

## MAXIMERING HUURPRIJSVERHOOGING VOOR VRIJESECTORWONINGEN IS EEN FEIT

De *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* is op dinsdag 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer en zal op 1 mei 2021 in werking treden. Op grond van deze wet kunnen de huurprijzen van geliberaliseerde huurwoningen vanaf 1 mei 2021 jaarlijks maximaal met het niveau van de inflatie plus 1 procent stijgen. Dit betekent dat afspraken tussen verhuurders en huurder voor zover die resulteren in een huurverhogingspercentage dat deze maximale huurverhoging overstijgt niet (langer) geldig zijn. Dit wordt gezien als een behoorlijke inperking van de contractsvrijheid.

Op dit moment huren ongeveer 560.000 huishoudens een huurwoning in de vrije sector. Dit zijn zelfstandige woningen met een aanvangshuurprijs die de bij aanvang geldende liberalisatiegrens overschreed (per 1 januari 2021 ligt die grens bij een huurprijs van € 752,33 per maand). Tot op heden bestond er ten aanzien van huurprijsverhogingen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten één wettelijke beperking, namelijk dat de huurprijs slechts eenmaal in de twaalf maanden door de verhuurder mag worden verhoogd. Voor de omvang van de huurprijsverhoging gold contractsvrijheid waardoor partijen vrij waren (aanzienlijke) huurprijsverhogingen overeen te komen. De nieuw aangenomen wet legt deze contractsvrijheid ten aanzien van huurverhogingen (in ieder geval tijdelijk) aan banden.

De wet is onderdeel van een pakket aan maatregelen om starters op de woningmarkt en middeninkomens te helpen een betaalbare huurwoning te vinden. Volgens demissionair minister Ollongren is het door het grote woningtekort, in combinatie met een eventueel negatief effect van de coronacrisis op de woningbouw, voor met name starters en mensen met een middeninkomen lastig een betaalbare huurwoning te vinden. Onderdeel van dit probleem is dat huurders in de vrije sector met een hoge huurverhoging kunnen worden geconfronteerd, waarbij excessen kunnen ontstaan. Daarom acht de minister het noodzakelijk de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector te maximeren.

De maximering van de jaarlijkse huurverhoging op het niveau van de inflatie (zoals omschreven in artikel 10 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) plus 1 procent zal gelden voor zowel toekomstige als reeds bestaande geliberaliseerde huurovereenkomsten. Uit de wet volgt dat een beding in de huurovereenkomst nietig is voor zover dit beding tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage leidt. Wel geeft de wet een uitzondering indien de verhuurder investeringen heeft gedaan die een woningverbetering tot gevolg hebben. In dat geval mag de huurprijs met een bedrag hoger dan de inflatie plus 1 procent worden verhoogd, op voorwaarde dat de verhoging in redelijke verhouding staat tot de investeringskosten van de verhuurder. Geschillen over de huurprijsverhoging kunnen aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Tot slot is het vanaf inwerkingtreding van deze wet voor verhuurders niet langer mogelijk om een huurverhoging af te dwingen via de weg van een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst (enkel bestaande uit een nieuwe huurprijs). Weigering door de huurder van een dergelijk aanbod is voor de verhuurder niet langer een rechtsgeldige grond voor opzegging van de huurovereenkomst.

De wet treedt in werking met ingang van 1 mei 2021 en geldt vanaf dan voor een periode van drie jaar. Na inwerkingtreding wordt de wet binnen 2,5 jaar geëvalueerd, waarna tot een eventuele verlenging kan worden besloten. In ieder geval gedurende deze periode van drie jaar is een beding in de huurovereenkomst nietig voor zover daaruit een hogere huurverhoging volgt dan wettelijk is toegestaan.



**KARIMA BOL**  
ADVOCaat | SENIOR ASSOCIATE

T +31 20 605 69 59  
M +31 6 3055 1609  
k.bol@houthoff.com



**LAURA VERËLL**  
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 60 81  
M +31 6 8229 7347  
l.verell@houthoff.com