



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Betreft: Reactie IVBN op het wetsvoorstel afschaffen verhuurderheffing en wijzing van de maximering van de huurverhoging in de vrije sector

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hierbij geeft IVBN een reactie op het wetsvoorstel afschaffen verhuurderheffing en wijzing van de maximering van de huurverhoging in de vrije sector. In onze reactie spitsen wij ons toe op de Uitvoeringswet huurprijzen. In deze wet wordt de vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrije sectorwoningen per 1 januari 2023 gewijzigd en vervangen door een bij ministeriele regeling vast te stellen maximering.

IVBN gaat in haar reactie niet in op de afschaffing van de verhuurderheffing met ingang van 1 januari 2023. Vanzelfsprekend is IVBN content met dit besluit zoals vastgelegd in het Coalitieakkoord 2021-2025. Hierdoor wordt het investeringsvermogen ten aanzien van zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw (waaronder verduurzaming) door verhuurders van zowel sociale als gereguleerde huurwoningen vergroot. De wijziging van onderhavig wetsvoorstel spitst zich toe op prestatieafspraken tussen het Rijk en woningcorporaties teneinde de opgaven en middelen van woningcorporaties met elkaar in balans te brengen.

IVBN vindt het belangrijk dat huurwoningen betaalbaar zijn én blijven. Daarom hebben we in ons Middenhuurakkoord 2019 ook voorgesteld om de jaarlijkse huurverhogingen wettelijk te maximeren, zodat alle verhuurders hieraan zijn gehouden. Ook in deze tijden van hoge inflatie staan wij ervoor dat de huren gematigd worden verhoogd, zodat iedereen prettig kan blijven wonen in zijn of haar huurwoning.

1. IVBN is er geen voorstander van dat de jaarlijkse huurstijgingen van de huren in de vrije huursector onder de wettelijke bevoegdheid van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vallen. Zeker niet zonder dat vaststaat aan de hand waarvan de minister het maximale huurverhogingspercentage vaststelt. De toegestane huurverhoging is daardoor niet voorzienbaar en dat brengt rechtsonzekerheid mee voor verhuurders. Wij pleiten ervoor het inflatiepercentage per 1 januari 2023 bij wet te maximeren voor een bepaalde tijd van maximaal 3 jaar. Wij vinden het onwenselijk om dit voor onbepaalde tijd vast te leggen, aangezien pensioenfondsen en levensverzekeraars sterk rekening houden met inflatie bij hun investeringen. Wellicht kunnen er voor en na afloop regelmatige evaluatiemomenten ingebouwd worden, zodat we met elkaar constructief in gesprek blijven.
2. IVBN stelt voor dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector gemaximeerd blijft op inflatie + 1%, conform de wet Nijboer (35488). In de afgelopen jaren is dat zowel voor huurders in de vrije sector als voor verhuurders een redelijk percentage gebleken. Voor verhuurders is het belangrijk dat er voldoende investeringsruimte beschikbaar blijft om zowel huurwoningen bij te bouwen en anderzijds om huurwoningen te verduurzamen en te renoveren. Ook verhuurders ondervinden immers gevolgen van de inflatie. Daar gaat de memorie van toelichting bij het voorstel aan voorbij. Daarin staat dat de voorgestelde wijziging in 2023 geëvalueerd zal worden en dat dan zal blijken of de voorgestelde wijziging 'onredelijke gevolgen voor verhuurders heeft'. IVBN betwijfelt of dat dan zal blijken. Een lange termijn beleid ten aanzien van toegestane huurverhogingen is nodig voor een transparant lange termijn investeringsbeleid van maatschappelijk betrokken investeerders, zoals institutionele beleggers.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

3. Aanvullend op de bestaande basisregel stelt IVBN voor dat de verhuurders (onder andere vertegenwoordigd door de IVBN) en de minister in overleg treden wanneer de inflatie een niveau bereikt van meer dan 3,5%. Er kunnen omstandigheden zijn dat de loonontwikkeling en de ontwikkeling van de pensioenen niet gelijk opgaan. In deze gevallen kan er afgeweken worden van huurindexatie van CPI + 1% en zal in overleg een aanvaardbaar percentage vastgesteld worden. In de afgelopen jaren is gebleken dat institutionele beleggers, verenigd in de IVBN, maatschappelijk betrokken beleggers zijn waar goed afspraken mee te maken zijn.
4. IVBN stelt in lijn met punt 3 voor dat als het inflatiepercentage langer dan een jaar hoger uit blijft vallen dan 3,5%, de minister hierover in gesprek blijft met verhuurderorganisaties om de vinger aan te pols te houden of de noodzakelijke investeringen in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw nog rendabel zijn of dat er aanvullende beleidsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Ten slotte, om de daad bij het woord te voegen denken we aan een huurverhoging in 2023 van circa 3,5%. Uitgaande van een inflatie van 6,0% (CPB scenario hoog) + 1% zou de maximum huurverhoging op 7% uitkomen. Vanuit het geschetste scenario vinden wij een halvering van de maximaal toegestane huurverhoging een passend en maatschappelijk verantwoord voorstel. Het exacte percentage zal evenwel bepaald worden in overleg met de minister en pas aan het einde van 2022 wanneer de daadwerkelijke inflatiecijfers bekend zijn.

Norbart/Bontrop, 9 mei 2022