

LS

Een iets bredere reactie, maar er is ook sprake van heel veel regels die elkaar op korte termijn opvolgen.

Er is binnen de politiek sprake van polarisering, dit verlegt de aandacht van het echte probleem, namelijk een woning tekort. Dat er relatief gezien iets meer mensen een beleggingswoning hebben dan 10 jaar geleden, komt vooral door een slecht experiment van de ECB, waardoor men zocht naar een alternatief voor de lage rente. Met de stijgende rente is dat echter weer voorbij. Tegelijkertijd gaat men nu weer eerst een eigen woning verkopen voordat men een nieuwe koopt, dus dat geeft ook weer wat ruimte op de koopmarkt. Een tweede woning is niet zo interessant meer, zeker niet als gefinancierd met schuld. Diezelfde stijgende rente zorgt voor belemmeringen in de nieuwbouw, met name dat de gebouwde woningen (voor zover het huur betreft) daarna ook in handen van investeerders moet komen. In plaats van nog meer beperkende regels zou je juist stimulerend moeten werken en slechts daar helpen waar nodig (bijv huursubsidie).

Ten tweede lijkt de politiek graag te doen geloven dat je op een woning geen geld mag verdienen. Dit is onjuist. Energieleveranciers verdienen hun marge (wellicht zelfs gesubsidieerd door de overheid), bouwers / ontwikkelaars verdienen geld en gemeentes ook. Een economische prikkel zorgt voor een stimulant. De verhoging van erfpacht in Amsterdam geeft aan dat er met dubbele maten gemeten wordt. Het is niet meer dan logisch dat je een positieve marge maakt op geïnvesteerd vermogen. Voor zover het huurwoningen betreft worden deze na de bouw verkocht aan investeerders (diverse types), als deze geen rendement maken, zullen ze deze niet meer afnemen, dus zal er geen ruimte ontstaan voor nieuwe (huur)woningen.

Om bedrijvigheid en innovativiteit in Nederland te behouden en aan te trekken subsidieert de overheid, o.a. door de innovatiebox, maar ook tal van andere fiscale maatregelen. Om elektrisch rijden te stimuleren worden grote bedragen uitgegeven. Om geschikte woningen te krijgen zijn er eerder stimulerende dan beperkende regels nodig. Als er minder regels zouden zijn, zou het veel makkelijker zijn om bestaande woningen aan te passen naar gewenste soort woningen. Bijvoorbeeld door splitsing, of waar een woning groot genoeg is door het delen van deze woning met een extra persoon.

Het sociale grondrecht op huisvesting rechtvaardigt niet huiseigenaren effectief te onteigenen. De fouten van de overheid op dit vlak, mag je anderen niet aanrekenen. De inleiding van de memorie van toelichting is eerder populistisch dan realistisch geschreven. En er lijkt zelfs een voorschot te worden genomen dat er geen sprake zou zijn van ontneming van het eigendomsrecht. Dit is een doelredenering en is niet juist. Het is bijna opzichtig dat dit tegenwoordig bij heel veel wetsvoorstellen gebeurt, iets te opzichtig indekken.

Er is op dit moment sprake van een enorme overkill aan regels, waaronder:

- Wet maximering huurprijzen
- Verhoging overdrachtsbelasting naar 8%, en vervolgens naar 10,4% per 1 jan 2023 (ook voor winkels en bedrijfsruimte);
- Verlaging WOZ cap in WWS punten naar maximaal 33% per mei 2022
- Box 3: Effectief afschaffen van de Leegwaarderatio - of te wel een enorme grondslagverbreding - die niet realistisch is, zeker niet als je tegen een relatief lage huur verhuurd. Er wordt dan mogelijk meer belasting geheven dan er netto binnenkomt.
- Invoering van de zogenaamde 'middenhuur', dit heeft in grote delen van het land beperkte effecten, maar op de gewilde duurdere locaties, met kleinere oppervlaktes (lees:

Amsterdam) een extreem effect. Dit is ook geen belastingverhoging, maar het afnemen van inkomsten (onteigening).

- Verhoging van de IB tarieven (wat op zich prima is), maar de verhoging van forfaitaire percentages (fictief inkomen over een te hoge grondslag) resulteert in onrealistische hoge heffingen (soms meer dan 100% van de inkomsten). Tevens is een vorm van waardevermindering al gedurende de rit belasten - terwijl er dus geen sprake is van realisatie – een vorm van onteigening.
- Verduurzamingsplicht
- opkoopbescherming

De belangrijkste gevolgen

- Bestaande huurwoningen verdwijnen. Zodra een huurder vertrekt worden de woningen, indien mogelijk verkocht. Er ontstaat een tekort aan huurwoningen. Tijdelijk ergens iets huren is er dan niet meer bij. Uit elkaar en woonruimte nodig? Succes. Toevallig geluk met een woonruimte met middenhuur (onder de kostprijs), dan nooit meer weg. Door opkoopbescherming in diverse steden zal een koopwoning ook niet meer een huurwoning worden.
- Er komen minder (huur)woningen bij, mede door de hogere rente en marktomstandigheden. Investeerders trekken zich terug. Er wordt minder gebouwd. Het is niet meer rendabel. Check de experts, lees de berichten: Investeerders trekken zich terug. Er komen minder woningen bij. Het effect van de maatregelen werkt contraproductief / averechts.
- Voor internationale investeringen hebben ook expats woonruimte nodig. Hierdoor komt ook internationale bedrijvigheid in Nederland (met gerelateerde belastinginkomsten) in gevaar.
- Huurders die voldoende inkomen hebben, worden alsnog gesubsidieerd door de verhuurder. Dit slaat natuurlijk nergens op.
- Verhuurder worden partieel onteigend. Er is op diverse gebieden sprake van inbreuk op het eigendomsrecht. Hierover zullen nog tal van rechtszaken worden gevoerd.

Verder

- Mensen met bijvoorbeeld banksaldi dragen effectief niets meer bij aan de schatkist (geen enkele vorm van vermogensbelasting, terwijl daar wel liquiditeit is, de mensen die hun geld inzetten worden extreem belast, terwijl het vast zit).
- Box 2 laat ik nog maar even buiten beschouwing.
- Het puntentellingsysteem, de middenhuurregeling weerhoudt beleggers/investeerders kleinere woningen te bouwen (of te creëren), voor bijv. ouderen of eenpersoonshuishoudens. Als dit al wel gebeurt, dan komt dat omdat gemeentes specifiek grond met korting ter beschikking stellen in ruil voor kleinere (goedkopere) woningen.

Nog leuker

Door eerst al deze maatregelen in te voeren, daalt de waarde van beleggingsvastgoed, zodra het dieptepunt bereikt is wordt (althans dat lijkt de bedoeling) de reële heffing ingevoerd. Dus alle waardedalingen voor rekening van de belegger/investeerder?

Hoe komt dit? Iemand heeft een idee, heel populistisch, zodra men verder werkt aan het idee komen de bezwaren langzaam bovendrijven, maar point of no return lijkt dan al bereikt?

Grootste issues zijn: box 3 leegwaarde ratio: juist bij de lagere sociale huren wordt er meer belast dan er netto binnenkomt. Dit is onrechtvaardig, sprake van onteigening.

Het aanpassen van het puntentelling systeem mag tot op zekere hoogte, bijvoorbeeld ter stimulering van energiemaatregelen. Echter, de sprong die nu gemaakt wordt is te groot.

Suggestie

- Beperkt de middenhuur maatregelen.
- Verlaag de overdrachtsbelasting voor de niet eigen woning naar 6%
- Houd de 'oude' leegwaarderatio aan. Deze kan vervallen zodra reële rendement wordt ingevoerd. [Bij reël rendement: simpel systeem, beginprijs vaststellen [100] , vervolgens alle kosten aftrekbaar [-50], en bij overdracht/verkoop afrekening over werkelijk opbrengst [250] minus beginwaarde [100]. Dus bij verkoop over overdracht afrekenen over 15 . Zo worden investeringen/ onderhoud niet belemmerd maar juist gestimuleerd.
- Maak splitsen en opknippen van grote woningen in kleinere units makkelijker.
- Kijk waar je in Nederland extra verdiepingen kan plaatsen op bestaande gebouwen.
- In Amsterdam: schaf de 2 personen regel af, maar handhaaf op overlast, of zorg dat vergunningen niet op maximaal aantal worden afgegeven, maar op concrete situatie op overlast situatie.
- Voer tijdelijke contracten in voor sociale huurwoningen, waarbij een huurverhoging mogelijk is of verhuizing.
- Inflatiebescherming die je met vastgoed verwacht te hebben is nu uitgeschakeld. Kosten stijgen wel, inkomsten niet. Onbehoorlijk.

Verder:

- Regels voor woningcorporaties mogen best anders zijn dan voor particulieren / institutionals. Ze hebben ook een andere functie.
- Door middenhuur zal een deel van de woningen bij wisseling huurder een lagere huur krijgen (terwijl huurder mogelijk wel over voldoende middelen beschikt). Op deze manier onteigen je de verhuurder, en loop je (in de toekomst bij reële heffing) belastinginkomsten mis.
- Er zijn teveel regels die tegelijk worden ingevoerd. Wordt er wel gecoördineerd?
- Lees vooral ook de input van anderen op de consulatie. Heel veel mensen hebben slapeloze nachten, want hun pensioenbelegging wordt minder waard. Er is geen sprake meer van een betrouwbare overheid. Dat speelt helaas op meerdere gebieden, en is gevaarlijk voor de toekomst. Een betrouwbare overheid is essentieel.
- Houd rekening met verschil in WOZ waarde en locatie. Het zou niet gek moeten zijn dat je in Amsterdam binnen de ring een duurdere kleinere woning hebt, dan op 20 minuten fietsen of half uur met het ov. Dat is een keuze.