

# PERSBERICHT

Amsterdam, 14 oktober 2022

## Stapeling maatregelen leidt tot alleen maar minder woningen

### Gedwongen regulering gaat niet tot gewenste effect leiden

Vandaag heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge de Tweede Kamer geïnformeerd over de hoofdlijnen van hoe hij de middenhuur wil reguleren. In het nieuwsbericht stelt de minister dat het ook aantrekkelijk moet blijven om te investeren, maar daarover maakt Vastgoed Belang zich grote zorgen. Door de stapeling van maatregelen van zowel minister De Jonge als staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst Van Rij wordt de mogelijkheid om nog te investeren teniet gedaan. Het effect: niet meer, maar minder woningen. Aan de hand van de uitkomsten van een onderzoek uit te voeren door Ortec Finance verwacht Vastgoed Belang binnenkort de harde cijfers te leveren over wat deze stapeling voor verhuurders betekent. Voorzitter Jack de Vries: “de overheid spant op deze manier het paard achter de wagen.”

Dit terwijl diezelfde overheid wel heel veel van verhuurders verwacht op het gebied van de noodzakelijke verduurzaming van woningen. De gedwongen regulering in combinatie met de vorige week aangekondigde verdergaande beperking van de huurstijging in de vrije huursector zet het behalen van een redelijk rendement voor private woningbeleggers op de tocht. “Daarom doet de overheid er beter aan om te kiezen voor regulering die investeerders stimuleert, óók in de bestaande huurwoningsector”, aldus De Vries.

In dit verband is ook de in het Belastingplan 2023 voorziene aanzienlijke verhoging van de belastingdruk op verhuurde woningen van belang. De oorzaak hiervan ligt in het belasten van bruto in plaats van netto-vastgoedrendementen alsook het hanteren van een niet-marktconforme financieringsrente. Alleen deze verhoging neemt nu al voor velen van de honderdduizenden particuliere woningbeleggers het perspectief op een positieve exploitatie weg. Als daar de gedwongen regulering van de middenhuur nog bovenop komt is forse krimp van het aantal door particuliere beleggers in de middenhuur en de vrije huursector geëxploiteerde woningen te voorzien; een krimp die niet door het tempo waarin de bouw van nieuwe huurwoningen verloopt kan worden gecompenseerd. Per saldo neemt daarmee het aantal huurwoningen in de middenhuur en de vrije huursector af.

Dat er overigens excessen zijn op de woningmarkt die moeten worden aangepakt steunt Vastgoed Belang volledig. “Ook voor onze leden is het van belang dat het kaf van het koren wordt gescheiden. Om die reden zijn we ook voor de Wet Goed Verhuurderschap en hebben we deze week het convenant Transparantie Aanvangshuren ondertekend. Ook het meer belasten van vermogen in plaats van arbeid begrijpen wij, maar nu zijn er twee ministeries los van elkaar bezig en blijft er geen rendement meer over om te investeren”, stelt De Vries.

# VASTGOED BELANG

Vastgoed Belang roept de minister daarom op om in plaats van dwang te kiezen voor samenwerking, opdat particuliere woningbeleggers hun [aanbod voor de bouw van 10.000 betaalbare huurwoningen per jaar](#) gestand kunnen doen.

---

Noot voor de redactie/niet voor publicatie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jack de Vries, voorzitter, op nummer 0653-679164

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Met 5.000 leden vertegenwoordigt de vereniging een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Vastgoed Belang en haar leden streven naar duurzaam en maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed, tegen een rendement dat in evenwicht is met het aan beleggen verbonden risico.