

Aan:

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

per email

Den Haag, 15 april 2024

Geachte Kamerleden,

Op 16 april spreekt u als Commissie Binnenlandse zaken met elkaar over de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (hierna: Wet Nijboer). De Tweede Kamer heeft gekozen om de '*laagste van +1%*' te blijven hanteren. Hierdoor staat, zoals de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uiteenzette tijdens het debat over de Wet Nijboer in de Tweede Kamer, het bouwen en duurzaam exploiteren (onderhouden) van woningen onder druk omdat over een periode van tien jaar de huurverhoging achterblijft bij inflatie bij een systematiek van 'de laagste van'.

Voor institutionele investeerders (pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) waarvoor IVBN-leden vastgoedportefeuilles beheren is een goed stabiel investeringsklimaat belangrijk zodat zij zich voor de langere termijn kunnen committeren aan het investeren in toekomstbestendige, duurzame woningen. IVBN-leden beleggen 'andermans geld' en dat geeft de verplichting om dat zorgvuldig te doen. Het kunnen behalen van een redelijk rendement is nodig om (buitenlandse) institutioneel kapitaal blijvend te kunnen aantrekken.

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 (beheer, onderhouds- en verduurzamingskosten etc.).

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. Bouw- en onderhoudskosten stijgen namelijk sneller dan inflatie of CAO-loonontwikkeling, zie bijlage 1.

Waar is dit op gebaseerd

Op basis van CBS-cijfers kan worden geconcludeerd dat vanuit historisch perspectief (vanaf 1973 tot nu) de correlatie tussen algehele loonontwikkeling en inflatie gelijk is 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 investeerders willen ook dat de woningen waarin zij investeren bewoond kunnen worden door de pensioenleden van hun achterbannen/ investeerders/ financiers. Deze moeten bereikbaar zijn en blijven.

Sinds 2008 wordt de jaarlijkse gemiddelde huurverhoging bijgehouden door IVBN. Over deze periode is de gemiddelde huurverhoging doorgevoerd door IVBN-leden 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. Ook wordt aanvullend gebruik van de NIBUD-huurwijzer¹. Daardoor huurt een huurder nooit een woning die scheef is voor zijn inkomen.

Wet Nijboer: handhaven van de 'laagste van' in strijd met Europese wet- en regelgeving

Het door de Tweede Kamer gekozen tweeschalen-systeem zorgt ervoor dat enerzijds de inflatie op de lange(re) termijn niet voldoende gecorrigeerd kan worden en anderzijds geen duidelijke meerjarige doorkijk kan worden gemaakt van verwachte huurverhogingen. Dit draagt geenszins bij aan een stabiel investeringsklimaat.

Onzekerheid over huur(groei) belemmert de toestroom van kapitaal naar Nederlandse middenhuurwoningen door (binnenlandse en buitenlandse) institutionele investeerders. 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)

Daarnaast is het niet kunnen compenseren van inflatie in strijd met Europese wet- en regelgeving. Dit heeft twee grondslagen, namelijk:

1. Een verbod om CPI volledig te compenseren staat haaks op Richtlijn 93/13/EEG, waarin staat dat inflatiecorrectiebedingen niet onredelijk geacht kunnen worden;
2. Indien inflatie hoger is dan CAO +1 %, is een verbod om zelfs maar CPI te vragen hetzelfde als dwang om een reële prijsverlaging te incasseren. Dat komt in strijd met art. 1 Protocol 1 EVRM m.b.t. tot de redelijke exploitatie van eigendom.

Overige punt

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.

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.

Concluderend

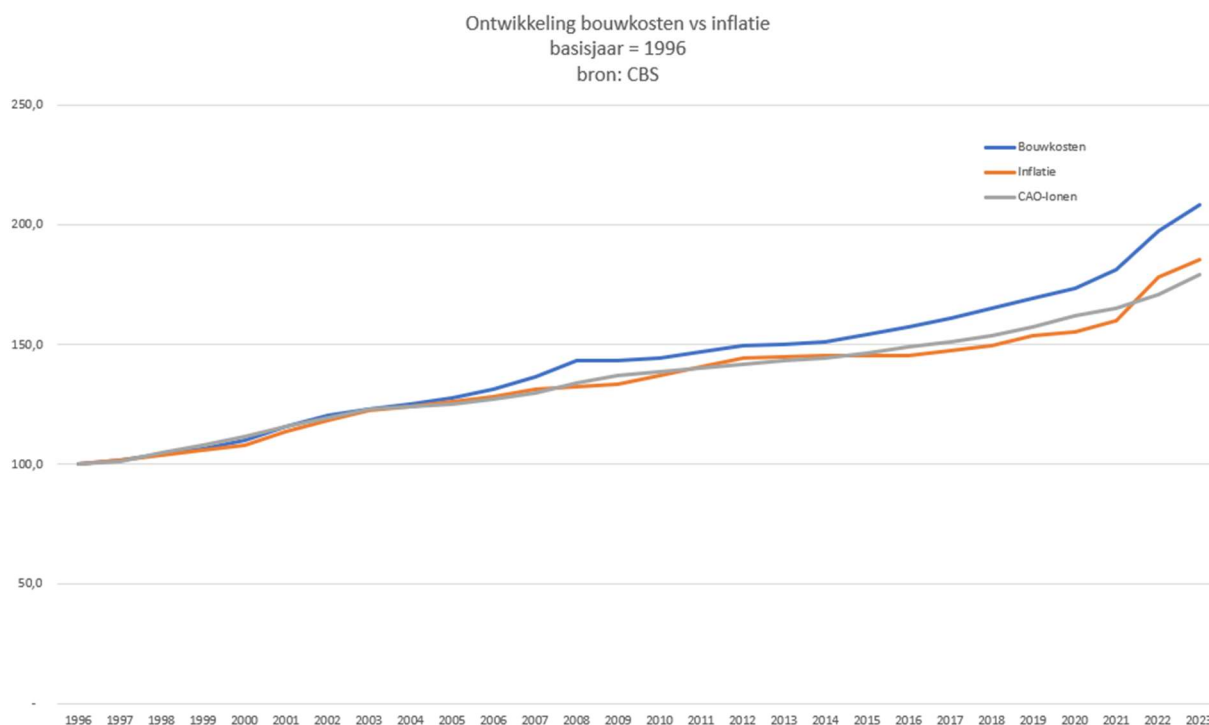
IVBN roept de politiek op tot:

1. Het indienen van een motie (of vragen om een toezegging van de minister) teneinde verhuurders te compenseren wanneer de CAO-loonontwikkeling lager uitvalt dan inflatie. Institutionele investeerders voeren al vele jaren een gematigd huurverhogingsbeleid (onder CPI +1%) dat gelijke tred houdt met de gereguleerde sector. Compensatie draagt bij aan een investeringsklimaat dat benodigd is om te kunnen opschalen richting 100.000 woningen per jaar. Inflatiecorrectie is voor elke verhuurder een basisvoorwaarde om te investeren in woningen. Wanneer inflatiecorrectie niet kan plaatsvinden, dan staan de redelijke rendementen zwaar onder druk en daarmee de haalbaarheid van nieuwbouw en blijvend verhuren van bestaande huurwoningen. Bovendien is het in strijd met Europese wet- en regelgeving, zie onderstaande argumentatie.
 - a. Een verbod om CPI volledig te compenseren staat haaks op Richtlijn 93/13/EEG, waarin staat dat inflatiecorrectiebedingen niet onredelijk geacht kunnen worden.
 - b. Indien inflatie hoger is dan CAO +1 %, is een verbod om zelfs maar CPI te vragen hetzelfde als dwang om een reële prijsverlaging te incasseren. Dat komt in strijd met art. 1 Protocol 1 EVRM m.b.t. tot de redelijke exploitatie van eigendom.
2. Het indienen van een motie om 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.

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>

Bijlage 1: stijging bouwkosten t.o.v. inflatie en CAO-loonsontwikkeling



Oorzaken

Jaartal invoering wijziging wet- en regelgeving	Omschrijving	Stijging bouwkosten eengezinswoning
1 januari 2006	Aanscherping Energieprestatie-coëfficiënt (EPC)	+ 1,8%
1 januari 2011	Aanscherping EPC en nieuw bouwbesluit	+ 5,3%
1 januari 2015	Aanscherping EPC	+ 3%
1 juli 2018	Gasloos Bouwen	+ 5%
1 januari 2021	BENG-regelgeving (Bijna Energie-Neutraal Gebouw)	+ 6%
Totaal		+ 22,8%

Bron: Quick-Scan naar de ontwikkeling van het verdienvermogen van normatieve woningen in de periode 2006-2021 door Arcadis (2021)