



Reactie van Vastgoed Belang op het wetsvoorstel ter wijziging van de Wet maximering huurprijsverhogingen bij vrije sector huurwoningen (Wmhgh)

Vastgoed Belang heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel met de naam "Aanpassing van de Wet maximering huurprijsverhogingen in vrije sector huurovereenkomsten, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap" (hierna genoemd als het wetsvoorstel Wmhgh).

Dit wetsvoorstel heeft betrekking op de volgende zaken:

1. Het verlengen van de regels voor maximale huurverhoging in de vrije huursector tot 1 mei 2027.
2. Het aanpassen van de regels voor maximale huurverhoging door de consumentenprijsindex (cpi-index) te vervangen door de cao-loonindex.
3. Het versterken van de handhaving van de maximale huurverhoging door veranderingen in de Wet Goed Verhuurderschap (hierna aangeduid als wet Goed Verhuurderschap).

Verantwoordelijkheid van verhuurders die lid zijn van Vastgoed Belang Het is belangrijk om de stijging van de woonkosten voor huurders tijdens periodes van hoge inflatie te beperken, aldus Vastgoed Belang. Het is echter cruciaal om te onthouden dat verhuurders die lid zijn van Vastgoed Belang zelf te maken hebben gehad met aanzienlijke kostenstijgingen, die hoger zijn dan de consumentenprijsindex. Bovendien hebben zij te maken gehad met stijgende rentetarieven, wat hun financieringslasten aanzienlijk heeft verhoogd. Desondanks hebben verhuurders die lid zijn van Vastgoed Belang hun verantwoordelijkheid genomen door de huurverhoging voor hun huurders de afgelopen jaren te beperken tot inflatie plus 1 procentpunt.

Aanscherping van de handhaving van het wetsvoorstel Wmhgh De minister geeft echter aan dat er nog steeds hogere huurprijsstijgingen zijn waargenomen, ondanks het evaluatieonderzoek naar de effecten van de huidige Wmhgh. Dit is niet toe te schrijven aan particuliere verhuurders die lid zijn van Vastgoed Belang, omdat zij zich de afgelopen twee jaar hebben gehouden aan de maximale huurprijsstijging volgens de Wmhgh. Dit wordt bevestigd in het evaluatierapport, waaruit blijkt dat er maar heel weinig geschillen zijn gemeld bij de huurcommissie over te hoge huurprijsverhogingen.

VASTGOED BELANG



Het is opmerkelijk dat de minister op basis van het gebrek aan geschillen bij de huurcommissie over huurprijsstijgingen de handhaving wil aanscherpen met het wetsvoorstel Wmhgh. Dit suggereert dat er slechts in beperkte mate sprake is van hogere huurprijsstijgingen door ondernemers die verhuren in de vrije sector en zich niet houden aan de maximale huurprijsverhoging volgens de huidige wet Wmhgh. Vastgoed Belang vraagt zich af of het aanscherpen van de handhaving door een wijziging van de wet Goed Verhuurderschap daadwerkelijk zal leiden tot een betere naleving door bepaalde ondernemers die zich niet aan de maximale huurprijsverhoging houden.

In dit verband vraagt Vastgoed Belang zich af of het nastreven van dit doel nog in verhouding staat tot de extra administratieve lasten die de wijziging van de wet Goed Verhuurderschap met zich meebrengt voor verhuurders en gemeenten. De aanpassing van de wet Goed Verhuurderschap zal ook leiden tot extra taken voor gemeenten als toezichthouders, wat een verdere belasting betekent voor gemeenten met beperkte handhavingscapaciteit.

Bovendien kan het vergunningsverleningsproces op basis van de wet Goed Verhuurderschap nog complexer en langduriger worden, omdat de gemeente kan besluiten om op basis van klachten van huurders over te hoge huurprijzen een vergunning niet te verlenen, zelfs als die hogere huurprijs het gevolg is van toegestane eenmalige hogere huurstijgingen als gevolg van investeringen in de kwaliteitsverbetering van de huurwoning. Het is belangrijk om te voorkomen dat goede verhuurders die zich aan de Wmhgh houden en investeren in de kwaliteit van hun huurwoningen, het slachtoffer worden van te snelle handhaving door de gemeente, wat kan resulteren in juridische geschillen.

Desalniettemin kan de aanscherping van de Wmhgh mogelijk helpen om de naleving van de wet te waarborgen, zelfs door verhuurders die geen lid zijn van een branchevereniging zoals Vastgoed Belang.

Toegestane eenmalige hogere huurprijsstijging Het wetsvoorstel tot verlenging en wijziging van de Wmhgh behoudt de mogelijkheid voor verhuurders om een eenmalige hogere huurprijsstijging door te voeren als dit verband houdt met significante investeringen in de betreffende huurwoning, zoals verduurzaming. Verhuurders kunnen dan een hogere huurprijs hanteren, mits deze verhoging redelijk is gezien de gedane investeringen.

Hoewel een huurprijsherziening na woningverbetering mogelijk blijft, mag de aanscherping van de handhaving van de Wmhgh er niet toe leiden dat expliciet toegestane eenmalige hogere huurprijsverhogingen worden belemmerd.

Vastgoed Belang pleit er ook voor om het wetsvoorstel Wmhgh zodanig aan te passen dat een huurprijsherziening mogelijk wordt in situaties waarin dit nodig is om de huur in lijn te brengen met de marktconforme huur in de directe omgeving van de

VASTGOED BELANG

huurwoning. Dit kan gerechtvaardigd zijn als verhuurders in het verleden significante investeringen hebben gedaan die nog niet zijn meegenomen in de huurprijs.

Tot slot merkt de minister op dat de Wmhgh een hoge mate van zekerheid biedt voor huurders, met beperkte gevolgen voor het rendement van verhuurders. Vastgoed Belang benadrukt echter dat verhuurders zelf te maken hebben met sterkere kostenstijgingen dan de consumentenprijsindex, wat een aanzienlijk effect heeft op hun rendement. Daarnaast hebben ze te maken met een toename van de belastingdruk en aanpassingen in de leegwaarderatio, wat hun resultaten uit verhuur beperkt.

Maximering van huurprijsstijging als tijdelijke maatregel Verhuurders die lid zijn van Vastgoed Belang begrijpen dat de verlenging en wijziging van de Wmhgh noodzakelijk is vanwege de financiële uitdagingen waarmee veel Nederlanders momenteel worden geconfronteerd als gevolg van de inflatie. Het is echter belangrijk om te onthouden dat verhuurders zelf te maken hebben gehad met aanzienlijke kostenstijgingen en desondanks hun maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben genomen door de huurprijsstijging voor hun huurders te beperken tot inflatie plus 1 procentpunt. De aanscherping van de handhaving van de Wmhgh mag niet leiden tot vertraging in de behandeling van vergunningsaanvragen of het afdwingen van vergunningverlening via de rechter voor goede verhuurders.

Daarnaast moet worden voorkomen dat expliciet toegestane eenmalige hogere huurprijsverhogingen na investeringen worden belemmerd. De tijdelijke aard van de verlenging van de Wmhgh is gerechtvaardigd, gezien de financiële uitdagingen waarmee verhuurders momenteel worden geconfronteerd. De opeenstapeling van maatregelen zal echter leiden tot een afname van beschikbare huurwoningen en een groter tekort aan betaalbare huurwoningen. Dit vereist een evenwichtige benadering van de problemen in de huurmarkt.