

Geachte heer De Jonge (en Van Rij)

Inleiding

Uw doel betaalbare huur onderschrijf ik. En zeker dat dit een duurzaam streven zou moeten zijn. Maar om betaalbaar te kunnen huren, moet er ook duurzaam BETAALBARE VERHUUR mogelijk zijn. En daar wringt de schoen.

Het is een economisch principe in een vrij markteconomie dat ook verhuur moet lonen op de lange termijn. In ieder geval kosten (en liquiditeit) dekkend op jaarbasis. Anders houdt 't snel op.

Uw voorgenomen maatregel heeft een direct en averechts effect op mijn bereidheid nog langer verhuurder te kunnen en willen zijn.

Het kan zo niet meer uit. Echt niet. Zeker niet i.c.m. fictieve heffing op 'winst' in Box 3. Er circuleren al diverse berekeningen van onafhankelijke deskundigen en uw departement heeft ook onderzoek laten doen. De zaak is niet rond te rekenen. De verschillende scenario's en businesscases komen uit op rendementen van 3%, 0% of zelfs negatief rendement.

Mijn casus:

Doel is om als kleine ZZP-ondernemer voor mijn pensioen niet afhankelijk te zijn van financiële wereld of overheid.

Daarom zelf afgelopen 10 jaar geïnvesteerd in 7 gerenoveerde en compleet ingerichte (design)appartementen (55m2 t/m 82m2, vrije sector) in een van de beste buurten in grote (rand)stad). Hier is door mij fors geïnvesteerd om de uitgewoonde ex-corporatie woningen (na oorlogs) op het comfort-niveau van nu te brengen. Er is circa 35% gefinancierd.

Wie wonen er?

Daar wonen nu letterlijk mensen uit de doelgroep waarvoor u dit zegt te doen. Het zijn alleenwonende of samenwonende politiemensen, een pas gescheiden gemeente ambtenaar, een jonge verpleegkundige, een gevlucht gezin uit Oekraïne. De huren liggen tussen € 700,- en 1400,- p/m voor een volledig uitgerust, gemeubileerd en gerenoveerd appartement. Men is dolblij met de flexibiliteit en voorzieningen i.c.m. de 'value for money' die ik hen bied.

Waar gaat het mis:

Aanleiding en redenen zijn de combi van door feiten en onzekerheden die u als overheid veroorzaakt:

- voorstel betaalbare huur, zonder rekening te houden met betaalbare verhuur
- verhoging Box 3 belasting o.b.v. fictief rendement. Dat in werkelijkheid niet gehaald wordt
- verplichte verduurzaming 2026 die los van kosten, praktisch niet uitvoerbaar is (warmtepomp in 3 kamer flat?)
- vermogensaanwasbelasting; jaarlijks 'contant' afrekenen over een 'papieren' winst

Gevolg

Van de 7 appartementen heb ik inmiddels van 2 appartementen de tweejaars-contracten niet verlengd en heb ik deze woningen moeten verkopen. Dit met grote tegenzin van mijzelf en van de betreffende huurders. Zodra er een huurder opzegt of een vast contract afloopt zal ik deze woning ook verkopen. Het vrijkomend vermogen zal ik in buitenland investeren.

Er zijn geen winnaars

Door uw maatregelen plus die van uw CDA collega Van Rij lijkt u er samen in te slagen om:

- 7 'politieagenten en verpleegkundigen' een fijne huurwoning af te nemen.
- En mij ontnemt u een fair rendement t.b.v. mijn pensioen.
- Vanuit het Rijk gezien verdwijnt ook een deel van de belastingopbrengsten
- En politiek gaat dit gevolgen krijgen. Voor de betrokken politici en hun partij.

Advies:

Trek dit voorstel in. En breng het in balans met de fiscale maatregelen

Het gaat niet werken om deze vorm van 'huursubsidie' te laten betalen door de verhuurder.

Er komt geen huurwoning in middensegment bij. Integendeel!

Richt u op wat wel werkt.

Roy Tomeij

roy@tomeij.nl

