

Een goede eerste zet maar ruimschoots ontoereikend om een gezonde balans te herstellen en daarmee de trend van uitpenden substantieel om te buigen.

Een door de overheid opgelegde maximale huurprijs die scherp lager is dan de reële markthuur is geen goed instrument om inkomenspolitiek te bedrijven, zeker niet als dit een veelvoud aan problemen oplevert:

- De recente fiscale en huurwetgeving benadeelt niet alleen zoekenden van een huurwoning en verhuurders van (vaak) sociale en middenhuur, maar resulteert ook in de nodige maatschappelijke gevolgen. Jongeren zijn genooddaakt langer thuis te wonen dan wenselijk, studenten kunnen steeds vaker niet in hun studentenstad op kamers, samenwonen en gezinsvorming wordt noodgedwongen uitgesteld, scheidingen worden nog problematischer dan ze al zijn, en doorstroming op de arbeidsmarkt wordt bemoeilijkt indien mensen die niet kunnen of willen kopen graag een andere baan op afstand zouden willen accepteren.
- Verder is verduurzaming vaak zelfs na subsidie onhaalbaar geworden. Het resultaat is dat verduurzaming achter blijft bij overheidsdoelstellingen.
- Tot slot mag gezegd worden dat in Nederland zelfstandige ondernemers zelf in hun aanvullende pensioenvoorziening moeten voorzien. Net als veel pensioenfondsen kwamen deze ondernemers tot de conclusie dat beleggen in vastgoed een veilige inflatiebestendige keuze is met op termijn een aanvullend maandelijks inkomen op de AOW. Deze ondernemers werden al benadeeld omdat zij een woning moeten aankopen uit het "resultaat na belasting" waar werknemers tot pensioen kapitaal onbelast voor hen kunnen laten renderen, maar met de extreme box 3 belasting (al helemaal in 2026) wordt deze hardwerkende Nederlanders feitelijk een goede en veilige pensioenopbouw ontnomen.

Dit was allemaal niet nodig geweest. Er is door vele experts voor gewaarschuwd, ook door gerenommeerde professionals en instituties zonder direct belang, maar helaas werd geen van hen serieus genomen. Nu zijn meer substantiële stappen urgent om een gezonde balans te herstellen.

De gewijzigde toepassing van de WOZ cap is een goede zaak maar de voorgestelde wijziging zal in veel gevallen onvoldoende recht doen aan de economische waarde van de woning. Verder is betere waardering van rijksmonumenten zeer gewenst maar waarom geldt dit dan ook niet voor gemeentelijke monumenten? Ook het vergroten van de doelgroep die voor tijdelijke verhuur in aanmerking komt is een verbetering maar het is wel een hele kleine stap die gezet wordt. Op de arbeidsmarkt is een proefperiode algemeen gebruikelijk en de praktijk van woningverhuur bewijst al jaren dat dit ook hier hoge toegevoegde waarde heeft. Best vaak gaat het fout en in de praktijk (!) duurt het dan een eeuwigheid voor je de huurder er uit krijgt, als het al lukt. Om over de meestal niet verhaalbare financiële schade nog maar te zwijgen die nooit afgedekt wordt door de (maximale) borg.

Als de overheid echt de voorraad huurwoningen op peil wil houden en wil uitbreiden, dan zal men dit moeten stimuleren in plaats van ontmoedigen. De impact van het wel of niet stimuleren van elektrische auto's en zonnepanelen op de verkoopaantallen is wat dat betreft een goed voorbeeld. Daarom:

- Zonder een substantiële herziening van de belastingdruk voor verhuurde woningen zal verhuur van sociale en middenhuur een exclusiviteit van de woningcorporaties worden, iets wat zij onmogelijk kunnen opvangen en al helemaal niet binnen enkele jaren terwijl het probleem heel acuut is. Geen weldenkend mens stelt zijn vermogen vrijwillig voor lange en

onbepaalde (!) tijd beschikbaar voor een belegging die ook nog niet zonder risico is als daar geen substantieel rendement tegenover staat. Alleen al het risico op noodzakelijke verkoop in verhuurde staat tegen scherp lagere prijs dan de economische waarde is onacceptabel bij marginaal rendement.

- Het sterk beperken van de maximale huur en tegelijkertijd de verhuurder belasten met een verondersteld rendement van 7,78% is op zijn zachtst gezegd geen realistische voorstelling van zaken.
- De manier waarop kosten in deze rendementsberekening worden verdisconteerd (niet) is tamelijk verbijsterend en verwerpelijk.
- Een maximale huur opleggen die ruim onder de reële markthuur ligt voor de woning is feitelijk ook een vorm van belasting. Des te meer reden voor een flinke korting op de Box 3 belasting. Misschien maar het verschil tussen markthuur en maximaal toegestane huur in mindering brengen op genoemde belasting?
- De huurwetgeving is recent aangescherpt om uitwassen tegen te gaan. Dat is op zich een goede gedachte maar de praktijk is nu wel dat alle particuliere verhuurders financieel en juridisch tegen de muur worden gezet en dat is niet OK.
 - De principiële vraag die zich stelt is wanneer sprake is van een 'uitwas' ?
 - Dit kan redelijkerwijs alleen zijn als de gehanteerde huurprijs scherp hoger ligt dan de reële gemiddelde (!) markthuur voor gegeven woonkwaliteit.
 - Een reële gemiddelde markthuur voor woningen van vergelijkbare kwaliteit en locatie doet recht aan de economische waarde van het pand, het risicoprofiel, de illiquiditeit van de investering, de fiscale druk en het feit dat je als investeerder geen of nauwelijks mogelijkheden hebt om het huurcontract te beëindigen en je bezit aan te wensen naar eigen inzicht.
 - Het wettelijk opleggen van een maximaal redelijke huur ver onder een dergelijke reële gemiddelde markthuur en alles daarboven kwalificeren en beboeten als uitwas is een ongepaste voorstelling van zaken. De huidige invulling van die beleidswens schiet naar mijn mening zijn doel dan ook voorbij.
 - Het bestaande WWS herwaarderen zodat de maximaal redelijke huur goed aansluit bij de reële gemiddelde markthuur, en alle huurprijzen die bijvoorbeeld meer dan 20% hoger zijn kwalificeren als uitwas lijkt me een veel realistischer en gepaste voorstelling van zaken, en zal naar verwachting een harde rem zetten op uitponden. Merk op dat genoemde markthuur mede gestuurd wordt door de belastingdruk dus het Rijk heeft mogelijkheden om die reële markthuur te sturen.
 - Complexiteit regelgeving en hoogte sancties:
 - Er is een veelvoud aan regels ontstaan die zelfs door grote professionele vastgoedpartijen niet zo maar foutloos zijn toe te passen, laat staan door de talloze kleine en middelgrote spelers waarvoor woningverhuur geen hoofdactiviteit is. Maar het Rijk staat lokale overheden wel toe om bij marginale overtreding onmiddellijk met buitenproportionele sancties te

komen van € 5000 of zelfs veelvouden daarvan. Vastgoedbeleggers zijn ook mensen die fouten kunnen maken!

- Onbepaalde duur contracten vs eigen beschikking over eigendom:
 - Gezien de zorgen van verhuurders verdient het aandacht om kritisch te kijken naar de onbepaalde duur van contracten.
 - De overheid heeft de afgelopen twee jaar de voorwaarden voor verhuur eenzijdig fors veranderd, zo zeer zelfs dat afspraken in bestaande contracten tussen een bereidwillige huurder en verhuurder nietig werden. Dit zijn zeer ingrijpende veranderingen op het eigendom van verhuurders. Bij veel dienstverleners mag je als consument het contract opzeggen als je dienstverlener de voorwaarden eenzijdig (ingrijpend) verandert. Het wettelijk vaststellen van het recht tot ontbinden huurovereenkomst indien de overheid de regels (fiscaal, huurwetgeving) ingrijpend verandert lijkt me niet meer dan billijk, zeker omdat het hier om de overheid gaat die het goede fatsoenlijke voorbeeld zou moeten geven naar ALLE Nederlanders en dus ook naar verhuurders.
 - De huurder heeft veelal een opzegtermijn van één maand. De verhuurder heeft nauwelijks nog mogelijkheden tot beëindiging contract terwijl er legitieme redenen kunnen zijn om de woning vrij ter beschikking te hebben. Denk aan ingrijpend gewijzigde overheidswetgeving waardoor verhuur (vrijwel) zinloos is geworden of zelfs verlieslatend, een problematische huurder (overlast, wanbetaling), of de wens om op een specifiek moment in de toekomst zelf over de woning te kunnen beschikken (vb pensioengerechtigde leeftijd). Ik begrijp dat er voor een huurder op een krappe woningmarkt de nodige bescherming moet zijn maar "onbepaalde duur" beschikking over het privé eigendom van een ander is wel heel drastisch. En al helemaal als de huurder zich niet aan zijn/haar verplichtingen houdt.
 - Voorstel:
 - Verhuurder onder alle omstandigheden de mogelijkheid bieden om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van 18 maanden. Deze periode is lang genoeg voor huurder om nieuwe woonruimte te vinden, en vormt een redelijke balans tussen belangen van huurder en verhuurder.
 - Indien huurder minimaal 2 maand huurachterstand heeft en/of aantoonbaar structurele overlast voor omwonenden of medebewoners veroorzaakt, dan is de opzegtermijn maximaal 2 maanden zonder dat aanvullende voorwaarden aan verhuurder worden gesteld (procedure, rechter). De schaarste is dusdanig groot dat voorrang gegeven moet worden aan huurders die wel een correcte huurder zijn. Eventueel kan de gemeente bijspringen/lenen als de betalingsachterstand overtuigend van tijdelijke aard is zodat het risico bij de overheid komt te liggen ipv bij een individu (de verhuurder).

- Beeldvorming moet dringend veranderen.
 - Ik ken meerdere particuliere verhuurders die niet meer durven zeggen dat ze een woning verhuren, ook al zijn hun huurders zeer tevreden. De publieke beeldvorming is ronduit negatief ("huisjesmelkers") ook al heeft men doorgaans geen flauw benul hoe het financiële plaatje werkelijk in elkaar zit. Als je daarover vertelt staan ze ongeloofwaardig te kijken ("dat kan toch niet").
 - Dit beeld wordt mede vormgegeven door de overheid (verdeel en heers politics). Ik verwacht van een overheid die de problemen op de woningmarkt werkelijk wil oplossen dat zij ook de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders (groot en klein) onder de aandacht brengen bij het grote publiek, en dat dit tot uiting komt in wetgeving en relevante vormen van communicatie.
 - In dit kader zou het goed zijn dat overheid het eerlijke verhaal vertelt, nl. :
 - Dat er goede redenen zijn dat particuliere huren wat hoger (zouden moeten) liggen. Immers, de 'betaalbare huur' voor bepaalde bewoners is typisch niet kostendekkend en het tekort wordt door andere inwoners bijgelegd (even los van de huurtoeslag). Soms betalen wij dat tekort met zijn allen (gunstige voorwaarden die aan woningcoöperaties worden toegekend zoals bouwgrond inkopen tegen 1/3e van normale prijs en lenen tegen gunstvoorwaarden) maar vaak ligt die volledige kostprijs bij een enkele inwoner (de verhuurder van dat huis) waardoor een hogere huurprijs verklaarbaar en gerechtvaardigd is.
 - Dat de overheid de maandelijkse kosten van je koopwoning drukt via subsidie (hypotheekrenteaftrek) maar de particuliere verhuurder zwaar fiscaal belast wordt omdat het een verhuurde woning is, waardoor de maandelijkse kostprijs er heel anders uit ziet dan voor hun eigen koopwoning. Wellicht dat verhuurders op hun maandelijkse huur rekening aan huurder maar eens expliciet moeten gaan vermelden hoeveel van die huur linea recta naar de rijksoverheid gaat.
 - En dat de overheid de wet goed verhuurderschap uitbreid tot een wet goed huurder en verhuurderschap. En dat ook alle plichten van de huurder scherp in beeld worden gebracht, met ook daadwerkelijke (!) consequenties voor huurders als zij daar niet aan voldoen. Het wordt zo dus een wet die zowel huurders als verhuurders beschermd zodat ook de laatste, die een overheidstaak vervult door het verzorgen van huisvesting, door diezelfde overheid wordt beschermd.
- Voorstel tot additionele wijzigingen in huurwetgeving (bovenop huidige voorstel ter consultatie):
 - De prijs per huurpunt in de WWSO puntentabel halveert van afgerond €10/punt naar €5/punt boven de 60 punten. Resultaat: Waar het bijvoorbeeld bij een woonruimte van 55 punten nog loont om te verduurzamen (of andere waarde toe te voegen) is de veronderstelde toegevoegde waarde van exact dezelfde verduurzaming bij een woonruimte van 60+ punten plots maar de helft en daardoor voor verhuurder niet zinvol. Dat kan toch niet de bedoeling zijn voor een overheid die verduurzaming en woonkwaliteit wil stimuleren ?

- Een doorsnee studentenhuus heeft meestal 4 of 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers. Resultaat is dat extra huurpunten voor aanvullende algemene/gemeenschappelijke voorzieningen zoals een verbeterde keuken of badkamer door 4 of 5 gedeeld moeten worden en er per saldo dus vaak - na afronding - per individuele huurder geen enkel punt bijkomt. Resultaat is dat de verbeterde woonkwaliteit dan ook niet gerealiseerd wordt ondanks wens van bewoners. Kan dit aangepast worden ?
- Het met meerdere mensen samen huren van een appartement (een contract met meerdere huurders) is niet langer toegestaan. Huurders ervaren dit niet bepaald als een verbetering omdat zij controle verliezen over wie er bij hen in huis woont. Als verhuurder zie ik in de oude situatie vooral meer rust in de woning omdat de mensen vooraf elkaar al kenden en typisch beter bij elkaar passen. Als het geen voordeel voor huurder of verhuurder is, voor wie werd dit dan aangepast? Heroverweging ?
- De recente wijzigingen rond de WOZ bepaling van zelfstandige woonruimtes die feitelijk gesplitst zijn maar formeel niet gesplitst doet niet bepaald recht aan de woonkwaliteit. Het beleidsboek van januari 2024 schrijft nog (p43): In de situatie van feitelijke splitsing wordt de WOZ-waarde van het ongesplitste object gedeeld door de oppervlaktes van de vertrekken en overige ruimten. In een woning met bijvoorbeeld een A+ label en 5 zelfstandige woonruimtes wordt zo recht gedaan aan de kwaliteit van het label dat mede de WOZ waarde stuurt. Maar na de recente wetswijzigingen val je terug op de minimale WOZ waarde (!) die geen enkel recht doet aan de kwaliteit van de woning en de individuele studio's tenzij je jaarlijks een taxatierapport laat maken (€ 1500/jaar !). Kan dit herbekeken worden ?
- Overdrachtsbelasting:
 - Er wordt gesproken over splitsen en transformeren als een relatief snelle (en CO2 arme) oplossing om wat verlichting te brengen op de woonmarkt. Dit is bij uitstek een activiteit waar particuliere ontwikkelaars en verhuurders actief zijn, of moet ik zeggen actief waren ?
 - 10,4% overdrachtsbelasting is nl. geen stimulans om een woning te kopen voor verhuur, splitsing of transformatie. En laten we reëel zijn: 8% is dat net zo min.
 - Als je het echt wil stimuleren dan is er maar één tarief voor iedereen : 2%. Het voordeeltje voor starters helpt per saldo niet want het betekent in deze oververhitte markt gewoon dat de transactieprijs met 2% omhoog gaat. Verkoper blij, dat wel.
 - Mocht men daar om budgettaire redenen niet in mee kunnen gaan, dan is de grens voor een overheid die wil stimuleren wel bereikt bij het dubbele tarief tov regulier: 4%.