

Vooropgesteld; ieder weldenkend en fatsoenlijk mens is voor een eerlijke huur. Een eerlijke huur is een huur waarbij zowel huurder als verhuurder met zijn/haar volle verstand voor kiezen. Een door de overheid opgelegde gemaximeerde huur die hoger is dan de maandlasten van een verhuurder is dit niet. Helaas dreigt dit te gebeuren indien dit wetsvoorstel wordt ingevoerd.

Het gevolg van invoering van dit voorstel zal desastreuze gevolgen hebben voor alle partijen op de woningmarkt en niet enkel de (particuliere) belegger. Dit wordt vaak onderschat.

Er is geen enkele (particuliere) belegger die een woning zal verhuren voor minder dan de hypotheeklasten die hij/zij op de woning heeft. Een verplichting die de (particuliere) belegger is aangegaan op basis van de huidige regels voor de lange termijn. Tijdens de spel de regels veranderen zal, zeker voor een huisbaas met een kleine portefeuille die hij de laatste 3 jaar heeft gestart leiden tot gedwongen verkoop en grote verliezen. Hij/zij zal de woning dus gedwongen moeten verkopen zal, indien het huidige voorstel zal worden ingevoerd.

Dit heeft als gevolg dat er juist minder, en niet meer, huurwoningen op de markt komen. Starters die graag willen huren hebben als gevolg van dit beleid nog minder keuze, want geen aanbod qua huurwoningen meer, en zijn 'gedwongen' om te kopen als zij dit al rondkrijgen met de huidige rentestanden of thuis te blijven wonen. Een gezonde woningmarkt kent juist veel mobiliteit waar de (vrije) huursector als olie in de machine voor dient.

Daarnaast zullen (particuliere) beleggers geen woningen meer toevoegen aan de woningvoorraad waar ze dat nu nog wel doen door in de grote steden bijvoorbeeld te splitsen of winkels om te zetten naar woningen (op eigen rekening en risico). Zelf heb ik een failliete kapperszaak omgebouwd naar 2 volwaardige woningen met triple glas en energielabel A om zo in de vrije sector te verhuren. Voor de verhuur stonden stelletjes/starters in te rij. Als het voorgestelde beleid ingevoerd zal worden zal het rendement negatief zijn en zullen de huurcontracten niet verlengd worden en de woningen verkocht worden. Benieuwd of de overheid zelf woningen zal gaan bouwen op 'eigen rekening en risico' (helaas bestaat dat niet bij de overheid) en deze verlieslatend wil exploiteren.

Oftewel, "Hugo zegt de Huur op" en ik (en vele met mij) zullen nooit meer een woning toevoegen aan de voorraad. Precies het tegenovergestelde resultaat als wat er bedoeld is.

Lagere huren in de vrije sector zijn heel simpel te realiseren. Zorg dat er meer aanbod is in de sector en de prijs zal als vanzelf (zie ook de kantorenmarkt waar minder regulering is en de huurprijzen competitief zijn) dalen. Geen enkele verhuurder wil leegstand en hij/zij zal dus snel zijn huurprijs aanpassen.

Dat de huren de afgelopen 8 jaren 25% gestegen zijn is op zich helemaal niet schokkend (3% per jaar), zeker niet in vergelijking met de koopprijs die 100% is gestegen in de afgelopen 8 jaar. Huren is dus relatief goedkoper geworden.

Het is spijtig om te constateren dat de huidige minister, de minister van dwang en drang, er (bewust) voor kiest om te polariseren op zo'n belangrijk dossier als de woningmarkt en in het bijzonder de huurmarkt. Hij speelt huurders en verhuurders tegen elkaar uit (laatst nog met een campagne over Omar en Samira) terwijl iedere huurder per definitie een verhuurder nodig heeft en vice versa.

Naast dit 1ste orde effect (nadelig voor beleggers die gedwongen moeten verkopen straks en starters die net gekocht hebben) is er ook nog een 2e orde effect. Het verdwijnen van een flexibele huurmarkt gooit de woningmarkt letterlijk op slot en zorgt ervoor dat niemand meer zal bewegen. Zo ook kenniswerkers die niet meer in A'dam, R'dam, Eindhoven, Den Haag kunnen huren voor 2 of 3 jaar en als expat willen leven/wonen. Deze expats willen en zullen niet kopen. Dus waar/hoe gaan de grote bedrijven die deze kennis en expertise nodig hebben (Booking, Shell, Adyen, Philips, ASML etc.) hun mensen huisvesten?

**Suggesties die de problemen wel bijdragen een een oplossing;**

- Gebruik de kennis, kunde en kapitaal van de (particulier) belegger om tot meer aanbod te komen ipv kapot reguleren.
- Verruim ipv verklein de vrije sector markt waardoor de huurprijzen daar zullen dalen.
- Stel een subsidie/bonus/vrijstelling van overdrachtsbelasting in voor woningen/winkels waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd dmv splitsen/transformatie.
- Stel regels/wetten niet in met een horizon van 1 jaar invoering (dan kan niemand schakelen en komt er paniek in de markt) maar kijk, net las met de transitie naar elektrisch vervoer naar een pad richting 2030 en 2040.

Veel wijsheid gewenst en ik hoop, voor zowel belegger, koopstarter, als huurder dat het huidige voorstel snel van tafel geveegd wordt. Waanzin om zo veel zo snel kapot te maken met enkel verliezers.