

Aan:

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

per email

Den Haag, 2 april 2024

Geachte Kamerleden,

Op 3 april spreekt u als Commissie Binnenlandse zaken met elkaar over de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (hierna: Wet Nijboer). Graag geven wij u een aantal aandachtspunten en verbeterpunten mee.

Voor institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) waarvoor IVBN-leden vastgoedportefeuilles beheren is een goed stabiel investeringsklimaat belangrijk zodat voor de langere termijn redelijke rendementen behaald kunnen worden.

Een belangrijk onderdeel daarvan is de jaarlijkse huurverhoging om de inflatie van onderhoudskosten e.d. te kunnen compenseren en daarmee het investeren in woningen aantrekkelijk te houden voor deze professionele lange termijn investeerders. Ook draagt het positief bij aan de grote verduurzamingsopgave van de komende jaren. IVBN-leden zoeken daarin een goede balans tussen betaalbaarheid voor huurders (woonlasten) en betaalbaarheid voor verhuurders (onderhoudskosten etc.).

Woningen moeten gebouwd en duurzaam geëxploiteerd kunnen worden. Daar zijn zowel de woningzoekende als de huurder ook bij gebaat.

Inflatie +1% is een goede balans tussen huurder en verhuurder

IVBN heeft prof. dr. Dirk Brounen recent opdracht gegeven onderzoek uit te voeren naar een goede balans tussen de belangen van huurder en verhuurder. In het paper *Huurindexatie Balans tussen betaalbaar en verhuurbaar* komt prof. dr. Dirk Brounen tot de conclusie dat een jaarlijkse huurprijswijziging van *CPI + 1%* het beste aansluit bij dit doel.

Waar is dit op gebaseerd

Vanuit historisch perspectief gebaseerd op CBS-cijfers is de correlatie tussen algehele loonontwikkeling en inflatie sinds 1973 gelijk aan 0.81. M.a.w. over de periode 1973-2023 was de gemiddelde loonontwikkeling gelijk aan 3.5% en daarmee 0,3% lager dan inflatie. Naast deze algehele loonontwikkeling stijgt het inkomen ook als gevolg van carrièreontwikkeling.

Op basis van de gemiddelde CAO volstaat één periodieke verhoging (goed functioneren en/of beloning van oplopend aantal dienstjaren) om het inkomen gelijk te laten lopen met de ontwikkeling van de huur. Dan blijft de huur ook over een langere termijn betaalbaar voor de huurder en blijft de huurquote gelijk of verbeterd deze wanneer meer periodieke verhogingen van toepassing zijn.

Belang van betaalbaarheid voor IVBN-leden

IVBN-leden vinden betaalbaarheid van huren belangrijk. Institutionele beleggers willen ook dat de woningen waarin zij investeren bewoond kunnen worden door de pensioenleden van hun achterbannen/ investeerders/ financiers. Deze moeten bereikbaar zijn.

Sinds 2008 wordt de jaarlijkse gemiddelde huurverhoging bijgehouden door IVBN. Over deze periode is de gemiddelde huurverhoging doorgevoerd door institutionele beleggers lager dan *CPI* +1% voor het vrije sector segment.

Ook worden inkomenseisen gesteld om in aanmerking te komen voor huurwoningen van IVBN-leden. Daarvoor hanteren IVBN-leden de NIBUD-normen. Vesteda maakt aanvullend gebruik van de NIBUD-huurwijzer¹. Daardoor huurt een huurder nooit een woning die scheef is voor zijn inkomen.

Wet Nijboer: Wijziging van methodiek naar CAO-loonontwikkeling +1 %

IVBN-leden hebben behoefte aan duidelijkheid over de wijze van huurverhoging de aankomende jaren. Hier draagt de wijziging naar één methodiek van huurverhogingsbepaling ten opzichte van het huidige tweeschalen-systeem heel erg aan bij, al gaat onze voorkeur uit naar CPI +1% omdat dit aansluit bij onze huurcontracten en de praktijk van beleggers. Het huidige tweeschalen-systeem zorgt ervoor dat enerzijds de inflatie niet voldoende gecorrigeerd kan worden op de lange termijn en anderzijds geen duidelijke meerjarige doorkijk kan worden gemaakt van verwachte huurverhogingen. Dit draagt geenszins bij aan een stabiel investeringsklimaat.

IVBN steunt daarom het amendement van het lid De Hoop van 29 maart niet, omdat het niet bijdraagt aan de meerjarige doorkijk die noodzakelijk is voor een stabiel investeringsklimaat².

Onzekerheid over huur(groei) belemmert de toestroom van kapitaal naar Nederlandse middenhuurwoningen door (binnenlandse en buitenlandse) institutionele beleggers. Zij dienen de pensioengelden immers zorgvuldig te investeren teneinde de beoogde rendementseisen te kunnen behalen. Voor de woningbouwambitie tot 2030 is dit kapitaal noodzakelijk.

¹ [Huurwijzer \(nibud.nl\)](https://www.nibud.nl)

² <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/amendementen/detail?id=2024Z05482&did=2024D12694>
(Bezocht op 2 april 2024)

Wet Nijboer: “dubbele cap” vormt een probleem

Voor de jaarlijkse huurverhoging is hetgeen huurder en verhuurder hebben afgesproken in de huurovereenkomst leidend. De Wet Nijboer werkt als een cap. Immers, als de huurverhoging in het contract hoger is dan toegestaan volgens de Wet Nijboer, dan wordt deze gecapt op CAO-loonontwikkeling +1%.

IVBN-leden werken allemaal met de ROZ-modellen voor huurcontracten ³. In het model Woonruimte is de huurverhoging gebaseerd op inflatie + een opslagpercentage. IVBN-leden kunnen de huur met inflatie niet corrigeren wanneer de CAO-loonontwikkeling lager is dan de inflatie; alsdan vormt de huurovereenkomst immers de cap op de huurprijsontwikkeling. Hieronder wordt deze “dubbele cap” geïllustreerd aan hand van een voorbeeld.

2026 (fictief)	2027 (fictief)
Huurverhogingsbepaling contract: inflatie +1%	Huurverhogingsbepaling contract: inflatie +1%
Inflatie: 4%	Inflatie: 1%
Loonontwikkeling: 1%	Loonontwikkeling: 4%
-----	-----
Conform het contract mag de huur verhoogd worden met 5%. De Wet Nijboer maximeert deze op maximaal 2%. De verhuurder kan de kostenstijgingen (inflatie) niet compenseren.	Wanneer de loonontwikkeling 4% bedraagt, dan mag volgens de Wet Nijboer de huur met 5% worden verhoogd. Alleen hier is dan de beperking van het huurcontract van toepassing. De huur mag dan ook maar met 2% (inflatie +1%) worden verhoogd. Het contract gaat voor de wet.

In de afgelopen 18 jaar is het meerdere keren voorgekomen dat de loonstijging lager was dan inflatie. Dat is logisch, omdat een CAO loonstijging doorgaans volgt op een periode van hogere inflatie. Bij een (toekomstige) buitensporige inflatie zoals in 2022 (9,7%) en een loonontwikkeling van 3,1% gaat IVBN graag in overleg met de politiek over de impact voor alle contracten met een indexatie op basis van CPI. Voor IVBN heeft het daarom de voorkeur dat *CPI +1%* de basis is voor de huurverhoging, dan geldt dit probleem niet.

Overige punten

Buitencontractuele verhogingen

Zoals aangegeven, zijn de afspraken in het huurcontract in de basis leidend en deze worden eventueel gecapt door de Wet Nijboer. Er zijn echter situaties waarbij er geen duidelijke afspraak over huurverhogingen bestaat in de huurovereenkomst, danwel er geen schriftelijk huurcontract (meer) aanwezig is. Vorig jaar heeft Rechtbank Midden-Nederland (ECLI:NL:RBMNE:2022:571) deze problematiek onderkend.

³ <https://roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte/> (bezoekt op 28 maart 2024)

De kantonrechter heeft overwogen:

zie rechtsoverweging 3.2: "Door de wetswijziging (*IVBN: in 2021 toen de Wet Nijboer van kracht werd*) heeft de verhuurder, die in de huurovereenkomst geen concreet beding voor een huurverhoging (waarbij een jaarlijkse verhoging is overeengekomen) heeft opgenomen, geen enkel middel om tot een huurverhoging te komen als de huurder daarmee niet wil instemmen. De kantonrechter ziet in de wetsgeschiedenis van de Wet maximering aanknopingspunten dat dit niet de bedoeling is geweest van de wetgever."

zie rechtsoverweging 3.4: "Voor het geval er geen verhogingsbeding is overeengekomen, kon de verhuurder vóór de wetswijziging (*IVBN: van 2021*) bij weigering tot instemming door de huurder met een redelijk voorstel tot verhoging, de overeenkomst opzeggen. De gewijzigde wetgeving ziet dus voorbij aan de situatie dat er geen verhogingsbeding in de huurovereenkomst is opgenomen, omdat onder die omstandigheid zonder instemming van de huurder geen enkele huurverhoging kan worden doorgevoerd en de verhuurder geen middel heeft om dat alsnog aan de rechter voor te leggen.

en

zie rechtsoverweging 3.5: "Omdat [eiser] dus niet de beschikking heeft over een huurprijsbeding op grond waarvan de huurprijs automatisch (en door de Wet maximering maximaal tot de inflatie plus 1 procentpunt) aangepast kan worden en hij de huurovereenkomst niet rechtsgeldig kan beëindigen als [gedaagde sub 1] c.s. niet akkoord gaan met een voorstel tot huurprijswijziging, is naar het oordeel van de kantonrechter de inbreuk op zijn eigendomsrecht ook niet meer beperkt te noemen. (...) Het is niet de bedoeling geweest om huurprijsverhoging onmogelijk te maken maar om hieraan een maximum te stellen. Hiervoor heeft de wetgever bepaald dat de verhoging op grond van een overeengekomen beding wordt gemaximeerd en dat de weg van het redelijke voorstel wordt afgesloten. **Hierbij lijkt de wetgever de situatie, waarbij geen huurverhoging via een beding kan worden gerealiseerd, uit het oog verloren te zijn.**"

Meerdere IVBN-leden hebben, vanuit impactfunds, oudere corporatie- of investeerderhuurwoningen overgenomen om deze te verduurzamen. Niet altijd is bij de overdracht van woningen een contract aanwezig en/of een huurverhogingsbepaling opgenomen in de huurovereenkomst. IVBN-leden kunnen voor deze woningen de huur niet meer verhogen, omdat de weg van het redelijke voorstel uit de wet is gehaald. De Wet Nijboer draagt ook nu niet bij aan een oplossing voor deze categorie woningen.

Verkorting van de verjaringstermijn van vijf naar één jaar

In lijn met het advies van de Raad van State vraagt IVBN meer tijd om de gevolgen van de inperking van de verjaringstermijn van vijf naar één jaar in kaart te brengen. IVBN verwacht niet dat haar leden gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid maar heeft wel de behoefte juridisch te toetsen wat de gevolgen zijn en deze mee te geven in een consultatiereactie wanneer deze wet in consultatie gaat.

Concluderend

IVBN roept de politiek op tot:

1. De huurverhogingsmethodiek vast te stellen op één methodiek, namelijk bij voorkeur *CPI +1%*.
 - a. De + 1% opslag is een faire verhouding tussen de belangen van huurders en verhuurders zoals hiervoor betoogd; het zorgt voor het betaalbaar houden van de huur voor huurders en houdt het bouwen en exploiteren van woningen door verhuurders rendabel. Ook draagt het positief bij aan de grote verduurzamingsopgave van de komende jaren.
 - b. Voor een stabiel investeringsklimaat is het belangrijk dat voor één systematiek wordt gekozen. IVBN-woningbeleggers hebben contracten waarin de huurverhoging gebaseerd is op *CPI +1%*. Wanneer de loonontwikkeling (significant) lager is dan inflatie in de periode tot 2027 zoals in 2022 het geval was, dan kan de inflatie niet meer worden gecorrigeerd met CAO-loonontwikkeling +1% als basis. De voorkeur van IVBN gaat daarom uit naar *CPI+1%*.

Indien de politiek kiest voor CAO-loonontwikkeling +1% (wat IVBN begrijpt vanuit betaalbaarheid), dan roept IVBN de politiek op samen tot een oplossing te komen in de jaren dat de CAO-loonontwikkeling lager uitvalt dan inflatie.

2. In de Wet Nijboer te bepalen dat de oude tekst van artikel 7:274 lid 1 onder d BW van vóór 1 mei 2021 herleeft, waarin is bepaald dat een kantonrechter een huurovereenkomst kan beëindigen bij een weigering door de huurder om een redelijk aanbod tot huurverhoging te accepteren.
3. De substantiële verkorting van de algemene verjaringstermijn van vijf jaar naar één jaar niet nu te behandelen, maar te bepleiten dat daarvoor een apart wetsvoorstel moet worden gemaakt dat eerst nog wordt voorgelegd ter consultatie.

Bronnen:

1. Rapport prof. dr. Dirk Brounen: https://www.tias.edu/docs/default-source/kennisartikelen/huurindexatie_finaleversie.pdf
2. Rechtspraak huurcontract: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:571>