op de aanvangshuurprijs in de vrije sector?

Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie zich af of een maximering van de huurprijsstijging er niet voor zorgt dat dit de nieuwe «gouden standaard» van huurprijsstijging wordt, en verhuurders het maximum van inflatie + 1% standaard gaan aanhouden. In dat kader hebben de leden van de ChristenUnie-fractie behoefte aan zicht op het

probleem; van hoeveel (procent van de) huurwoningen in de vrije sector stijgt de huurprijs boven de door de Minister voorgestelde maximering (Inflatie + 2,5%), in hoeveel gevallen tussen de norm van de indiener (inflatie + 1%) en die van de Minister, en in hoeveel gevallen wordt er een huurstijging doorgevoerd tussen de 0 en de norm van de initiatiefnemer?

De leden van de SGP-fractie vragen wat de verwachte gevolgen zijn voor de aanvangshuur in de geliberaliseerde huursector. Verwacht de initiatiefnemer een stijging van deze aanvangshuren?

De leden van de SGP-fractie vragen om een reflectie op de positie van toetreders op de geliberaliseerde huurmarkt, die bijvoorbeeld zijn doorgestroomd uit de sociale huursector. Deze toetreders kunnen te maken gaan krijgen met een hogere aanvangshuur, waardoor de toegang tot de geliberaliseerde huursector (nog) verder beperkt wordt. Onder-schrijft de initiatiefnemer deze verwachting, en hoe kan deze beperking voorkomen worden? En wat heeft deze (mogelijke) hogere aanvangshuur voor gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt?

#### **4. Verhouding tot hoger recht**

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemer te reageren op de kritiek van de Raad van State dat de eigenaar die zijn onroerend goed niet zelf verhuurt, wordt getroffen door de maximering. De Raad van State wijst er terecht op dat het vrije kapitaalverkeer belemmert kan worden door de negatieve gevolgen van de maximering voor het rendement en de waarde van het onroerend goed van deze verhuurder. Het gevolg kan zijn dat er meer woningen aan de voorraad wordt onttrokken. Deze leden vragen de initiatiefnemer te reageren op deze kritiek en daarmee specifiek in te gaan op dit soort verhuurders en de gevolgen voor de woning-voorraad.

#### **5. Overgangsrecht**

De leden van de VVD-fractie hebben een aantal vragen over het overgangsrecht. Het doel van de initiatiefnemer is dat de huur na inwerkingtreding slechts eenmalig mag worden verhoogd met een hoger bedrag of een hoger percentage dan de inflatie plus 1 procentpunt. De initiatiefnemer betoogt hierbij dat verhuurders voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden, maar gaat niet in op het feit dat verhuurders gebonden zijn aan de wettelijke huurbescherming. Hoe kan een verhuurder zich precies voorbereiden op deze permanente wijziging van een eerder gesloten huurcontract? Is het de bedoeling van de initiatiefnemer dat de verhuurder het pand verkoopt? Zo ja, acht de initiatiefnemer het wenselijk dat de huurmarkt kleiner wordt? Zo nee, wat kan een kleine verhuurder precies doen als de lening aan de bank doorloopt en de woning verliesgevend dreigt te worden?

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers