

Aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie  
mevrouw drs. E. Vogelaar

Amsterdam, 9 april 2008

**Betreft: uw brief d.d. 4 maart 2008, kenmerk DBO-2008019409**

Geachte mevrouw Vogelaar,

In antwoord op uw brief van 4 maart jl. reageren wij hierbij op de gestelde vragen.

De antwoorden zijn vervat in de bijgesloten bijlage.

Het is goed te constateren, dat leden van de Tweede Kamer meer inzicht willen in de positie van de particuliere beleggers in vastgoed.

Dat inzicht is te meer gewenst, omdat particuliere beleggers in 2007 voor 60% verantwoordelijk zijn voor het totale beleggingsvolume.

We geven u in overweging, om meer dan in het verleden, voorafgaande aan het formuleren van beleidsvoornemens te overleggen met de drie brancheorganisaties van vastgoedbeleggers.

Vastgoed Belang is daarbij namens de particuliere beleggers ook aanspreekbaar op maatschappelijk ondernemen.

Omdat de beantwoording van uw vragen nogal wat tijd heeft gekost, hebben wij de bijlage ook alvast toegestuurd aan de leden van de Vaste Kamercommissies van VROM en WWI.

Hoogachtend  
namens het Hoofdbestuur,  
i.o.



dr. D.K.J. Tommel  
voorzitter

## **Beantwoording van de vragen van minister drs. Ella Vogelaar, minister van Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van het Algemeen Overleg met de Tweede Kamer over het onderwerp particuliere woningverbetering**

### **1. Hoe is het gesteld met de onderhoudsreserveringen in de particuliere sector?**

Anders dan de corporatiesector en die van de institutionele beleggers beschikt de particuliere sector niet over bedrijfstakcijfers. Onze sectie professionele beleggers heeft een begin gemaakt met de discussie over de opzet daarvan.

In de politieke discussie worden particuliere beleggers over een kam geschoren met de corporaties en de institutionele beleggers waar het gaat om bijvoorbeeld rendementscijfers en beschikbare fondsen voor onderhoud en woningverbetering. De particuliere voorraad van circa 450.000 beleggerswoningen is voor 80% vooroorlogs en derhalve onderhoudsintensief. In 2002 is in een rapport van het NEI (nu Ecorys) in opdracht van toenmalig staatssecretaris Remkes becijferd, dat de rendementen in de particuliere sector 1 tot 3% zijn *van de waarde in het economisch verkeer* (zie bijlage 1). Cijfers die wel zeer naar beneden afwijken van die van de corporatiesector en met name van de institutionele beleggers met hun relatief jonge voorraad. Te meer wanneer wordt beseft, dat de rendementscijfers bij deze woningeigenaren worden gerapporteerd op basis van een andere waarderinggrondslag. Indien de waarderinggrondslag van de ROZ/IPD ook zou worden gehanteerd voor de particuliere sector, dan zijn de rendementen in de particuliere sector naar verwachting 0,67 tot 2%.

Reden genoeg voor onze vereniging om de discussie te starten over bedrijfstakcijfers o.a. om bestuurders op rijksniveau en gemeentelijk niveau, daarmee rekening te kunnen doen houden.

#### ***Situatie bij de bedrijfsmatige beleggers***

Wij maken in de beantwoording van uw vragen onderscheid tussen bedrijfsmatige beleggers en resultaatgenietende beleggers (belast in box I van de Inkomstenbelasting) en rechtspersoonlijkheidbezittende beleggers, die Vennootschapsbelasting betalen) enerzijds en niet actieve beleggers belast in box III van de Inkomstenbelasting.

De bedrijfsmatige beleggers stellen een jaarrekening op. Onderhoudskosten kunnen jaarlijks worden gereserveerd in een fonds. Beter is het hier te spreken over een jaarlijkse dotatie aan een 'voorziening onderhoud'. In een bedrijfseconomisch verantwoorde aanpak gebeurt dit op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MOP) met een tijdshorizon van 30 jaar. In een dergelijke periode wordt voorzien in de raming van jaarlijks onderhoud, mutatieonderhoud en groot onderhoud (vervanging van daken, keukens en badkamers).

Ondanks het ontbreken van bedrijfstakcijfers is toch de mogelijk jaarlijkse dotatie per gemiddelde woning aan de voorziening onderhoud te indiceren.

Wij sluiten daarbij aan bij de rapportage IBW (in opdracht van VROM) zie bijlage 2, waarin per categorie beleggers de uitgaven voor (totaal) onderhoud zijn gerapporteerd (over een jaarschijf 2002-2003).

N.B. Jammer, dat een geactualiseerd rapport op basis van het Woon eerst in 2010 is voorzien door VROM.

Uit het rapport (2002-2003) blijkt, dat particuliere beleggers substantieel hogere onderhoudsuitgaven doen dan de andere beleggerscategorieën.

Wanneer we de echte onderhoudskosten 2002-2003 (geschoond voor investeringen in woningverbetering) met een verbouwingskostenindex herberekenen naar 2007 is de dotatie onderhoudskosten per gemiddelde particuliere beleggerswoning in 2007 € 2.050,- per jaar.

Bedrijfsmatige particuliere beleggers, die bedrijfseconomische noties hanteren, zijn daarvoor in staat om de noodzakelijke onderhoudsuitgaven uit de voorziening onderhoud te dekken, onder de voorwaarde dat het exploitatieresultaat per jaar die ruimte biedt om de noodzakelijke dotatie te doen.

N.B. We gaan hierbij voorbij aan de te verrekenen effecten van het verschil tussen de bankrente en de index verbouwingskosten, die kunnen leiden tot een tekort in de opgebouwde voorziening.

In de praktijk zijn er veel bedrijfsmatige beleggers, die niet per jaar doteren aan de voorziening onderhoud, maar per jaar de noodzakelijke onderhoudsuitgaven (met een toets op uitstelbaarheid) boeken ten laste van het jaarresultaat. Daarbij komt het voor, dat er achterstallig onderhoud ontstaat. Men wacht op het vrijkomen van de woning, om van die gelegenheid gebruik te maken om naast het inhaalonderhoud ook te investeren in woningverbetering. Een voorbeeld mag zijn de vervanging van kozijnen, waarbij wordt geïnvesteerd in dubbel glas.

N.B. Er ontstaan wel eens discussies met de fiscus welk deel van de uitgaven zijn te beschouwen als onderhoudskosten en welke uitgaven moeten worden verantwoord als investering en volgens de regels dienen te worden geactiveerd.

De mate waarin wordt geïnvesteerd in (achterstallig) onderhoud en woningverbetering is afhankelijk van het doel van de belegger, dat per woning kan verschillen. Er zijn woningen, die na de aanpak ervan beter zijn gepositioneerd en tegen een aanvaardbaar exploitatierendement opnieuw kunnen worden verhuurd. Andere woningen, die na een grondige aanpak niet meer tegen een aanvaardbaar rendement kunnen worden verhuurd, (vanwege de toegestane maximale huurprijzen) worden verkocht. De investering in die woningen wordt alsdan beperkt tot het bedrag, dat bijdraagt aan een gewenste verkoopprijs.

Bedrijfsmatige beleggers met relatief veel woningen, die geen dotatie aan een onderhoudsvoorziening doen, geven toch ook gemiddeld evenveel aan onderhoud uit, zoals blijkt uit de cijfers van de rapportage IBW.

### ***De situatie van de niet actieve vermogensbeheerders in box III***

Deze situatie is geheel anders. Particuliere beleggers in box III van de Inkomstenbelasting gaan niet uit van een ondernemingsdoelstelling. Bedrijfseconomische noties ten aanzien van een onderhoudsvoorziening worden niet getriggerd door een fiscaal regiem. Onderhoudskosten zijn in box III niet aftrekbaar. Voor het goede begrip van de handelwijze van beleggers in box III van de IB is het bewustzijn van de beleggingsmotieven. Box III beleggers zijn meer of minder voor de hoogte van hun besteedbare inkomen afhankelijk van de netto huurinkomsten van hun belegging. Het doen van onderhoudsuitgaven concurreert met de kasgeldbehoefte in de supermarkt.

Hoewel er door een aantal van hen wel wordt gespaard voor onderhoud, worden noodzakelijke onderhoudsuitgaven wel eens beschouwd als een ongewenste inbreuk op hun beschikbare inkomen.

Het is wellicht goed om aansluiting te zoeken bij een vierdeling, die ook in de stedelijke vernieuwing wel wordt gemaakt.

Er zijn beleggers die *willen en kunnen*. Deze beleggers beschikken over inkomen uit andere beleggingen of uit arbeid. Hun kasgeldbehoefte is uitstelbaar.

Er zijn ook beleggers, die *wel willen, maar niet kunnen*. Bij deze beleggers ontstaat achterstallig onderhoud. In de inkomensverdeling van beleggers komen ook lage inkomens voor. Het is een hard gelag voor deze categorie, wanneer onderhoud niet meer uitstelbaar is, al of niet gedwongen door dwangsommen of huurverlaging door de Huurcommissie. Een hypothecaire lening nemen, leidt tot nog minder exploitatierendement en dus lager besteedbaar inkomen, als men al een lening kan krijgen, die voldoende is. Banken verschaffen voor beleggerswoningen in de regel 80% van de waarde in het economisch verkeer in de vorm van hypotheek (even afgezien van inkomensvereisten). Die waarde in het economisch verkeer is in de regel 12x de jaarlijkse huuropbrengst. Zeker bij lage huuropbrengsten (langjarige huurcontracten) is het hypotheekbedrag onvoldoende voor het achterstallig onderhoud.

Deze beleggers worden 'noodverkopers' tussen de sandwich van aan de ene kant de rijksoverheid, die de huurprijs aan een maximum bindt. (Een zelfs veel te laag maximum bij langjarige huurcontracten.)

N.B. Bij 5% van de huurwoningen zijn de jaarlijkse kosten hoger dan de huuropbrengsten. Een negatief exploitatierendement is het resultaat.

Aan de andere kant van de sandwich vinden we gemeenten, die recent hun dwanginstrumenten hebben zien uitgebreid en de belegger kunnen dwingen tot uitgaven. De groep welwillenden die niet kunnen, zijn degenen die weinig woningen verhuren, waar de kosten van het bezit zich niet uitmiddelen.

N.B. VROM 1998: 69% van de beleggers heeft minder dan 5 woningen.

De groep beleggers in box III die *wel kunnen, maar niet willen*, scharen wij onder de groep huisjesmelkers, waar het wettelijke instrumentarium om hun bezit te onderhouden, moet worden ingezet.

In box 3 vinden we ook grotere beleggers, met een groter aantal woningen. Deze beleggers *willen en kunnen* en vertonen hetzelfde gedrag als bedrijfsmatige beleggers ten aanzien van onderhoud. Dit volgens informatie van professionele beheerders.

Ter afsluiting van de beantwoording van de vraag ten aanzien van 'onderhoudreservering' het navolgende.

Het Europese Handvest voor de Rechten van de Mens spreekt over de eerbiediging van het eigendomsrecht. De tijd lijkt gekomen om daar vragen bij te stellen ten aanzien van de particuliere beleggers in woningen.

De rijksoverheid:

- bindt de huren van woningen aan een maximum via het WWS. Dat wordt aanvaard door de Europese Rechter uit overwegingen van sociaal beleid.
- laat situaties bestaan, waarin de netto huuropbrengst van een woning negatief is, bij langjarige huurcontracten.

N.B. Ook in 2008 is in de MG-circulaire geen mogelijkheid opgenomen van inhaalhuurverhogingen. Huren verworden tot een vermogenstitel. In de splitsingpraktijk in Amsterdam wordt door huurders tot € 105.000,- gevraagd bij het vrijwillig verlaten van de woning.

- heeft legionellawetgeving ingevoerd. Beleggers in vastgoed moeten de investering (€ 10 miljard) doen om de door waterleidingbedrijven meegeleverde legionella-bacterie preventief te bestrijden. Betaalt de veroorzaker?
- laat vastgoedbeleggers in belangrijke mate opdraaien (€ 4 miljard) voor dekking van de Vpb verlaging, door wijziging van het afschrijvingsregime.
- overlaadt beleggers in vastgoed met extra administratieve lasten en kosten van huurdersorganisaties in het kader van de wijziging van de WOHV.
- laat verhuurders de kosten van het energielabel betalen.
- laat alle beleggers IB betalen of Vpb (terecht, level playing field, maar zie eens de tarieven in box III).

N.B. Uitgaande van een forfaitair rendement van 4% van de waarde in het economisch verkeer
--

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>* behalen beleggers met 4% rendement, 2,8% na belasting<br/>het belastingtarief is 30%</li> <li>* behalen beleggers met 3% rendement, 1,8% na belasting<br/>het belastingtarief is 40%</li> <li>* behalen beleggers met 2% rendement, 0,8% na belasting<br/>het belastingtarief is 60%</li> <li>* behalen beleggers met 1% rendement, minus 0,2 % na belasting<br/>het belastingtarief is 120%</li> </ul> |
|--|

* Het belastingtarief van de belegger met een negatief exploitatierendement is niet te becijferen. Bij 0% rendement is het belastingtarief al oneindig.
---

### **Conclusie**

Het doen van onderhoudsuitgaven wordt door de uitgangspunten van de heffing in box III niet bevorderd.

## **2. Wat is de bandbreedte (2) bij particuliere verhuurders om noodzakelijke (3) investeringen (1) te kunnen plegen?**

**(1)** *Investeringen* zijn te onderscheiden van onderhoud. Onderhoudskosten c.q. uitgaven worden gedaan ter vervanging van onderdelen of voorzieningen (aard- en nagelvast verbonden) die aan slijtage onderhevig zijn door het gebruik en/of door inwerking van omgevingsinvloeden.

Investeringen zijn uitgaven ter zake woningverbetering. Investeringsuitgaven worden geactiveerd, omdat deze de waarde van de woning verhogen. Onderhoudsuitgaven c.q. kosten worden in aftrek genomen van huuropbrengsten per jaar.

Bedrijfseconomisch worden investeringen afgeschreven. Daar is fiscaal bij ondernemingen en resultaatgenieters in box I van de IB en bij vennootschappen (Vpb-plichtig) praktisch een eind aan gemaakt.

Uit de taxatiepraktijk is bekend, dat een investering slechts gedeeltelijk wordt terugverdiend bij verkoop (leeg). Gemiddeld gaat men uit van 65%.

- (2) Voor de 'bandbreedte' waarnaar wordt gevraagd, zou beter het woord *rendement* kunnen worden gehanteerd. Investerings worden gepleegd, indien een vereist rendement wordt behaald.

N.B. Een ondernemer/belegger investeert in die richting waar het hoogste rendement kan worden behaald. Andere (betere) investeringsmogelijkheden concurreren met die in woningverbetering.

Om niet al te academisch te worden, kan eenvoudigweg worden gesteld, dat er wordt geïnvesteerd in vastgoed of de verbetering ervan, wanneer het rendement op het niveau is van een benchmark en wel de aanvangsrendementseis, die (per jaar) blijkt uit marktgegevens. In 2007 varieerde deze BAR (Bruto Aanvangsrendement) van 5,6% (meergezinswoningen buiten de Randstad) tot 4,6% (eengezinswoningen Randstad).

- (3) 'Noodzakelijke' investeringen bestaan niet. In uitzonderingssituaties zijn investeringen noodzakelijk om de inkomensstroom te garanderen. De kans op het niet verhuren van een woning is gegeven de schaarste gering. In niet schaarstegebieden kan worden gekozen voor prijsconcurrentie (minder huur vragen) of voor kwaliteitsverbetering van de woningen. Ook hier is weer sprake van het nemen van een investeringsbeslissing, waarbij in de 'formule' naast rendementsvereisten, kansberekeningen worden ingevoerd. (De kans, dat de woning vrijkomt, geeft ruimte voor harmonisatie.)

De noodzaak tot investeren, bestaat derhalve (bedrijfseconomisch) slechts dan, indien een lagere prijsstelling niet tot succes leidt of nog lagere prijsstelling tot een zeer negatief indirect rendement (waardeverandering) leidt. De keuze is alsdan ofwel investeren in woningverbetering, ofwel het nemen van een sloop/nieuwbouwbeslissing (vergelijk de problematiek van de leegstaande kantoorgebouwen).

### ***Noodzaak in maatschappelijk perspectief***

Indien wij als samenleving vinden, dat er hogere doelen zijn te dienen, zoals de beperking van bijvoorbeeld de CO<sub>2</sub> emissie van de bestaande voorraad, ten behoeve van het klimaat van ons nageslacht, dan is er een aantal opties.

- a. afdwingen van de 'noodzaak' door meer regelgeving. Wijziging van het WWS kan investeringen in energiezuinigheid afdwingen bij mutatie i.c. huurharmonisatie. Dat is een politieke keuze, die bijgeschreven kan worden in het lijstje van de legionellapreventie.

N.B. Investeren in het geval van een zittende huurder wordt tot op dit moment al geregeerd door een formule van de Huurcommissie(s), die dwingt tot een onrendabele top.

- b. stimuleren van investeringen in energiezuinigheid, rekeninghoudend met de formule van de investeringsbeslissing van beleggers in vastgoed. Dat betekent voorwaarden scheppen voor een positieve uitkomst van de formule, die beleggers enthousiasmeert om de investeringen te doen en dus ook 'kunnen'.

Vastgoed Belang meent, dat ook van beleggers maatschappelijk ondernemerschap kan worden verlangd. Ook beleggers hebben (klein-)kinderen.

Vastgoed Belang adviseert met gebouweigenaren van woningen en commercieel vastgoed de discussie aan te gaan, welke aanvangsrendementseis het minimum is, om de investeringen te doen. Die rendementseis is alsdan basis voor de wijziging van het WWS en voor de wijziging van de formules van de Huurcommissie, geldend bij een zittende huurder. De afspraak met Vastgoed Belang kan ook de basis zijn voor hard optreden naar beleggers 'die niet willen'.

Afdwingen van investeringen (op basis van het woningwetinstrumentarium en het instrumentarium van de milieuwetgeving van utiliteitsgebouwen) is dan aangewezen voor querulanten, die niet willen, maar wel kunnen. Querulanten hebben geen recht van spreken. De overheid mag en moet burgers aanspreken op respect of op, zo u wilt, waarden en normen.

### ***Inzet van Vastgoed Belang terzake investeren in woningverbetering***

Woningverbetering is niet noodzakelijk, maar wel zeer gewenst. Dit als fysiek element van de aanpak krachtwijken en als instrument voor de reductie van de CO2 uitstoot van de bestaande voorraad.

Vastgoed Belang wil graag samen met andere koepels van gebouweigenaren (Aedes en IVBN) in gesprek met u als minister namens het kabinet om voorwaarden te scheppen voor optimale investeringscondities, die maatschappelijk ondernemende beleggers, met ook goed begrepen noties ten aanzien van het eigen belang, verleiden, overreden en overtuigen van het belang om te investeren in gebouwverbetering om het beleid ten aanzien van krachtwijken en vermindering van de CO2 uitstoot tot een succes te maken. Alsdan gaan we met een positief advies naar onze achterban om hun verantwoordelijkheid te nemen.

N.B. Verantwoordelijkheid is het prerogatief van (beslissings-)bevoegden. Het convenant 'Meer met Minder' is gesloten met 'niet bevoegden', maar met omzegtredende partijen. Een convenant met brancheorganisaties van investeringsbevoegde gebouweigenaren zal meer bijdragen aan de doelbereiking van de doelstelling van de CO2 reductie in de bestaande voorraad.

Huurders zijn ook beslissingsbevoegd (Zelf aan te brengen veranderingen).  
Huurders hebben de incentive van lagere stookkosten zonder dat de huur stijgt. Bij het verlaten van de woning wordt de investering overgenomen door de eigenaar.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geantwoord.  
Ter toelichting bereid.

Hoogachtend,



drs. B.H.M. Bos  
directeur