

Collateral damage

Steeds vaker richten politici hun pijlen op particuliere buy-to-let beleggers. De recente verhoging van de overdrachtsbelasting (van 2% naar 8%) en de huidige G5-roep om een algehele verhuurdervergunning, zijn bekende voorbeelden hiervan. Maar hoe kan het dat er in het politieke besluitvormingsproces totaal voorbij wordt gegaan aan de ernstige negatieve effecten ten aanzien van professionele build-to-rent beleggers? Die zijn er namelijk wel degelijk. IVBN heeft dit de afgelopen maanden en jaren nadrukkelijk onder de aandacht gebracht van politici en beleidsmakers. Binnen zowel de landelijke als de lokale politiek.

De Actieagenda Wonen geeft aan dat marktpartijen gezamenlijk naar 1 miljoen nieuwe woningen willen groeien. Dit zijn gemiddeld 100.000 woningen per jaar, waarvan IVBN-leden er gemiddeld 10.000 per jaar aan kunnen bijdragen, voornamelijk in de middenhuur. Dat kan omdat er voldoende investeringskapitaal bij onze leden beschikbaar is. We gaan er dan wel van uit dat er passende grondprijzen komen onder de middenhuurwoningen die immers in huurprijs en in huurontwikkeling marktcontrair zullen moeten worden aangeboden.

De paradox van ondoordachte politieke oplossingen zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en een algehele

verhuurdervergunning, is wederom dat het middel erger is dan de kwaal. Immers, als het duurzame lange termijn beleggers steeds moeilijker wordt gemaakt om te investeren in de Nederlandse woningmarkt, dan leidt dit juist tot minder aanbod en dus minder keuze voor huurders en woningzoekenden. Helaas kan ik niets anders dan hieruit opmaken dat politici en beleidsmakers nog altijd onvoldoende inzicht hebben in de mogelijke *collateral damage* van hun (ondoordachte) reguleringsvoorstellen. Een belangrijk leerpunt voor de nieuwe minister van Wonen en Ruimtelijke Ordening én voor de nieuwe Wonen-woordvoerders na de verkiezingen.

Welke partijprogramma's zetten in op (*buy-to-let*) regulering?



Duidelijk ten aanzien van particuliere buy-to-let beleggers, maar zonder in te gaan op de impact op de nieuwbouwproductie door build-to-rent beleggers: "Nu worden starters vaak overboden door beleggers. We kunnen starters helpen door de overdrachtsbelasting af te schaffen. Het kopen van een woning wordt daardoor goedkoper voor starters. Voor particulieren die een tweede woning kopen wordt de belasting verhoogd."



"De overdrachtsbelasting wordt afgeschaft voor alle eigenaar-bewoners; niet voor beleggers. Dit maakt het kopen van een huis aantrekkelijker en bevordert de doorstroming."



"Om excessieve huurstijgingen te voorkomen wordt het puntensysteem voor de commerciële huursector aangepast en gemakkelijker afdwingbaar gemaakt voor huurders."



"Het beleggen in vastgoed pakken we aan door een 'woonplicht' (zodat je ook echt in een huis moet gaan wonen) en een hogere overdrachtsbelasting vanaf het tweede huis. Zo beschermen we ook huurders in de 'vrije sector'."



"De afgelopen jaren hebben we starters geholpen een huis te kopen door de overdrachtsbelasting voor starters af te schaffen."



"Gemeenten krijgen de mogelijkheid om de aanvangshuur, zelfbewoning en een maximum aan tijdelijke huurcontracten in een wijk te reguleren. Zij krijgen ook de instrumenten om te controleren op goed verhuurderschap en excessieve huurprijzen."



Elisa Bontrop

senior beleidsadviseur Woningmarkt
e.bontrop@ivbn.nl
T 070 - 3000 371