



## PERSBERICHT

Amsterdam, 7 januari 2022

### **Pensioenspaarders dreigen ambities voor wonen en verduurzaming te gaan betalen**

Aanstaande maandag wordt het kabinet Rutte IV gepresenteerd. Vastgoed Belang is blij met de komst van een minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) omdat die er hopelijk voor gaat zorgen dat de nieuwbouw van woningen sneller gaat. Tevreden zijn we ook met de intensivering van inspanningen gericht op verdere verduurzaming van gebouwde omgeving én met de duidelijke uitspraak dat woningbeleggingen die bijdragen aan pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorzieningen rendabel moeten blijven. Wat daarbij ook van belang is dat de verhuurderheffing volledig wordt afgeschaft.

#### **Geen visie op ruimte en wonen**

Hoewel deze punten goed nieuws zijn, schept het coalitieakkoord meer onduidelijkheid dan dat het duidelijk maakt. Dat wordt ook veroorzaakt door het feit dat het nog steeds ontbreekt aan een omgevings- en woningmarktvisie voor de lange termijn; een visie in samenhang met andere ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke inrichting, zoals de ontwikkeling van onze bevolking, de energietransitie en de ontwikkeling van de landbouw. Zijn de eerder dit jaar gepubliceerde Nationale OmgevingsVisie (NOVI) en de vanaf 2011 consequent doorgevoerde hervormingen in de richting van eigendomsneutraal woonbeleid nu wél of juist niet het uitgangspunt waaraan de in het coalitieakkoord genoemde maatregelen zijn af te meten? Zonder die duidelijkheid is het coalitieakkoord feitelijk niet meer dan een opsomming van voorgenomen maatregelen, waarvan de betekenis en de onderlinge samenhang zich moeilijk laat raden.

#### **Inkomensafhankelijke huren, werkelijk?**

Zo is de nieuwe coalitie voornemens de “sociale huur voor mensen met een lager inkomen te verlagen” en de huren voor mensen met een hoger inkomen te verhogen. Vastgoed Belang is sceptisch over het voeren van inkomenspolitiek via regulering van de prijzen van goederen en diensten. Dit verstoort de marktwerking ernstig, zeker wanneer het om ’t aanbod van vastgoed en vastgoeddiensten gaat. Want hóe kunnen huurwoningen blijven bijdragen aan de pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening van de mensen die in deze woningen beleggen, als het rendement op die beleggingen wordt afgeroomd en via huurprijsregulering en huurverlaging aan de huurders van die woningen wordt uitgekeerd?

#### **Wie betaalt de rekening van regulering vrije huursector?**

Het is echter onduidelijk of de nieuwe coalitie met het inkomensafhankelijk maken van de huren alleen doelt op de corporatie huursector, óf de gereguleerde huurwoningen van private beleggers. Deze onduidelijkheid wordt nóg groter met de aankondiging dat midden huurwoningen “een vorm van huurprijsbescherming” krijgen. Doelt men hier op het uitbreiden

van het gereguleerde domein naar € 1000? Waarschijnlijk wel, omdat men stelt dat de maximale huurgrens voor de huurtoeslag wordt afgeschaft én dat voor deze toeslag wordt overgestapt op “een systeem van normhuren op basis van inkomen”. Wat betekenen deze woorden in de praktijk? Wil men toewerken naar een situatie vergelijkbaar met die waarin de overheid een beursgenoteerde supermarktketen verplicht, de prijs van pindakaas vast te stellen op basis van het inkomen van de klant en dat de kosten daarvan in mindering moeten worden gebracht op het dividend voor de aandeelhouders, om maar eens een vergelijking te maken. Het lijkt er haast op dat de nieuwe coalitie het bedrijfsvoeringsmodel van de woningcorporaties als uitgangspunt voor alle woningverhuurders neemt. Als dit zo is dan wordt eraan voorbijgegaan dat private woningbeleggers niet alleen rekening hebben te houden met de belangen van hun huurders; het rendement dat zij behalen dient primair voor de opbouw van een pensioen- en arbeidsongeschiktheidsbuffer of voor het voorzien in de actuele behoefte aan inkomen.

### **Verduurzaming: voor wie zijn de kosten en wie krijgt het voordeel?**

Vastgoed Belang is positief over de inzet op intensivering van de verduurzamingopgave en daarmee op de versnelling van het klimaatbestendig maken van de gebouwde omgeving. Tot 2030 wordt hiervoor een klimaat- en transitiefonds van in totaal € 35 miljard ingesteld. Echter slechts 10% van dit fonds wordt beschikbaar gesteld aan “woningeigenaren en Vve’s” om hun woningen tot de isolatiestandaard te verduurzamen. Onduidelijk is of particuliere woningbeleggers ook tot deze groep worden gerekend. Ook is onduidelijk of zij - voor het niet door subsidie gedekte deel van deze investeringen - aan de huurders een maandelijkse bijdrage kunnen vragen; door een lagere energierekening krijgt een huurder immers ook het volledige voordeel van de door de verhuurder betaalde isolatiemaatregelen. Zolang hier onduidelijkheid over blijft bestaan, zullen investeringen in de verduurzaming van huurwoningen voor beleggers niet rendabel worden en is ruimhartige subsidiëring nodig.

### **Grondslag vermogensrendementsheffing: alleen exploitatiewinst of ook vermogensaanwas?**

Tot slot wil de nieuwe coalitie alle vermogen in box 3 voor de IB op basis van het “werkelijk” behaalde rendement te belasten. De voor vastgoedbeleggingen al voor 2023 in het vooruitzicht gestelde afschaffing van de leegwaarde-ratio heeft echter tot gevolg dat juist van het werkelijk behaalde rendement als heffingsgrondslag afstand wordt genomen. Bovendien wordt aangekondigd dat niet alleen het exploitatierendement maar ook de waardeontwikkeling van vastgoed zal worden belast. Dit betekent een fundamentele wijziging van grondslag voor de vermogensrendementsheffing, die dan logischerwijze ook voor beleggingen in aandelen, obligaties en *commodities* zou moeten gaan gelden. Vastgoed Belang is van mening dat met het in de vermogensrendementsheffing betrekken van de waardeontwikkeling, de bescherming van het vermogen tegen uitholling door inflatie ernstig in het geding komt. En het is juist dit vermogen dat voor veruit de meeste particuliere vastgoedbeleggers fungeert als pensioenbuffer en als arbeidsongeschiktheidsvoorziening.

### **Schijntegenstelling**

Kortom, het valt Vastgoed Belang op dat het coalitieakkoord – zoals dat er nu ligt – een niet-bestaande tweedeling lijkt op te roepen tussen huurders en beleggers. Maar wie betaalt in werkelijkheid de prijs voor het aangekondigde beleid? Bedenk wel dat “beleggers” meestal

# V^STGOED BEL^NG

particulieren zijn die de verantwoordelijkheid voor hun pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening in eigen hand hebben genomen door ook in huurwoningen te beleggen! Vastgoed Belang is van opvatting dat het niet terecht is als het coalitieakkoord tot gevolg zou hebben dat de pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening van deze groep wordt afgeroomd ten gunste van de huurders die toevallig in deze woningen wonen. Per saldo zal dat er toe leiden dat huurwoningen worden afgestoten en de schaarste aan goede huurwoningen verder groeit. Dit zou betekenen dat mensen tegenover elkaar worden gezet van wie de belangen niet tegengesteld zijn. Vastgoed Belang zal zich daarom tot het uiterste inspannen dat dit niet de manier is waarop het coalitieakkoord gaat worden uitgevoerd.

---

**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.