



Bied woningzoekers, bedrijfsleven en agrariërs perspectief

POSITION PAPER NVM
TWEEDE KAMERVERKIEZINGEN 2023

NVM: midden in de samenleving

De NVM staat met 4400 aangesloten makelaars en taxateurs al 125 jaar midden in de samenleving. Wonen, werken en recreëren komen daar samen om de schaarse ruimte zo goed mogelijk in te vullen. Een prettig woon- en werkklimaat is daarbij cruciaal.

Bij de Tweede Kamerverkiezingen op 22 november 2023 staan ruimtelijke ordening en wonen hoog op de agenda. In dit position paper delen we de thema's en aandachtspunten om woningzoekenden, het bedrijfsleven en agrarische ondernemers perspectief en ontwikkelruimte te bieden.

Onze leden in de NVM-vakgroepen Wonen, Business en Agrarisch & Landelijk beschikken over veel data, kennis en ervaring. Zowel lokaal als landelijk. Om oplossingen voor de uitdagingen te vinden is samenwerking cruciaal. Ingrijpende keuzes zijn noodzakelijk. Dat vereist een concreet toekomstbeeld met houvast. Wij als NVM dragen daar graag aan bij.

Onze makelaars zijn daarnaast een belangrijke partner van de overheid bij het tegengaan van ondermijning en discriminatie en het bevorderen van transparantie in het (ver)koop- en (ver)huurproces. En onze taxateurs dragen bij aan een betrouwbaar en goed functionerend financieel stelsel.

Met een luisterend oor voor hun klanten zien onze leden knelpunten, kansen en oplossingen – oplossingen voor de grote ruimtelijke orderingsvraagstukken in Nederland. Deze grote vraagstukken stellen hoge eisen aan de professionaliteit van de beroepsgroep van makelaars en taxateurs. Daar staan we als NVM voor.

Laten we met elkaar aan de slag gaan!





1. Woningmarkt

Een koop- en huurwoningmarkt in Nederland zonder al te veel drempels is noodzakelijk voor consumenten. Dit stelt hen in staat om hun woonplannen te realiseren en zorgt ook voor voldoende toegang tot de woningmarkt voor starters. Op hoofdlijnen dient het overheidsbeleid zich te richten op:

1. Robuuster maken van de woningmarkt ('stabiliteit')

Imperfecties op de woningmarkt – zowel kwalitatief als kwantitatief op bijvoorbeeld het vlak van nieuwbouw – zorgen voor conjuncturele schommelingen en hebben daarmee een relatief grote impact op het reilen en zeilen van de Nederlandse economie. Het robuuster maken van de woningmarkt - minder vatbaar voor consumentengedrag, consumentenvertrouwen en imperfecties in vraag en aanbod - kan een bijdrage leveren aan een gezondere economie. Gerichte nieuwbouw, waarbij onder andere wordt ingezet op doorstroming van senioren en daarmee ook resulteert in een efficiëntere benutting van de bestaande voorraad, levert een groter effect op dan een eenzijdige focus op starterswoningen.

2. Helderheid bieden over het toekomstig woonbeleid ('zekerheid')

Het afgelopen decennium heeft de landelijke overheid een weinig eenduidig beleid gevoerd met betrekking tot de inrichting van de woningmarkt. Inmiddels heeft de minister voor VRO landelijk beleid ingezet om de regie terug te nemen. Terecht, want wonen is grotendeels een overheidstaak en vastgelegd in de grondwet. Bij een consistent beleid hoort onder meer een langjarige (investerings-)horizon voor zowel de consument, de ontwikkelaar als de woningverhuurder. Er is ook helderheid nodig over de kwaliteit van de woningbouwopgave. Een eenduidig landelijk beleid is daarbij essentieel, al moet er lokaal/regionaal nog enig maatwerk mogelijk zijn.

3. Wegnemen van drempels tussen koop en huur ('woonneutraliteit')

Drempels – veelal van fiscale aard - tussen de verschillende woningmarktsegmenten (sociale huur, vrije sector huur en koop) belemmeren de woonconsument in zijn of haar keuzes. Indirect kan dit invloed hebben op de doorstroming, wat de economische ontwikkeling schaadt. We pleiten er dan ook voor om deze drempels weg te nemen.

2. Commercieel vastgoed

Het bedrijfsleven heeft baat bij een optimaal vestigings- en beleggingsklimaat. Dit geldt zowel voor het mkb als voor overige investeerders uit binnen- en buitenland, zoals pensioenfondsen, vastgoedbeleggers en verzekeringsmaatschappijen. Het borgen van dit klimaat vraagt om intensieve samenwerking tussen markt en overheid met als doel een duurzame en maatschappelijk verantwoorde ruimtelijke ordening. Het vroegtijdig betrekken van deze partijen bij (gebieds)ontwikkelingen geeft inzicht in het transformeren, intensiveren of verduurzamen van bestaande objecten en het ontwikkelen van uitbreidingslocaties.

Sinds begin dit jaar nemen we zowel in de beleggingsmarkt als aan de gebruikerszijde een aanzienlijke daling in de marktactiviteit waar. Aanleiding hiervoor is een combinatie van macro-economische omstandigheden en verregaande overheidsregulering. Deze ontwikkeling heeft direct een negatieve impact op onze economische ontwikkeling en een duurzame groei. Om het vestigings- en beleggingsklimaat voor ondernemers, bedrijven en beleggers te verbeteren dient het overheidsbeleid zich te richten op:

1. Stabiliteit in wet- en regelgeving

Het voorkomen van onzekerheid en stapeling van nieuwe regels zoals de verzwaaring van het box 3-stelsel, afschaffing FBI regime en verhoging overdrachtsbelasting. Dit zet een rem op transacties en daarmee ook op het bestrijden van leegstand, transformaties en verduurzaming. Bovendien zorgen deze maatregelen voor minder overheidsinkomsten. Zo werkt de verhoging van de overdrachtsbelasting contraproductief¹.

2. Het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod

Er is een toenemend tekort aan hoogwaardige en energiezuinige bedrijfs-, logistieke en kantoorruimten. Om aan de marktvrage te voldoen moet de voorraad worden uitgebreid. Tegelijkertijd bestaat er, hoofdzakelijk bij verouderde panden, ook leegstand die niet meer door de markt wordt opgenomen. Transformatie van kantoren en winkels draagt bij aan het toevoegen van woningen en vergroot de leefbaarheid van winkelgebieden en binnensteden.

3. Het versnellen van (her)ontwikkelingsopgaven

Hierbij dient met name te worden gekeken naar de capaciteit van en aansluiting op het stroomnet. Ook het proces rond vergunningverlening, de beperkte gronduitgifte en de financiële haalbaarheid die door veel nieuwe regelgeving onder druk staat, vertraagt momenteel (her)ontwikkelingsopgaven.

¹ Zie artikel 'Verhoging overdrachtsbelasting werkt contraproductief'



3. Agrarisch & landelijk

Agrarische ondernemers en het landelijk gebied hebben baat bij een integrale oplossing voor de maatschappelijke ontwikkelingen die hier spelen. Het gaat lang niet alleen om stikstofuitstoot en klimaatverandering, maar ook om energietransitie, waterkwaliteit en -kwantiteit, gezonde natuur met behoud van biodiversiteit, bodemgesteldheid, dierenwelzijn en verdien capaciteit van de land- en tuinbouw. Al deze ontwikkelingen hebben impact op het landelijk gebied en gaan voor een enorme transitie zorgen. Een gebiedsgerichte en samenhangende aanpak van het landelijk gebied is daarom van groot belang. Elk gebied is anders en verdient een eigen (ruimtelijk) plan. Provincies moeten de komende jaren samen met diverse stakeholders op zoek gaan naar mogelijkheden. Agrarische ondernemers komen voor keuzes te staan: innoveren, extensiveren, bedrijf verplaatsen, omschakelen of stoppen.

De leden van de NVM-vakgroep Agrarisch & Landelijk kunnen een belangrijke rol spelen bij de maatschappelijke opgaven in het buitengebied en de keuzes die er gemaakt moeten worden. Met hun kennis van het werkgebied, netwerk en expertise van aan- en verkoopbemiddeling, grond- en pachtzaken, taxatie en vastgoedadvies (o.a. bij schadeloosstelling en herbestemming) kunnen ze een rol spelen in gebiedsprocessen om de maatschappelijke opgave in het buitengebied in goede banen te leiden. Het overheidsbeleid kan hierin een belangrijke bijdrage leveren door zich te richten op:

1. De aanwas van voldoende gekwalificeerde mensen om de transitie in het buitengebied mogelijk te maken

Na het opheffen van het ministerie van VROM en de Dienst Landelijk Gebied zijn er mensen uitgetreden en is er veel kennis verloren gegaan bij het Rijk. Ook bij gemeenten zijn er minder mensen beschikbaar. Er gaan de komende jaren nog meer mensen uittreden door de vergrijzing. Dit heeft impact bij het in procedure brengen van bestemmingsplannen. Er zijn zelfs al gemeenten die geen principebesluit meer nemen. Om hier verandering in aan te brengen heeft NVM samen met Aeres Hogeschool Dronten de voltijdsopleiding Makelaardij & Landelijk Vastgoed ontwikkeld. Deze zomer starten hier 30 nieuwe leerlingen. Wij trekken graag samen met overheden op om het vakgebied nog verder te promoten.

2. Niet alleen focussen op stikstof

De korte termijnfocus voor het buitengebied ligt nu voornamelijk op stikstof. Stikstofopkoop alleen creëert echter nog geen goede natuur. Er zijn meerdere factoren die de kwaliteit van de natuur bepalen. Een integrale oplossing (met aandacht voor bodem, water en klimaat) kan structurele oplossingen bieden voor de lange termijn.

3. In te zetten op integrale, gebiedsgerichte ruilverkavelingsprocessen

De NVM meent te kunnen leren van de grote gebiedsgerichte ruilverkavelingsprocessen van de jaren zestig, zeventig en tachtig. Zoiets moet opnieuw gebeuren, maar dan integraal en dus voor alle functies in het buitengebied, niet alleen voor de landbouw. Het gaat betekenen dat er grootschalige uitruil van gronden nodig is. De Wet Inrichting Landelijk Gebeid (WILG) heeft aangetoond buitengewoon krachtig te zijn. En met de beschikbaarheid van de huidige geavanceerde GIS-systemen kan het nog sneller en efficiënter.



4. Belangrijke partner

NVM en haar leden zijn een belangrijke partner van de overheid als het gaat om:

- Het **tegengaan van ondermijning** zoals fraude en witwassen. Niet voor niets hebben makelaars een **poortwachtersfunctie**.
- Het **bestrijden van discriminatie** op met name de huurwoningmarkt. NVM ontwikkelt tools, neemt deel aan diverse regionale initiatieven en werkt samen met de overheid en antidiscriminatievoorzieningen (ADV's) aan gerichte campagnes om nog meer bewustwording te creëren.
- Het bieden van **transparantie in het (ver)koop- en (ver)huurproces** door onder meer de introductie van het biedlogboek, het opzetten van een meldpunt bij de Geschillencommissie, gezamenlijk tuchtrecht en duidelijke voorlichting over biedprocessen.
- Het voortdurend **tonen van goed makelaarschap** en het bewustzijn van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer.
- **Betrouwbare taxaties**, een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend financieel stelsel.



Beroepsregulering

Om daadwerkelijk een vuist te kunnen maken tegen binnen de makelaardij geconstateerde misstanden pleit de NVM samen met andere brancheorganisaties voor het stellen van **wettelijke kwaliteitseisen** en het creëren van **de mogelijkheid om in ernstige gevallen een makelaar (tijdelijk) de bevoegdheid te kunnen ontnemen om te bemiddelen**. Oftewel een beroepsverbod.

Op dit moment vallen uitsluitend makelaars die aangesloten zijn bij een makelaarsvereniging onder tuchtrechtelijk toezicht. Mede omdat het lidmaatschap van een vereniging op vrijwilligheid is gebaseerd, is het zelfregulerende vermogen binnen de branche beperkt. Zelfs als de zwaarste sanctie (royement) wordt opgelegd, mag de betreffende makelaar gewoon blijven bemiddelen. Royement kan voor de consument zelfs averechts effect hebben. Als gevolg van het royement valt de betreffende bemiddelaar niet langer onder tuchtrechtelijk toezicht en hoeft hij niet meer te voldoen aan waarborgen zoals verplichte beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, verplichte algemene consumentenvoorwaarden met geschillenregeling, verplichte inschrijving in een van de kwaliteits-registers of permanente educatie. Met andere woorden: bij ingrijpen door enkel de branche, blijft het bordje makelaar gewoon aan de deur hangen. In de huidige situatie kan iemand bij wijze van spreken 's-morgens opstaan met het idee om makelaar te worden en 's-middags 'makelaarsdiensten' aanbieden zonder ook maar onder enige vorm van collectieve zelfregulering te vallen.