

Ik ben een particuliere vastgoedinvesteerder die woningen verhuurt én woningen ontwikkelt ten behoeve van verhuur, en ik heb moeite met de combinatie van de 'regulering middenhuur' en de voorgenomen box 3 wijziging. Als het zou leiden tot meer aanbod zou ik er minder moeite mee hebben. Helaas is het tegengestelde het geval. Het leidt tot significant minder aanbod.

De genoemde middenhuur- en fiscale combinatie maakt het dat business cases voor de verhuur niet meer interessant zijn. Een bruto aanvangsrendement van 5 a 6% is noodzakelijk om woningen te exploiteren. Zo niet, rekt een investering in woningen simpelweg niet rond. Stel met kunst- en vliegwerk rekt het wel rond dan is er geen geld over voor o.a. verduurzaming en onderhoud.

Zoals te lezen in het onafhankelijke rapport van Stec en Brink Groep in opdracht van het Ministerie zijn er drie knoppen waar gedraaid aan kunnen worden: betaalbaarheid, beschikbaarheid, en nieuwbouwproductie. Helaas is gekozen voor een variant waarbij geforceerd betaalbaarheid wordt opgelegd met op korte termijn een lagere huur. Echter, op middellange en lange termijn gaat dit ten koste van de beschikbaarheid en nieuwbouw. Wie gaat er ontwikkelen of verhuren als het niet rond te rekenen is? Dit betekent minder huurwoningen. De huurder is de verliezer.

Het verhogen van de grens naar 187 punten is in essentie niets mis mee. Met name omdat er mogelijkheden worden geboden om bijvoorbeeld middels verduurzaming de 187 punten grens te behalen. Echter, voor veel bestaande woningen is dit onmogelijk. Deze zullen dan uitgepand worden. Er zijn ongeveer 800.000 huurwoningen in handen van particulier beleggers. Hugo de Jonge stelt dat uitpanding van enkele tienduizenden woningen niet perse verkeerd is. Maar wat als dit er meer dan 100.000 zijn? Wederom is de huurder de verliezer. Niet iedereen kan of wil een huis kopen. Er zijn in Nederland meer dan een miljoen ZZP'ers die moeilijk een financiering kunnen krijgen. Studenten krijgen het eveneens moeilijk. Waar gaat de ZZP'er en student wonen als de vrije sector nog verder krimpt? Wat betekent deze schaarste voor de prijzen van vrijesector huurwoningen?

Bovenop deze desastreuze maatregelen is er ook nog de fiscale klap van de box 3 wijziging. Een netto rendement van 6,17% is simpelweg niet realistisch. Met rentes van 5 a 7% voor particuliere investeerders is het tegenwoordig überhaupt heel uitdagend om rendement te maken. Daarnaast het niet meer kunnen salderen van de hypotheekschuld maakt het nagenoeg onmogelijk om rendement te maken.

Deze gecombineerde maatregelen van de regulering middenhuur en de box 3 wijziging voelen als het kind met het badwater weggooien. Het is simpelweg *too much*. Helaas bepalen excessen het beeld. En het beeld bepaalt het beleid. Waarom niet de excessen strenger aanpakken in plaats van een generieke, *one size fits all*, desastreuze aanpak? Veel experts - die niet verbonden zijn aan een lobbyorganisatie - stellen dat de maatregelen een negatief effect gaan hebben op de beschikbaarheid en nieuwbouw van woningen. Zelfs een sociaal-democraat als Coen Teulings roept dit. Waarom dan toch deze overkill?