

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister voor Wonen en Rijksdienst
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 27 januari 2014

Geachte heer Blok,

Ter uitvoering van de afspraken in het regeerakkoord, die verder zijn uitgewerkt in het woonakkoord, zijn er grote hervormingen doorgevoerd op de woningmarkt. Enkele hervormingen staan nog op stapel. Vastgoed Belang ziet het belang in van de stappen die zijn genomen en juicht het streven naar het vlot trekken van de woningmarkt en het invoeren van meer marktwerking als doelen toe. Ik wil u vragen bij de vervolgstappen meer dan tot nu toe rekening te houden met de positie van particuliere verhuurders.

Particuliere verhuurders zijn beleggers, die in plaats van hun geld op een spaarrekening te zetten of aandelen te kopen, beleggen in vastgoed. Zo zijn er ook vele kleine particulieren die investeren in enkele panden om bijvoorbeeld te sparen voor hun pensioen. Zij mogen dan ook een redelijk rendement verwachten op hun investering. Het plaatje voor grote én kleine beleggers wordt echter steeds grimmiger. Zij zien hun inkomsten afgeroomd worden, hun verdien capaciteit verdampen, en zij worden geconfronteerd met allerlei onuitvoerbaar regelgeving.

In deze brief zetten wij alle beleidsontwikkelingen op een rij. De balans in wet- en regelgeving dreigt zodanig uit zicht te raken dat broodnodige investeringen door particuliere verhuurders in de woningmarkt uit blijven, particuliere verhuurders failliet zullen gaan en de woningmarkt een extra tik zal krijgen – juist wanneer deze zich voorzichtig lijkt te herstellen. Hierdoor zijn niet alleen de verhuurders de dupe, ook de huurders zullen de gevolgen voelen. Daarnaast komen doelen als verduurzaming van de gebouwde omgeving, die een belangrijk deel vormen van het vorig jaar gesloten SER-akkoord, in het gedrang.

Ik verzoek u dan ook dringend meer rekening te houden met de positie van particuliere verhuurders. De (potentiele) cumulatieve effecten van de verhuurderheffing, het Aedes-akkoord, de ophoging van de toewijzingsgrens op basis van de motie-Monasch¹, de aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS), de huursombenadering en de aanpassing van de regelgeving omtrent de Huurcommissie dienen hierbij gezamenlijk in ogenschouw te worden genomen.

Ontwikkelingen

¹ Kamerstuk 27926 nr. 210

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

Verhuurderheffing

Het hardst worden particuliere verhuurders met meer dan tien woningen geraakt door de verhuurderheffing. Vastgoed Belang heeft meerdere malen heftig geprotesteerd tegen het opleggen van de verhuurderheffing aan particuliere verhuurders. Naast een principiële bezwaar ligt hieraan het grote verschil in de mogelijkheid van het opvangen van de heffing met sociale verhuurders ten grondslag. Particuliere verhuurders ontvangen geen subsidie, kennen geen achtervang en genieten niet van geborgde leningen.

Helaas heeft ons protest de verhuurderheffing niet tegen kunnen houden. Dit betekent dat er de komende jaren, terwijl de hoogte van de heffing oploopt, een toenemend risico bestaat op faillissement van particuliere verhuurders. Ook zal de financiële klap tot gevolg hebben dat er moet worden bespaard op onderhoud van het bezit, met alle gevolgen van dien. Verder worden investeringen in nieuwbouw en verduurzaming voor vele verhuurders onmogelijk gemaakt - geheel tegen hun wil.

In debat met de Eerste Kamer d.d. 17 december 2013 heeft u reeds toegezegd in 2016 de gevolgen van de heffing te evalueren. Dit zal voor de particuliere verhuurder echter te laat komen. Om aan te tonen wat de gevolgen precies zijn, zet Vastgoed Belang een ruim opgezet onderzoek op onder haar leden. De uitkomsten hiervan zullen in augustus 2014 bekend zijn. Ik hoop zeer dat u, afhankelijk van de uitkomsten, zo nodig aan het eind van dit jaar al de ernst van de situatie zult inzien en zult helpen zoeken naar een nooduitgang voor de particuliere verhuurder.

Aedes-akkoord

Het akkoord dat u d.d. 28 augustus 2013 sloot met de brancheorganisatie van woningcorporaties Aedes heeft ongunstige effecten voor commerciële verhuurders. De mogelijkheid tot het toepassen van een administratieve scheiding tussen de Daeb en de niet-Daeb activiteiten betekent dat woningcorporaties de ruimte wordt gelaten commerciële activiteiten te blijven ondernemen, die niet tot hun kerntaken behoren. Hierdoor blijft de markt verstoord en blijven commerciële verhuurders geconfronteerd met een ongelijk speelveld. In de novelle die deze scheiding regelt zou dan ook een zo stringent mogelijke scheiding moeten worden toegepast.

Ophoging van de toewijzingsgrens

Tijdens het begrotingsdebat 2014 d.d. 20 november 2013 in de Tweede Kamer is de motie-Monasch inzake de toewijzingsgrens voor sociale woningen ingediend. Deze is door de Kamer aangenomen. Hiermee wordt voorzien in de verhoging van de toewijzingsgrens voor woningcorporaties voor sociale huurwoningen. De toewijzingsgrens wordt verhoogd van €34.000 naar €38.000 en mogelijk zelfs naar €43.000. Daarnaast kan 20% van de toewijzingen aan deze doelgroep worden gedaan bij een huidige 10%.

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

Vastgoed Belang is zeer verbaasd door deze 'tegengestelde' beweging. Terwijl er beleidsmatig is ingezet op het tegengaan van scheefhuurders lijkt de definitie simpelweg te worden aangepast. Voor de commerciële verhuurder betekent dit een afname van de 'druk' richting de vrije huursector en daarmee nog minder vraag. Hierdoor neemt de investeringsbereidheid in de vrije huursector af. Ik voorzie dan ook een groot probleem op de middellange termijn door het blijvend grote gebrek aan vrije sector huurwoningen in een tijd dat de vraag sterk zal toenemen.²

Aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS)

De Tweede Kamer buigt zich op dit moment over de aanpassing van het WWS. Het doel van de aanpassing, meer marktwerking in het gereguleerde huursegment, juich ik toe. In de keuze voor inpassing van de WOZ-waarde in het stelsel schuilen echter risico's.

Ten eerste fluctueert de WOZ-waarde. Dit betekent dat de maximale huur bij een dalende WOZ-waarde omlaag moet worden bijgesteld. De mogelijkheid dat huren verplicht massaal worden verlaagd is voor een belegger desastreus. Investerings- en onderhouds-, renovatie-, verduurzaming- en nieuwbouw komen zo onder druk te staan. Het risico bestaat ook dat een thans geliberaliseerde woning onder de liberalisatiegrens komt te vallen. In dit geval is de verhuurder niet alleen gebonden aan de puntentelling van het WWS en aanverwante huurwetgeving, maar zal er ook moeten worden bijgedragen aan de verhuurderheffing. Een dubbele klap dus.

Om genoemde risico's te vermijden zou een huurbevrozing toegepast moeten worden en een liberaliseringsregister moeten worden gehanteerd waarmee thans geliberaliseerde woningen nooit in het sociale segment zullen gaan vallen. Het register betekent dat niet het contract, maar de woning geliberaliseerd is. Dit laatste voorkomt ook het vergroten van het sociale segment dat nu al uit zijn jasje is gegroeid.

Ten tweede hangt veel af van de variant die wordt gekozen. De randvoorwaarden die worden gehanteerd zijn het gelijk blijven van de verdien capaciteit van de verhuurders en het voorkomen van schokeffecten. Er wordt echter gerekend met de theoretische verdien capaciteit, die er van uit gaat dat de maximale toegestane huur ook daadwerkelijk overal in Nederland gevraagd kan worden. Buiten de schaarstegebieden is het echter zo, dat in grote delen van het land geenszins sprake kan zijn van het toepassen van de maximaal toegestane huur, omdat de marktprijs onder het huidige systeem lager ligt.

In eerste instantie zijn zes mogelijke varianten voorgelegd aan de Tweede Kamer. Hier zijn later door enkele partijen nog varianten aan toegevoegd. Vooruitlopend op de doorrekeningen van de extra WWS-varianten pleit Vastgoed Belang voor de variant zoals op verzoek van de VVD wordt doorgerekend. Deze variant zou alleen in schaarstegebieden moeten worden toegepast. Daarbuiten kan het WWS voor commerciële verhuurders komen te vervallen. Ongeacht de variant zijn de eerdergenoemde huurbevrozing en een liberaliseringsregister noodzakelijk om ongewenste effecten te voorkomen.

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

² Zie onder andere conclusie WoOn 2012

De VVD-variant verschuift naar verwachting de (daadwerkelijk te genereren) extra huurinkomsten naar die gebieden waar daadwerkelijk met de maximaal toegestane huur gewerkt wordt. Dit zijn juist de gebieden waar de verhuurderheffing voornamelijk neer zal dalen. Hiermee wordt de klap van de verhuurderheffing in deze gebieden tenminste ietwat verzacht.

Het WWS kan verder in hierbuiten gelegen gebieden worden afgeschaft voor commerciële verhuurders. Het stelsel is daar vanwege de geldende marktprijzen overbodig, terwijl het in stand houden ervan grote administratieve inspanningen met zich mee brengt. Het afschaffen past daarmee binnen het beleidsdoel om onnodige en belastende regelgeving tegen te gaan.

Huursombenadering

Het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen wordt in 2015 vervangen door de huursombenadering. Dit systeem is echter pas werkbaar in geval van portefeuilles van voldoende omvang (zo'n 1000 woningen). Hiervan is in het geval van vele particuliere verhuurders geen sprake. Verder brengt dit systeem allerlei administratieve inspanningen en kosten met zich mee.

Voor particuliere verhuurders zou daarom een systeem moeten worden ingevoerd waarbij huurverhoging kan worden toegepast op basis van categorieën, gefundeerd op de ruimte tussen feitelijke huur en maximaal toegestane huur. In plaats van percentages worden maximale bedragen voor verhoging vastgesteld, die afnemen naarmate de feitelijke huur dichterbij de buurt van de maximaal toegestane huur ligt. Er kan bijvoorbeeld in één keer verhoogd worden tot 50% van de maximaal toegestane huur en daarna in enkele stappen tot 80%.

Aanpassing regelgeving Huurcommissie

Op dinsdag 28 januari 2014 behandelde de Tweede Kamer het wetsvoorstel tot vereenvoudiging en modernisering van de werkwijze van de huurcommissie (33 698). Hierover zal op dinsdag 3 februari 2014 gestemd worden.

Het voorgestelde pakket aan wijzigingen is gericht op het versimpelen van de procedures van de Huurcommissie en het stimuleren van een niet-juridische oplossing van geschillen tussen huurders en verhuurders. Onderdeel van het pakket is het verhogen van de leges voor natuurlijke verhuurders van €25 naar wel €450 euro. Hiermee wordt er bezuinigd op de kosten van de huurcommissie, maar wordt er zo'n €650.000 aan lastenverzwaring opgelegd aan de kleinere particuliere verhuurders. Dit is onacceptabel. Naast de extra lasten wordt ook de toegang tot het recht voor deze verhuurders belemmerd. De balans in dit wetsvoorstel is hiermee zoek. Zeker met het oog op het gebruik van de grillige WOZ-waarde in het WWS is een groeiend aantal geschillen te verwachten, waarbij verhuurders zich in een zeer ongelijke positie zullen vinden ten opzichte van de huurder, die nooit meer dan €25 zal betalen.

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

Uitruil bezit

Naast de mogelijke oplossingen en alternatieven die reeds genoemd zijn vraag ik u naar een oplossing te kijken, die meerdere vliegen in één klap zou slaan. Het betreft de uitruil van te liberaliseren bezit van woningcorporaties met gereguleerd bezit van particuliere verhuurders. Bij een dergelijke uitruil zou de particuliere verhuurder verlost zijn van de last van de verhuurderheffing, de grillen van het WWS met een WOZ-waarde element, de nog in te voeren huursombenadering en dure en ongelijke procedures bij de Huurcommissie. Bovendien zouden woningcorporaties zich weer (kunnen) richten op hun kerntaak: het verhuren en beheren van gereguleerde woningen. Dit idee is niet nieuw. Zo heeft u reeds een circulaire opgesteld die de verkoop van corporatiebezit vergemakkelijkt. Dit alleen is echter niet voldoende. Ik vraag u dan ook met ons en de woningcorporaties te zoeken naar verdere mogelijkheden om de uitruil te faciliteren.

Tot slot

De particuliere verhuurders bezitten een enorme potentie tot het verhelpen van enkele hardnekkige problemen op de woningmarkt. Zij zijn bereid te investeren in de Nederlandse huursector. Hiertoe zal wet- en regelgeving investeringen moeten faciliteren en stimuleren in plaats van blokkeren.

Om te voorkomen dat zij hun heil zoeken in het buitenland, zal de huurmarkt dus sterk geliberaliseerd moeten worden. Dan kunnen en willen zij bijdragen aan onder andere het oplopende tekort aan huurwoningen in de vrije huursector bij een alsmaar stijgende vraag van huurders naar een dynamische woningmarkt.³ Hiermee wordt de kloof tussen sociale huur en koop gedicht. Ook zijn zij bereid te investeren in de nodige huisvesting van ouderen, arbeidsmigranten en studenten.⁴ Tot slot ligt er een grote taak voor particuliere verhuurders in de verduurzaming van hun bezit zoals afgesproken in het SER-energieakkoord, waarvoor investeringen geleverd worden.

Dit alles zal ten goede komen aan het op gang krijgen van de Nederlandse woningmarkt en een broodnodige stimulans betekenen voor de (duurzame) economie.

Ik vraag u dan ook met klem de bovengenoemde cumulatieve effecten van beleid op de particuliere verhuurder mee te nemen bij lopende en toekomstige wetsvoorstellen en regelgeving. De balans is zoek waardoor de verhuurder in een onmogelijke situatie terecht dreigt te komen. Om de balans te herstellen verzoeken wij u het volgende:

³ Zie conclusie WoOn 2012

⁴ Vastgoed Belang heeft hiertoe gepoogd met belanghebbende partijen tot overeenstemming te komen over het aanpassen van het WWS voor onzelfstandige woonruimte. Dit is niet binnen de gestelde tijd (vóór 31 december 2013) gelukt. Daarom zal Vastgoed Belang zelf met een voorstel komen waarbij locatie en energielabel als elementen zullen worden opgenomen.

Vastgoed Belang

Bezoekadres
Rijswijkstraat 175
1062 EV Amsterdam

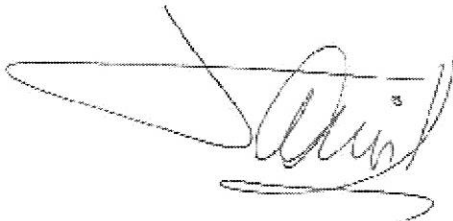
Postadres
Postbus 90127
1006 BC Amsterdam

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

- Niet te wachten tot 2016 met het evalueren van de gevolgen van de verhuurderheffing voor particuliere verhuurders, maar reeds eind 2014 te bezien of aanpassing nodig is op basis van de evaluatie die Vastgoed Belang uitvoert.
- Middels de novelle op de Woningwet een zo stringent mogelijke scheiding toe te passen tussen Daeb en niet-Daeb activiteiten door woningcorporaties.
- Te bezien of er compensatie-mogelijkheden zijn voor de gevolgen van de uitvoering van motie-Monasch met betrekking tot de toewijzingsgrens voor sociale woningen.
- Met betrekking tot de aanpassing van het WWS te sturen op de door de VVD voorgestelde variant in combinatie met een liberaliseringsregister en huurbevriezing. Indien deze variant niet mogelijk blijkt, te opteren voor variant 4, onder dezelfde voorwaarden.
- Het afschaffen van het WWS voor commerciële verhuurders buiten schaarstegebieden.
- Voor commerciële verhuurders te opteren voor een stelsel van huurverhoging op basis van afstand tussen feitelijke huur en maximaal toegestane huur in plaats van de huursombenadering of inkomensafhankelijke huurverhogingen.
- Het gelijktrekken van de legeskosten voor huurder en verhuurder bij geschillen.
- Mogelijkheden tot het faciliteren van een uitruil van het bezit van woningcorporaties en commerciële verhuurders.

Graag ontvangen we uw reactie. Uiteraard zijn wij gaarne bereid een en ander in een in gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,



Jan Kamminga, voorzitter Vereniging Vastgoed Belang.

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