

## PETITIE AAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING & RUIMTELIJKE ORDENING:

### “RUIMTE VOOR WONEN”

#### Concrete oplossingen voor de Nederlandse woningmarkt

#### Probleemstelling

Vanaf 2021 heeft de rijksoverheid de huurwoningmarkt overstelpt met maatregelen die bedoeld zijn de betaalbaarheid van het woningaanbod te vergroten en de huurders verdergaand te beschermen. Los van ieders politiek-maatschappelijke waardering gaat het hierbij om stuk voor stuk goed bedoelde maatregelen. Voor de optelsom ervan geldt echter dat voor aanbieders van te verhuren woningen het steeds moeilijker, zo niet ondoenlijk, is geworden uit de rode cijfers te blijven. Dit geldt zowel voor de exploitatie van bestaande alsook voor de bouw van nieuwe of te transformeren huurwoningen. Daardoor neemt het al bestaande huurwoning-aanbod af en stopt de bouw van nieuwe huurwoningen. Gevolg: de groep woningzoekenden die geen woning kunnen of willen kopen maar geen huurwoning kunnen vinden, groeit. En de ontwikkeling van de levens van deze mensen staat praktisch stil zolang zij niet passend onder dak zijn. Dat is maatschappelijk hoogst ongewenst!

#### Analyse

De maatregelen die het meest aan dit probleem bijdragen zijn:

- Inrichting van de Wet betaalbare huur op een manier die er in de praktijk op neer komt dat de exploitatievoorwaarden voor woningcorporaties (= de *not-for-profit* sociale huursector) zijn uitgebreid tot 95% van het Nederlandse huurwoningaanbod;
- Inrichting van het fiscale Box3-stelsel op een manier die er toe leidt dat ook niet-gerealiseerde rendementen (uit exploitatie respectievelijk waardeontwikkeling) voor de Inkomstenbelasting worden belast;
- Inrichting van het stelsel voor de belasting van winst uit onderneming (Wet VpB) op een manier die er op neerkomt dat de renteverplichtingen op vreemd vermogen aan entiteiten buiten het eigen concern in belangrijke mate worden toegerekend aan de belastbare winst.

Afhankelijk van waar een huurwoning staat heeft de Wet betaalbare huur meer of minder impact op het exploitatierendement. Onderzoek van Ortec Finance laat zien dat de Wet betaalbare huur leidt tot een gemiddelde afname van EUR 176 per maand voor middenhuurwoningen van particuliere woningbeleggers en EUR 160 per maand bij institutionele woningbeleggers<sup>1</sup>. En dat terwijl de exploitatiekosten als gevolg van de (bouw)kosteninflatie almaar verder stijgen. Dit heeft tot gevolg

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2022.

Zie: Francke et al, Waarde-effecten maatregelen huursector, Ortec Finance, Rotterdam/Amsterdam 2023 blz. 40, tabel 36, <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/research/waarde-effecten-maatregelen-huursector>

# VASTGOED BELANG

dat de investeringsruimte van deze private partijen in de verbetering en verduurzaming van bestaande huurwoningen alsook de bouw van en transformatie naar nieuwe huurwoningen aanzienlijk afneemt. Hoe groot die impact op de investeringsruimte uiteindelijk is, is afhankelijk van de actuele kapitaalmarktrente, maar het gaat in ieder geval om vele miljarden per jaar<sup>2</sup>. Dit geldt nóg meer voor de verhuurders van woningen met lagere energielabels (E, F en G). Zij staan sowieso voor een grote investeringsopgave omdat zij hun woningen vanaf 2029 niet meer als huurwoningen mogen exploiteren. De Wet betaalbare huur legt voor woningen met lagere energielabels een extra huurkorting op en ontnemt verhuurders daarmee de zo broodnodige investeringsruimte voor de verduurzaming van deze woningen.

Om tegemoet te komen aan de randvoorwaarden die de Belastingkamer van de Hoge Raad in het Kerstarrest aan de forfaitaire vermogensrendementsheffing in Box3 stelde is reparatiewetgeving ingevoerd (Wet Rechtsherstel Box3/Overbruggingswet Box3). Als gevolg daarvan is de belastingdruk op verhuurde woningen, afhankelijk van waar deze staan en hoe deze zijn gefinancierd, met 200 tot wel 800% toegenomen. De situaties waarin als gevolg van de reparatiewetgeving de belastingdruk groter is dan de huur na aftrek van exploitatiekosten en financieringslasten zijn legio. Het wekte dan ook geen verbazing dat de Hoge Raad op 6 juni 2024 oordeelde dat ook de reparatiewetgeving strijdig is met Europees recht. Deze keer heeft de Hoge Raad regels geformuleerd voor tegenbewijs ingeval het werkelijk rendement van een belastingplichtige lager is dan het wettelijk voorgeschreven forfaitaire rendement. De Hoge Raad voelde zich daarbij om staatsrechtelijke overwegingen niet vrij al te grote afstand te nemen van de in de parlementaire geschiedenis gegeven omschrijving van het in Box3 te belasten rendement. Als gevolg daarvan zijn de door de Hoge Raad gegeven tegenbewijsregels juist voor verhuurders van direct vastgoed volstrekt niet-passend: het exploitatierendement wordt gelijk gesteld aan de bruto huurinkomsten en de niet-gerealiseerde waardeontwikkeling maakt deel uit van het te belasten rendement. Dit leidt ertoe dat de meeste particuliere verhuurders van wie de woningen in Box3 worden belast in de praktijk geen gebruik van de tegenbewijsregeling zullen kunnen maken. Zij blijven geconfronteerd met een belastingdruk die op dit moment al gauw 80% of meer van het netto-exploitatieresultaat uit verhuur bedraagt<sup>3</sup>. Het gaat dan om vele honderden Euro's per maand extra belasting. Geld dat niet langer beschikbaar is voor de verbetering en verduurzaming van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe huurwoningen.

---

<sup>2</sup> Per prijspeil 2022 gaat het om een inkomstenverlies op jaarbasis van EUR 871 miljoen. Bij een rentestand van 5% resulteert dit al gauw in een verlies aan investeringsruimte van EUR 18 miljard.

Zie: Ortec Finance onderzoek bewijst gelijk van vastgoedinvesteerders, Vastgoed Belang, Amsterdam, 12 januari 2023, <https://www.vastgoedbelang.nl/leden/actueel/artikel.aspx?item=88>

<sup>3</sup> Prijspeil 2021

Zie: Scenario-berekeningen gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)beleggers, Vastgoed Belang, Amsterdam, 14 november 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/leden/actueel/artikel.aspx?item=73>

# VASTGOED BELANG

De manier waarop Nederland de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) van de Europese Unie toepast gaat veel verder dan wat deze regeling bedoelt te bereiken: belastingontwijking door bovenmatige schuldfinanciering binnen (internationale) concernverhoudingen. Nederland belast niet alleen het (excessieve) gebruik binnen concernverhoudingen, maar behandelt de rentelasten op vreemd vermogen verstrekt door partijen van buiten het concern fiscaal alsof het ook om schuldfinanciering binnen concernverhoudingen gaat. De rijksoverheid roomt op deze wijze op jaarbasis vele honderden miljoenen Euro extra af bij kapitaalintensieve ondernemingen met hoge rentelasten. Dit heeft niet alleen voor de woningcorporaties, maar zeker ook voor particuliere bedrijfsmatig opererende verhuurders grote negatieve gevolgen voor hun investeringsruimte.

## Resumé

Zónder aanpassingen in het tot nog toe gevoerde beleid gaan de nieuwbouw-, transformatie-, verbeterings- en verduurzamingsopgaven voor de huurwoningmarkt niet vliegen. Deze aanpassingen draaien dan om het vanuit de overheid grootschalig beschikbaar stellen van objectsubsidies met als doel de uit het lood geslagen verhuurexploitaties weer in balans te brengen. Als de hiervoor benodigde middelen (lees: vele miljarden Euro's per jaar) om welke reden dan ook niet beschikbaar kunnen komen, is mitigeren van het sedert 2021 gevoerde beleid de enige andere weg; flankerend beleid dus.

## Flankerend beleid

In een tijd waarin de budgettaire ruimte steeds krappere wordt ligt herinvoering van omvangrijke objectsubsidies voor de huurwoningmarkt niet voor de hand. Evenmin mag worden verwacht dat wetgeving die eerst kortgeleden door het Parlement is aangenomen ingrijpend kan worden gewijzigd of zelfs weer worden afgeschaft. Dit past niet in een democratische rechtsstaat. Met flankerend beleid kunnen echter wél de gevolgen van het inmiddels tot wet verheven beleid worden gemitigeerd, zonder dat de uitgangspunten en beleidsdoelstellingen ervan over boord worden gezet.

De urgentie voor het weer in balans brengen van de verhuurexploitaties staat buiten kijf. Alleen dan zijn particuliere verhuurders in staat ook hún bijdrage aan de opgaven voor de huurwoningmarkt te leveren. Daarom doet Vastgoed Belang de minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening de volgende handreikingen voor flankerend beleid:

1. Breng differentiatie aan tussen de WWS-puntprijs voor het sociale segment enerzijds en het middensegment anderzijds, door de puntprijs voor het middensegment generiek op 120% van die voor het sociale segment te stellen, ongeacht of sprake is van al bestaande of nog nieuw te bouwen huurwoningen. Immers als de exploitatie van bestaande huurwoningen niet of nauwelijks meer zijn rond te rekenen geldt dat zeker ook voor de nog nieuw te bouwen en dus kwalitatief hoogwaardiger woningen;

# VASTGOED BELANG

2. Schaf de puntenaftrek voor de huurwoningen met energielabels E, F en G af, op voorwaarde dat de verhuurders van die woningen bij de gemeenten waar die woningen staan een verduurzamingsplan met een realisatiehorizon van ten hoogste twee jaar indienen. Om onnodige bureaucratie te voorkomen moeten deze plannen voldoen aan een door de minister van VRO voor te schrijven format, zodat de gemeenten deze plannen zónder discretionaire bevoegdheid kunnen beoordelen. Realisatie van het plan is eenvoudig te toetsen doordat de verhuurder uiterlijk na twee jaar aan de gemeente het bij uitvoering van het plan passende energielabel moet overleggen. En wanneer na twee jaar geen passend energielabel wordt overgelegd, treedt de puntenaftrek met terugwerkende kracht weer in werking;
3. Schaf de puntenaftrek voor huurwoningen zonder buitenruimte weer af. Verhuurders van deze woningen kunnen fysiek geen verandering in deze situaties aanbrengen, terwijl de betrokken woningen juist vaak in zeer gewilde woonmilieus liggen. Daarmee heeft deze puntenaftrek alleen maar tot gevolg dat de investeringsruimte van verhuurders nodeloos wordt beperkt;
4. Werk naar aanleiding van de Box3-arresten van de Belastingkamer van de Hoge Raad van 6 juni 2024 niet aan een hersteloperatie/overbruggingswet 2.0, maar voer direct de Wet werkelijk rendement Box3 in. Vraag het kabinet de daartegen opgeworpen uitvoeringsbezwaren naast zich neer te leggen. De ontwerp-Wet werkelijk rendement komt voor direct vastgoed namelijk neer op een vereenvoudigde vorm van de heffing van belasting die al sinds mensenheugenis plaatsvindt voor vastgoed in Box1 voor de Inkomstenbelasting respectievelijk de Wet Vennootschapsbelasting. Met in dit geval toepassen van het motto 'Het kan wél' komt zoveel méér voor de ontwikkeling van de Nederlandse huurwoningmarkt beschikbaar, zónder dat verhuurders de heffing van belasting over de door hen gerealiseerde winsten eindeloos kunnen uitstellen;
5. Breng de specifiek Nederlandse toepassing van de ATAD in lijn met de bedoeling van deze richtlijn door alleen de aftrekbaarheid van de rentelasten op vreemd vermogen verstrekt binnen het eigen concern te beperken. Laat de rente op vreemd vermogen verstrekt door entiteiten buiten het eigen concern (zoals banken en andere onder publiek toezicht staande financiële instellingen) weer buiten toepassing van deze richtlijn, in lijn met wat al sinds jaar en dag als goed koopmansgebruik geldt. Aldus worden juist de particuliere investeerders die niet uit zijn op vermijding van belasting door middel speciaal opgezette fiscale structuren in staat gesteld te blijven bijdragen aan de opgaven voor de Nederlandse huurwoningmarkt.

## **Wenkend langetermijn perspectief voor de woningmarkt**

Deze hierboven gegeven handreikingen voor flankerend beleid zijn overigens niet meer dan pleisters op de wonden, bedoeld om op korte termijn de verhuurexploitaties van particuliere verhuurders

# VASTGOED BELANG

weer in balans te brengen. De weeffouten die zo kenmerkend voor de Nederlandse (huur)woningmarkt zijn, worden er niet door weggenomen.

Er is veel meer nodig om op termijn de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van het wonen (koop én huur) in Nederland structureel te verbeteren. Dat vraagt om een ingrijpende verbouwing en daarvoor is tijd nodig. In dit verband doet Vastgoed Belang de volgende handreikingen als bijdrage aan een wenkend langetermijn perspectief voor de woningmarkt. Een woningmarkt die zich kenmerkt doordat de woonconsument niet door overheidsbeleid gestuurd kiest voor een huur- of koopwoning die past bij zijn/haar woonbehoefte van dat moment.

- a. Zet een rem op de prijsontwikkeling van koopwoningen (en daarvan afgeleid ook op die van de huren) door de fiscale bevoordeling van de eigen woning stapsgewijs af te bouwen (zoals hypotheekrenteaftrek en eigen-woningforfait);
- b. Vergroot de beschikbaarheid van vermogen voor de exploitatie van huurwoningen door het in de eigen woning opgebouwde eigen vermogen fiscaal gelijk te behandelen met eigen vermogen dat in vermogensvormen (zoals aandelen, obligaties, hypotheek en *commodities*) is ondergebracht. Gelijke fiscale behandeling van eigen vermogen om het even of het in de eigen woning of in te verhuren is geïnvesteerd bevordert bovendien de betaalbaarheid van huurwoningen<sup>4</sup>;
- c. Verlaag de leennormen (LTI en LTV) voor de hypothecaire financiering van de eigen woning onder gelijktijdige introductie van een systeem van fiscaal gefacilieerd sparen voor de koop van de eerste eigen woning ('*Bausparen*');
- d. Verstrek aan lagere inkomensgroepen een alleen aan de hoogte van het inkomen gekoppelde woonkostenondersteuning, ongeacht of zij deze willen besteden ter bestrijding van de kosten van het bewonen van eigen woning dan wel het huren van een woning (Woonvouchers);
- e. Waarborg voor brede groepen van de bevolking de blijvende betaalbaarheid van huurwoningen zónder de beschikbaarheid ervan in de waagschaal te stellen. Doe dat door het WoningWaarderingsStelsel (WWS) te vervangen door een marktgeoriënteerd systeem van huurprijsregulering vergelijkbaar met de Duitse *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse*. En pas dat systeem vervolgens toe op de gehele huurwoningmarkt en niet slechts een deel daarvan<sup>5</sup>;

---

<sup>4</sup> Zie: Teulings, Verwachtingen vermogensheffing zijn te hoog, pauzeknop is enige uitweg, Mejudice 23 februari 2023, <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/verwachting-vermogensheffing-te-hoog-pauzeknop-enige-uitweg>

<sup>5</sup> Zie: Boelhouwer et al, Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan? Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse 'Mietspiegel', TU-Delft, Delft, 2024, <https://pure.tudelft.nl/ws/portalfiles/portal/206115422/VOORSTUDIE-Mietspiegel-Boelhouwer-et-al-2024.pdf>

# VASTGOED BELANG

- f. Vergroot de aanbodelasticiteit van de Nederlandse (huur)woningmarkt door flexibilisering van het over de breedte genomen wel heel erg restrictieve ruimtelijk ordeningsbeleid en de daarmee samenhangende uitvoeringspraktijk;
- g. Bevorder de blijvende beschikbaarheid en toegankelijkheid van huurwoningen speciaal voor de lagere inkomensgroepen door verhuurders die woningen verhuren aan lagere inkomens met woonkostenondersteuning korting te geven op de door hen te betalen winstbelasting (Box1 en VpB) of vermogensrendementsheffing (Box3). Doe dit in de vorm van specifiek aan de exploitatie van die woningen gerelateerde *tax credits*.

## Tenslotte

De toegevoegde waarde van particuliere beleggers in vastgoed staat buiten kijf mits de overheid hen in staat stelt hun maatschappelijke bijdrage te blijven leveren. Vastgoed Belang nodigt de minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening daarom uit om met deze petitie als startpunt weer gezamenlijk de opgaven van de Nederlandse huurwoningmarkt op te pakken.

Namens Vastgoed Belang,

Niek Verra

Interim-voorzitter

