

Visie op de huurwoningmarkt

Vastgoed Belang – vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

1.0 Inleiding

Nederlandse wet- en regelgeving van de huurwoningmarkt vindt zijn oorsprong in de wederopbouw. Er was sprake van grote schaarste aan bouw materiaal en arbeid. Bouwen voor de verhuur was voor particulieren niet rendabel. Regelgeving was daarom nodig om kwalitatief behoorlijke huisvesting van de bevolking mogelijk te maken. Bestaande particuliere initiatieven gingen daarom langzaam over in publieke. Woningcorporaties ontstonden, die met publiek vermogen voorzagen in de huisvestingsbehoefte van hen die anders buiten de boot zouden vallen. Waren er tekorten, dan sprong de overheid bij. Vanwege de gunstige voorwaarden voor woningcorporaties kwamen investeringen in de woningbouw meer en meer voor rekening van deze instellingen.

Particulier initiatief werd grotendeels verdrongen. Begin jaren negentig werd de liberalisatiegrens geïntroduceerd waarmee er, op basis van de huurprijs, onderscheid kwam tussen de gereguleerde en de vrije sector. Boven deze huurprijsgrens is daarmee geen sprake meer van huurprijsregulering en huurtoeslag. Echt sprake van een vrije sector huurmarkt was en is er echter niet vanwege de concurrentie met de eveneens gesubsidieerde koopmarkt in de vorm van de hypotheekrenteaftrek. De cijfers tonen dan ook sinds de jaren '80 een halvering van het particulier woningbezit.

Midden jaren negentig is dit effect versterkt als gevolg van de bruteringsoperatie. Hiermee werden corporaties op afstand van de overheid geplaatst. De ongekende prijsstijgingen in de vastgoedsector in de ruim twintig jaar die volgden werkten excessen in de hand. Zowel het toezicht op de corporatiesector als de wettelijke taakstelling waren dan ook niet tegelijk met de bruteringsoperatie aangepast op de nieuwe situatie. Het vermogen en daarmee de investeringen en het werkgebied van corporaties groeiden. Corporaties hebben zich die ruimte met maatschappelijk gebonden kapitaal toegeëigend. Commerciële activiteiten werden gewoonged. Weggedreven van een meer dan verzadigde sociale huursector werd nu volop geïnvesteerd in vrije sector huur, koopwoningen, kantoren en winkels.

Dit geschiedde nog altijd onder diezelfde gunstige voorwaarden. Corporaties konden en kunnen niet failliet gaan vanwege de achtervang van de sector, gemeenten en het Rijk. De financiering is door het Rijk geborgd met voordelige rentetarieven tot gevolg. Grondsubsidies en preferente behandeling door gemeenten kwamen daar nog eens bovenop. Hoe kan het dan ook anders: de onder commerciële voorwaarden opererende particuliere belegger had het nakijken.

Behalve de oneerlijke concurrentie met corporaties, speelt Nederlandse wet- en regelgeving de particuliere verhuurder ook parten. De knellende regelgeving lijkt bedoeld voor corporaties, die met publiek vermogen investeren. Zij is echter ook op de particuliere sector van toepassing. Kunstmatige huren, overregulering, marktverstoring door onder andere de huurtoeslag en een onaantrekkelijke woningvastgoedmarkt voor particulieren zijn het gevolg.

1.1 Probleemstelling

Wartoe heeft deze dominantie positie van de corporatiesector geleid? Allereerst tot een te grote sociale woningvoorraad. Zo'n 25% van de huurders woont scheef en hoort niet thuis in de gesubsidieerde woningen. In ieder geval niet voor de huurprijs die woningcorporaties vragen. Door de huren kunstmatig laag te houden wordt scheefwonen in de hand gewerkt en is er te duur gebouwd. Daardoor is de link tussen prijs en kwaliteit van woningen verloren geraakt. Dit was mogelijk vanwege de gunstige voorwaarde waaronder corporaties opereren en het enorme (maatschappelijke) vermogen dat zij tot hun beschikking kregen. Bijgevolg is de sector haar doel ruimschoots voorbij geschoten. Dit blijkt maar al te duidelijk uit de commerciële avonturen van de sector.

Maar niet alleen de corporatiesector had al sinds 1995 of eerder verregaand hervormd moeten worden, ook de wet- en regelgeving op de huurwoningmarkt die ermee arm in arm ging. De thans vigerende huurprijswetgeving, huurbescherming en subsidiestromen leggen zwaar beslag op publieke en private middelen. Bovendien werken zij marktverstoring. Opvallend is, dat deze belemmerende wet- en regelgeving niet uitsluitend op de corporatiesector van toepassing is, maar ook op de particuliere sector. Zo dragen de particuliere verhuurders al sinds jaar en dag wel de lasten, maar niet de lusten van een uiterst marktverstoring stelsel. Een ander land met een dergelijk beknellend systeem is nauwelijks te vinden.

Marktverstoring elementen

De rol van de corporatiesector is reeds benoemd. Deze is zo dominant dat ruimte voor particulier initiatief continue zwaar onder druk heeft gestaan. Het systeem dat huurprijzen reguleert in de gereguleerde sector (huren < 700 euro: 2014), het woningwaarderingstelsel (WWS), en de daaraan gekoppelde huurtoeslag werken daarnaast ook nog eens marktverstoring. Het WWS bepaalt tot op heden vaste maximale huurprijzen op basis van de kenmerken van een woning. Zwaarwegende kenmerken waarop de consument een woning waardeert wegen hierin slechts beperkt mee. Zo is er nog steeds geen onderscheid mogelijk in huurprijs tussen een woning in hartje Den Haag en noordoost-Groningen. Eveneens maakt het stelsel geen onderscheid tussen corporaties en particuliere verhuurders, ongeacht de onmiskenbare verschillen in uitgangspositie en investeringsvoorwaarden.

De huurtoeslag werkt eveneens marktverstoring. Doordat het recht op deze Rijkssubsidie¹ vervalt bij een huur boven de liberalisatiegrens, is er nagenoeg geen vraag naar woningen met een huurprijs daar (vlak) boven. Alleen in gebieden met een grote druk op de woningmarkt heeft zich een beperkte vrije sector huurmarkt gevormd. Boven de € 900 huur geldt echter weer de sterke concurrentie met

¹ Ruim een miljoen huishoudens ontvangen huurtoeslag. In 2014 is bedragen de totale uitgaven aan huurtoeslag circa € 3mrd. Dit loop de komende jaren verder op.

de gesubsidieerde koopwoningmarkt. Alhoewel de huurtoeslag ook beschikbaar is voor huurders van particuliere huurwoningen, wordt hier in zeer beperkte mate gebruik van gemaakt. Met 17% van de totale gereguleerde voorraad in het bezit, ontvangen hun huurders slechts 8% van het huurtoeslagbudget. Dit komt door de inkomenseisen die particuliere verhuurders vaak stellen aan hun huurders.

Het woningwaarderingstelsel en de huurtoeslag leggen tevens een hoge druk op zowel overheid als private partijen. Het in stand houden ervan legt beslag op schaarse middelen en brengt een enorme regeldruk met zich mee. Het fraudegevoelige huurtoeslagsysteem kost de Staat ook nog eens miljoenen die wegvloeien door misbruik. De Belastingdienst heeft de handen er vol aan.

De marktversturende werking van Nederlandse wet- en regelgeving is door het CPB reeds bevestigd in een onderzoek naar de regulering en subsidiering van de Nederlandse huurwoningmarkt.² Het CPB concludeert als volgt:

“Hieruit komt naar voren dat de regulering en subsidiëring van de Nederlandse huurwoningmarkt de huren met gemiddeld bijna 50% verlagen. Hiermee is jaarlijks een bedrag van 14½ mld euro gemoeid, evenveel als met de fiscale subsidiëring van koopwoningen. Slechts 6¾ mld euro hiervan komt terecht bij huurders met lage inkomens voor wie het bedoeld is. De rest komt terecht bij huurders met midden of hoge inkomens. Dat is een belangrijke oorzaak van de problemen waar de woningmarkt momenteel mee kampt, zoals goedkope woningen die bewoond worden door mensen met een hoog inkomen, mensen met een laag inkomen die geen betaalbare woning kunnen vinden en starters die jarenlang op een woning moeten wachten. Mede hierdoor overtreffen de maatschappelijke kosten van de regulering en de subsidiëring van de huurwoningmarkt de maatschappelijke baten met ongeveer duizend euro per huurwoning per jaar.”

Deze problematiek beperkt zich niet tot de (huur)woningmarkt maar heeft daarmee volgens het CPB ook een substantieel welvaartsverlies tot gevolg. Conclusie is dan ook dat de kosten van het woninghuurbeleid groter zijn dan de baten.

“De maatschappelijke kosten van het woninghuurbeleid overstijgen de maatschappelijk baten met gemiddeld circa duizend euro per huurwoning per jaar. Met 2,4 mln corporatiewoningen bedraagt het totale directe welvaartsverlies in dat segment 2½ mld euro per jaar. Dit is een conservatieve schatting omdat het uitsluitend het saldo van voordelen en verstoringen op de huurwoningmarkt betreft. Daarnaast is sprake van indirecte maatschappelijke verliezen via de arbeidsmarkt doordat de gedeeltelijk inkomensafhankelijke huurtoeslag de armoedeval vergroot en doordat de beperkte doorstroming de arbeidsmobiliteit schaadt.”

“Dit welvaartsverlies hangt samen met de problemen die door het woninghuurbeleid worden veroorzaakt. De kunstmatig lage huren betekenen dat het aanbod onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. Huurders kunnen daardoor niet wonen zoals zij zouden willen wonen.”

² CPB, 2008. Zie: <http://www.cpb.nl/publicatie/economische-effecten-van-regulering-en-subsidiering-van-de-huurwoningmarkt>

Voor de Nederlandse economie betekent de huurwetgeving een enorm welvaartsverlies. Voor de huurder betekent het lange wachtlijsten en een woningaanbod dat niet bij de vraag aansluit. Voor de particuliere verhuurder betekent het een grote druk op de inkomsten door een samenspel van huurprijddrukkende maatregelen. In onderstaande tabel is te zien dat particuliere verhuurders als gevolg van wet- en regelgeving en subsidiering, gedwongen zijn huren te hanteren die gemiddeld 44% onder de markthuur liggen!

Tabel 1 Woonlastenverlaging door het woninghuurbeleid

	Alle huur- woningen	Verhuurd aan Huishouden in doelgroep ^a	Ander huishouden	Verhuurd door Woning- corporatie	Andere verhuurder
Totaal bedrag (mld euro)	14½	6¾	7¾	11	3½
Gemiddeld per huishouden (dzt euro)	4¾	5	4¾	4½	5¾
Gemiddeld per huishouden (% van markthuur)	49	56	43	50	44
w.v. door huurregulering	27	27	26	26	28
door verhuurders	15	13	16	16	12
huurtoeslag	7	15	1	8	4

^a De doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van de huurtoeslag. In 2006 lag deze inkomensgrens tussen de 17 en 25 dzt euro, afhankelijk van de huishoudenssituatie.

CPB³

1.2 Verhuurderheffing

Eind 2004 presenteert toenmalig minister Dekker een plan voor meer marktwerking in het huurbeleid. Daarin werd een bijdrage van de particuliere sector verlangd om de effecten van nieuw huurbeleid op het huurtoeslagbudget op te vangen. Dit betrof daarmee een bestemmingsheffing. In april 2012 komt het idee terug in de vorm van een verhuurderheffing waarmee de extra opbrengsten van een geïntroduceerde boveninflatoire huurverhoging worden afgeroomd. Deze heffing bedroeg toen maximaal € 760 mln. Uiteindelijk komt de verhuurderheffing er op basis van het Regeerakkoord "Bruggen Slaan" in 2012. Drie zaken vallen op. Ten eerste is de hoogte van de heffing opgeschroefd naar maar liefst € 1.8 mrd. Ten tweede is er geen sprake van een bestemmingsheffing, maar van een 'verhuurderbelasting' ten behoeve van de algemene middelen. Ten derde wordt bij de behandeling duidelijk dat er wordt afgeweken van de tekst in het regeerakkoord en de troonrede doordat niet alleen corporaties, maar ook particuliere beleggers met meer dan 10 gereguleerde woningen in het bezit zullen worden aangeslagen!

Gemiddeld betekent de heffing dat verhuurders twee à drie maanden huur in moeten leveren. Bovenop reeds bestaande heffingen en belastingen. Veel beleggers betalen zo'n 1,5 maand huur aan Inkomstenbelasting in box III of zij betalen winstbelasting. Daarnaast zijn er nog de gemeentelijke belastingen. Cumulatief wordt er een half jaar aan huurinkomsten aan belasting geheven. De € 4000 die huurders van gereguleerde huurwoningen impliciet als gevolg van het systeem al ontvangen van

³ *idem*

de huisbaas⁴ nog buiten beschouwing gelaten. Dientengevolge is het effect van de heffing voor de particuliere belegger ongekend.

Het is dan ook onbegrijpelijk dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders. Corporaties kunnen immers volgens de voorzitter van de branchevereniging van corporaties alleen al op efficiency jaarlijks € 800 mln. bezuinigen.⁵ Daarnaast hebben zij de mogelijkheid bezit te verkopen en kan er verantwoordelijker met de beschikbare middelen worden omgegaan door zich te richten op de kerntaak: het beheren en verhuren van sociale woningen aan de laagste inkomens. Doel van de regering lijkt dan ook te zijn corporaties te dwingen zich op die kerntaak te gaan richten. Een begrijpelijke zet. De reden dat particuliere beleggers eveneens worden aangeslagen, terwijl zij geen van de mogelijkheden hebben die corporaties ter beschikking staan om de heffing op te vangen, blijkt discutabel. Minister Blok (wonen en rijksdienst) geeft aan dat het juridisch gezien lastig is een onderscheid te maken tussen de twee categorieën verhuurders.⁶ Uitkomst is een enorm bedrag dat uit de sector wordt getrokken. Een sector die volgens dezelfde minister een sleutelrol zou moeten spelen bij het opleven van de economie die staat te springen om investeringen.

1.3 Extra huurverhogingen

De enige maatregel waar particuliere verhuurders op terug kunnen vallen om de heffing op te brengen is de mogelijkheid die in 2013 wordt geboden om de huren extra, boven inflatoir, te verhogen, afhankelijk van het inkomen van de huurder. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) zou voldoende moeten zijn om de verhuurderheffing op te brengen, aldus de regering. Na twee jaar ervaring met de IAH kan worden geconcludeerd dat de maatregel een grote misser is gebleken.

Verhuurders maken er nauwelijks gebruik van vanwege het schrille contrast tussen de enorme gecompliceerdheid en de extra opbrengsten die mogelijk zijn. Degenen die zich eraan wagen lopen op tegen een groot aantal uitvoeringsfouten door verantwoordelijke gemeenten en Belastingdienst waardoor zij de IAH niet kunnen toepassen. Bovendien wordt de verhouding met hun huurders op scherp gezet: om de huren te kunnen verhogen moet er privacygevoelige inkomensinformatie worden gebruikt. Noch huurder noch verhuurder zit hierop te wachten.

Waar bovendien door de regering geen rekening mee wordt gehouden in haar berekeningen is dat in zo'n 90% van Nederland de markthuur in de praktijk (veel) lager ligt dan de maximaal toegestane huur op basis van het WWS. Hier kan dus niet eens de maximaal toegestane huur gevraagd worden. Dat zou rechtstreeks tot leegstand leiden. Toch wordt de theoretische verdien capaciteit op basis van het WWS gebruikt om de gevolgen van de verhuurderheffing in kaart te brengen. De uitleg is dat de markthuur onmogelijk kan worden vastgesteld vanwege de marktversturende wet- en regelgeving.

In gebieden waar wel huren kunnen worden gevraagd tot boven de maximaal toegestane huur op basis van het aantal punten, belemmert deze grens de ophoging van de huur tot de markthuur en worden de (extra) inkomsten met de IAH dus beperkt. De intentie uit het Regeerakkoord "Bruggen slaan" om deze grens voor huishoudens boven de € 43.000 los te laten is helaas in de uitwerking gesneuveld waardoor scheefwonen niet wordt aangepakt. Deze gemiste extra inkomsten leiden

⁴ CBS

⁵ Zie: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/gedateerd/atrive.xml>

⁶ Zie Kamerstuk 33819, nr. E

derhalve tot een nog groter gat met de verhuurderheffing. Dit is nog een voorbeeld waarom de huidige wet- en regelgeving niet gepast is.

Geheel onterecht worden daarbovenop bij de berekeningen omtrent de verhuurderheffing, door de regering nog extra verdiensten opgevoerd bij harmonisatie (het optrekken van de huur naar de marktprijs bij een nieuwe huurder). Die mogelijkheid bestond echter ook voordien al in gebieden waar de evenwichtsprijs nog niet bereikt is. Ten onrechte wordt ook nog eens 1% extra huurstijging toegekend aan de geliberaliseerde sector waar al met markthuursprijzen wordt gewerkt.

1.4 Onderzoek Vastgoed Belang

Vastgoed Belang heeft naar aanleiding van deze nijpende situatie onder haar leden besloten de gevolgen van het huurbeleid en de verhuurderheffing te laten onderzoeken door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Onderzoeksbureau OTB van de Universiteit Delft voert dit onderzoek in de zomer van 2014 uit. De bevindingen zijn ontluisterend. De feitelijke verdien capaciteit van de particuliere verhuurder ligt substantieel lager dan de regering heeft voorgerekend. Daardoor komt de particuliere sector over de jaren 2013-2017 ruim € 300 mln. tekort om de verhuurderheffing op te brengen. In het wetsvoorstel waarmee de verhuurderheffing geïntroduceerd wordt is de randvoorwaarde opgenomen dat de verdien capaciteit van verhuurders er niet op achteruit mag gaan.

1.5 Positie particuliere belegger

Particuliere beleggers wordt het investeren in de woningmarkt door het huurbeleid van de regering nagenoeg onmogelijk gemaakt. Met circa 450.000 woningen in hun bezit vormen zij na de corporatiesector veruit de grootste verhuurdersgroep. Investerings door particuliere beleggers zijn daarmee van groot belang voor de stilliggende woningmarkt. Nu corporaties zich terug trekken naar de gereguleerde sector en aan restricties worden gebonden, wordt het belang van de particuliere belegger verder vergroot.

Zij kunnen echter onder het huidige gesternte nog steeds niet concurreren met woningcorporaties, niet voor een woning vragen wat die waard is, en worden geconfronteerd met allerhande marktversturende en in de uitvoering bewerkelijke wet- en regelgeving. De disbalans tussen de positie van corporaties en particuliere beleggers lijkt voornamelijk veroorzaakt doordat sociale regelgeving steevast ook van toepassing is op de particuliere sector, ondanks de in het oog springende verschillen.

En dan is er de verhuurderheffing. Hierdoor komen Nederlandse particuliere beleggers ook nog eens op een achterstand te staan ten opzichte van buitenlandse investeerders die (tijdelijk) op de Nederlandse markt komen. Anders dan de Nederlandse investeerders kunnen zij de verhuurderheffing wel verdisconteren in de aankoopprijs. Dat geeft ook nog eens een waarde daling op bestaand bezit van binnenlandse investeerders. Ook hebben we van de kantorenmarkt geleerd wat het gevolg kan zijn van grootschalige buitenlandse investeringen. Speculatie door buitenlandse investeerders heeft daar geleid tot grootschalige leegstand en ook destabilisatie van de markt, doordat zij zich uiteindelijk massaal terug trokken van de Nederlandse markt. Gaan zij dat ook doen

nadat zij met fikse kortingen woningen hebben gekocht die met maatschappelijk vermogen zijn gebouwd?

1.6 Huidige hervormingen Woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt staan momenteel niet stil. De hervormingen die de regering doorvoert op de woningmarkt bieden echter geen oplossing voor het probleem. De voorgenomen aanpassing van het WWS waardoor er meer marktwerking moet ontstaan en de voorgenomen overstap van de IAH naar een gestaffelde huurverhoging (de huursombenadering), doen niets aan de verdien capaciteit van de particuliere verhuurder. De verhuurderheffing blijft daarmee een ongekende druk leggen op investeringen. Het woningwaarderingstelsel en de huurtoeslag blijven tevens bestaan. Als gevolg blijft er sprake van een overmatig gereguleerde huurwoningmarkt met kunstmatige huurprijzen waarin nog altijd niet tegemoet kan worden gekomen aan de vraag van huurders.

Investeringen in nieuwbouw, onderhoud, renovatie, en verduurzaming blijven sterk onder druk staan. Dit terwijl er grote opdrachten liggen. Er is in delen van Nederland sprake van grote krapte op de woningmarkt. Vooral de vraag naar middeldure huur (€ 600 – 800) vraagt om grootschalige investeringen. Ook op het gebied van verduurzaming ligt een grote opgave. Vastgoed Belang heeft afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in het Energieakkoord. Deze lijken nu onuitvoerbaar te worden. Zo is er weliswaar een subsidie beschikbaar gesteld voor investeringen in de verduurzaming van de gereguleerde voorraad, maar de voorwaarden blijken ongelukkig gekozen. De verhuurder moet de investeringen volledig uit eigen portemonnee betalen en krijgt de subsidie pas jaren later uitbetaald. De verhuurderheffing moet echter nu al worden opgebracht. Bezuinigen op andere kosten zoals bijvoorbeeld onderhoud doet de verhuurder liever niet, maar dit lijkt noodgedwongen onvermijdelijk. Waar moeten zij het anders van betalen?

2.0 - Visie huurwoningmarkt Vastgoed Belang

Vastgoed Belang ziet de situatie voor haar leden met lede ogen verslechteren. Het is echter niet uitsluitend uit hun belang dat Vastgoed Belang ervoor kiest om nu met een geactualiseerde visie op de huurwoningmarkt te komen. De tekortkomingen op de huurwoningmarkt treffen ook huurders en de Nederlandse economie hard. De sociale huursector kent enorme wachtlijsten en een grote verduurzamingsopgave. De vrije sector huur is vrijwel onbestaand, terwijl de vraag naar middeldure huur in de toekomst toe zal nemen. Onnodige en marktversturende wet- en regelgeving belemmeren een gezonde woningmarkt waar vraag en aanbod elkaar vinden. Ook leidt het huidige, overgereguleerde stelsel tot onnodige druk op publieke en private middelen.

De sleutel tot een gezonde woningmarkt ligt in het maken van onderscheid tussen de sociale en de particuliere sector. Er moet daarvoor een duidelijk verschil gemaakt worden tussen het taakgebied en de spelregels waaronder deze verschillende categorieën verhuurders opereren. Wanneer de particuliere sector de ruimte wordt gelaten door middel van deregulering en vrijstelling van zowel subsidies als de huurtoeslag en onrechtvaardige belastingen als de verhuurderheffing, zal pas werkelijk een woningmarkt ontstaan die voorziet in de huisvestingsbehoefte van huurders.

Zo ook concludeert het CPB⁷:

“De door het woninghuurbeleid verlaagde prijs van wonen is tegelijkertijd een rem op het aanbod. Het weghalen van de belemmeringen op de vrije prijsvorming betekent dat het aantrekkelijker wordt om woningen te gaan verhuren. Hierdoor zijn in het vrije-marktevenwicht problemen met wachtlijsten, scheefwonen en een gebrek aan doorstroming niet aan de orde en woont iedereen zoals hij wil wonen.”

“[Ook] problemen op de huurwoningmarkt en het daaruit voortvloeiende welvaartsverlies kunnen worden bestreden door vrije-marktwerking. Woningtoewijzing is dan niet langer nodig waardoor wachtlijsten en woonkeuzebeperking tot het verleden behoren. Daardoor kan iedereen wonen zoals hij wil en zijn scheefwonen en een gebrekkige doorstroming niet langer aan de orde. De marktdiscipline biedt een mogelijke oplossing voor de vragen die momenteel leven over de aansturing en verantwoording van woningcorporaties.”

Marktversturende elementen moeten dus verdwijnen. Allereerst is het van belang een alternatief te vinden voor de verhuurderheffing. Deze heffing betekent een enorme rem op (investeringen in) de huurwoningmarkt. Een van de redenen voor invoering van de verhuurderheffing zijn de kosten voor de huurtoeslag. Er wordt jaarlijks zo'n € 3 mrd. aan huurtoeslag uitgekeerd. De verhuurderheffing betreft € 1.8 mrd. Er bestaan dus twee grote geldstromen in tegengestelde richting, die beide een eigen bureaucratie, ingewikkelde procedures en hoge kosten met zich mee brengen.

Vastgoed Belang stelt voor om de verhuurderheffing integraal af te schaffen, voor zowel de sociale als de particuliere sector. Corporaties, verantwoordelijk voor de huisvesting van de laagste inkomens, betalen voortaan de huurtoeslag uit eigen portemonnee. Het Rijk stelt hiertoe landelijke

⁷ CPB, 2008. Zie: <http://www.cpb.nl/publicatie/economische-effecten-van-regulering-en-subsidiering-van-de-huurwoningmarkt>

kaders op. Door binnen dat kader te opereren, blijven inkomenseffecten het domein van de landelijke politiek.

Zo krijgen corporaties een prikkel om te bouwen voor hun doelgroep en ook huisvesting aan te bieden die past bij het inkomen van de huurder. Is het gat tussen de kwaliteit van een woning en het inkomen van een huurder te groot, dan heeft dat immers direct financiële gevolgen. Door het vervallen van de verhuurderheffing, in combinatie met hogere efficiency en het toepassen van deze 'passendheidstoets' bij het toewijzen van woningen, kan de corporatiesector het wegvallen van de huurtoeslag opvangen. De verwachting is dat de corporatiesector zich zal beperken tot woningen met een huur tot circa €550,-.

Voor de particuliere sector gaat er behalve door de verhuurderheffing ook door de huurtoeslag en het woningwaarderingstelsel een streep. De gemiste opbrengsten van de verhuurderheffing voor de schatkist worden ruimschoots gecompenseerd door het afschaffen van de huurtoeslag. De weggevallen huurtoeslag wordt vervolgens (deels) door de particuliere verhuurder aan de huurder 'teruggegeven' door middel van door de markt gedicteerde huren. Doordat de huurtoeslag wordt afgeschaft is voor de particuliere sector ook het woningwaarderingstelsel overbodig geworden. Dit stelsel kan dan ook in heel Nederland worden afgeschaft, met uitzondering van enkele gebieden waar marktimperfectie bestaat. Daar gebeurt het afschaffen gefaseerd en onder voorwaarden. Een voorwaarde is bijvoorbeeld een gematigde huurverhoging voor een bepaalde periode en verhoging van de nieuwbouwproductie. Het is van belang voldoende aandacht te schenken aan het voorkomen van mogelijke schokeffecten voor zittende huurders.

2.1 Hoe ziet dat eruit?

Door afschaffing van de 'big three' – de verhuurderheffing, huurtoeslag en het woningwaarderingstelsel – voor de particuliere sector ontstaat na een overgangperiode een feitelijke markt waarin vraag en aanbod elkaar vinden. Uitgangspunt is dat beleggers financiën beschikbaar hebben, dat verantwoord op langere termijn willen beleggen en een aanvaardbaar risico zien in de belegging in huurwoningen. Door voorgestelde aanpassingen in wet- en regelgeving wordt aan alle voorwaarden voldaan.

Liberalisering huurwetgeving

De belangrijkste is liberalisatie van alle huurwetgeving voor woningen in privaat eigendom, zoals thans in de vrije sector het geval is. De basis wordt: betalen wat een huurwoning waard is. In vraag en aanbod zal, zoals overal in de economie, snel een evenwicht ontstaan. In grote delen van het land is dit proces nu al geruisloos tot stand gekomen. Zonder problemen vinden vraag en aanbod elkaar tegen passende huurprijzen.

Alleen in echte schaarste gebieden is het woningwaarderingstelsel nog enige tijd aanvaardbaar. Daar wordt de markt gefaseerd vrijgegeven. Stapsgewijs kan daar de liberalisatiegrens voor particulieren worden verlaagd.

Huurbescherming zittende huurders - overgangstermijn

Vanzelfsprekend zal er voor zittende huurders sprake moeten zijn van voldoende huurbescherming en een overgangsregeling. Er wordt een termijn van vijf jaar aangehouden waarin huurbescherming geldt. Dit geeft huurders voldoende zekerheid en ook tijd om, mocht hun financiële situatie daartoe nopen, zich te oriënteren op een meer passende woning. De jaarlijkse huurverhoging wordt tussen

huurder en verhuurder uit onderhandeld, afhankelijk van de kloof tussen de feitelijke huur en de markthuurl. Zo worden huren voorzichtig, stapsgewijs aangepast, zowel naar boven als naar beneden. Er geldt een huurverhoging boven inflatie van 1 à 2 procent, tussen de partijen overeen te komen. In geval van een afwijking van 20% of meer tussen de taxatiehuur en de feitelijke huur, mag daarbovenop 2% extra gevraagd worden. Zo wordt in geval van (veel) te lage huren maximaal 4% boven inflatie verhoogd tot de hoogte van de markthuurl is bereikt. Binnen vijf jaar wordt zo ruim 20% van de kloof tussen de feitelijke huur en de markthuurl gedicht.

Sociaal zwakkere huurders met financiële problemen komen nog in aanmerking voor een huurtoeslag, zolang zij geen passende woning hebben gevonden. Voor het overige wordt de sociale sector uitsluitend het domein van corporaties, waar inkomen en huur bij elkaar worden gebracht. De kaders hiervoor worden in Den Haag bepaald. De uitvoering komt tot stand in de samenwerking tussen UWV, gemeente en corporatie.

Investeringsen

Investeringsen komen weer van de grond. De heffing op verhuur en kunstmatige huren zijn verleden tijd waardoor particuliere beleggers rendabel kunnen investeren. Leden van Vastgoed Belang zijn onder deze omstandigheden bereid op korte termijn 20.000 nieuwe woningen te bouwen. Door eveneens 20.000 geliberaliseerde en/of te liberaliseren woningen van corporaties te kopen beschikken ook corporaties over voldoende liquiditeit om 20.000 woningen in het sociale segment te kunnen bouwen of te investeren in de verduurzaming of renovatie van hun bestaande bezit. Uitgewerkt betekent dat het volgende.

Eerste uitgangspunt is dat aannemers volgens verstrekte gegevens in staat zijn voor € 80.000 zuivere bouwkosten een sociale, dus eenvoudige eengezinswoning te bouwen en voor € 100.000 een luxere woning.

Tweede uitgangspunt is dat Gemeenten, dankzij de afschrijving op tot nu niet te verkopen grond, kavels aanbieden voor € 10.000.

Derde uitgangspunt is dat bijkomende kosten maximaal € 20.000 kunnen bedragen. Zo kunnen in de sociale sector huurwoningen worden gebouwd voor een investering van € 110.000 en in vrije sector voor € 130.000. Beleggers zijn bereid te investeren op basis van 7% bruto rendement (netto is dat circa 4%), met de afspraak binnen tien jaar niet te verkopen en in die periode slechts een trendmatige huurverhoging door te voeren.

Er is dus markt voor 40.000 woningen, eerlijk verdeeld over de sociale en de particuliere sector, te realiseren op korte termijn. 20.000 woningen worden direct in opdracht gegeven aan aanbieders van geschikte projecten, de andere 20.000 komen als volgt tot stand. Private investeerders kopen 20.000 verhuurde woningen in de duurdere prijsklasse van corporaties. Woningen, die niet in de sociale categorie vallen. Zij doen dat op basis van 7% bruto rendement, onder dezelfde voorwaarden als hierboven omschreven. Bij huren van gemiddeld € 800 per maand brengen die woningen circa € 140.000 op. Corporaties besteden van dat geld € 110.000 voor de bouw van 20.000 sociale woningen. Tegen 6% bruto rendement is dat een huur van € 550 per maand. De overblijvende € 30.000 kan worden aangemerkt als maatschappelijk kapitaal en afgedragen worden aan de Rijksoverheid om zo een bijdrage te leveren aan de opgaven uit het regeerakkoord, of kan worden gebruikt bij de toewijzing van huurtoeslag.

Dit alles betekent 40.000 extra verhuisbewegingen. De investeringen die dit los zal maken geven een enorme boost aan het herstel van de woningmarkt. Er wordt werk gecreëerd voor duizenden bouwvakkers, aannemers, architecten enzovoort die nog werkloos thuis zitten. De economie spint er garen bij. Doordat het aantal uitkeringen afneemt en de belastinginkomsten toe, is ook het financiële plaatje voor de overheid een stuk positiever geworden. Hoge uitvoeringskosten voor het in stand houden van het WWS en het organiseren van (controle op misbruik van) de huurtoeslag en verhuurderheffing vallen weg.

Vanwege de directe koppeling tussen vraag en aanbod wordt er veel meer dan in het verleden vraaggericht gebouwd. Ook investeringen in verduurzaming van de woningvoorraad kunnen worden terug verdiend. Dit komt zowel huurder als verhuurder ten goede vanwege lagere energielasten voor de huurder.

Er is geen sprake meer van kunstmatige huurprijzen. Ook is de marktversturende grens waaronder nog huurtoeslag kan worden ontvangen verdwenen waardoor de vraag van middeninkomens niet meer beïnvloed wordt en er een middensegment huur kan ontstaan - nu stellen midden- en zelfs hoge inkomens nog als voorwaarde dat de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt voor het geval het inkomen terugvalt. Hierdoor zal het verhuurde weer aansluiten bij de mogelijkheden van de huurder. Ook corporaties worden geprikkeld om te bouwen voor hun doelgroep, en woningen ook toe te wijzen die passen bij het inkomen van de huurder.

Langzaamaan zal een situatie ontstaan zoals die in de ons omringende landen bestaat. Daar is het bewijs te vinden dat een gezonde huurwoningmarkt met een grote particuliere sector en zonder overregulering kan bestaan.