

Ik vind het verschrikkelijk. Ik heb door een zwaar ongeval een paar jaar geleden mijn bedrijf moeten verkopen. Mijn bedrijf zou mijn pensioen zijn, maar dus noodgedwongen 25 jaar eerder dan volgens planning moeten verkopen. Met de opbrengst van het geld heb ik een paar appartementen kunnen kopen. Omdat ik geen huisjesmelker ben, wilde ik volledig aan de regels voldoen. Ik heb de appartement allemaal volledig laten renoveren en verduurzamen naar A en B label. De appartementen zitten allemaal ruim in de vrije sector. (> 145 punten). De huurders van deze appartement zijn er zo verschrikkelijk blij mee! Want er zijn nu al nauwelijks huurwoningen te krijgen in Nederland.

Dit was mijn pensioenplan. Ik moest wel, want ik ben ondernemer. En dan mag je zelf voor je eigen boterham zorgen. En daar heb ik helemaal geen problemen mee. De financieringen die op deze appartementen zijn afgesloten zijn ook gebaseerd op dit plan. Vastgoed is een lange termijn investering. Maar als je van de een op andere dag de spelregels gaat veranderen, terwijl er zeer grote financiële keuzes bij mensen zoals ik genomen zijn, dan breng je die mensen in grote problemen.

Cashflow wat in 1 klap verdampt. Niet alleen door huurregulering, maar ook door de bizarre box 3 regels, enorme waardedaling van verhuurde panden. Negatief rendement. NIEMAND vind het oke om een te laag of zelfs negatief rendement te hebben.

Wat overblijft is niets anders dan de keuze om de appartementen te verkopen zodra deze vrij komen.

Is dit werkelijk het doel van de minister? Hardwerkende eerlijke mensen uitknijpen, die voor hun eigen pensioen zorgen, omdat rendement maken in de ogen van de minister een huisjesmelker is?

Ik denk dat er niet goed naar de enorme economische consequenties wordt gekeken.

- Mensen zien hun rendement verdampen. En nee, de meeste zijn geen huisjesmelkers, dus er worden geen gigantische rendementen gemaakt. Je mag blij zijn met 3 a 4% tegenwoordig.
- Moeten mogelijk zelfs met verlies verkopen omdat verhuurd vastgoed in 1 klap enorm in waarde daalt
- Het aantal huurwoningen daalt gigantisch als mensen gedwongen worden te verkopen. Dit staat volgens mij haaks op wat de minister wilde bereiken: meer woningen. En dat terwijl de bevolking in dramatisch tempo blijft toenemen. Dit gaat (en is) een ZEER groot probleem worden.

- De woningen die te koop komen worden kunnen niet gekocht worden door starters. Door de hoge rente kunnen zij niet meer kopen.
- De minister is door de tijd ingehaald, ALLES is veranderd inmiddels. Mega hoge rentes, opkoopbescherming, overdrachtsbelasting etc.
- De verkoopopbrengsten van verhuurders die verkopen vliegen in razend tempo naar het buitenland. Als geld zo snel uit de economie verdwijnt is dit een zeer kwalijke zaak.
- De verhuurders die hun woningen wel aanhouden ondanks het lage of negatieve rendement, worden op geen enkele manier meer gestimuleerd om te verduurzamen. Er is simpelweg geen geld meer voor. Compleet uitgeknepen.

En is er nagedacht over wat er gebeurt als hypotheekverstrekkers geen nieuwe aanvragen meer binnenkrijgen? Dit geeft enorme problemen in de funding en ook de werkgelegenheid bij deze partijen. De kans dat er partijen gaan omvallen is zeer aanwezig.

Moeten excessen aangepakt worden? ABSOLUUT!! Mijn inziens is er niet zozeer een probleem in betaalbaar wonen (want 2 x een modaal inkomen kan echt wel 1100,- huur ophoesten!!). Het probleem zit hem in de handhaving van het huidige systeem.

Er is al een WWS. Ik heb me hier netjes aan gehouden, maar veel verhuurders doen dit niet. Doe daar dan wat aan. In plaats van de hele verhuurmarkt als huisjesmelkers te bestempelen en die markt in 1 klap om zeep helpen.

Waarom niet het huidige WWS gaan handhaven (want dat gebeurt nu niet!!!!) en voor nieuw aangekochte woningen de nieuwe regels laten gelden? Het is zeer oneerlijk om in een branche waar enkel langetermijn investeringen worden gedaan, de doelpalen tijdens de wedstrijd te verzetten. Het is in woord 1 grote kapitaalvernietiging. Mijn hart breekt bij die gedachte..... :-(

Is het erg om belasting te betalen over je rendement? Nee zeker niet! Maar wel in redelijke verhouding. Bij bedrijven wordt ook de werkelijke winst belast. Als particulier wil ik ook over mijn werkelijk rendement belast worden, niet over een fictief rendement.

Hoe is het mogelijk dat ik tegen 5,53% fictief rendement belast ga worden, terwijl ik lagere huren moet gaan vragen volgens de wet betaalbare huur en daarmee op 1,5% rendement uitkom. HOE DAN???

Ik hoop echt serieus dat er meer redelijke regels gaan komen, want de plannen die er nu liggen slaan werkelijk een groot economisch gat in onze samenleving.