

## Verhuurder ruim 50 studentenkamers en appartementen

Ik verhuur meer dan 50 studentenkamers en appartementen in het oosten van Nederland. Op een deel van de appartementen maak ik met dank aan staatssecretaris Van Rij inmiddels verlies. Van een ander deel moet ik straks van de heer De Jonge ook nog de huur verlagen met een paar honderd euro per maand door de nieuwe reguleringswet. Dan loopt dat rendement ook naar negatief. Ik kon dat nog compenseren met de verhuur van studentenkamers. Ik heb echter wel een groot probleem nu en dat is dat mijn bank wil dat ik blijf aflossen op de hypotheek. En de rente ligt inmiddels op 5%. Van Rij zegt dat ik 6,17% netto rendement maak en maar 2,57% rente betaal. Cherry picking. Percentages kiezen via een bedachte formule die voor de staat mooi uitkomen. De maandelijkse cash flow van mij wordt negatief. Ik moet dus iedere maand geld inleggen om te mogen verhuren. Het geld dat ik aan rendement heb komt pas vrij bij verkoop. Dat is best veel geld, ik ben geen armoedzaaiër nu, maar met verhuur moet ik nu gedwongen stoppen.

Ik heb er weken slecht van geslapen. Ik heb besloten de appartementen te verkopen als de huurder heeft opgezegd en een flink aantal studentenvoetgangers vrij te maken, op te knappen en ook te verkopen. Het zijn mooie panden in het centrum waar per woning 4 tot 6 studenten wonen. Er is een zeer groot tekort aan studentenkamers, maar ik ben er altijd druk mee. Dat was geen probleem als er maandelijks geld overbleef. Maar nu ik in de problemen kom hoe ik alles moet betalen met een negatieve maandelijkse cash flow stop ik er mee. Ik heb er met een wethouder over gesproken en die schrok wel. Want er is een groot tekort aan kamers. Nadat ik de rekensom voor hem maakte begreep hij mij wel. De Universiteit zal er ook niet blij mee zijn. Toch heel veel kamers voor hun studenten minder op redelijk korte termijn. En niet alleen mijn kamers.....

Misschien denkt u in de toren in Den Haag dan gaat er toch mooi iemand anders wonen in die studentenwoningen, maar realiseer u wel: er wonen nu 4 tot 6 personen en straks 1 tot maximaal 4. En de huurmarkt krimpt zeer significant.

Twee adviezen:

1. Belast werkelijk rendement en zolang dat niet kan neem dan fictieve percentages die bij de werkelijkheid van dat jaar aansluiten. Nu is het cherry picking.
2. Voer de regulering middenhuur niet in. Ik ga de panden waar de wet betrekking op heeft verkopen en iedereen die ik ken in het oosten van Nederland met vastgoed gaat dat ook doen of doet dat al de afgelopen maanden. Zeer slecht doordacht plan. Draai het snel terug. De schade wordt iedere dag groter.