

Ik werk inmiddels 18 jaar als bemiddelaar in het vastgoed. In deze tijd zijn er verschillende periodes geweest.

In 2010 viel er geen woning te verkopen en in 2020 gingen de woningen als warme broodjes. Dat is hoe de economie werkt en hoe het altijd is geweest. In de jaren 80 tijdens de crisis konden verkopers hun woning ook niet slijten en de rente van 12% kennen de meeste ook nog wel. Nooit heeft de overheid zich zo bemoeit met een eigendomsrecht als nu het geval is.

Mijn klanten kregen in 2023 een enorme verhoging van hun belastingen door het aangepaste box 3 stelsel. Daar hoor je ze niet veel over want belasting betalen moet iedereen. Dat beseffen ze zich maar al te goed.

Moet er wel gezegd worden dat 6.17% rendement iets is wat nu niemand zou kunnen halen en dat er helemaal geen lening te krijgen is voor 2.57%. Heeft het ministerie wat mij betreft gebaseerd op iets uit het te verre verleden om nu te kunnen implementeren.

Maar om nu ook de inkomsten te reguleren maakt dat vastgoed een ondraagbare last zal worden. Verkopen is dan de enige optie en dat betekent dat de vrije sector zoals men die nu kent geheel zal opdrogen.

Dat lijkt populistisch prachtig omdat de jonge mensen dan een woning kunnen kopen maar dat willen ze en kunnen ze vaak helemaal niet. Ze kunnen bij ons een woning huren maar dezelfde woning kopen is een illusie. Daarnaast draait de Nederlandse economie ook voor een groot deel op Expats die worden aangenomen om de Nederlandse bedrijven en economie te laten groeien.

Voor een woning van € 250.000 dienen ze € 50.000 bruto per jaar te verdienen. Welke starter verdient dat? Degene die ik al jaren als klant heb i.i.g. niet. Ze willen wel graag wonen kunnen dan bij ons voor ca. € 1100 zo'n woning huren.

De expats hebben het wel qua inkomen maar die willen niet kopen want ze weten niet hoe lang ze mogen blijven.

Rekenvoorbeeld van een praktijk voorbeeld:

De verhuurder betaald bij verhuur de VvE van ca. € 150,- per maand, de makelaar van gemiddeld € 100,- per maand en de belasting van ruim € 5500,- Dit alles komt neer op € 8500,- aan kosten als er geen financiering op rust. Rust er wel een financiering op dan komt hier bij een aflossingsvrije hypotheek nog eens € 10.000,- bij.

Dit alles is gebaseerd op een fictief rendement van ca. € 15.000,-

Maar wij vragen zo'n huur al niet eens en mogen dat dalijk ook niet eens meer vragen maar de belasting blijft over het prachtige fictieve rendement van 6.17% worden geheven.

Dalijk gaan vergelijkbare appartementen naar een huur van ca. € 700,- per maand en komt er dus in totaal € 8400,- aan huur binnen. Dus als er helemaal niets gefinancierd is en niets stuk gaat heeft de verhuurder een negatieve cashflow van € 100,- per jaar.

Heeft de verhuurder een financiering dan is het ca. 10.100,- aan negatieve cashflow.

Je hoeft toch geen raketgeleerde te zijn om te snappen dat dit een bizar plan is wat helemaal niet het effect zal hebben wat de bevolking wilt.

Kortom, ze gaan verkopen of upgraden zodat men 187 punten heeft en dan kan men eindelijk die 6.17% gaan vragen en word de huur voor jan modaal onbetaalbaar. Want wie gaat de upgrade en de verhoogde belasting betalen? Juist de huurder. Dat is ook normaal want als de inkoop van koffie hoger word vraagt AH ook een verhoogde prijs aan de consument. Dat accepteert iedereen want niemand verwacht dat men iets verkoopt onder zijn inkoopprijs.

Dat is wat er met de invoer van dit plan ook in het vastgoed zal gebeuren. Je krijgt een heel klein deel sociale huur tot 186 punten en wat niet kan worden geüpgrade word verkocht en wat wel kan worden geüpgrade zal worden verhuurd voor een enorm hoge prijs want de betaalbare huurwoning zijn inmiddels verkocht.

Hugo de Jonge heeft gezegd dat hij de minister is die het woning probleem zal oplossen. Met dit plan zal hij de boeken in gaan als de minister die de betaalbare huur de nek om heeft gedraaid en vele pensionado's hun pensioen heeft afgenomen.