

Vergaderjaar 2023–2024

**36 511**

## **Wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen)**

**Nr. 4**

### **ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 14 februari 2024 en het nader rapport d.d. 1 maart 2024, aangeboden aan de Koning door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Blijkens de mededeling van de directeur van Uw kabinet van 26 januari 2024, nr. 2024000158, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 14 februari 2024, nr. W04.24.00011/l, bied ik u hierbij aan.

De tekst van het advies treft U hieronder aan, voorzien van mijn reactie.

*Bij Kabinetsmissive van 26 januari 2024, no. 2024000158, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Wet goed verhuurderschap (verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen), met memorie van toelichting.*

*Het wetsvoorstel stelt een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector. Daartoe wordt de huidige tijdelijke wet die daarin*

<sup>1</sup> De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

voorziet met drie jaar verlengd.<sup>2</sup> Daarnaast krijgen gemeenten handhavende bevoegdheden jegens verhuurders die zich niet aan deze maximering houden. Tot slot regelt het wetsvoorstel dat de verjaringstermijn waarbinnen verhuurders een huurverhoging kunnen opeisen wordt teruggebracht van vijf naar een jaar.

De Afdeling advisering van de Raad van State maakt opmerkingen over de effecten, de grondslag en de verenigbaarheid met het Unierecht van de voorgestelde verlenging van de maximering. Daarnaast adviseert zij het onderdeel over de inkorting van de verjaringstermijn nader te doordenken en in een apart wetsvoorstel in de reguliere wetgevingsprocedure te brengen. In verband hiermee is aanpassing van de toelichting en zo nodig het wetsvoorstel wenselijk.

## 1. Maximering huurprijsverhoging

### a. Evenwichtige belangenafweging

Het primaire doel van de maximering is bescherming van de huurder door «hoge en excessieve» huurprijsstijgingen te voorkomen. De Afdeling heeft begrip voor dit doel. De maximering drukt in beperkte mate op de rentabiliteit van verhuurders, zij het dat particuliere verhuurders meer last van deze maatregel hebben dan institutionele partijen.<sup>3</sup> Belangrijker dan het geïsoleerde effect van deze wet is de vraag hoe de combinatie van overheidsmaatregelen uitpakt voor de woningmarkt en voor de vrije huursector in het bijzonder. Belangrijk daarbij zijn niet alleen de reeds getroffen maatregelen maar ook de toekomstige, in het bijzonder de wet betaalbare huur. De Afdeling heeft eerder gewezen op het belang om de uiteenlopende maatregelen op de woningmarkt in samenhang te bezien.<sup>4</sup>

Dit is te meer van belang gegeven de schaarste in de vrije huursector. Zoals de Afdeling eerder uiteenzette, richt de maximering van de huurprijsverhoging zich op een zichtbaar effect zonder de onderliggende structurele oorzaken aan te pakken.<sup>5</sup> De wetsevaluatie onderkent ook de aanhoudende schaarste op de woningmarkt waardoor huurders in een afhankelijke positie komen en bescherming nodig is.<sup>6</sup>

Tegelijk kan dit wetsvoorstel – bezien in combinatie met andere maatregelen – de rendementen onder druk zetten, wat op termijn de schaarste juist kan vergroten.<sup>7</sup> In dit verband rijst ook de vraag hoe deze wet zich precies verhoudt tot het wetsvoorstel betaalbare huur dat onlangs is ingediend bij de Tweede Kamer.<sup>8</sup> Het is daarom wenselijk uitgebreider toe te lichten wat dit wetsvoorstel betekent voor, en mogelijkterwijls ingrijpt op,

<sup>2</sup> Gelet op de ingangsdatum van 1 mei 2024 voor de verlenging van deze maximering, is het wetsvoorstel met een verzoek om spoedbehandeling voor advies voorgelegd.

<sup>3</sup> RIGO Research en Advies, 2023, Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten, in opdracht van het Ministerie van BZK.

<sup>4</sup> Zie het advies van de Afdeling over de Wet betaalbare huur van 15 november 2023 (W04.23.00151/I), punt 5 en daar aangehaalde rapporten.

<sup>5</sup> Advies van de Afdeling advisering over de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van 8 juli 2020 (W04.20.0185/I).

<sup>6</sup> RIGO, 2023, Evaluatie Wet maximering huurprijsverhoging, paragraaf 6.1.2.

<sup>7</sup> Zie FD, 20 december 2023, «Onderzoek Financiën: rendement particuliere verhuurder verdampt». Uitgebreider: Rendement particuliere verhuurders onder druk – ESB; J. Conijn, «Verlaging huurstijging vergroot woningtekort», 25 januari 2024. Het Kadaster constateert dat het aantal aankopen in 2023 sterk is gedaald ten opzichte van de jaren daarvoor: Kadaster, Investeerdere op de woningmarkt minder actief in 2023, 1 februari 2024.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 2.

*de gemeentelijke bevoegdheden die voortvloeien uit de bestaande<sup>9</sup> en (mogelijk) toekomstige wettelijke regelingen.<sup>10</sup>*

*De Afdeling adviseert in de toelichting uitgebreider in te gaan op het cumulatieve effect van de maatregelen.*

Het onlangs ingediende wetsvoorstel Wet betaalbare huur<sup>11</sup> introduceert een nieuw segment in de huurwoningenmarkt, te weten het middenhuursegment. De meeste huurwoningen die in het voorgestelde middenhuursegment zullen vallen, zijn nu nog geliberaliseerd. Uit het wetsvoorstel Wet betaalbare huur volgt dat huurwoningen, al dan niet op grond van het overgangsrecht, ofwel tot het nieuwe middenhuursegment ofwel tot het (blijvend) geliberaliseerde segment zullen behoren. In dat opzicht is er dus geen sprake van cumulatie van wettelijke maatregelen.

Naar aanleiding van het advies is het kabinet in de memorie van toelichting (paragraaf 7.1) uitgebreider ingegaan op de stapeling die optreedt op de huurmarkt door zowel veranderende beleidsmaatregelen als veranderende marktomstandigheden. Het kabinet is zich bewust van de verschillende maatregelen die effect kunnen hebben op het rendement van verhuurders van woonruimte.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar het effect van de stapeling beleidsmaatregelen op het rendement van verhuurders<sup>12, 13, 14</sup>. Naast beleidsmaatregelen spelen ook de veranderende marktomstandigheden, zoals de gestegen rente, een rol bij de vraag in hoeverre het aantrekkelijk genoeg blijft om te investeren in huurwoningen. In de memorie van toelichting wordt toegelicht dat het kabinet verschillende aanpassingen heeft gedaan aan het wetsvoorstel betaalbare huur die ervoor zorgen dat het voldoende aantrekkelijk blijft om te investeren in nieuwe middenhuurwoningen. Ook vanuit de fiscaliteit wordt er gekeken naar de stapeling. In dat licht heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat er voor het toekomstig stelsel box 3 wordt uitgegaan van een vermogenswinstbelasting voor vastgoed<sup>15</sup>. Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast. In de ogen van het kabinet is het maximeren van de huurprijsverhogingen tot de cao-loonontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt een passende maatregel om huurders tegen excessieve huurverhogingen te beschermen, maar vormt de maximering geen belemmering voor verhuurders een afdoende rendement te halen. Bij de maatregelen die beleggers het harder raken, zoals het wetsvoorstel betaalbare huur en de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement, heeft het kabinet de nodige aanpassingen gedaan om de investeringsbereidheid op peil te houden. Beide maatregelen zullen nog worden behandeld door beide Kamers. Derhalve is er voldoende oog voor hoe een stapeling van maatregelen uitwerkt op de bereidheid om te investeren in de huurmarkt, ook met het voorliggende wetsvoorstel. In de memorie van toelichting wordt ook verwezen naar de memorie van toelichting bij de voorgestelde Wet betaalbare huur waarin uitgebreid ingegaan wordt op de effecten van dat wetsvoorstel op het rendement van investeerders,

<sup>9</sup> Zie in het bijzonder de Wet goed verhuurderschap die per 1 juli 2023 van kracht is.

<sup>10</sup> Het wetsvoorstel Betaalbare huur, waarbij (onder meer) wordt voorgesteld de gemeentelijke bevoegdheden uit de Wet goed verhuurderschap te wijzigen.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nrs. 1–4

<sup>12</sup> SEO-onderzoek, Stapeling maatregelen huurmarkt; een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen, maart 2023 (Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374)

<sup>13</sup> Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

<sup>14</sup> ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555–561, Rendement particuliere verhuurders onder druk

<sup>15</sup> Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

de mitigerende maatregelen die zijn genomen en de stapeling van beleidsmaatregelen en marktomstandigheden<sup>16</sup>.

De maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is op 1 mei 2021 van kracht geworden. Uit de evaluatie van de maximering is gebleken dat er geen significante negatieve effecten zijn op het aanbod van huurwoningen. De voorgenomen verlenging van de maximering is in juli 2023 reeds bekend gemaakt in een brief aan de Tweede Kamer<sup>17</sup>. Voor verhuurders is de maximering dus reeds enkele jaren een gegeven en geldt ook voor de voorgenomen verlenging dat hierop geanticipeerd kan worden.

Ten aanzien van de gemeentelijke bevoegdheden kan worden opgemerkt dat het wetsvoorstel voorziet in het onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap brengen van de wettelijke maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat houdt een beperkte uitbreiding van de handhavingstaak van gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap. De uitbreiding bestaat eruit dat de gemeente haar handhavende taken en bevoegdheden op grond van de Wet goed verhuurderschap ook kan toepassen op de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

#### *b. Grondslag voor berekening*

*Oorspronkelijk was de maximale verhoging van de huren gekoppeld aan de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. Per 1 januari 2023 is de wet gewijzigd: vanaf dan geldt dat de maximering gebaseerd is op de laagste grondslag van hetzij de inflatie plus 1 procentpunt dan wel de cao-loonontwikkeling plus 1 procentpunt. Deze wijziging hield verband met de toen uitzonderlijk hoge inflatie. In 2023 is daarom de cao-loonontwikkeling de grondslag voor de berekening geweest, terwijl het dit jaar de inflatie is.*

*Mede met het oog op de rechtszekerheid heeft de Afdeling er begrip voor dat de regering nu kiest voor één grondslag in plaats van twee. Het wetsvoorstel kiest voor de komende drie jaar voor de gemiddelde cao-loonontwikkeling als grondslag, vermeerderd met 1 procentpunt.<sup>18</sup> Daarmee wordt aangesloten bij de grondslag die ook is voorzien in andere wetgeving.<sup>19</sup> De regering kiest voor deze grondslag om huurders beter te beschermen. Of deze bescherming ook zo uitpakt, wordt niet cijfermatig onderbouwd. Gezien het na-ijleffect van looncorrecties na de (hoge) inflatie van de afgelopen tijd is het niet ondenkbaar dat de loonontwikkeling (plus 1 procentpunt) de komende jaren hoger is dan de inflatie (plus 1 procentpunt).*

*Meer principieel is de vraag of de loonontwikkeling de meest aangewezen grondslag is. De grondgedachte achter huurverhogingen is dat deze gelijke tred houden met de prijsontwikkeling (geldontwaarding). Een logische en objectieve maatstaf hiervoor is de inflatie. Of de loonontwikkeling, zoals de regering betoogt, gelijke tred houdt met de inflatie wordt niet cijfermatig onderbouwd.*

*De gekozen grondslag heeft daarbij onvermijdelijk iets willekeurigs: niet iedereen gaat er in een bepaalde periode op vooruit door wisselende looptijden van cao's en er zijn ook groepen zonder cao (zelfstandigen,*

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

<sup>18</sup> Voorgesteld artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

<sup>19</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 1

gepensioneerden). Van belang is verder dat een substantiële vertraging ontstaat tussen het jaar waarin de prijsstijging zich voordoet, de looncorrectie een of enkele jaren later, en de huurcorrectie die daar een jaar later op volgt.

De Afdeling adviseert in het licht van het voorgaande nader te motiveren waarom voor de loonontwikkeling als grondslag is gekozen in plaats van de inflatie en zo nodig het wetsvoorstel aan te passen.

Doordat de maximaal toegestane huurverhoging gekoppeld wordt aan de loonontwikkeling, kan de huur pas wat meer stijgen als eerst de lonen in het voorgaande jaar gemiddeld meer zijn gestegen. Daardoor blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil en wordt de betaalbaarheid geborgd. De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. Met deze systematiek wordt tevens geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas sterker kunnen stijgen nadat de lonen zijn gestegen. In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Het kiezen voor de loonontwikkeling als systematiek voldoet daarmee aan het doel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: het beschermen van huurders tegen te hoge jaarlijkse huurverhogingen.

Het moment dat de loonontwikkeling de hoge inflatie corrigeert is momenteel gaande. Op basis van deze correctie kiezen voor de inflatie als vaste systematiek impliceert willekeur in plaats van een gedegen en consistente motivatie in lijn met het gevoerde beleid waarbij een meerjarig perspectief voorop staat. Door de maximale huurprijsstijging niet meer automatisch te koppelen aan de inflatie is het immers gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen in alle segmenten. De huren van zittende huurders zijn namelijk in juli 2023 met gemiddeld 1,3% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (CBS Huurenquête 2023). De huren voor zittende huurders van vrijesectorwoningen stegen met 3,4%. Daarmee liggen de jaarlijkse huurverhogingen ruim onder de inflatie van 10% in 2022. Zie hiervoor de brief aan de Tweede Kamer van 26 september 2023<sup>20</sup>.

De Afdeling stelt dat de keuze voor de cao-loonontwikkeling als grondslag wordt verklaard vanuit de wens om huurders beter te beschermen, maar die niet cijfermatig onderbouwt. In dat kader is vanaf het jaar 2016 de CAO-loonontwikkeling *per kalenderjaar* hieronder schematisch weergegeven.

Jaar	CAO kalenderjaar	Inflatie kalenderjaar	Vershil	CAO dec-dec	Inflatie dec-dec	Vershil
2016	1,8	0,3	+ 1,5	Geen info <sup>1</sup>	0,3	?
2017	1,4	1,4	0	Geen info <sup>1</sup>	1,4	?
2018	2,0	1,7	+ 0,3	Geen info <sup>1</sup>	1,6	?
2019	2,5	2,6	- 0,1	Geen info <sup>1</sup>	2,6	?
2020	2,9	1,3	+ 2,6	Geen info <sup>1</sup>	1,4	?
2021	2,1	2,7	- 0,6	2,0	2,3	- 0,3
2022	3,2	10,0	- 6,8	3,1	9,7	- 6,6
2023	6,1	3,8	+ 2,3	5,8	4,5	+ 1,3
<b>Gemiddeld</b>	2,75	2,975	- 0,225	3,63	5,5 (3 jr)	- 1,87

<sup>1</sup> Het CBS is in december 2023 voor de cao-loonontwikkeling overgegaan naar 2020=100 en geeft over 2016 t/m 2019 geen maandcijfers.

<sup>20</sup> Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 378

Op basis hiervan kan worden gezien dat over de jaren 2016 tot en met 2023 (acht jaar) de cao-loonontwikkeling per kalenderjaar in vier jaren hoger dan wel gelijk is aan de inflatie per kalenderjaar en in vier jaren lager uitvalt. Het gemiddelde is 0,225 procentpunt lager dan de inflatie. Vanaf 2020 zijn de maandcijfers (van december tot en met december) van de cao-loonontwikkeling wel beschikbaar ter vergelijking met die van de daaropvolgende periode van december tot december. In de afgelopen drie jaar was het percentage van de loonontwikkeling in twee jaren lager dan de inflatie en in een jaar hoger. Het gemiddelde van de loonontwikkeling in de afgelopen drie jaar is 1,87 procentpunt lager dan de gemiddelde inflatie van die drie jaar.

De conclusie is dat de cao-loonontwikkeling in de afgelopen acht jaar gemiddeld lager was dan de inflatie en dat deze ontwikkeling het meerjarig perspectief van het kabinet ondersteunt dat inzet op de betaalbaarheid van huurprijzen van woningen.

### *c. Unierecht*

*De toelichting gaat niet in op de vraag hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot het Unierecht. De voorgestelde maximering van de huurprijsstijging kan gevolgen hebben voor de vrijheid van vestiging en het vrij verkeer van diensten.<sup>21</sup> Het relevante kader is de Europese Dienstenrichtlijn, waaraan deze maatregel alsnog dient te worden getoetst.<sup>22</sup> Voorts kan ook het vrij verkeer van kapitaal in het geding zijn.*

*De Afdeling adviseert de maximering alsnog te toetsen aan het Unierecht.*

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is bij de totstandkoming getoetst aan het Unierecht. Dit is neergelegd in paragraaf 4.2 van de memorie van toelichting bij die wet<sup>23</sup>. Daar dit wetsvoorstel slechts ziet op verlenging van de maximering – en dus geen nieuwe beperkingen bevat – is de bij de oorspronkelijke wet gedane toetsing nog steeds relevant. Korthedshalve wordt daar dan ook naar verwezen.

Het kabinet constateert dat de marktomstandigheden die vaststelling van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten rechtvaardigden zich onverminderd voordoen. Een tijdelijke verlenging van de maatregel (voor drie jaar) is daarom gerechtvaardigd. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

## **2. Verjaringstermijn**

*Aan artikel 7:251 Burgerlijk Wetboek (BW) wordt toegevoegd dat verhuurders die hun huurders niet informeren over de toepasselijkheid van een huurverhogingsbeding (en die huurverhoging ook niet incas-*

<sup>21</sup> Zie uitgebreider het advies van de Afdeling over de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van 8 juli 2020 (W04.20.0185/l).

<sup>22</sup> Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376). Voor zover eigenaren van onroerend goed zelf verhuuractiviteiten ontplooien, is (ook wanneer de eigenaar een Nederlandse partij is) sprake van vestiging, die valt onder Hoofdstuk III van de Dienstenrichtlijn. De maximering is een «eis» in de zin van artikel 4, onderdeel 7 van de richtlijn, die moet voldoen aan de voorwaarden van artikelen 14 en 15 van de richtlijn. Voor zover eigenaren de verhuur aan een andere partij uitbesteden kan sprake zijn van grensoverschrijdende dienstverrichting, die valt onder hoofdstuk IV. In dat geval is artikel 16 van de richtlijn relevant.

<sup>23</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 6, blz. 8–10

*seren) het recht om die huurverhoging op te eisen na een jaar verliezen.<sup>24</sup> Dit is in afwijking van de algemene verjaringstermijn van vijf jaar die geldt voor rechtsvorderingen tot betaling van huur(sommen).<sup>25</sup>*

*De Afdeling wijst erop dat het gaat om een substantiële verkorting van de algemene verjaringstermijn van vijf naar een jaar, die afbreuk doet aan het geliberaliseerde karakter van de huurmarkt en aan de daarmee verbonden contractvrijheid. De Afdeling begrijpt dat het op zichzelf onwenselijk is dat een verhuurder na vijf jaar in een keer de huurverhogingen van deze jaren kan innen.*

*Het is echter niet duidelijk uit de toelichting hoe vaak dit in de praktijk voorkomt. Dit is van belang omdat alleen van een algemene wet mag worden afgeweken als de noodzaak daartoe voldoende is gemotiveerd.<sup>26</sup> Evenmin is duidelijk of de voor- en nadelen (en mogelijke neveneffecten) voldoende in beeld zijn. Zo is het de vraag of een afspraak om een huurverhoging nog niet door te voeren (omdat de huurder tijdelijk krap bij kas zit) nog mogelijk is en onder welke voorwaarden.*

*Gegeven het spoedkarakter van de maximering, en het feit dat de voorgestelde verkorting van de verjaringstermijn niet is voorgelegd ter consultatie aan deskundigen en belanghebbenden, betwijfelt de Afdeling of dit onderdeel nu voldoende is doordacht.<sup>27</sup> Voor een zorgvuldige wetsvoorbereiding en parlementaire behandeling ligt het daarom in de rede dit onderdeel nu uit het wetsvoorstel te halen en het zo los te koppelen van het spoedtraject.*

*De Afdeling adviseert dit onderdeel uit het wetsvoorstel te halen en het desgewenst als afzonderlijk wetsvoorstel in de reguliere wetgevingsprocedure te brengen.*

Dit onderdeel van het wetsvoorstel is toegevoegd naar aanleiding van een signaal uit de internconsultatie. Navraag naar aanleiding van dat signaal leerde dat dit door verschillende partijen uit de (ver)huurpraktijk werd herkend. Voorts is een dergelijke late navordering meermalen onderwerp geweest van geschil bij de kantonrechter.

Voor het kabinet was dit voldoende aanleiding om voor te stellen de verjaringstermijn voor huurverhogingsvorderingen te beperken. Daarbij is gezocht naar een redelijke afweging van belangen. De beperking geldt slechts als de verhuurder gedurende een jaar na het opeisbaar worden van de huurverhoging de huurder niet heeft gewezen op dat opeisbaar zijn. Met andere woorden, een verhuurder die ervoor kiest om de (jaarlijkse) huurverhoging niet direct te innen en evenmin de moeite wenst te nemen om zijn huurder te wijzen op de opeisbaarheid (nu of binnen vijf jaar) van die huurverhoging, verliest na één jaar zijn recht om die huurverhoging op te eisen. Daarmee kan ook de zorg van de Afdeling worden weggenomen waar het gaat om afspraken tussen verhuurder en huurder; in die gevallen geldt de verkorting van de verjaringstermijn niet, aangezien de huurder op de hoogte is (gebracht) van de opeisbaarheid. Het kabinet vindt de praktijk om onverwachts na vijf jaar nog huurverhogingen op te eisen onwenselijk en de voorgestelde oplossing zodanig licht dat een apart wetsvoorstel niet nodig is.

<sup>24</sup> Voorgesteld Artikel II, onderdeel B.

<sup>25</sup> Artikel 3:308 BW.

<sup>26</sup> Zie ook de Aanwijzingen voor de regelgeving, aanwijzing 2.46 «Afwijking van algemene wetten» en het Beleidskompas, paragraaf 3.2.4 «Algemene nationale wetgeving».

<sup>27</sup> Dit onderdeel van het wetsvoorstel is toegevoegd naar aanleiding van een reactie in de internetconsultatie van Huurdokters, oktober 2023. Memorie van toelichting, paragraaf 7, «Internetconsultatie».

*De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het voorstel en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.*

*De vice-president van de Raad van State  
Th.C. de Graaf*

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde voorstel van wet en de (gewijzigde) memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge