

## Bezwaar wet betaalbare huur

Als particulier en voormalig kleine ondernemer heb ik als pensioenvoorziening enkele Panden in verhuur.

De huuropbrengsten moeten in verhouding staan met de waarde van de panden om voldoende rendement te maken, nodig voor verduurzaming en pensioenopbrengst. In de nieuwe wet is de prijscheck huurwoningen leidend; hier is veel voor te zeggen ware het niet dat de WOZ waarde maar voor een derde meetelt terwijl die leidend zou moeten zijn. In de WOZ waarde zitten eigenlijk alle bestanddelen in; verduurzaming, faciliteiten, woonoppervlak, ligging etc zitten allemaal in de WOZ waarde. Het is zeer vreemd dat de WOZ waarde maar voor een derde meetelt.

Men wil de middenhuur reguleren, echter met deze nieuwe wet wordt het tegenovergestelde bereikt:

Verhuurobjecten zullen door investeerders worden afgestoten en verkocht omdat er te weinig rendement overblijft voor verduurzaming en inkomen. (zien we nu al)

De panden worden verkocht en verdwijnen uit de huursector; het aantal middenhuurwoningen zal afnemen in plaats van toenemen.

Ook zullen investeringen in verduurzaming en verbetering achterblijven omdat daar geen financiële ruimte meer voor is.

Nieuwe investeerders haken af zoals we nu al zien !

Zelfde plannen in het buitenland hebben aangetoond dat deze regelgeving averechts werkt en zijn intussen weer afgeschaft.

Huren zijn hoog omdat er schaarste is en de woningwaarde hoog is; oorzaak is dat er te weinig gebouwd is de afgelopen jaren vooral door de schuld van de overheid.

Falend overheidsbeleid wordt nu afgewenteld op verhuurders.

Kleine verhuurders zijn nu de dupe en worden geraakt, inbreuk op hun eigendomsrecht en aantasting van hun inkomen.

De overheid blijkt onbetrouwbaar en laat de kleine verhuurder in de steek; hun pensioen staat op de tocht.

Komt nog bij de zwaardere belastingdruk in box 3:

Leegwaarde ratio zo goed als afgeschaft terwijl iedereen weet dat een verhuurde woning minder waard is.

Fictieve rendementen die door kleine verhuurders niet gehaald worden mede ook door de duurzaamheidsinvesteringen met oplopend belastingtarief.

Al deze maatregelen zullen er toe leiden dat investeren in middenhuurwoningen niet meer rendabel zal zijn en dat ze verdwijnen : middenhuur zal krimpen.

Het inkomen / pensioen van kleine ondernemers zal verschromelen: de overheid blijkt hier opnieuw een onbetrouwbare partner; voelt als diefstal.

Wie komt op voor de kleine verhuurder?

Al deze maatregelen dwingen mij om verhuurobjecten te verkopen; het rendement wordt te laag; ze verdwijnen uit de huursector die daardoor zal krimpen: het doel versterking van de middenhuur wordt volledig gemist !

Het lijkt meer op populisme; het bekt goed om huisjesmelkers aan te pakken.

Daarnaast wordt mijn inkomen aangetast; weer blijkt dat de overheid onbetrouwbaar is als het gaat om langjarige investeringen.

De positie van de verhuurder wordt niet meegenomen !

Misstanden in de huursector kunnen met huidige wetgeving al aangepakt worden !

Ik mag hopen dat de voorgenomen wetgeving wordt herzien(ook box 3) en dat verhuurders niet geslachtofferd worden door populistisch wanbeleid(doelen worden niet gehaald, er zijn alleen maar verliezers, ook bij huurders)