



**Datum**

29 maart 2024

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/24-022

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

**Onderwerp**

Verlenging 'Wet-Nijboer' over maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde  
huurovereenkomsten (Kamerstuk 36511)

Geachte Kamerleden,

De Kamer behandelt komende week de verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, ook bekend als de 'Wet-Nijboer'. Het wetsvoorstel omvat drie wijzigingen:

- De huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op de cao-loonontwikkeling + 1%;
- De verjaringstermijn van jaarlijkse huurprijsverhogingen wordt beperkt tot één jaar;
- Gemeenten kunnen toezicht uitoefenen op de naleving van de wet, conform de Wet Goed Verhuurderschap.

Aedes vindt het belangrijk dat deze wet wordt verlengd. Zonder deze wet zijn de huurverhogingen in de vrije sector aan geen enkel maximum gebonden, en dat is onwenselijk. In de corporatiesector is de huurverhoging reeds gekoppeld aan de cao-ontwikkeling. In de vrije sector gebeurt dat door deze wijziging ook: de maximale huurverhoging wordt cao + 1%. Dit heeft als belangrijk voordeel dat de maximale huurverhoging in de vrije sector en de sociale huur eenzelfde basis hebben. Het gevolg van cao + 1% is overigens wel dat de huurquotes in de vrije sector jaar op jaar zullen stijgen. De huren stijgen immers met 1% meer dan de inkomens.

De huidige wet loopt op 1 mei aanstaande af. Dat er nu pas wordt gesproken over de verlenging van de wet, vindt Aedes onwenselijk. Voor corporaties is het onduidelijk welke maximale huur zij na 1 mei kunnen vragen bij geliberaliseerde contracten. Hoewel Aedes inschat dat vrijwel alle corporaties ook zonder een verlengde wet een huurverhoging van minder dan de cao-stijging + 1% zouden vragen, is onzekerheid en onduidelijkheid niet wenselijk. We spreken daarom de nadrukkelijke wens uit om wijzigingen die betrekking hebben op het huurbeleid in het vervolg tijdig te behandelen. Dat neemt niet weg dat wij, ook met dit tijdsplan, voorstander blijven van deze wetswijziging.

We steunen ook de aanpassing dat gemiste huurverhogingen voor een periode van 5 jaar (ineens) waren in te halen en dat die termijn nu wordt verkort.

Onderdeel van de wet is ook dat gemeenten, via de Wet Goed Verhuurderschap, meer mogelijkheden krijgen om toezicht te houden. Huurders weten de route naar de Huurcommissie soms niet te vinden. Dan kan de gemeente daarin een rol spelen. Tegelijkertijd zijn er steeds meer zaken, via de Wet Goed Verhuurderschap, waarop gemeenten toezicht houden. Ook de naleving van de Wet Betaalbare Huur valt hier straks onder.

Aedes vindt dat ervoor gewaakt moet worden dat corporaties straks óók aan gemeenten verantwoording over hun woningen moeten afleggen. Bij invoering van de herziene Woningwet is er bewust voor gekozen om corporaties juist verantwoording af te laten leggen aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Met gemeenten en huurders zitten ze om tafel over de prestatieafspraken. Dat is een andere verhouding. Voorkomen moet worden dat gemeenten via de wet Goed verhuurderschap indirect invloed kunnen uitoefenen op het huurbeleid van corporaties, waarover corporaties zich aan de Autoriteit woningcorporaties moeten verantwoorden.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
voorzitter