

Zeer zorgelijk en volkomen ongeschikt wetsvoorstel. De intentie, een "betaalbare" huur voor iedereen is nobel, echter het tegenovergestelde zal zich voltrekken. De voorgestelde regelgeving zal de huurmarkt doen imploderen en (aspirant-) huurders zullen zeer nadelige effecten ondervinden van dit beleid. Zie Berlijn als voorbeeld, waar het beleid nota bene inmiddels is teruggedraaid vanwege de averechtse effecten. De winnaar van de huurloterij, die een woning in de grote steden voor €1000 weet te bemachtigen, is spekkoper. Dit geluk zal een zeer, zeer laag aantal huishoudens treffen.

De vraag naar vrije sector huurwoningen in de grote steden binnen de prijsklasse €1200-2000 per maand is gigantisch. Met de voorgestelde fiscale verzwaring van Dhr Van Rij wordt de exploitatie van een verhuurwoning al kantje boord, in combinatie met de Wet Betaalbare Huur wordt dit zelfs regelrecht onmogelijk.

Met als gevolg dat het aanbod van vrije sector huurwoningen drastisch zal krimpen en huidige huurwoningen verkocht aan eigenaar-bewoners. Let op; deze huurwoningen zullen nooit meer terugkeren in de huursector vanwege de torenhoge overdrachtsbelasting van 10.4%. De druk op de huurmarkt zal vanwege sterk verminderd aanbod exponentieel hoger worden dan nu het geval is. Momenteel lopen aanmeldingen voor vrijgekomen vrije sector huurwoningen al in de honderden per 24 uur. Hoe zal dit worden wanneer het aanbod gedecimeerd is?

De facto zal de vrije-, en beoogde midden-, huursector puur een institutionele markt zal worden. M.i. een zeer slechte ontwikkeling. Een flexibele schil van door particulieren verhuurde woningen is onmisbaar voor studenten, young professionals die een prille relatie hebben, economisch migranten, mensen die in scheiding liggen etc. De doorstroming zal stokken, ook al funest voor het huuraanbod.

Het argument dat voor deze groepen door het uitpanden van woningen koopwoningen beschikbaar zullen komen is flauwekul. De hierboven genoemde groepen zijn niet op zoek naar een koopwoning, en kunnen dat ook niet betalen.

Los van de ongekeerde inbreuk op het eigendomsrecht, is dit wetsvoorstel een stuitend voorbeeld van een onbetrouwbare overheid. Er zijn talloze verhuurders wiens business plan en financieringsopzet, te goeder trouw opgesteld, nu onderwater lopen vanwege de waardedaling en verminderde inkomsten als gevolg van de huurregulering. Als dit in elk ander willekeurig land zou gebeuren spraken we van een bananenrepubliek.

De retoriek die gebezigd wordt door Dhr. De Jonge is ronduit verwerpelijk. Polariserende termen als "pandjesbazen" en "huisjesmelkers" zijn een ongekeerde schoffering en beïnvloeden het publieke debat op een negatieve manier. Uiteraard is dit hoe de politiek werkt, echter huurders worden hier absoluut niet door geholpen.

Het verduurzamingsvraagstuk zal compleet vastlopen. Waarom investeren in verduurzaming, als je geconfronteerd wordt met een negatief rendement?

Laat ik vooropstellen, dat dit geen "huilverhaal" is vanuit het beleggersperspectief zoals veel particuliere verhuurders op deze consultatie reageren. Ik wil benadrukken dat de meest benadeelde partij van de voorgestelde wetgeving, de huurder zal zijn. Zonder aanbod van huurwoningen, heeft een woningzoekende niets aan een gemaximaliseerde huur.

Hopelijk wordt geluisterd naar de experts. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.

Amsterdam, 20/03/2023