

Register taxateur en intrinsiek betrokkene  
Chris Romein MSc MSRE MRICS RT

#### Stimuleren en niet reguleren

Opkoopbescherming, splitsingsverbod, zelfbewoningsplicht, hogere overdrachtsbelasting en het optrekken van het woningwaarderingstelsel zijn maatregelen die zijn bedoeld om de positie van de belegger op de woningmarkt te verslechteren. Op de Nederlandse woningmarkt is sprake van overregulering, waardoor een natuurlijke marktwerking wordt beperkt. De 'Wet betaalbare huur' richt zich op een gering aantal beleggers die te hoge huurprijzen hanteren, maar treft de gehele huurwoningmarkt.

De vrije huursector is met [8 procent](#)<sup>1</sup> van het totale woningaanbod al klein, maar dreigt met deze wet alleen maar kleiner te worden. Deze constatering doen ook onafhankelijke partijen. [Het IMF](#)<sup>2</sup> luidt dan ook al jaren de noodklok over de scheefgetrokken verhouding, net als [de OESO](#)<sup>3</sup> en [De Nederlandsche Bank](#)<sup>4</sup>.

Deze aanpak is verkeerd en vergroot de schaarste op de huurwoningmarkt. Door invoering van de beoogde maatregelen zal het aanbod van betaalbare huurwoningen sterk afnemen doordat beleggers uitponden. De resterende vrije sector huurwoningen zullen veel duurder worden en nieuwbouwprojecten zullen stilvallen.

#### Aanbeveling

Om de verwachte voorraadgroei te realiseren is minder regulering en zijn meer woningen nodig door nieuwbouw, het splitsen van woningen en door transformatie. Dit vraagt om een actief beleid van gemeenten en overheid om deze tekorten in te lopen. Het risico dreigt dat marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers, e.d.) terughoudend worden om het woningtekort aan te pakken door de toenemende reguleringsmaatregelen. In plaats van reguleren zou sprake moeten zijn van het stimuleren van de woningmarkt door fiscale voordelen (BTW en overdrachtsbelasting verlaging), waardoor marktpartijen investeren in de woningmarkt.

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad zou gestimuleerd moeten worden en woningen met een slecht energielabel zouden aangepakt moeten worden met een 'Wet betaalbare huur' en/of met het woningwaarderingstelsel. De ambitie van de EU is om de bestaande woningvoorraad in 2030 te verduurzamen naar een energielabel C. Beleggers zijn bereid om het verduurzamen van woningen op te pakken, mits dit haalbaar is. Deze nieuwe wet maakt dit volgens de beleggers onmogelijk.