

INSPRAAKREACTIE CONSULTATIE

ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

betreft: **Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten**
datum: 6 november 2023

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van de internetconsultatie. Deze consultatie ‘repareert’ het effect dat de huren in de sociale sector (maximaal 5,8%) harder mogen stijgen dan de vrije sector (maximaal 4,9% gebaseerd op inflatie +1%) in 2024¹. IVBN begrijpt dat het onwenselijk is vanuit beeldvorming en betaalbaarheid dat de huren in de sociale sector harder mogen stijgen dan de vrije sector.

Het wetsvoorstel raakt de belangen van de achterban van IVBN. Daarom reageren wij op dit wetsvoorstel. Hieronder wordt een aantal verbetervoorstellen gedaan om het investeringsklimaat te vergroten voor lange termijn investeerders.

Gevraagde wijzigingen

IVBN verzoekt de volgende wijzigingen op te nemen in het wetsvoorstel.

1. Leg de huurverhogingsmethodiek CAO-loonontwikkeling +1% vast voor een periode van tenminste tien jaar;
2. Maak CAO-loonontwikkeling +1% algemeen verbindend;
3. Houd de toetsing van de huurprijs en -verhogingen bij de Huurcommissie.

Argumenten

1.1 Een stabiel investeringsklimaat is een noodzakelijke voorwaarde om te investeren

De nieuwe huurverhogingsmethodiek wordt met het voorstel vastgelegd tot 1 mei 2027. Om een stabiel investeringsklimaat te creëren op de lange termijn is een langere beoogde werking nodig dan drie jaar.

IVBN stelt voor deze periode te verlengen tot minimaal 1 mei 2034 en de methodiek daarin blijvend vast te leggen op CAO-loonontwikkeling + 1 %. Constant switchen tussen inflatie en CAO-loonontwikkeling is voor IVBN-leden zeer onwenselijk en doet afbreuk aan een stabiel investeringsklimaat. IVBN-leden wensen en streven naar een rustig rendement met lange termijn vooruitzicht. Niet een rendement dat jaarlijks fluctueert door wijzigingen in de methodiek.

Vanuit betaalbaarheid voor huurders benaderd, is CAO-loonontwikkeling een logische index om bij aan te sluiten. Daarom is ook gekozen voor deze methodiek in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes. IVBN-leden vinden betaalbaarheid van huren belangrijk om woningen bereikbaar te houden. Daarmee houden onze leden de stad en regio aantrekkelijk en leefbaar. Het is niet in het voordeel van IVBN-leden als huurders niet of slecht in staat zijn om hun huren te betalen. Daarom is CAO-loonontwikkeling +1% voor IVBN acceptabel.

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/09/25/verwachte-toegestane-huurstijgingen2024#:~:text=De%20huren%20in%20het%20gereguleerde,leidend%20voor%20de%20maximale%20huurverhoging,a>

Tot slot is het belangrijk dat de Woningwaarderingstabel jaarlijks wordt geïndexeerd met CAO-loonontwikkeling + 1 % zodat huurverhogingen in het middensegment gelijke tred houden.

2.1 Maak CAO loonontwikkeling +1% algemeen verbindend voor geliberaliseerde huurcontracten

In veel huidige contracten is de grond voor een huurverhoging gebaseerd op inflatie + x%. Dat zorgt voor beperkingen bij een (wettelijke) keuze voor CAO-loonontwikkeling +1%. IVBN pleit ervoor deze nieuwe huurmethodek algemeen verbindend te verklaren zodat deze methodek ook voor bestaande contracten verplicht wordt. Anders is het voor IVBN-leden niet mogelijk het verlengingsvoorstel te steunen.

Indien de nieuwe huurmethodek niet algemeen verbindend wordt verklaard, heeft dit als gevolg dat in jaren waar de CAO-loonontwikkeling hoger is dan CPI, de laagste van de twee van toepassing zal zijn. Wanneer de CPI hoger is dan de CAO-loonontwikkeling dan zijn de gevolgen nog groter; alsdan kan deze niet worden doorgevoerd omdat een wettelijke beperking aanwezig is ter hoogte van CAO-loonontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat oude contracten niet kunnen meegroeien en daarmee achterblijven in de huurontwikkeling met negatieve gevolgen voor de investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming. De gevolgen zijn dus groot voor IVBN-leden.

3.1 Geef de Huurcommissie meer naamsbekendheid.

Uw minister heeft in lijn met de Wet goed verhuurderschap alvast in deze consultatie meegenomen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om te handhaven. Zij mogen handhaven als verhuurders in het geliberaliseerde segment meer huurverhoging doorberekenen dan maximaal is toegestaan. Daarmee krijgen zij een toezichthoudende rol op de hoogte van de huurprijzen.

De IVBN vraagt zich af of de gemeente de meest geschikte partij is om huurprijzen te toetsen. Momenteel hebben gemeenten al moeite om diverse functies te vervullen (o.a. voor de Omgevingswet) en het beoordelen van het woningwaarderingssysteem is specialistisch werk. Dat ervaren IVBN-leden ook bij elk nieuwbouwproject. Zijn deze mensen wel beschikbaar? IVBN ziet meer in het beter positioneren van de Huurcommissie zodat deze meer naamsbekendheid krijgt en daarmee haar toetsende rol wordt verstevigd. Met andere woorden, maak de Huurcommissie nog laagdrempeliger.

Conclusie

IVBN-leden willen maatschappelijke impact maken. Door in te zetten op nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en door het verduurzamen van bestaande huurwoningen. Om hier volop in te kunnen zetten is voldoende institutioneel kapitaal nodig. Voor de huurders van de toekomst en voor de huurders van nu. De oplossing voor een stabiel investeringsklimaat ligt in stimulerende beleidsvoornemens, gericht op de lange termijn.

Wanneer onze gevraagde wijzigingen worden overgenomen draagt dit bij aan een stabiel investeringsklimaat op de lange termijn en daarmee de instroom van kapitaal.