

VASTGOED BELANG

particuliere investeerders
dienen het publiek belang

noodzaak fundamentele herziening van het woningmarktbeleid

POSITION PAPER - noodzaak fundamentele herziening van het woningmarktbeleid

publicatie: 25.08.2023

VB

VASTGOED BELANG

Noodzaak fundamentele herziening van het woningmarktbeleid

Met grote bezorgdheid richt Vastgoed Belang zich tot uw commissie om de urgentie en ernst van de huidige woningcrisis onder de aandacht te brengen. Daarom pleiten we voor een fundamentele herziening van het woningmarktbeleid. Met deze paper trachten wij u van inzichten te voorzien die kunnen bijdragen aan de besluitvorming van het nieuwe woningmarktbeleid.

Als brancheorganisatie van particuliere vastgoedinvesteerders in Nederland volgen wij ontwikkelingen in de woningmarkt op de voet. Daarbij laten we ook verdiepend onderzoek doen naar specifieke trends of de impact die beleidswijzigingen met zich mee kunnen brengen. Zo hebben wij al in een vroeg stadium onderzoek laten uitvoeren door Ortec naar de effecten van het woningmarktbeleid van het inmiddels demissionaire kabinet.

Ortec is een toonaangevend onderzoeksbureau. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hebben wij gewaarschuwd dat dit beleid zal resulteren in een ernstige afname van de bestaande voorraad. Dit gaat in de vorm van een verkoopgolf van huurwoningen waartoe particuliere beleggers gedwongen worden, omdat de verhuur van hun woningen niet meer rendabel is.



Deze verkoopgolf vindt momenteel in alle hevigheid plaats. Daarnaast blijkt dat het woningmarktbeleid mede heeft geleid tot het stilvallen van de nieuwbouw van huurwoningen. Gezien deze ernstige negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt – de afname van de bestaande voorraad en het stilvallen van de nieuwbouw van huurwoningen – is het van cruciaal belang te erkennen dat het woningmarktbeleid van het demissionaire kabinet averechts werkt;

Het leidt juist tot minder in plaats van meer beschikbare en betaalbare huurwoningen. Daarom is een integrale aanpak van de huidige woningmarktcrisis met betrokkenheid van alle belanghebbenden essentieel. Alleen door samenwerking kunnen daadwerkelijke oplossingen worden gerealiseerd.

bron: Vastgoed Belang - ref: [Onderzoek Ortec Finance](#) waarde-effecten maatregelen huursector

VASTGOED BELANG

Voorgeschiedenis: Een verstoorde huurwoningmarkt

Vastgoed Belang onderkent en deelt de brede consensus dat de (huur)woningmarkt oververhit is. In onze visie staat de dringende behoefte aan meer beschikbaarheid van huurwoningen centraal. Met deze missie voor ogen hebben particuliere investeerders, onder de vlag van Vastgoed Belang, zich gecommitteerd aan een ambitieus doel: het jaarlijks toevoegen van 10.000 huurwoningen. Deze toevoeging wordt gerealiseerd via verschillende strategieën, zoals het actualiseren van nieuwbouw, het transformeren van leegstaande commerciële ruimtes naar geschikte woonruimte, en het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad door middel van splitsing. Het behalen van dit aantal vraagt om gestroomlijnde vergunningsprocedures, lagere grondprijzen en een faciliterende regelgeving.



Onze leden zijn diep verankerd in de samenleving en zien maatschappelijke behoeften op de huurwoningmarkt vanuit de dagelijkse praktijk. Hierbij wordt het evenwicht op de huurwoningmarkt benadrukt als van cruciaal belang voor alle betrokkenen. In 2022 heeft Vastgoed Belang een voorstel ingediend waarmee wordt vastgesteld dat het nastreven van publieke belangen en het realiseren van een redelijk rendement op investeringen, elkaar niet hoeven uit te sluiten.

Desondanks heeft het huidige demissionaire kabinet een andere koers gekozen, welke is gericht op gedwongen regulering van het middenhuursegment. Het gevolg is dat hierdoor het betaalbaar wonen en de investeringsmogelijkheden voor beleggers in huurwoningen fors wordt belemmerd.

VASTGOED BELANG

Het woningmarktbeleid verergert de woningcrisis

In de praktijk is echter gebleken dat het woningmarktbeleid zich uitsluitend richt op betaalbaar wonen, zonder oog te hebben voor de noodzakelijke beschikbaarheid van deze huurwoningen. Het kabinet houdt geen rekening met de gerechtvaardigde belangen van verhuurders en investeerders, die ervoor moeten zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn. Dit eenzijdige beleid – waardoor particuliere beleggers hun woningen niet meer rendabel kunnen verhuren – heeft geleid tot een verkoopgolf van particuliere huurwoningen. Ons eerdere onderzoek had dit al voorspeld, maar helaas zien we nu in de praktijk de negatieve gevolgen daarvan, zoals toenemende schaarste aan huurwoningen en stijgende huurprijzen, waardoor de woningnood verder is toegenomen.

Vastgoed Belang stelt dan ook dat de huidige woningmarktcrisis niet zal worden opgelost met het woningmarktbeleid van het demissionaire kabinet, en dat het wetsvoorstel Betaalbare Huur, waarin dat beleid is neergelegd, niet doelmatig is om betaalbaar en beschikbaar wonen te waarborgen, zoals Vastgoed Belang ook al heeft uiteengezet in haar consultatie op dit wetsvoorstel. Zie daartoe Consultatie [Inbreng Vastgoed Belang Wetsvoorstel Betaalbare Huur](#) d.d. 23 maart 2023.

Hierin staat Vastgoed Belang niet alleen; ook De Nederlandsche Bank, commerciële banken, de Europese Commissie en wetenschappers hebben vergelijkbare standpunten geuit over de effecten van het woningmarktbeleid van het demissionaire kabinet.

Daar komt nog bij dat verzwaring van de Box 3 belastingdruk als gevolg van het Belastingplan 2023 specifiek voor particuliere verhuurders-investeerders leidt tot grote (financiële) problemen. Met het Belastingplan 2023 geeft het inmiddels demissionaire kabinet invulling aan de wens om inkomen uit vermogen zwaarder te belasten ten opzichte van arbeid.

Deze beweging wordt door Vastgoed Belang begrepen en onderschreven, echter voor particuliere vastgoedinvesteerders, en meer in het bijzonder zij die woningen verhuren, leiden de kabinetsvoornemens tot zodanige uitkomsten dat het voor hen praktisch onmogelijk wordt de verhuur van hun woningen voort te zetten. Laat staan dat er nog ruimte overblijft om de gewenste verduurzaming te financieren. Ook investeringen om extra woningen toe te voegen door bijvoorbeeld transformatie van kantoor- en winkelpanden of zolderverdiepingen komen hiermee tot stilstand.

VASTGOED BELANG

Het woningmarktbeleid verergert de woningcrisis - vervolg

Hiermee schiet het kabinet haar doel compleet voorbij: de 100.000 extra woningen per jaar worden niet gerealiseerd en extra middenhuur woningen worden niet toegevoegd.

En het gaat hierbij niet om een klein probleem: in totaal verhuren zo'n 300.000 natuurlijke personen meer dan 500.000 huurwoningen.

Bovengenoemde volkshuisvestelijke en fiscale maatregelen van het inmiddels demissionaire kabinet leiden aldus tot een verergering van de woningcrisis.

Daarom is dit het moment voor Vastgoed Belang om te pleiten voor een integrale en evenwichtige visie op de woningmarkt, waarbij oplossingen gezamenlijk worden ontwikkeld met alle belanghebbenden. De woningmarktproblematiek kan niet eenzijdig worden benaderd met enkel aandacht voor de consument. In plaats daarvan moeten we samen de uitdagingen op de woningmarkt aanpakken, met respect voor de belangen van zowel huurders als verhuurders, investeerders als consumenten.

Een evenwichtig beleid met oog voor huurders én verhuurders

Voor een effectieve en evenwichtige oplossing van de problemen op de huurwoningmarkt heeft Vastgoed Belang reeds in 2022 een voorstel gedaan dat ziet op een evenwichtige regeling waarmee blijvende betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen wordt gewaarborgd. Met dit voorstel laat Vastgoed Belang ook zien dat het dienen van publieke belangen van betaalbaar wonen en een redelijk rendement op investeringen elkaar niet uitsluit.

Het voorstel van Vastgoed Belang voor een evenwichtige regeling voor het middenhuursegment is gebaseerd op de manier waarop Duitse vastgoedbeleggers samen met de overheid investeren in betaalbare huurwoningen. Dit staat bekend als "het Duitse model". Een goede samenwerking tussen overheid, huurders en verhuurders is hierbij cruciaal. Het plan streeft naar een balans tussen overheidsverantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen en de bijdrage die beleggers hieraan kunnen leveren, om zodoende daadwerkelijk betaalbare huurwoningen beschikbaar te maken.

VASTGOED BELANG

Een evenwichtig beleid met oog voor huurders én verhuurders - vervolg

In plaats van een gedwongen regulering van de middenhuur, pleit Vastgoed Belang voor beleid waarmee de verkoop van huurwoningen en daarmee de vermindering van de voorraad wordt voorkomen. Dit kan op basis van het Duitse model waarin overheid en particuliere investeerders samenwerken en afspraken maken over doelgroepen en redelijke huren. De overheid draagt dan bij in het verschil van wat anders een redelijke markthuur geweest zou zijn.”



De door Vastgoed Belang voorgestelde regeling voor de middenhuur is een levensvatbaar en effectief alternatief om de huurwoningmarkt evenwichtiger te maken, in plaats van de voorgestelde dwingendrechtelijke e-regulering van het middensegment van de Nederlandse huurwoningmarkt, door het inmiddels demissionaire kabinet.

Bron: Vastgoed Belang - ref: [Notitie Regulering Middenhuur volgens het Duitse Model](#)

VASTGOED BELANG

Een evenwichtig beleid met oog voor huurders én verhuurders - vervolg

Het alternatief van Vastgoed Belang voor de middenhuur is gebaseerd op de volgende principes:

- 1. Langdurige Huurovereenkomsten:** Het Duitse model bevordert langdurige huurovereenkomsten, waarbij huurders voor langere tijd kunnen huren. Dit biedt ook verhuurders meer zekerheid en stabiliteit, wat bijdraagt aan een stabiele inkomstenstroom.
- 2. Redelijke Huurprijzen op basis van regio:** Voor elke regio wordt een maximale huurprijs vastgesteld. Deze prijs is niet alleen gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, maar ook op lokale factoren zoals werkgelegenheid. Dit zorgt ervoor dat de maximale huurprijs per regio kan verschillen. Bijvoorbeeld, de maximale huurprijs in Amsterdam kan anders zijn dan in Rotterdam-Den Haag of Arnhem-Nijmegen.
- 3. Beperkte Huurprijsstijgingen:** Het Duitse model reguleert huurprijsstijgingen, waarbij alleen redelijke verhogingen zijn toegestaan. Dit biedt verhuurders de mogelijkheid om hun investeringen te laten renderen en de waarde van hun vastgoed te behouden.
- 4. De overheid beschikt daarmee over de volgende sturingsmechanismen:**

de definitie en daarmee de omvang van de doelgroepen die in beginsel met voorrang toegang hebben tot het gereguleerde middensegment van de huurwoningmarkt (inkomen, huishoudensamenstelling, beroepsgroepen);

de reguleringsvoorwaarden inzake maximale huurprijs per woning en per regio, alsook de periodieke huurstijging;

de hoeveelheid woningen die per tijdvak onder regulering vallen, is afgestemd op het voor dat tijdvak ten behoeve van compensatie beschikbare budget.

VASTGOED BELANG

Een evenwichtig beleid met oog voor huurders én verhuurders - vervolg

Door deze elementen van het Duitse reguleringsmodel te integreren in het Nederlands woningmarktbeleid, kunnen zowel de overheid als huurders en verhuurders samen een gezonde verhuurmarkt bevorderen. Namelijk; een flexibele schil voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Bovendien biedt woningverhuur voor veel MKB'ers en ZZP'ers de enige of voornaamste vorm van waardeverste pensioenopbouw. Een gezonde verhuurmarkt draagt bij aan de financiële zekerheid van deze ondernemers die een groot deel van de Nederlandse beroepsbevolking vertegenwoordigen. Uit het voortgaande blijkt dat de kracht van het voorstel van Vastgoed Belang twee belangrijke sporen dient, namelijk:

- a. De beleidsdoelstelling van een middelhuursector van omvang wordt gerealiseerd.
- b. Particuliere verhuurders-investeerdere worden in staat gesteld daaraan bij te dragen.

Het voorstel is niet nieuw en ook gebruikelijk voor landen om ons heen. Zo worden in Duitsland de verhuurders die hieraan bijdragen, door de overheid gecompenseerd met passende rentekortingen op hun vastgoedleningen. Anders gezegd, particuliere investeerders die verhuren in het middensegment zorgen voor huisvesting van de doelgroep waar BZK beleid op maakt: de middeninkomens. Daarmee dienen zij een publiek belang door betaalbare huisvesting voor die doelgroep. Prof. Dr. P.J. Boelhouwer, hoogleraar Huisvestingssystemen bij de TU Delft licht dit toe:

"Dit gebeurt inderdaad in meerdere Europese landen. Het is een voorstel gebaseerd op een redelijk rendement én een betaalbare huurprijs. Volgens mij kan je daar als overheid, behalve dan dat het geld kost, niks tegenin brengen. Bij huurprijsregulering hoort een stukje ondersteuning voor de verhuurders, maar dat is in Europees perspectief heel gebruikelijk. Zo is in Duitsland bijvoorbeeld sprake van een belastingkorting voor particuliere verhuurders. Het voorstel van Vastgoed Belang voor evenwichtige regulering van de middenhuur, is in de context van de Nederlandse woningmarkt een stevige aanpassing van hoe de overheid op dit moment de woningmarkt beïnvloedt. Het voorstel van Vastgoed Belang past heel goed binnen een bredere hervorming van de woningmarkt. Ik denk namelijk dat wij in Nederland de komende jaren een vierde sector op de woningmarkt nodig hebben. We hebben de toegang tot de corporatiesector afgegrensd, de private gereguleerde huursector strak geregeld en op de huidige koopmarkt kan niks meer georganiseerd worden voor middeninkomens of starters. Je hebt daar dus iets tussen nodig. We moeten in Nederland op zoek naar een vorm van 'affordable housing' zoals ze dat in bijvoorbeeld Engeland doen. Ik denk dat het voorstel van Vastgoed Belang daar een goede oplossing voor biedt."

bron: [Vastgoed Belang 2022](#) - ref: notitie "Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt."

VASTGOED BELANG

Evenwicht door belastingheffing daadwerkelijk behaalde rendement

Naast een evenwichtig woningmarktbeleid, van groot belang voor het betaalbaar én tegelijkertijd beschikbaar zijn van middenhuurwoningen, is ook een evenwichtiger fiscaal beleid noodzakelijk.

Zoals gezegd vindt Vastgoed Belang het in de rede te liggen om de belasting op vermogen te verhogen voor een verlaging van de belasting op arbeid maar dan moet die verschuiving wel proportioneel zijn. Dat dit thans niet het geval is blijkt uit het feit dat de forfaitaire rendementsheffing over spaartegoeden in het Kerstavond arrest van de Hoge Raad is “afgeschoten”. Dit zal uiteindelijk ook gebeuren met de forfaitaire heffing over de rendementen uit illiquide beleggingen zoals vastgoed en grond, althans als uitgegaan wordt van de recente uitspraak van het gerechtshof den Bosch. Dit zal uiteindelijk kunnen betekenen dat de belastingheffing op illiquide beleggingen zoals vastgoed en daarmee de samenhangende belastinginkomsten voor de overheid in strijd zullen zijn met het Kerstavond arrest van de Hoge Raad.

Ook daarom is volgens Vastgoed Belang een meer evenwichtiger belastingheffing van groot belang, niet alleen voor verhuurders maar nog meer voor de woningmarkt, immers in een systeem van evenwichtige belastingheffing is er investeringsruimte in bestaande en nieuwe huurwoningen, ruimte voor investeringen in onderhoud en verduurzaming en voor het toevoegen van nieuwe woonruimte door investeringen in transformatie van kantoren naar woningen en in splitsing van woonruimten in het kader van het beter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Daartoe pleit Vastgoed Belang - in plaats van een disproportionele forfaitaire heffing over bruto rendement in box 3 - voor een heffing over het daadwerkelijke gerealiseerde rendement, middels heffing over Resultaat uit Overige Werkzaamheden in Box 1. Immers, momenteel worden juist particuliere verhuurders-investeerdere disproportioneel zwaar geraakt door de verzwarende van deze belastingdruk in box 3. Vastgoed Belang heeft hiertoe scenario-berekeningen laten opstellen waaruit blijkt dat de investeerders momenteel te maken hebben met een belastingdruk van 55- 84% van het Bruto resultaat uit verhuur.

bron: Vastgoed Belang 2022 - ref: [Notitie Impact Vermogensrendementheffing 2022](#)

note: de uitgebreide notitie Impact Vermogensrendementheffing 2023 is op [aanvraag](#) leverbaar

VASTGOED BELANG

Inzet particuliere investeerders voor evenwichtiger woningmarkt

Vastgoed Belang is altijd bereid om zich constructief in te zetten en bij te dragen aan een oplossingsgericht debat en samenwerking met alle belanghebbenden om een gezonde, evenwichtige en duurzame woningmarkt te bevorderen. Dit zowel op volkshuisvestelijk alsook op fiscaal gebied. In dit perspectief willen we ook refereren naar de [notitie](#) "Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige Huurwoningmarkt". Vastgoed Belang heeft deze in 2022 aangeboden aan de minister voor VRO, de staatssecretaris van Financiën en Belastingdienst alsmede de leden van de Vaste Kamercommissie BZK en Financiën.

Tenslotte stelt Vastgoed Belang met betrekking tot het waarborgen van betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen, onderstaand aanvullende oplossingen voor:

1. Bevorder Flexibele Huisvesting voor Particuliere Investeerders

- **Stimuleer Specifieke Huurcontracten:** Vergroot het aanbod op de huurwoningmarkt door in bepaalde situaties korte-termijnverhuur mogelijk te maken en beleggers te informeren over de voordelen van flexibele huurcontracten voor doelgroepen zoals studenten, expats en tijdelijke werknemers.
- **Fiscale Prikkels:** Verleen fiscale voordelen aan beleggers die investeren in flexibele huisvesting, zoals kortetermijn-verhuur.
- **Financieringsmogelijkheden:** Faciliteer financiering voor particuliere beleggers die willen investeren in flexibele huisvesting, in samenwerking met banken en financiële instellingen.

2. Stimuleer Betaalbare Nieuwbouw voor Particuliere Investeerders

- **Subsidies voor Betaalbare Huurwoningen:** Verstrek subsidies aan particuliere beleggers die zich richten op de bouw van betaalbare huurwoningen om bouwkosten te verlagen en investeringsaantrekkelijkheid te vergroten.
- **Bestemmingsplannen:** Vereenvoudig bestemmingsplannen om nieuwe woonruimte toe te voegen aan de voorraad, en versnel bouw van betaalbare huurwoningen, splitsing van woonruimte en transformatie van kantoren naar huurwoningen.
- **Regionale Samenwerking:** Moedig regionale samenwerking tussen gemeenten en particuliere beleggers aan om gezamenlijk betaalbare nieuwbouwprojecten te realiseren en beschikbare grond en middelen efficiënter te benutten.

VASTGOED BELANG

Inzet particuliere investeerders voor evenwichtiger woningmarkt - vervolg

3. Vereenvoudig Regulering voor Particuliere Investeerders

- Duits Reguleringsmodel: Integreer elementen van het Duitse reguleringsmodel in het woningmarktbeleid, zoals langdurige huurovereenkomsten, redelijke huurprijs op basis van regionale differentiatie, beperkte huurprijsstijgingen en flexibiliteit bij beëindiging van huurovereenkomsten, om een gezonde verhuurmarkt te stimuleren.
- Verminder Administratieve Lasten: Vereenvoudig administratieve procedures en vergunningsaanvragen voor particuliere beleggers in vastgoed, om transactiekosten te verlagen en investeren in vastgoed aantrekkelijker te maken.
- Duurzaamheidsrichtlijnen: Stel duidelijke en praktische richtlijnen vast voor duurzaamheid en energie-efficiëntie in de vastgoedsector, zodat particuliere beleggers gemakkelijker kunnen investeren in duurzame renovatieprojecten.

4. Bevorder Duurzaamheid voor Particuliere Investeerders

- Groene Financieringsmogelijkheden: Ontwikkel speciale groene financieringsmogelijkheden voor particuliere beleggers die investeren in duurzame vastgoedprojecten, zoals lagere rentetarieven voor duurzame leningen en toegang tot groene investeringsfondsen.
- Duurzaamheidslabels en Certificeringen: Moedig het gebruik van duurzaamheidslabels en certificeringen aan voor vastgoedbeleggingen, om de waarde van duurzame panden te verhogen en huurders te stimuleren te kiezen voor duurzame woonruimte.

“Wij hopen dat u onze standpunten ter harte neemt bij het opstellen van het verkiezingsprogramma, en dat we samen met alle belanghebbenden kunnen bijdragen aan passende woonruimte voor een groot deel van de Nederlandse bevolking.”

Hoogachtend,
Jack de Vries
Voorzitter Vastgoed Belang

vastgoedbelang.nl