

NVM Business

De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed staat onder druk. Tekorten aan ruimte, wijzigende wetgeving en economische onzekerheid maken het steeds moeilijker om ons land en de commerciële vastgoedmarkt toekomstbestendig te houden.

NVM Business roept op tot samenwerking. We vragen van de politiek daadkracht en consistentie in beleid en bieden als branchevereniging vanuit de praktijk inzichten en oplossingen waarmee we samen kunnen bouwen aan een stabiele toekomst van Nederland.



Visie

In dit visiedocument doet NVM Business concrete aanbevelingen om tot een gezonde, evenwichtige en toekomstgerichte vastgoedmarkt te komen. We richten ons op drie kernthema's die onderling sterk samenhangen:

- **Leefbaarheid:** bepaald door een evenwichtige ruimtelijke inrichting en de beschikbaarheid van voorzieningen.
- **Economie:** een stabiel fiscaal en juridisch kader is cruciaal voor investeringen, werkgelegenheid en groei van de commerciële vastgoedsector.
- **Schaarste:** de beperkte fysieke ruimte, stikstofproblematiek, netcongestie en onvoldoende ambtelijke capaciteit remmen de vastgoedontwikkeling.

De 950 NVM Business-leden spelen een cruciale rol om voor ondernemend Nederland geschikte huisvesting te vinden en helpen ook binnen- en buitenlandse beleggers met de implementatie van hun beleggingsstrategie. Hierdoor beschikken onze leden over hoogwaardige kennis. Zij hebben toegang tot de meest complete vastgoeddatabase van Nederland en zijn actief in alle marktsectoren, voor beleggers, mkb'ers, banken en overheden, lokaal en landelijk, kleinschalig en grootschalig.



1. Leefbaarheid

De leefbaarheid van een land geeft aan hoe aantrekkelijk het is om er te wonen, werken en recreëren. Fysieke en sociale factoren, zoals de woningvoorraad, het voorzieningenniveau en de veiligheid bepalen de leefbaarheid. Als die op orde zijn willen mensen er wonen, ondernemers zich vestigen en zijn beleggers bereid te investeren.

De ruimtelijke inrichting is bepalend voor de leefbaarheid. Onze ruimte moet evenwichtig verdeeld zijn met functies op daarvoor geschikte locaties en rekening houden met de grenzen van de natuur. Om maatschappelijke meerwaarde te creëren zijn meerdere functies nodig. Naast wonen en werken in elkaars nabijheid, zijn dat ook maatschappelijke en culturele functies, bedrijvigheid, dienstverlening en detailhandel. Omdat de vraag naar ruimte toeneemt, zal er steeds vaker sprake zijn van verdichting binnen gebieden.

Een goed leefbaar land met de juiste verhouding tussen fysieke en sociale functies maken een land sterk en geven het internationaal een sociaal en economisch krachtige positie.



2. Economie en investeringsklimaat

De economische prestaties van een land bepalen in grote mate de duurzame toekomst ervan. De vastgoedsector is een essentieel onderdeel van de Nederlandse economie, waarbij het commercieel vastgoed een belangrijke indicator is voor financiële stabiliteit. Stabiliteit is tevens een voorwaarde voor een gunstig ondernemers- en investeringsklimaat voor het mkb en (inter)nationale investeerders en cruciaal voor banenbehoud en arbeidsproductiviteit.

Door middel van wet- en regelgeving schept de overheid de randvoorwaarden voor een stabiel economisch- en vastgoedklimaat. Het wisselende beleid en de stapeling van wetgeving in de afgelopen jaren hebben een negatieve uitwerking gehad op de markt. Mede hierdoor zijn investeringsvolumes en beleggingswaarden aanzienlijk gedaald. Onzekerheid leidt ertoe dat investeerders aankopen uitstellen of uitwijken naar andere landen of andere beleggingscategorieën. Om dit tegen te gaan is uniforme en stabiele wetgeving met lange termijnzekerheid nodig. Bij beleidszekerheid weten bedrijven en beleggers, waaronder onze pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, waar zij aan toe zijn en kunnen zij lange termijnplannen met een solide rendement maken.



3. Schaarste

Onze economie kan pas groeien als het benodigde vastgoed wordt gebouwd om mensen, voorzieningen en bedrijven te huisvesten. Hiervoor zijn meerdere cruciale zekerheden nodig. Onder meer moeten benodigde vergunningen worden verstrekt en de stikstofnormen op peil zijn. Tegelijkertijd moeten stroom-, watervoorzieningen en een goede infrastructuur gegarandeerd zijn.

Het ambtelijke, politieke en juridische apparaat zijn hierin bepalend, net als de netbeheerders. De politiek moet een oplossing bieden voor de stikstofcrisis, waarbij een reductie van uitstoot in de landbouw, industrie en vervoerssector nodig is. Netbeheerders dienen - met hulp van de overheid - de netcapaciteit spoedig op orde te krijgen. Energyhubs en groepscontracten helpen om pieken en dalen in het verbruik op te vangen. Daarnaast moet het ambtenarenapparaat worden geoptimaliseerd. Voldoende en kundige mensen met het juiste mandaat, die over de verschillende overheidslagen samenwerken, zijn hiervoor nodig.



Aanbevelingen

Deze complexe opgave vraagt om een proactieve houding en intensieve samenwerking tussen overheden en marktpartijen, waaronder beleggers, adviseurs, ontwikkelaars en branche- en belangenorganisaties. Door kennis en begrip voor elkaars werelden komen wij samen sneller verder. Dit is in het belang van onze internationale concurrentiepositie en de brede welvaart van de bevolking. De volgende punten zijn hierbij van belang:

1. Faciliterende wetgeving

A. Fiscale wetgeving

Stabiliteit in wetgeving is van cruciaal belang. Om de investeringsbereidheid te verhogen helpen evenwel de volgende maatregelen:

- Het verlagen van de overdrachtsbelasting voor niet-woningen (10,4%) en van beleggingswoningen (8%) naar 6%. Deze aanpassingen verhogen de investeringsbereidheid.
- Het hanteren van het werkelijk rendement als grondslag voor belastingheffing in box 3. Het is belangrijk te voorkomen dat vastgoedbeleggers worden belast op basis van een forfaitair rendement, dat door het uitstel van de nieuwe wetgeving tot 2028 mogelijk nog verder oploopt tot 7,66%.
- Het tegengaan van de earningsstrippingmaatregel: invoering van deze maatregel leidt tot een volgende fiscale verzwaring. De drempel van € 1 miljoen voor toepassing van de rentemaatregel moet behouden blijven en de renteaftrek moet minimaal op de huidige 24,5% van de EBITDA worden gehandhaafd.

B. Algemene wetgeving

Naast de fiscale maatregelen moet regelgeving bij (her) ontwikkelopgaven worden versoepeld.

- Het verkorten van beroepsprocedures. De huidige langdurige processen remmen ontwikkelingen en transformaties. Versnelling van deze processen zorgt voor een snellere balans tussen vraag en aanbod en draagt bij aan de leefbaarheid van gebieden.
- Vermindering van regeldruk. Dit draagt bij aan een gunstig ondernemingsklimaat en verbetering van onze concurrentiepositie. Het beleidsvoornemen van de Rijksoverheid om hiermee aan de slag te gaan is dan ook een hoopgevend vooruitzicht.

2. Creëren van fysieke ruimte

De overheid kan sturen in het creëren van fysieke ruimte om in te spelen op de vraag naar wonen en werken. Er is meer fysieke ruimte nodig voor economische groei. De bedrijfsruimtemarkt, waar 30% van de beroepsbevolking werkt, 40% van het bruto binnenlands product wordt verdiend en 60% van de innovatie plaatsvindt, is mede door de groeiende e-commercemarkt zeer krap. Daarnaast overstijgt de aanhoudende vraag naar hoogwaardige en duurzame kantoorruimten op goed bereikbare locaties het aanbod.

- Binnen de bestaande ruimte en functies moet een efficiëntieslag worden gemaakt. Het verdichten van de vastgoedvoorraad en het intensiveren van het grondgebruik dragen bij aan het vestigen van meer woningen, sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen en bedrijven. Tegelijkertijd kan transformatie van structureel leegstaande kantoren en winkels helpen bij het verminderen van het woningtekort en leidt het efficiënter inrichten van bedrijventerreinen tot ruimtewinst.
- Verruiming van het grondbeleid is nodig. Ruilverkaveling is een instrument dat hierin een rol kan spelen en dat kan worden ingezet bij grootschalige integrale gebiedsontwikkelingen. Uit het programma Ruimte voor Economie blijkt dat het Rijk aandacht heeft voor uitbreiding van ruimte voor bedrijvigheid. Om te borgen dat deze beleidsvoornemens ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, is continue aandacht nodig op de uitvoering door provincies en gemeenten. Het ontbreekt ondernemers nu vaak aan de mogelijkheid om zich te vestigen of door te stromen naar een geschikte locatie. Dit gebrek aan vestigings- en doorstromingsmogelijkheden is een rem op de economische groei en innovatiekracht van Nederland.



Conclusie

Nederland staat voor grote ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven. Een gezonde markt voor commercieel vastgoed is daarin onmisbaar. Om leefbaarheid, economische groei en investeringsbereidheid te waarborgen, zijn gerichte keuzes nodig op het gebied van wet- en regelgeving, fysieke ruimte en bestuurlijke slagkracht. NVM Business roept de politiek op om in samenwerking met brancheorganisaties en marktpartijen werk te maken van structurele oplossingen, zodat Nederland ook in de toekomst een aantrekkelijk, veerkrachtig en concurrerend land blijft om te wonen, werken en ondernemen.

