

## Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt

### **0. Inleiding**

Vastgoed Belang deelt de breed gedragen opvatting dat de (huur)woningmarkt oververhit is. Onze leden staan midden in de samenleving en zijn daarom niet doof voor de maatschappelijke noden op de huurwoningmarkt: onder andere als gevolg van een tekort aan woningen staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van (midden)huurwoningen staan onder druk, de transformatie en nieuwbouw blijven achter bij de vraag, de verduurzaming van de gebouwde omgeving verloopt stroperig en fragmentarisch en er zijn excessen in de omgang met woningzoekenden en huurders. Evenwicht op de huurwoningmarkt is voor álle partijen van belang en daarom leveren Vastgoed Belang en haar leden hier graag hun bijdrage aan.

Met dit doel draagt Vastgoed Belang vijf bouwstenen aan voor een evenwichtiger, betaalbaarder, omvangrijker en duurzamer huurwoningmarkt, waarop iedereen een fijn huurhuis kan vinden dat bij de eigen woonbehoefte past. Met deze vijf bouwstenen laat Vastgoed Belang tevens zien dat het dienen van publieke belangen op de huurwoningmarkt en een redelijk exploitatierendement elkaar niet hoeven uit te sluiten.

### **1. Voorkom misstanden en waarborg dat alle woningzoekenden gelijke kansen krijgen**

Voer de wet Goed Verhuurderschap zo snel mogelijk in. Belangrijk is echter dat de wet niet alleen wordt ingevoerd, maar ook wordt gehandhaafd. Daarom vraagt Vastgoed Belang dat de rijksoverheid waarborgt dat de gemeenten die van de verhuurdersvergunning gebruik gaan maken voldoende toegerust zijn om de wet te handhaven. Alleen zo kunnen de mensen die misbruik maken van de schaarste aan huurwoningen effectief worden aangepakt. Dit is nodig om iedereen een gelijke kans te geven op het probleemloos genot van een goede en betaalbare (midden)huurwoning. Bovendien geeft snelle invoering en effectieve handhaving van de wet juist ruimte aan al die verhuurders voor wie een goede relatie met hun huurder(s) voorop staat; ruimte die zij nodig hebben om hun bijdrage aan de oplossing van de problemen op de huurwoningmarkt te kunnen leveren.

### **2. Stel beleggers in staat om hun bijdrage te leveren aan uitbreiding van de huurwoningvoorraad**

Particuliere beleggers dragen graag bij aan vergroting van de woningvoorraad met het toevoegen van huurwoningen door transformatie en nieuwbouw. Ze willen dit niet alleen, er is in principe genoeg geld en beleggers hebben de organisatiekracht. Zij lopen echter al jaren vast door excessieve grondprijzen en langdurige vergunningsprocedures, waarbij bijzondere en niet op wet- en regelgeving terug te voeren ontwikkelingseisen de realisatie van nieuwe woningen nodeloos ingewikkeld maken. Het is daarom van belang dat de rijksoverheid niet alleen de regie neemt, maar ook het initiatief. Daarvoor zijn instrumenten nodig die de procedures versnellen en vereenvoudigen.

De Crisis- en herstelwet is zo'n instrument; maak daar dan ook gebruik van en ga het wiel niet opnieuw uitvinden. Dan kunnen de leden van Vastgoed Belang zonder probleem hun toezegging nakomen dat ze ieder jaar door middel van transformatie en nieuwbouw zo'n 10.000 huurwoningen aan de voorraad zullen toevoegen.

### **3. Geef particuliere beleggers de ruimte om hun deel van het Klimaatakkoord tijdig uit te voeren**

Particuliere beleggers leveren hun bijdrage in de uitvoering van het Klimaatakkoord en de verduurzamingsdoelstellingen van het coalitieakkoord, en willen dit ook blijven voortzetten. Daarbij lopen zij echter tegen twee hinderpalen aan.

Aan de ene kant is sprake van een lappendeken van gemeentelijk verduurzamingsbeleid, waarbij gemeenten onduidelijk zijn over hun eigen rol in dit proces. Dit draagt niet bij aan versnelling van de verduurzaming. Daarom vraagt Vastgoed Belang van de rijksoverheid om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te stroomlijnen. Dit op een wijze vergelijkbaar met hoe de particuliere stadsvernieuwing in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw was georganiseerd; door een combinatie van centrale regie, lokale doorzettingsmacht en gerichte stimuleringsubsidies hebben de oude stadswijken met veel particulier woningbezit een enorme kwaliteitsimpuls ondergaan die tot op de dag van vandaag doorwerkt. Een vergelijkbare aanpak van de verduurzaming schept voor alle vastgoedeigenaren duidelijkheid en bevordert hun investeringsbereidheid.

Anderzijds zijn verduurzamingsinvesteringen voor particuliere beleggers nog steeds onrendabel. Vastgoed Belang onderschrijft het in het Klimaatakkoord opgenomen uitgangspunt van woonlasten-neutraliteit voor de huurder. Het huurrecht voor vrije sectorhuurwoningen leidt ertoe dat huurders als gevolg van verduurzamingsinvesteringen door hun verhuurder de woonlasten zien dalen. En dat terwijl de verhuurder geen vergoeding krijgt voor zijn investering ('*split incentive*'). Vastgoed Belang vraagt de rijksoverheid daarom om het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit en rentabiliteit van verduurzamingsinvesteringen met elkaar te verenigen. Dit draagt bij aan de investeringsruimte voor verduurzaming.

### **4. Kom met een evenwichtige regeling die blijvende betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen waarborgt.**

Particuliere beleggers erkennen dat ze een bijdrage kunnen leveren aan de waarborging van het publieke belang "betaalbaarheid" en "beschikbaarheid" van middenhuurwoningen. Met het oog hierop heeft Vastgoed Belang met haar leden [een voorstel](#) uitgewerkt hoe dit kan worden vormgegeven en doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen. Centraal in dit voorstel staat de balans tussen enerzijds de waarborging van deze publieke belangen in handen van de overheid, en anderzijds de faciliteiten die de beleggers in staat stellen daaraan bij te dragen. Immers als beleggers bijdragen aan publieke belangen door middel van het leveren van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is in het in Europees perspectief gebruikelijk dat zij daarvoor gefaciliteerd worden. Uiteraard willen de leden van Vastgoed Belang ook in dit verband niet meer dan een redelijk

exploitatie rendement realiseren, zoals in het regeerakkoord is geformuleerd. Vastgoed Belang vraagt de rijksoverheid zich uit te spreken over wat zij als redelijk exploitatie rendement beschouwd.

## **5. Voer een vermogensrendementsheffing in op basis van het werkelijk behaalde exploitatieresultaat**

Particuliere beleggers staan midden in de samenleving en begrijpen daarom dat ook zij hun *fair share* in de door de samenleving op te brengen belastingen moeten dragen. Dit geldt ook voor de belasting over het exploitatieresultaat dat zij met hun vastgoedbeleggingen behalen. In een [eerder gepubliceerde studie](#) heeft Vastgoed Belang inzichtelijk gemaakt dat het nettoresultaat na belastingen nauwelijks ruimte biedt voor de financiering van de op stapel staande beleidsambities van verduurzaming, betaalbaarheid en nieuwbouw. Niettemin begrijpen vastgoedbeleggers de maatschappelijke discussie over de vraag of zij wel hun *fair share* in de belastingopbrengst dragen. Tegen deze achtergrond pleiten Vastgoed Belang en haar leden voor het zo snel mogelijk invoeren van een vermogensrendementsheffing op basis van het werkelijk behaalde exploitatieresultaat. Om tegemoet te komen aan uitvoeringsvragen kan Vastgoed Belang zich voorstellen dat dit op basis van forfaitaire exploitatieresultaten ontleend aan internationale benchmarks plaatsvindt. Voor de vastgoedbeleggingen die hier niet in passen is vervolgens een tegenbewijsregeling in te voeren.

\*\*\*\*\*