

Conceptreactie Vastgoed Belang - internetconsultatie Regeling Realisatiestimulans

Datum: 5 september 2025

Onderwerp: Consultatiereactie Vastgoed Belang op Regeling Realisatiestimulans

Beste heer, mevrouw,

Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere vastgoedbeleggers en verhuurders, onderschrijft de doelstelling van de Regeling Realisatiestimulans om de woningbouw te versnellen door het betaalbare segment te vergroten. Het is positief dat de regeling, met een bijdrage van € 7.000 per gerealiseerde nieuwe woning, ook van toepassing is op woningen die worden toegevoegd via transformatie, splitsing en optoppen.

Particuliere woningbeleggers vervullen een sleutelrol in het beter benutten van de bestaande voorraad, omdat zij:

- Directe beslissingsbevoegdheid hebben over panden die zich lenen voor splitsing, optoppen of transformatie, waardoor besluitvorming en uitvoering sneller verlopen;
- Kleinschalige projecten rendabel kunnen maken, waar institutionele partijen zich doorgaans richten op grootschalige nieuwbouw. Hierdoor komen projecten van enkele tot tientallen woningen (die bij elkaar opgeteld een aanzienlijk volume vormen) tot stand;
- Flexibele actoren zijn in de vastgoedmarkt, bijvoorbeeld door verdichting in gewilde binnenstedelijke gebieden met hoge vraag naar huurwoningen. Door hun lokale binding weten zij projecten te ontwikkelen die aansluiten op de specifieke woningbehoefte in hun regio;
- Gebruik maken van bestaande panden en woningtoevoeging combineren met verduurzaming.

Door de Realisatiestimulans te optimaliseren voor deze vormen van woningtoevoeging, kan de bijdrage van particuliere beleggers aan de woningbouwopgave aanzienlijk worden vergroot, terwijl gelijktijdig wordt bijgedragen aan benutting van de bestaande voorraad én verduurzaming.

Wij waarderen dan ook dat de Rijksoverheid via de Realisatiestimulans het beter benutten van de bestaande voorraad bijstaat. Echter [gezien de regeling zich formeel richt op gemeenten] bevat de regeling geen manier om gemeenten daadwerkelijk aan te zetten tot het voeren van stimulerend beleid voor transformatie, splitsing en optoppen. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe dat geld wordt ingezet. In theorie zouden gemeenten ervoor kunnen kiezen om de particuliere belegger financieel te ondersteunen om een pand te splitsen, transformeren of op te toppen. In de praktijk zien wij juist gemeentelijke belemmeringen op deze terreinen, zoals via strikte en contraproductieve vergunningsvoorwaarden. Voorbeelden zijn:

- Te hoge eisen aan minimale gebruiksoppervlakte (bijvoorbeeld 50 – 80 m2, terwijl starters vaak genoeg nemen met 35 m2);
- Onrealistische parkeernormen die niet aansluiten bij de realiteit van de bewoners;
- Lange doorlooptijden bij vergunningprocedures (met name bij omzetting van bestaand vastgoed en splitsing van woningen).

Het gevolg is dat, ondanks de Realisatiestimulans, het potentieel van ontwikkelende particuliere beleggers om jaarlijks duizenden woningen toe te voegen, onvoldoende wordt benut. Vastgoed Belang roept het Rijk daarom op om de regeling zodanig vorm te geven dat gemeentelijk beleid het toevoegen van woningen via het benutten van de bestaande voorraad niet belemmert.

Het effect van deze gemeentelijke beperkingen wordt versterkt door de stapeling van landelijke maatregelen die de verhuur van betaalbare woningen voor particuliere beleggers onder druk zet. Met name de box-3 heffing zorgt voor een onredelijk hoge belastingdruk: in bepaalde gevallen is de belastingafdracht hoger dan de netto huurinkomsten, waardoor beleggers uit noodzaak worden bewogen tot uitpenden, in plaats van te investeren in nieuwe woningen en verduurzaming. Daarnaast speelt ook de Wet betaalbare huur een belangrijke rol; door de Wbh zijn veel woningen in het gereguleerde segment beland, waardoor de inkomsten dalen, terwijl de kosten (bouw, verduurzaming, onderhoud) juist stijgen. In combinatie met te hoge fiscale lasten en disproportioneel gemeentelijk beleid neemt zo de praktische investeringsruimte af.

Zonder verlichting van de disproportionele box-3 belasting en regelgevende druk (Wbh en strikt gemeentelijk beleid) heeft zelfs een stimuleringsregeling als de Realisatiestimulans beperkt effect. Verlaging van de belastingdruk, o.b.v. werkelijk rendement, aanpassing van onevenredige regelgeving en het creëren van gemeentelijk stimuleringsbeleid vloeien direct terug in extra aanbod van betaalbare, verduurzaamde huurwoningen.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Meer informatie: www.vastgoedbelang.nl | secretariaat@vastgoedbelang.nl | 020 346 31 23