



Inbreng Vastgoed Belang wetsvoorstel Betaalbare Huur

Amsterdam, 27 maart 2023

Geacht ministerie,

De alarmbellen moeten inmiddels toch gaan rinkelen? Met honderden kritische reacties op internetconsultatie.nl, plus de talloze e-mails en bezorgde belletjes van bezorgde particuliere verhuurders die wij krijgen, vindt Vastgoed Belang het cruciaal om deze inbreng te starten met een persoonlijk verhaal van een van onze leden. Dat verhaal vindt u aan het eind van deze introductie. Daarna gaan we stapsgewijs in op de plannen, de gevolgen ervan, de doelmatigheid ervan en welke alternatieven Vastgoed Belang voor ogen heeft.

Vastgoed Belang maakt zich hard voor de belangen van onze leden; de particuliere verhuurders. De verhalen die wij sinds de bekendmaking van het wetsvoorstel Betaalbare Huur per mail en telefonisch op kantoor ontvangen zijn werkelijk schrijnend. "Wat moeten we doen?", vragen ze ons. "Wat hebben we verkeerd gedaan?", "hoe kan de overheid dit doen?" of: "waarom moet ik nu ineens meemaken dat de overheid ons zelf opgebouwde pensioen opsoupeert?"

Het gaat hier om een grote groep (kleine) particuliere verhuurders, met een modaal tot gemiddeld jaarinkomen. Meer specifiek gaat het om meer dan 280.000 zelfstandige timmerlieden, loodgieters, zelfstandig werkende tolkvertalers, secretaresses of bijvoorbeeld verpleegkundigen. 95% van deze groep beleggen in één tot drie huurwoningen, omdat zij als zelfstandigen juist op die manier, tegen redelijke kosten en met enige mate van bescherming tegen inflatie, hun eigen pensioenvoorziening konden opbouwen. Met het gematigd exploitatieresultaat dat zij op dit moment uit de verhuur van huurwoningen kunnen behalen, moeten zij niet alleen sparen voor hun pensioen en arbeidsongeschiktheidsverzekering. Daarvan moeten zij ook het onderhoud, de verduurzaming en belastingheffingen betalen. Het is niet zo dat deze zelfstandigen een zak geld hebben om een woning contant aan te kopen. Dit wordt deels met eigen vermogen gedaan, waarvan het resterende deel aangevuld dient te worden. Deze aanvulling wordt afgelost en op de lange termijn gezien als de opbouw van pensioen.

Particuliere verhuurders bezitten in totaal meer dan 800.000 huurwoningen, 25% van de huurwoningmarkt. Particuliere verhuurders huisvesten daarmee meer dan twee miljoen Nederlanders. Hun maatschappelijke belang staat vast. Dit wordt ook onderschreven en nader uitgewerkt in de in 2022 verschenen studie over de rol van particuliere beleggers op de huurwoningmarkt, zoals verschenen in het vakblad Ruimte en Wonen.¹

Particuliere verhuurders zijn cruciaal voor die groepen woningzoekenden die geen woning willen of kunnen kopen. Met de stijging van de rente en de economische onzekerheid wordt de groep woningzoekenden die geen woning kan kopen en dus aangewezen is op de huurmarkt de komende jaren alleen maar groter. Ook zijn particuliere verhuurders van groot belang voor

¹ <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=147>

Woningzoekenden die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. In vergelijking met landen in onze directe omgeving beschikt Nederland over een beperkte particuliere huursector. Volgens de Europese Commissie² alsook de Nederlandse Bank³ is particuliere huursector op dit moment al zelfs te klein om in behoefte te voorzien. De regulering zal volgens hen leiden tot een nóg kleiner middensegment wanneer beleggers zich terugtrekken. Met deze voorgestelde maatregelen zal de omvang van de huurmarkt alleen nog maar verder afnemen.

Kortom, de moed zakt de kleine man - de zzp'er met één of twee huizen in de verhuur als appeltje voor de dorst en de mkb'er die zelf keihard werkt voor zijn pensioen - in de schoenen. Er worden met het wetsvoorstel Betaalbare Huur te veel nieuwe generieke beperkingen opgelegd over het hele land. Als er één les te trekken is uit de verkiezingen van 15 maart jl. hebben, is het wel deze: de kloof tussen het beleid vanuit Den Haag en de rest van Nederland is groot, en wanneer de overheid de normale burger niet begrijpt, is beleid niet alleen ineffectief, maar kunnen de gekozen oplossingen zelfs het probleem vergroten.

Ons verzoek: houd daar rekening mee en kijk, samen met ons en onze leden, hoe we het wetsvoorstel kunnen verbeteren. Vastgoed Belang gelooft namelijk heilig in een goede samenwerking met het ministerie, het kabinet en andere partners. Bovendien zijn we ervan overtuigd dat een weloverwogen belangenafweging altijd leiden tot betere besluitvorming. Middels deze inbreng leveren wij daar onze inhoudelijke bijdrage aan.

“Na enkele jaren in loondienst te zijn geweest heb ik besloten ondernemer te worden en stichtte mijn eigen bedrijf. Dit heb ik uiteindelijk verkocht aan mijn personeel, waarna ik een investering heb gedaan in duurzaam vastgoed, te weten een drietal appartementen gelegen in mijn directe omgeving met het doel om een pensioenvoorziening te creëren (...). De aangekondigde beleidsveranderingen voor 2023 hebben veel impact. Van de drie appartementen zijn er twee die waarschijnlijk in het middenhuur puntenstelsel gaan vallen. In dat geval wordt het rendement zelfs negatief. Mijn financiering loopt tot 1 maart 2023 wat maakt dat ik het moet herfinancieren tegen 6% terwijl ik fiscaal slechts 2,57 % zou moeten betalen (...). Ik ben 63, pensioen ben ik nu kwijt, ik kan dit niet de komende vier jaren compenseren met werk. Wat moet ik doen?”

(Lid van Vastgoed Belang, regio West-Noord)

Vastgoed Belang heeft kennisgenomen van de uitwerking van het reguleringsbeleid van het kabinet voor de middenhuur middels het wetsvoorstel Betaalbare Huur (hierna: wetsvoorstel BH). Hieronder wordt een inhoudelijke reactie gegeven op het wetsvoorstel BH.

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0418&from=EN>

³ <https://www.dnb.nl/media/fskfkwh4/dnb-analyse-regulering-van-het-middenhuursegment.pdf>

1. Negatieve effecten wetsvoorstel BH voor particuliere beleggers/verhuurders

Aangezien de parameters van dit reguleringsbeleid al bekend waren, heeft Vastgoed Belang Ortec Finance onderzoek⁴ laten doen naar de effecten ervan. De uitkomsten van dit onderzoek bewijzen dat de reguleringsmaatregelen die voortvloeien uit het wetsvoorstel BH problematisch zijn.

In combinatie met de al vastgestelde beperking van de huurverhoging, de verhoging van overdrachtsbelasting en de WOZ-cap, zal het wetsvoorstel BH leiden tot een vergaande daling van de huurinkomsten van in totaal € 900 miljoen. Dit betekent een daling van de huurinkomsten voor particuliere verhuurders/beleggers van € 2445 per woning per jaar. Voorts toont Ortec aan dat het reguleringsbeleid zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH resulteert in een marktwaardeverlies bij door exploiteren van meer dan 25%. Te verwachten is dat de waarde van de meer dan 800.000 huurwoningen van particuliere beleggers/verhuurders gaat dalen met meer dan € 12 miljard. Particuliere beleggers krijgen te maken met een negatieve exploitatie van hun huurwoningen, terwijl zij ook willen meegaan met de verduurzamingsopgave van hun huurwoningen en waar zij ook een goede bijdrage aan willen leveren. Dat vergt de nodige investeringen, maar die moeten zij wel kunnen realiseren. Dat wordt alsmaar lastiger gemaakt, ook door de effecten van de sinds 1 januari 2023 inwerking getreden verhoogde Box 3-heffing op basis van de Overbruggingswet.

Het bovenstaande betekent dat het wetsvoorstel BH ertoe leidt dat particuliere beleggers onvoldoende financiële middelen zullen hebben om te investeren in verduurzaming, verbetering en het toevoegen van nieuwe huurwoningen. Schrijnender nog zijn de verdampende pensioenen en de onmogelijkheid om belastingen te kunnen betalen omdat de exploitatieopbrengsten in rook opgaan. Daarnaast hebben veel beleggers die de aanschaf van hun huurwoningen (deels) hebben gefinancierd met bancaire financieringen, te maken met een verslechtering van het onderpand van die leningen. Die is immers gebaseerd op te verwachten huurinkomsten én een bestendige marktwaarde. Een bijstortingsverplichting opgelegd als gevolg daarvan door banken of zelfs opzegging van die financiering vallen in de lijn der verwachting. Het aangaan van een financiering is vaak noodzakelijk om het vastgoed aan te kopen. De aflossing moet gezien worden als een investering in toekomstig pensioen, die in plaats komt van een maandelijkse afdracht aan een pensioenfonds die werkenden in dienst van een werkgever veelal doen.

Al deze negatieve consequenties hebben tot gevolg dat veel particuliere beleggers worden gedwongen om hun huurwoningen te gaan verkopen. De omvang van het aantal gedwongen te verkopen huurwoningen is tenminste 25.000 op jaarbasis indien wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 13%⁵ (dat wil zeggen dat jaarlijks 13% van de lopende huurcontracten wordt opgezegd of anderszins wordt beëindigd) en de voorzichtige inschatting dat de helft van de verhuurders dat gaat doen. De omvang van het gedwongen verkopen ligt zelfs aanmerkelijk

⁴ <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=147>

⁵ <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=147>

hoger indien wordt uitgegaan van de mutatiegraad gehanteerd in het WoOn 2021⁶, dat vorig jaar is uitgebracht in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het WoON 2021 gaat uit van een mutatiegraad van 37% voor de huurwoningen van particuliere beleggers in de vrije sector. Dit betekent dat de huurwoningmarkt rekening moet houden met meer dan een verdubbeling van het hiervoor aangegeven aantal huurwoningen dat aan de huurwoningmarkt zal worden onttrokken.

Het bovenstaande betekent dat particuliere beleggers/verhuurders door de reguleringsmaatregelen die voortvloeien uit het wetsvoorstel BH gedwongen worden om een woning bij opzegging van het huurcontract te verkopen. Dan wordt het huis niet opnieuw verhuurd. Door de combinatie met het verlies aan huurinkomsten, de hoge kosten van de verduurzamingsopgave en de verhoogde Box 3 belastingdruk als gevolg van de per 1 januari jl. in werking getreden Overbruggingswet is dat namelijk voor geen enkele nieuwe verhuurder aantrekkelijk. De gedachte dat deze woningen dan beschikbaar komen voor starters op de koopmarkt is niet reëel gegeven de waarde die deze woningen vaak vertegenwoordigen.

2. Het wetsvoorstel BH is doelmatig noch rechtmatig

Naast het feit dat particuliere verhuurders als gevolg van de reguleringsmaatregelen zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH te maken krijgen met omvangrijke huurinkomstendalingen en marktwaardeverlies van hun huurwoningen, stelt Vastgoed Belang vervolgens vast dat de reguleringsmaatregelen niet zullen leiden tot het behalen van de beoogde beleidsdoelen van die regulering, te weten het vergroten van het aantal beschikbare (betaalbare) middenhuurwoningen. Vastgoed Belang stelt dan ook vast dat het wetsvoorstel niet doelmatig is en het wetsvoorstel juist een tweeledig negatief effect heeft op de noodzakelijke toename van nieuwe huurwoningen en het behoud van de bestaande huurwoningvoorraad in het middenhuursegment. Hierna zetten wij de overwegingen uiteen die leiden tot deze conclusie.

Ten eerste is nu al sprake van het stilvallen van de nieuwbouwproductie en daarmee een afname van de groei van het aantal nieuwe middenhuurwoningen waardoor de doelstelling van het ministerie van BZK - 900.000 nieuwe woningen in 10 jaar - zeker niet wordt gehaald. Ten tweede leidt de regulering tot een groeiend tekort aan bestaande beschikbare middenhuurwoningen. Immers: particuliere verhuurders/beleggers zullen door de reguleringsmaatregelen, de verduurzamingsplicht én de reeds nu plaatsvindende verhoogde belastingdruk als gevolg van box 3 gedwongen worden om op korte termijn hun huurwoningen bij mutatie te gaan verkopen. Dit betekent concreet dat de bestaande woningvoorraad voor middenhuurwoningen juist afneemt als gevolg van het reguleringsbeleid zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH. In combinatie met de reeds in werking getreden box 3 belastingverhoging zal dit effect al op korte termijn zichtbaar zijn.

Kortom, het reguleringsbeleid zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH leidt niet tot meer, maar juist tot minder beschikbare middenhuurwoningen en is derhalve niet doelmatig.

⁶ Onderzoek naar de stand van de Woningmarkt dat elke drie jaar door het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt uitgevoerd. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-6ba59413e76cef7c060942077d1ab7eb072ed52d/1/pdf/Kernpublicatie%20WoON%202021.pdf>

Naast het feit dat het reguleringsbeleid zoals opgenomen in wetvoorstel BH niet doelmatig is, voldoet het niet aan de eis dat een rechtvaardiging moet bestaan voor overheidsbeleid dat leidt tot een inbreuk op de eigendomsrechten en belangen van mensen die door dat reguleringsbeleid van de overheid geraakt worden. En zelfs als de inbreuk op zich gerechtvaardigd zou zijn vanwege de publieke belangen die daarmee beogen te worden gediend mag (de stapeling van) dat reguleringsbeleid van de overheid niet tot een disproportionele last (in Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EVRM)-termen: '*excessive burden*') leiden voor de specifieke groep burgers die door dát overheidsbeleid geraakt worden. Anders gezegd: er moet een *fair balance* bestaan tussen de publieke belangen en de belangen van burgers die door het overheidsbeleid worden geraakt.

Daar voldoet het overheidsbeleid op dit moment niet aan. Dat dit een cruciale toetssteen is voor overheidsbeleid blijkt uit jurisprudentie van [EVRM](#), onze eigen Hoge Raad maar ook uit overwegingen van Afdeling advisering van de Raad van State in haar advies over bijvoorbeeld de WOZ-cap, en tenslotte ook uit de overwegingen van het ministerie van BZK zelf in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel BH en de Nota van Toelichting op het Besluit Huurprijzen Woonruimte, onderdeel van het wetvoorstel BH.

Van groot belang voor de vaststelling dat het reguleringsbeleid niet rechtmatig is en niet voldoet aan de eis van *fair balance*, is óók het feit dat geen sprake is van een (evenwichtige) belangenafweging tussen natuurlijke personen en vermogende bedrijven, maar van een belangenafweging tussen natuurlijke personen zelf. Particuliere verhuurders/beleggers zijn natuurlijke personen – het gaat hier volgens CBS-cijfers om 280.000 personen⁷ - die een zelfstandig beroep uitoefenen en in 95% van de gevallen tussen de één en drie huurwoningen bezitten.

Met het reguleringsbeleid zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH wordt het particuliere beleggers onmogelijk gemaakt om hun cruciale rol als huisvester voor genoemde groepen woningzoekenden op de huurwoningmarkt te blijven vervullen. Immers, door de stapeling van reguleringsmaatregelen zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH alsook door de belastingmaatregelen in Box 3 zoals reeds ingegaan per 1 januari jl., zien particuliere beleggers/verhuurders de exploitatie van hun huurwoningen negatief worden en de marktwaarde van hun huurwoningen significant dalen, waardoor hun pensioen in rook opgaat. Dat is in strijd met het eigendomsrecht zoals dat in het EVRM is vastgelegd. Wekelijks krijgt Vastgoed Belang berichten van haar leden die om deze redenen gedwongen worden hun huurwoningen te verkopen en met hun rug tegen de muur staan.

Kortom, het wetsvoorstel BH leidt ertoe dat er niet méér, maar juist minder middenhuurwoningen beschikbaar zullen zijn en maakt (in combinatie met de andere maatregelen) dat de exploitatie negatief wordt en de marktwaarde van de huurwoningen van particuliere verhuurders met ruim € 12 miljard daalt. Daarmee wordt niet voldaan aan het *fair balance*-vereiste van het EVRM en is het wetsvoorstel onrechtmatig. Dat geldt temeer gelet op het navolgende.

⁷ [Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur \(cbs.nl\)](#)

Vastgoed Belang stelt vast dat met het wetsvoorstel BH niet voldaan wordt aan de eisen voortvloeiend uit het gelijkheidsbeginsel. Uit het Ortec Finance rapport blijkt dat beleggers over de hele breedte worden getroffen door de regulering. Echter, wordt er onderscheid gemaakt tussen verschillende type beleggers. Particuliere verhuurders worden door de reguleringsmaatregelen uit het wetsvoorstel BH onevenredig harder getroffen dan andere type verhuurders op de huurwoningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de institutionele verhuurders. In het coalitieakkoord is de volgende passage opgenomen; *“Middenhuurwoningen krijgen een vorm van huurprijsbescherming, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren”*.⁸ Om dit voornemen uit het coalitieakkoord te effectueren worden er onder andere een puntenopslag bij nieuwbouwwoningen toegekend, en krijgen hogere energie labels (die doorgaans bij nieuwe woningen voorkomen) een hogere waardering in het woningwaarderingstelsel.

Daarnaast heeft de overheid – in samenhang met haar beleid voor de middenhuur - de mogelijkheid voor woningcorporaties juist verruimd om te investeren en verhuren in het middenhuursegment, met het wetsvoorstel om de opschorting markttoets voor woningcorporaties te verlengen tot 1 juli 2025⁹. Hiermee worden corporaties gefaciliteerd om in concurrentie te treden met particuliere beleggers in hetzelfde huurmarkt-segment terwijl zij die investeringen niet tegen de (veel hogere) markttrenten behoeven te financieren. Ook hoeven corporaties niet te voldoen aan de condities van de markt zoals rendementseisen. Zo is in het coalitieakkoord de volgende passage opgenomen; *“Om woningcorporaties te stimuleren tot de bouw van middenhuurwoningen wordt de markttoets gedurende de hele kabinetsperiode opgeschort”*.¹⁰

Tot slot wijst Vastgoed Belang nog op het volgende.

Het ministerie van BZK heeft recent bij monde van haar directeur Woningbouw bij een interview op Vastgoedmarkt.nl aangegeven dat het verkopen van panden niet zal plaatsvinden door beleggers met een langetermijnperspectief, dit gezien de nog jaren voortgaande schaarste aan woningen¹¹. Wij citeren:

“Ik ken het Ortec-onderzoek. Ook wij verwachten dat er beleggers zullen zijn die uit de markt stappen. Dat zijn vooral investeerders met een korte termijnperspectief. Beleggers met een langere horizon weten dat we nog lange tijd met woning schaarste kampen. Zij zullen daarom wel blijven zitten.”

Gezien het feit dat particuliere verhuurders beleggen voor hun pensioen, zijn zij bij uitstek beleggers met een langetermijnperspectief! Zij gaan niet voor een snel hoog rendement maar

⁸ <https://www.kabinetsformatie2021.nl/documenten/publicaties/2021/12/15/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst>

⁹ Het opschorten van de markttoets stimuleert de inzet van niet-DAEB-middelen van woningcorporaties. Dat betekent dat zij extra kunnen investeren in het middenhuursegment, sociale koop en gemengde projecten (sociaal en middenhuur) vanuit het niet-DAEB-vermogen. Zie wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning (<https://www.internetconsultatie.nl/opschorting/b1>)

¹⁰ <https://www.kabinetsformatie2021.nl/documenten/publicaties/2021/12/15/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst>

¹¹ <https://www.vastgoedmarkt.nl/181768/de-regulering-brengt-de-juiste-balans-tussen-huurders-en-beleggers>

voor een langdurig redelijk rendement en een goede relatie met hun huurders. De aanname van de BZK directeur Woningbouw is feitelijk onjuist.

Immers, juist deze kleine particuliere beleggers met een langetermijnperspectief zullen financieel niet in staat zijn om te kunnen blijven zitten. Het zijn namelijk geen corporaties of institutionele beleggers met grote financiële reserves. We hebben het al eerder geschreven in deze reactie: de reguleringsmaatregelen voortvloeiend uit het wetsvoorstel BH leiden juist voor die particuliere beleggers/verhuurders tot een negatieve exploitatie van hun huurwoningen en een groot marktwaardeverlies van die huurwoningen. Dat betekent het verdampen van hun jarenlang opgebouwde vermogen dat in de stenen van hun huurwoningen zit en dat juist bedoeld is voor de opbouw van hun eigen oudedagsvoorziening.

Wij gaven het al eerder aan: particuliere beleggers/verhuurders moeten uit het exploitatieresultaat niet alleen de opbouw van hun pensioen maar óók het onderhoud en de verduurzaming van hun woningen, de belastingafdracht en hun rente en aflossing op hun leningen betalen. Het is derhalve voor particuliere beleggers/verhuurders geen kwestie van blijven zitten, maar een bittere keuze moeten maken tussen het laten verdampen van hun pensioen, of hun woningen gedwongen te moeten verkopen door banken.

3. Wat ziet Vastgoed Belang als alternatief?

Uit het bovenstaande volgt dat de gedwongen regulering van de middenhuur zoals voorgenomen met het wetsvoorstel BH gekoppeld aan de verhoogde Box 3 belastingdruk per 1 januari 2023 én de verduurzamingsplicht opgelegd aan verhuurders, onrechtmatig is en niet gaat leiden tot een toename van de beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Dat het ook anders kan bewijst het voorstel van Vastgoed Belang voor Vrijwillige Regulering Middenhuur¹². Vastgoed Belang pleit opnieuw voor dit alternatieve voorstel omdat het laat zien dat de publieke belangen (lees: betaalbaarheid, beschikbaarheid en het verduurzamen van middenhuurwoningen) wel degelijk met de gerechtvaardigde belangen van particuliere verhuurders met elkaar verenigd kunnen worden.

De kracht van dat voorstel is tweeledig: de beleidsdoelstelling van een middelhuursector van voldoende omvang wordt gerealiseerd én particuliere verhuurders/beleggers dragen op vrijwillige wijze daaraan bij. Het voorstel is niet nieuw maar gebruikelijk voor landen om ons heen. Zo worden de verhuurders in Duitsland die hiervoor kiezen door de overheid gecompenseerd met rentekortingen.

In weerwil van de recente uitspraken van het ministerie van BZK en de minister voor VRO – dat de markt is gevraagd te komen met alternatieven maar dat die er niet gekomen zijn – heeft Vastgoed Belang proactief en reeds op een vroegtijdig moment, te weten in juli 2022 (derhalve ruim voordat de minister zijn reguleringsplannen had uitgewerkt en vormgegeven in zijn beleid zoals verkondigd aan de Kamer met zijn Kamerbrief van 9 december 2022) voorstellen aangedragen.

¹² <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=133>

Voorstellen op grond waarvan het dienen van de publieke belangen van beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen in de middenhuur konden worden verenigd met de gerechtvaardigde belangen van de particuliere verhuurders bij het kunnen behalen van het voor hen noodzakelijke redelijk rendement. Helaas heeft het kabinet deze inzichten niet toegepast bij het vormgeven van zijn beleid en overigens daarbij eind 2022 de uitkomsten uit het Ortec-rapport over de negatieve gevolgen van dat beleid (gebaseerd op rekenmodellen en databestanden van woningen die door de overheid zelf ook worden gehanteerd) eveneens naast zich neergelegd.

Meer recent heeft Vastgoed Belang (naar aanleiding van de voorgenomen regulering van de middenhuur zoals beschreven in de Kamerbrief van de minister voor VRO d.d. 9 december 2022) aangegeven dat, wil de overheid inderdaad haar beleidsdoelen voor wat betreft betaalbaarheid en beschikbaarheid van middenhuurwoningen bereiken, derhalve dus het belang van de huurder kunnen dienen, diezelfde overheid inderdaad – zoals letterlijk opgenomen in het regeerakkoord – invulling moet geven aan haar terechte zelfinzicht dat er dan tegelijkertijd óók ruimte bestaat voor beleggers voor het kunnen behalen van een (niet meer dan) redelijk rendement bij het investeren in huurwoningen. Dat is niet alleen essentieel om de bouw van nieuwe huurwoningen op peil te houden, maar óók om de bestaande middenhuur woningvoorraad te behouden. Dit betekent dat de overheid dan ook niet alleen moet kijken naar woningcorporaties of institutionele beleggers maar evenzeer naar particuliere beleggers. Te weten dat zij in Nederland meer dan 800.000 huurwoningen verhuren en meer dan 2 miljoen personen huisvesten.

Om particuliere beleggers in de gelegenheid te stellen om in die middenhuurwoningen te kunnen blijven investeren, zal de overheid – nu zij het alternatief van Vastgoed Belang heeft afgewezen - haar reguleringsplannen zoals opgenomen in het wetsvoorstel BH moeten mitigeren dan wel de gevolgen daarvan voor verhuurders moeten compenseren, om uitvoering te geven aan haar in het Regeerakkoord opgenomen en hiervoor beschreven doelstelling.

Gedacht kan worden aan de volgende wijzigingen dan wel compensaties:

1. Werk met een puntenopslag, zoals ook voorgesteld bij de nieuwbouw, om verduurzaming te stimuleren;
2. Herzie het WWS-puntenstelsel met oog voor de hogere kwaliteit van middenhuur woningen; het WWS puntenstelsel is ooit ontwikkeld voor sociale huurwoningen en neemt de hogere kwaliteit van woningen in het hoger segment niet mee. Tegelijkertijd is de manier van puntentelling aan vernieuwing toe. Wat gold als kwalitatief hoogwaardig in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw is nu volstrekt achterhaald. Er moet met de bril van nu worden gekeken naar woningen en naar de verdeling van het punten. Denk bijvoorbeeld aan keukens die er nu heel anders uitzien, badkamers die veranderd zijn etc. Daarbij pleiten wij ook om hetzelfde aantal punten aan Gemeentelijke monumenten toe te rekenen zoals bij Rijksmonumenten. Er geldt immers voor beiden dezelfde ingewikkelde regelgeving op het gebied van verbouwing en/of verduurzaming.

3. Beperk de werking van de WOZ-cap indien de verhuurder boven de 187 punten uitkomt als gevolg van verduurzaming van de betreffende huurwoning. Dit zorgt ervoor dat zij woningen kunnen verduurzamen en die investeringen ook daadwerkelijk kunnen terugverdienen;
4. Geef particuliere beleggers die verhuren in het middensegment objectsubsidies indien zij de doelgroepen (middeninkomens) huisvesten. Daarmee dienen zij een publiek belang. Het is niet ongebruikelijk in landen om ons heen dat verhuurders in zulke gevallen daarvoor worden gecompenseerd, bijvoorbeeld met door de overheid gegeven rentekortingen op hun vastgoedleningen, zoals ook betoogd door professor Peter Boelhouwer van de TU Delft¹³;
5. Geef particuliere beleggers die verhuren in het middenhuursegment een belastingkorting wanneer zij hun huurwoningen beschikbaar stellen aan de doelgroep (middeninkomens).

Hoogachtend,



Jack de Vries
Voorzitter Vastgoed Belang

¹³ <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=131>