

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst,
de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 29 november 2012

Betreft: Op weg naar liberalisatie

Geachte minister,

Amice!

Vastgoed Belang en de daarin verenigde grote en kleine vastgoedinvesteerders zijn verheugd, dat in het regeerakkoord de eerste stappen zijn gezet op weg naar liberalisatie van de markt van huurwoningen. Wij zijn positief over de liberalisatie van huurwoningen voor huurders met een inkomen van hoger dan € 43.000. Het hanteren van rendement als basis voor bepaling van de maximale huurprijs is ook winst, maar mag niet marktverstoring werken.

Gaarne zouden we worden uitgenodigd om bij te dragen aan de uitwerking op korte termijn van de penseelstreken in de tekst van het regeerakkoord. Wij nemen de vrijheid om al enige punten aan te dragen voor die uitwerking. Ons uitgangspunt daarbij is 'investeren moet renderen' en daartoe zijn we ook daadwerkelijk bereid.

Er is veel vraag naar huurwoningen, zeker bij middengroepen, na inzet van de juiste instrumenten. Ons Platform van 40 grote professionele particuliere investeerders is bereid om te investeren in 20.000 nieuwe huurwoningen met huurprijzen van € 600,- tot € 900,- per maand. Daarnaast zijn we bereid om 20.000 woningen (niet DEAB) over te nemen van de corporaties tegen marktprijzen. Dat stelt hen mogelijk in staat om 20.000 woningen te bouwen voor de doelgroep van beleid.

Wij zijn van mening, dat de voorgestelde forse huurverhogingen boven inflatie marktverstoring kunnen werken. Het invoeren van de daaraan gekoppelde verhuurderheffing holt tevens de investeringsbereidheid van investeerders in woningverbetering en nieuwbouw uit.

Een dergelijke heffing is volgens ons voor particuliere investeerders niet logisch, omdat zij hun vastgoedportefeuille met ongesubsidieerd geld en na afdracht van de bijbehorende belastingen hebben opgebouwd. Om toch een rendabele exploitatie te hebben, is er anders dan bij corporaties, veelal geen of weinig ruimte tussen de contracthuur en de maximaal redelijke huur c.q. de markthuur.

Vastgoed Belang

Bezoekadres
Rijswijkstraat 175
1062 EV Amsterdam

Postadres
Postbus 90127
1006 BC Amsterdam

Telefoon: (020) 346 31 23
Telefax: (020) 346 31 10
E-mail: info@vastgoedbelang.nl
Website: www.vastgoedbelang.nl

KvK Haaglanden nummer 27169391
ABN AMRO Bank NV 54-54.10.215
Postbank 62912

Wij pleiten er daarom voor om de particuliere investeerders geen 'verplichting' op te leggen de huren fors hoger dan de inflatie te verhogen en deze via een heffing af te romen.

De koppeling van de huur aan de WOZ-waarde zonder dempingmechanisme veroorzaakt in diverse marktregio's ongewenste huursprongen zowel naar boven als beneden.

Uit overwegingen van het stimuleren van rendabele investeringen in nieuwe en bestaande woningen en van maatschappelijk ondernemen doen we u enige suggesties toekomen voor de uitwerking van bladzijde 32 van het regeerakkoord.

Bestaande woningen

1. Wij pleiten ervoor om voor bestaande niet geliberaliseerde woningen een aan de woning gekoppelde toegestane huurprijs in te voeren gebaseerd op de bijvoorbeeld per 1 juli 2013 te fixeren maximaal redelijke huur conform de huidige puntentelling, die in de komende jaren wordt geïndexeerd met CPI plus 1,5%. Door de eenmalige fixatie kan het ingewikkelde puntentellingsysteem en toetsing door de Huurcommissie worden geschrapt. In marktgebieden waar dat op basis van de hoge WOZ mogelijk is, mag door de verhuurder een hogere huur worden berekend op basis van 4,5% van de WOZ.
2. Om scheefwonen op te lossen zou de huur voor huurders die minder betalen dan de toegestane gefixeerde huurprijs kunnen worden gecorrigeerd door bijvoorbeeld in 5 jaar het verschil in te lopen. Voor huurders met een inkomen van boven de € 43.000 nemen wij uw maatregel van een tijdelijke liberalisatie over.
3. Om investeringen in de energieprestatie en woningverbetering te stimuleren zouden deze investeringen kunnen worden gehonoreerd met een huurvergoeding van 7% van de aantoonbare investering boven de gefixeerde huur. Ingeval van de keuze voor een hogere huur, die gebaseerd is op 4,5% van de WOZ, geldt dit niet, omdat de investeringen in de WOZ tot uiting zouden moeten komen. De Belastingdienst zou deze investeringen kunnen registreren op basis van de facturen. Naar onze overtuiging zullen op een dergelijke wijze investeringen in verbetering van de bestaande voorraad kunnen worden gestimuleerd, terwijl er aan de huurder waarde wordt geboden of een besparing op energiekosten.

Op deze wijze wordt naar onze mening een geleidelijke overgang van het oude naar het nieuwe systeem geboden. De liberalisatiegrens zou daarnaast fasegewijs kunnen worden verlaagd van € 665 naar € 500.

Een voorwaarde voor een marktconforme, reële en rendabele huurwaarde is een periodieke herijking van het opslagpercentage boven CPI en het berekeningspercentage ten opzichte van de WOZ. De bewegingen van de WOZ zouden kunnen worden gedempt door uit te gaan van een 5-jaars voortschrijdend gemiddelde.

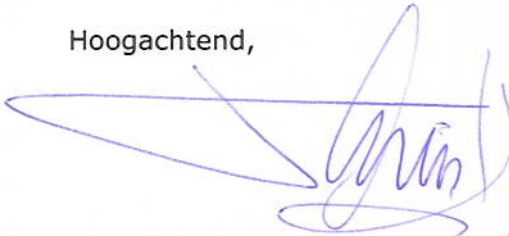
Nieuwe woningen

Voor nog te bouwen of grondig te renoveren woningen pleiten wij ervoor om deze in de volle breedte te liberaliseren. Duidelijkheid is hier noodzakelijk. Werkgelegenheid kan door nieuwe investeringen worden gestimuleerd en er kan met voortvarendheid worden gewerkt aan het bedienen van de groeiende vraag naar huurwoningen als vervanging van de koopwoningenmarkt. Door de 20.000 nieuwe woningen, die alleen al door de investeerders van ons Platform in een periode van 3 jaar kunnen worden gerealiseerd, kan een concreet begin worden gemaakt.

Bij het overleg over de uitwerking willen we ook graag nog enige randvoorwaarden inbrengen, zoals eerder in de voorstellen van een van uw voorgangers, minister Dekker waren opgenomen, zoals 'eens geliberaliseerd blijft geliberaliseerd'.

Vertrouwend op uw aandacht voor onze suggesties tijdens het kennismakingsgesprek met een delegatie van ons bestuur, teken ik,

Hoogachtend,



J. Kamminga
voorzitter

Goed!