

Voorburg, 29 juni 2016

Aan de leden van de Tweede Kamercommissie Wonen en Rijksdienst,

Wij geven graag gehoor aan uw uitnodiging tot deelname aan het rondetafelgesprek over de Evaluatie van de verhuurderheffing, op 29 juni aanstaande. Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om vooraf onze visie bondig op papier te zetten.

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars, die als professioneel opdrachtgever actief zijn op de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed. Wij vertegenwoordigen zowel pur sang projectontwikkelaars, als ontwikkelaars die gelieerd zijn aan grote en middelgrote bouwondernemingen, aan institutionele vastgoedbeleggers, aan grotere woningcorporaties, aan vastgoedfinanciers en aan enkele grote internationaal werkende bedrijven. Veel van onze leden zijn betrokken bij en/of opdrachtgever voor woningen onder de liberalisatiegrens. In dit schrijven informeren wij u over onze visie op de verhuurdersheffing en de evaluatie daarvan vanuit het perspectief van de professionele opdrachtgever.

- 1) De NEPROM hecht belang aan doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarbij zijn naar onze mening een grotere beschikbaarheid van vrije sector huurwoningen (met name in het middensegment) en meer marktwerking in de vrije sector huurmarkt cruciaal. Onze reactie moet u mede in dit perspectief zien.
- 2) Aan de totstandkoming van de verhuurdersheffing liggen verschillende politieke doelstellingen ten grondslag. Op deze plaats onthouden wij ons van commentaar daarop. Wij constateren dat de combinatie van de verhuurdersheffing en het gevoerde inkomensafhankelijke huurbeleid er toe heeft geleid dat de huren van sociale huurwoningen meer in overeenstemming zijn gebracht met de marktwaarde, dat het goedkoop schiefwonen is afgenomen en dat corporaties efficiënter zijn gaan werken. Deze ontwikkelingen duiden wij als positief.
- 3) Het beleid gericht op marktconforme huren ondersteunen wij, maar wij beklemtonen dat voor de NEPROM de betaalbaarheid van het wonen, ook voor de laagste inkomens, essentieel is; de principes van de ongedeelde stad en de inclusieve samenleving dienen ook in de toekomst gewaarborgd te blijven.
- 4) Wij constateren dat de verhuurdersheffing een rem is op investeringen van institutionele beleggers en andere commerciële partijen in het sociale segment. Voortzetting en verdere verhoging van de heffing zal die remmende werking versterken. De verhuurdersheffing remt ook de investeringen van de woningcorporaties, primair werkend in het sociale huursegment.
- 5) Op dit moment wordt nog slechts mondjesmaat door corporaties van de mogelijkheid gebruikt gemaakt om sociale huurwoningen van hoge kwaliteit te liberaliseren en/of aan institutionele beleggers te verkopen, met als doel middelen te genereren om in (nieuwe) sociale huurwoningen te investeren. Meer medewerking van gemeenten hierin is gewenst.
- 6) Veel corporaties staan voor grote investeringen in hun bestaand bezit. Met name in naoorlogse wijken met vaak een eenzijdige woningopbouw met een lage energetische kwaliteit. De komende jaren zijn daar forse investeringen noodzakelijk, waarbij de energietransitie de urgentie daarvan verder verhoogt. Daarbij komt ook op grotere schaal sloop/nieuwbouw in beeld. Gezien de veranderingen in het werkkterrein van de

corporaties en de gewenste veranderingen in de samenstelling van de woningvoorraad (doorgaans meer vrije sector huur en koop) is daar samenwerking met ontwikkelaars en institutionele beleggers noodzakelijk. Deze investeringen zijn, gezien de noodzakelijke afschrijving op de boekwaarde van de aanwezige woningen, doorgaans niet kostendekkend. De verhuurdersheffing vormt een belangrijke belemmering voor dit soort investeringen.

- 7) Wij zijn er voorstander van om corporaties (en andere eigenaren) de gelegenheid te bieden een investeringsaftrek (heffingsvermindering) op de verhuurdersheffing toe te passen in het geval van de hierboven bedoelde investeringen in woonkwaliteit, energiebesparing en waar nodig in nieuwbouw. Dit kan een impuls betekenen voor de wijkverbetering. Deze investeringsaftrek zou ruimhartiger moeten zijn dan thans het geval is.
- 8) Omdat dringend extra investeringen in betaalbare huurwoningen gewenst zijn en die investeringen op dit moment deels geremd worden door de verhuurdersheffing geven wij de overweging mee om voor de nieuwbouw van huurwoningen (eventueel tijdelijk) een vrijstelling voor de verhuurdersheffing te verlenen. In feite gaat het dan om een investeringsaftrek op nieuwbouw. Wij zijn van mening dat de recente 'kleine appartementenregeling' voor Amsterdam en Utrecht te weinig soelaas biedt. Juist omdat deze regeling beperkt is tot kleine woningen met relatief hoge huren; naar onze mening hebben deze woningen weinig toekomstwaarde. Onze verwachting is dat door een investeringsaftrek op nieuwbouw het aanbod tussen € 600 en € 800 kan toenemen, wat de doorstroming kan bevorderen.

NEPROM

J. Fokkema/M. Schepman