

Laten we vooropstellen dat ik blij en dankbaar ben dat ik de mogelijkheid heb gehad om een eigen woning te kopen in Amsterdam. Feit is dat ik in 1997 naar Amsterdam kwam als student en dat er toen ook al geen huurwoning te vinden was voor een "normale" prijs in het legale circuit. Helaas is er eigenlijk weinig veranderd...

1) Laten we positief beginnen: De opkoopbescherming die op 01-04-2022 in gegaan is. Goed initiatief, het kan absoluut niet de bedoeling zijn dat beleggers massaal de hele Amsterdamse markt opkopen.

2) Aanpassing WWS met max 1/3 WOZ punten (WOZ cap) 01-05-2022
Begrijpelijk initiatief, hier zagen wij al de eerste woningen aan de huurvoorraad onttrokken worden en de verkoop ingaan.

3) Liberalisatiegrens naar 149 punten per 01-01-2023/Middenhuur lijkt steeds serieuzer te worden/Box 3 plannen

Het begin van de massale verkoop van woningen.

De (nu nog) vrije sector voorraad krimpt als een malle en de prijzen gaan door het dak. Vraag is veel hoger dan het aanbod huurwoningen.

Dit kan toch niet nu al de bedoeling zijn??

De maximering van huurprijzen is een inbreuk op het eigendomsrecht. Dat is in strijd met het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) indien die aantasting te ver doorschiet. In het EVRM is bepaald dat een ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom en dat aan niemand zijn eigendom zal worden ontnomen.

Huurprijnsregulering kent een duidelijke grens. Indien de wettelijk gemaximeerde huurprijs tot onvoldoende rendement of zelfs verlies leidt komen er minder in plaats van meer huurwoningen en neemt de druk op de woningmarkt toe. Je bereikt er dus precies het tegenovergestelde mee.

De bevindingen van gerenommeerde partijen zoals Stec Groep, Ortec Finance en zelfs CBRE wuift Minister de Jonge compleet weg. Dat zegt genoeg, zijn doelen zullen niet behaald worden. In Amsterdam zal een enorm gat ontstaan tussen gereguleerde woningen met een max huur van rond de 1.100 euro en de vrije sector die naar absurde startbedragen van rond de 2.800 euro per maand zal stijgen. Expats zullen geen woningen meer kunnen vinden als ze "gemiddeld" verdienen en dit zal op den duur resulteren in een stagnering in de economische groei. Tevens zal het gebrekkige huuraanbod in de vrije sector leiden tot een verslechtering van het ondernemings en investeringsklimaat en belangrijke internationale bedrijven trekken weg.

Onze klantenkring bestaat uit grote beleggers, middelgrote beleggers maar veelal uit particulieren die 1 woning verhuren om zo hun pensioen te dekken. Vooral deze laatste groep is genoodzaakt te verkopen. Zij zijn geen huisjesmelkers, criminelen, pandjesbazen of hoe ze ook afgeschilderd worden in de media.

Er zullen grote aantallen huurwoningen verdwijnen waardoor de problemen alleen nog maar groter worden.

Ik vind het terecht dat excessen in de markt (lees slechte huisbazen, woekerprijzen etc.) ongewenst zijn, enige regulering is zeker gewenst maar bovenstaande zal voor ongekennde destructieve effecten zorgen die juist tot tekorten op de huurmarkt zullen leiden.

Ik wens Minister de Jonge veel wijsheid!