

Evenwichtiger maken van huurregulering noodzakelijk om investeren weer mogelijk te maken

Donderdag 15 januari vergadert de Tweede Kamer over de begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, waarbij de verdere uitwerking en bijsturing van de huurprijsregulering ook op tafel ligt. In aanloop naar deze begroting wijst Vastgoed Belang, de brancheorganisatie voor particuliere verhuurders, op de noodzaak van onder andere de Wet betaalbare huur, in kader van een beter investeringsklimaat in de private huursector en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Het debat van de vaste commissie volkshuisvesting met minister Mona Keijzer over Besluit aanpassing regelgeving huur (aanpassing WWS) is voor onbepaalde tijd uitgesteld wegens controversieel verklaren van de Kamerbrief van 20 november [Weging ontwikkelingen huursector 2025]. Echter, de combinatie van [langdurige] beleidsmatige onzekerheid, uitgestelde besluitvorming en een rigide huurregulering heeft het investeringsklimaat op de Nederlandse huurmarkt ernstig onder druk gezet. Zonder versoepeling van huurregulering zal het uitpanden van huurwoningen in nog heviger mate doorzetten. Dit verkleint wederom het aanbod van vooral sociale en middenhuurwoningen, terwijl de woningnood verder oploopt; woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huur- of koopwoning komen hierdoor nog verder in de verdrukking.

De begrotingsbehandeling van VRO biedt een cruciaal moment om de huurregulering te corrigeren waar deze contraproductief uitpakt. Vastgoed Belang pleit daarom voor:

- Een betere waardering van de WWS-punten (bijv. door een prijsopslag van 20% in het midden- en het hogere segment; voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen);
- het uitzonderen van kleine verhuurders van de Wet betaalbare huur, in ieder geval tot de Wet werkelijk rendement box 3 is ingevoerd;
- het op langere termijn vervangen van het WWS met een huurprijsregulering die betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen verenigt, geïnspireerd op het Duitse model van de *Mietspiegel*;
- tijdelijke verhuur weer mogelijk te maken voor een grotere groep huurders, zoals dat ook voor studenten het geval is;

- 
- aanpassing van de WOZ-cap naar minimaal 50% [of de WOZ-cap te laten vervallen] om de werkelijke waarde van de woning zwaarder mee te laten tellen in de huurprijs.

Daarnaast pleiten we voor het doorvoeren van de overige punten uit het zevenpuntenplan dat Vastgoed Belang onlangs samen met Aedes, IVBN, NEPROM en SPPV presenteerde:

- gelijke fiscale regels voor binnen- en buitenlandse pensioenaanbieders;
- het verlagen van de overdrachtsbelasting naar maximaal 6% voor zowel huurwoningen als andere vormen van vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden;
- het zo snel mogelijk invoeren van de Wet werkelijk rendement en in de tussentijd het verlagen van de enorme belastingdruk in box 3;
- het verruimen van de renteaftrek in de vennootschapsbelasting, op een wijze zoals dat in de meeste andere Europese landen ook geldt;
- de vennootschapsbelasting voor álle verhuurders van sociale huurwoningen af te schaffen;
- staatssteun voor de middenhuur voor zowel corporaties als private verhuurders beschikbaar te stellen.

Vastgoed Belang is tevreden met de, zoals uit het VRO-begrotingsdebat gebleken, erkenning van het belang van het behoud van de bestaande huurwoningvoorraad en de rol van de private huursector. De private huursector heeft in het verleden meer dan 30.000 woningen per jaar weten te realiseren. Daar gaan zij graag mee door, maar om dat te behalen is het noodzakelijk dat de bestaande huurwoningvoorraad behouden blijft. Dat behalen we alleen door investeringen in de private huursector weer aantrekkelijk te maken.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.



Contactgegevens

Neem voor meer informatie contact op met Cristian Flinterman, beleidsmedewerker public affairs: c.flinterman@vastgoedbelang.nl | 06 - 203 182 90