

De landelijke en lokale overheden hebben de afgelopen maanden diverse ingrijpende maatregelen voorgesteld om de woningnood op te lossen. Dit brengt voor particuliere verhuurders een grote mate van onzekerheid mee. Verhuurders zullen bij invoering van deze wet terughoudender worden met het verhuren van woningen omdat belasting- en huurregelgeving tijdens het verhuren kunnen veranderen. Geen enkele particuliere verhuurder die ik ken is bereid door te verhuren na invoering van deze wet.

Op dit moment is er veel onduidelijkheid over de WBH en de nieuwe BOX-3 regelgeving, vooral waar het gaat over de regelgeving na 2026. Stel nu dat dat deze voor particuliere verhuurders nog negatiever uitvalt dan heden het geval is (waarin 95% van de business cases negatief worden en het leeuwendeel woningen die in de nieuwe middenhuur zullen vallen uitgepand zullen worden wanneer ze vrijkomen, dus nooit voor een lagere huurprijs op de markt komen maar wel ten koste gaan van de huurvoorraad), en exploitatie daarmee verlieslatend(er) wordt. Op het moment dat in een verhuurde woning huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd zitten, kun je als particuliere verhuurder in dat geval niets anders dan dit verlies betalen of de woning met groot verlies (lees: ver onder de marktprijs) verkopen. Door de WBH worden verhuurders gedwongen onder de markt-/kostprijs te verhuren, door het verdwijnen van de mogelijkheid om (eerst) een contract voor bepaalde tijd af te sluiten, worden particuliere verhuurders bij veranderende regelgeving gedwongen onder de marktprijs te verkopen. Een woning waarin huurders zitten, die ook nog eens een lage huur betalen, levert immers veel minder op bij verkoop.

Bij invoering van deze wet zal ik mijn woningen moeten verkopen, omdat de overheid heeft laten zien de regels tijdens het spel op vele fronten te veranderen. Je tekent door het aangaan van een huurcontract voor onbepaalde tijd als verhuurder op dit moment voor een veel te groot risico; als de (fiscale) regelgeving in het nadeel van een verhuurder uitpakt, kan hij niet besluiten de woning op termijn te verkopen. Het is ook volgens DNB te verwachten dat huurders die een 'goedkope' 'middenhuur' woning hebben gevonden, die niet snel zullen verlaten, en andere onderzoeken wijzen uit dat de huurmarkt door dit beleid sowieso snel zal afnemen. Als jouw huurders de komende 60 jaar in jouw woning blijven zitten, zal je 60 jaar lang het door de overheid gecreëerde verlies moeten betalen. Dat is een onaanvaardbaar risico dat in deze tijd niet bij particuliere verhuurders neer kan worden gelegd.

Door de onduidelijkheid over de BOX-3 heffing vanaf 2026 is het op dit moment onverantwoord om deze wetgeving door te voeren voor particuliere verhuurders. Deze regulering zou slechts vanzelfsprekend moeten zijn voor woningbouwverenigingen, omdat deze onzekerheid voor hen niet geldt en dus geen reden is om geen huurcontract meer af te durven sluiten. Een andere optie is om contracten van 3, 4, 5 of zelfs 7 jaar toe te staan, maar onbepaalde tijd kan van een particuliere verhuurder met onduidelijkheid over de spelregels op dit moment niet verlangd worden. Dit zal in eerste instantie leiden tot verdere uitpanding vanwege de aanwezige onzekerheid over alle samenkomende maatregelen en mogelijk tot leegstand; ik kan een woning niet verhuren voor onbepaalde tijd tot ik weet wat de (fiscale) regels zijn voor de duur van die overeenkomst. Dit staat dan ook in schril contrast tot de voornemens van diverse gemeentes om boetes bij leegstand te heffen; dat zal na invoering van deze regelgeving geen stand kunnen houden voor een rechter.