

Belangrijkste doelen van dit wetsvoorstel: huren moet weer betaalbaar worden, de schaarste aan middenhuurwoningen moet opgeheven worden en het moet rendabel blijven voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren.

Kort samengevat: de eerste doelstelling kan eenvoudig bewerkstelligd worden door simpelweg een keer te gaan handhaven op het reeds tig jaar bestaand beleid. Kijk op een verhuursite als Pararius en je ziet in een oogopslag dat er een enorme hoeveelheid woningen die zonder twijfel in de sociale sector thuis horen, worden verhuurd voor vrije sector prijzen. Dat mag niet, illegaal. Handhaaf daar een keer serieus op en je doelstelling is bereikt. Simpel. Alle huurders die - in navolging op dhr De Jonge's uitingen - in de reacties hieronder van de daken schreeuwen dat de huren omlaag moeten, gaan hier volledig aan voorbij.

Wat het kabinet nu voornemens is, heeft als gevolgen:

- lange termijn particuliere vastgoedbezitters zijn sinds de inperking van de woz afgelopen zomer (2022) en de dreigende ophoging van het wws punten aantal tot 187, massaal aan het verkopen geslagen. Mind you; het betreft hier vrije sector woningen EN sociale huur woningen. Doordat hun exploitatie verliesgevend tgv door de plannen van dhr De Jonge en Van Rij (> gewijzigde box 3 stelsel per 1/1 jl.). Hierdoor zal het tekort aan sociale EN vrije sector woningen exploderen. De schaarste aan middenhuurwoningen zal dus niet afnemen maar TOEnemen. Waar huurders dus massaal de dupe van zijn. Waar moeten zij immers straks gaan wonen als ze niet willen of kunnen kopen?

Ik moet de eerste huurder nog tegen komen die dit doorziet/ wil doorzien/ te kennen geeft dit te doorzien. Gelukkig hebben we genoeg kundige volksvertegenwoordigers en adviesinstanties in ons land die eea vanuit een overstijgende blik natuurlijk wel doorzien – is ook hun taak – en de belangen van huurders kunnen waarborgen door gedegen regelgeving af te dwingen - institutionele beleggers stoppen met bouwen en verkopen grote delen van hun huurwoningportefeuilles die straks van vrije sector naar de sociale sector verkassen, waardoor de tekorten aan huurwoningen (sociale en vrije sector) nog verder op zullen lopen. Daarnaast: Institutionele beleggers beheren de pensioenen van veel Nederlanders, dus het feit dat institutionele beleggers heel fors geraakt gaan worden door deze plannen, gaat uiteraard ook doorwerking hebben in de pensioenen. Zullen onze pensioengerechtigden fijn vinden...not.

Kortom: dhr De Jonge's voorstel – een beweerdelijk tijdelijke maatregel - is totaal contra- productief. Nog los van het feit dat zijn plannen in strijd zijn met het in de Europese regelgeving vastgelegde eigendomsrecht. En dat terwijl de belangrijkste oplossing voor handen ligt: handhaven van reeds bestaande regelgeving. Een huurder kan momenteel gewoon aankloppen bij de huurcommissie als zij/hij van mening is dat de huurprijs te hoog is. De huurcommissie legt dan dwingendrechtelijk een lagere huurprijs op. Simpel. Voor zover hier al belemmeringen zijn – denk aan bijvoorbeeld te hoge werkdruk voor de rechterlijke macht of wat dan ook – dan focus je je als kabinet pragmatisch daarop, in plaats van het hele WWS stelsel verder omver schoppen met alle negatieve bovenstaande gevolgen van dien voor alle partijen. Alsof je met een bazooka op een mug in de slaapkamer schiet.

Daarnaast – open deur - dient er natuurlijk eindelijk eens een keer fors bijgebouwd te worden, maar dan moet het investeringsklimaat daartoe natuurlijk wel voldoende ok blijven. Daar zijn we nu heel ver vandaan. Laat ik hier verder terzijde liggen. Een andere aanbeveling: pak ook eens het scheef-wonen aan.

Bovenstaande behelst in een notendop wat dhr De Jonge's plannen voor consequenties zal hebben, maar er komt helaas nog wel wat meer bij kijken dan bovenstaande. Dat licht ik hieronder toe.

Alvorens daar op in te gaan eerst een korte terugblik.

Korte terugblik

De 'noodknop' was onder mw. Ollongren nog maar nauwelijks afgeschoten - kijkt u alstublieft desgewenst nog even terug naar de redenen *waarom* de noodknop werd afgeschoten, useful i.c. - of opvolger dhr De Jonge kwam met het voorstel om het puntenstelsel WWS heel fors op te hogen. Exact hetzelfde idee dus als mw Ollongren deed met de noodknop maar dan verpakt in een ander jasje. Oude wijn, nieuwe zakken.

Gaan we nou net doen of we deze hele discussie niet zeer kort geleden tot in den treure al hebben gevoerd met elkaar toen we spraken over de noodknop?

Bizar genoeg gaan de plannen van De Jonge echter nog vele malen verder dan die van voorganger Ollongren; de huurprijs zakt onder de plannen van De Jonge tot een extreem laag bedrag waar de max huurprijs bij de noodknop van Ollongren (veel en veel te laag maar iig) een enorm stuk hoger uitkwam.

Bij doorgang van de noodknop zou de totale huurwoningvoorraad enorm ingekrompen zijn door massale verkopen van onrendabel geworden huurwoningen, dus ga na hoe dit bij de plannen van De Jonge gaat zijn. De totale huurwoningvoorraad - vrije sector en (door de box 3 regelgeving zoals die per 1/1 jl. is geworden) sociale sector - zal tot absurd lage aantallen inkrimpen, een slachting. Huurders zullen hiervan de dupe gaan zijn...waar moeten zij immers straks gaan wonen??

Terwijl inmiddels toch echt wel duidelijk is dat het probleem van de woningmarkt niet bij private lange termijn vastgoedbeleggers ligt. Wake up beleidsmakers.

Afgelopen zomer ('22) en daarvoor had dhr De Jonge al een bom op de huurmarkt laten vallen met o.m.:

- de inperking van de WOZ, waardoor de vrije sector – die al een van de kleinste in Europa was – alleen nog maar kleiner geworden is en de totale huurwoningvoorraad behoorlijk ingekrompen is waardoor de tekorten aan huurwoningen verder omhoog geschoten zijn.

- opkoopverbod beleggers

- verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers

Eea overigens nog los van alle verduurzamingsplannen (waaronder doch niet beperkt tot alle huizen van het gas af/ dure warmtepomp) en de inflatie die niet/ in niet reeel geringe mate doorberekend mag worden in huurprijsstijgingen; dus elk bedrijf mag (beter; 'moet' – wil hij overleven) de inflatie doorberekenen en lonen stijgen door aan de andere zijde maar een verhuurder mag de inflatie NIET verdisconteren?? Bizar

Een volstrekt disproportionele stapeling van maatregelen natuurlijk, veelal in strijd het met eigendomsrecht als vastgelegd in artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, dat moge duidelijk zijn.

Terug naar het heden

Maar kennelijk was dit alles nog niet genoeg en wil dhr De Jonge – met dhr Van Rij (> box 3) aan zijn zijde - de huurmarkt nu echt definitief onderuit halen door het WWS puntenaantal te verhogen tot 187 punten waardoor de vrije sector straks soort van helemaal niet meer bestaat, zoals zijn voorganger mw Ollongren poogde met de noodknop. Met dezelfde gevolgen als invoering van de overbruggingswetgeving box 3 (Van Rij): massale verkoop waardoor de totale huurwoningvoorraad – vrije sector EN sociale sector - gigantisch zal afnemen. Waar moeten zij heen?? Nog veel huurders die dit niet in willen zien.

Ook al valt er geen zinnige onderbouwing te ontdekken in de meest recente plannen van dhr De Jonge, ik moet toegeven, het past wel weer keurig in de lijn van afgelopen jaren, waarbij de lange termijn particuliere vastgoedbelegger tot zonde-bok is aangewezen voor de problemen op de woningmarkt. Het enige dat dhr De Jonge/ zijn ambtenaren daarbij (kennelijk) over het hoofd zien: het tij is inmiddels gekeerd. Zo ongeveer iedereen weet inmiddels dat de lange termijn vastgoedbelegger ten onrechte is aangewezen voor de problemen op de woningmarkt. Zie ter illustratie

<https://www.rtinieuws.nl/economie/opinie/column/5351438/dat-woekershuren-vrijhuursector-domineren-hardnekkige-mythe>

Ik kan beleidsmakers overigens aanraden eens te kijken naar de huurprijzen van vergelijkbare steden in Europa om te kijken of de huurprijzen in ons land nou inderdaad vergelijkenderwijs aan de hoge kant zijn. Het antwoord dat daaruit zal volgen: nee. Zo stelde woningmarkt expert Pararius nog niet zo vreselijk lang geleden expliciet dat de huren in bijv Amsterdam relatief goedkoop zijn in Europa.

Dat men niet langer onder stoelen en banken schuift dat de plannen van De Jonge totaal nergens over gaan, blijkt wel uit het feit dat er inmiddels geloof ik geen enkele objectieve respectabele instantie meer die de plannen van dhr De Jonge - en dhr van Rij - **niet** afschiet.

Te weten, onder meer (niet uitputtend bedoeld overigens): NVM, RvS, DNB, ING, CPB, PBL, Ortec Finance, advocaten, fiscalisten, verhuurmakelaars, verhuurders, grote institutionele beleggers en zelfs inmiddels huurders (zie <https://www.overwaar.de/newsletter/archive/allemaal-tegen/>) (<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/regulering-middenhuur-rent-nieuwbouw-alleen-op-korte-termijn>).

Eergisteren (23/3 jl.) is door advocatenkantoor Hielkema een veelzeggend onderzoek gepubliceerd terzake De Jonge's plannen; korthedshalve verwijs ik daarnaar. <https://media.licdn.com/dms/document/C4E1FAQFoUJiPD2egLw/feedshare-document-pdf-analyzed/0/167964888165?e=1680739200&v=beta&t=8HgjB2Qo15wCob8t1kyvltkRaAn6irOil0ZBiOWqsl0> Betreffend onderzoek is inmiddels ook gepubliceerd op <https://vastgoedjournaal.nl/news/59134/huib-hielkema-groot-risico-dat-wet-betaalbare-huur-onverbindend-wordt-verklaard> en als officiële reactie in de consultatiefase aangaande het wetsvoorstel betaalbare huur.

Voor de verdere beeldvorming in dit kader interessant om ook eens te kijken naar bijvoorbeeld:

- <https://www.bnr.nl/nieuws/politiek/10504070/extreme-gevolgen-herstel-box-3-meer-dan-90-belasting>
- <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/02/15/woningzoeker-is-niet-geholpen-bij-regeren-vanuit-de-onderbuik-a4157164>
- <https://www.telegraaf.nl/financieel/157545684/verkoopgolf-woningen-in-vrije-sector-door-huuregels-de-jonge>
- <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/02/23/huisvesting-verzekeraar-asr-verzet-zich-tegen-huurplannen-kabinet-a4157859>
- <https://www.volkskrant.nl/economie/verzekeraar-asr-bij-kosten-natuurgeweld-zijn-we-afhankelijk-van-de-overheid-ba444f9c/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- <https://www.quotenet.nl/vastgoed/a42994559/hugo-de-jonge-puntensysteem-zal-huurproblematiek-niet-oplossen/>

Zelfs onderzoeksbureau Stec, door dhr Jonge nb zelf ingeschakeld (!) om onderzoek te doen, keurt zijn plannen af.

De uitkomsten van Stec komen De Jonge echter niet uit natuurlijk en daarom schoffelt hij die nu soort van onderuit en probeert het nu via een ander onderzoeksbureau, SEO.

Gezien het voortraject heb ik in alle eerlijkheid bar weinig vertrouwen in de objectiviteit van hun onderzoek. Als De Jonge immers eerlijk spel zou spelen, dan zou hij zich op Stec baseren – door hem zelf immers ingeschakeld eerder - en überhaupt niet een ander bureau inschakelen nu de uitkomsten van het Stec onderzoek hem vervolgens niet bevallen...excusez, maar dat slaat (m.i.) natuurlijk helemaal nergens op.

Mochten de plannen van De Jonge ondanks al deze weerstand onverhoopt toch doorgang vinden dan zal dat zoals aangegeven leiden tot een verliesgevende exploitatie voor de lange termijn particuliere vastgoed bezitters (voor velen hun pensioen overigens) – hetgeen voor de meesten nu al het geval is door de recente box 3 wijzigingen van Van Rij – hetgeen zal resulteren in een nog verdere inkrimping van de totale huurwoningvoorraad (vrije sector EN sociaal), waar natuurlijk ook huurders massaal de dupe van zullen gaan zijn, dat moge duidelijk zijn.

Waar moeten die huurders immers straks gaan wonen als de huurwoningvoorraad nog verder ingekrompen is? Dit terwijl de vraag naar huurwoningen alleen maar groter en groter wordt overigens door de stijging van de hypotheekrente en stijgende instroom van expats en immigranten.

<https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=139> ;

<https://vastgoedactueel.nl/vastgoedbelang-kleine-verhuurders-dupe-van-box-3-regeling/>

Dat effect zal uiteraard versterkt worden door het afhaken van institutionele vastgoedbeleggers (belast met het beheer van de pensioengelden); die hebben weliswaar geen last van de wijziging van box 3 maar natuurlijk wel van de middenhuur plannen van De Jonge, waardoor ook hun exploitatie verliesgevend wordt en ze vastgoed zullen afstoten - wat nu al gebeurt - en bouwplannen zullen stop zetten, wat nu ook al gebeurt. Zullen de pensioengerechtigden in Nederland vast op prijs stellen. Not.

En voor wat betreft het door het kabinet beoogde doel van verdere verduurzaming van huurwoningen; van welk geld nu de exploitatie verliesgevend is geworden?

Vwb specifiek de vrije huursector: deze was voor inwerkingtreding van de cap op de woz al slechts ca 6% als ik me niet vergis – een absurd laag percentage t.o.v. ons omringende landen - maar alsdan, met de cap op de woz en de (ca) 187 punten grens - wordt hij nihil natuurlijk. Dan hebben we officieel zo ongeveer de kleinste vrije sector ter wereld schat ik. Weg drukventiel. Niet erg verstandig lijkt me, om het maar even met een understatement te benaderen. Woningmarktexperts als Professor Conijn en vele anderen ondersteunen deze zienswijze, lijkt me ook niet meer dan logisch. De vrije sector moet natuurlijk juist fors

uitgebreid worden in plaats van ingeperkt, evident.

Dit nog los van het feit zoals gezegd dat ook de sociale sector gigantisch aan het inkrimpen is, door de onlangs gewijzigde box 3 regelgeving van Van Rij.

Een totale slachting dus voor de huurwoningmarkt.

Mochten beleidsmakers etc overigens al iets denken in de geest van '*nou, ophoging tot 187 punten leidt ongetwijfeld inderdaad tot massa-verkoop – zeker tezamen met de gewijzigde box 3 - en daarmee tot een enorme inkrimping van de totale voorraad huurwoningen, maar door de onlangs door ons opgelegde opkoopbescherming worden die woningen dan toch niet meer door beleggers gekocht maar door mensen die voorheen gehuurd zouden hebben...Dus die massale verkoop is eigenlijk heel prettig!*'

Dat zou een keiharde, domme misvatting zijn, omdat:

- banken geven in tijden van economische neergang zoals nu nauwelijks nog decent hypotheek af, zo liet de periode na ca 2008 zien. En al helemaal niet aan starters of 'net gestart' die nog weinig verdienen en weinig baanzekerheid hebben. Dus betreffende mensen *kunnen* veelal nog eens een woning kopen

- Nog los van het feit dat er legio huurders zijn die aan het begin van hun carrière staan en überhaupt niet *willen* kopen; eerst maar even aanzien hoe die baan in de grote stad hun gaat bevalen etc. Flexibiliteit willen ze, net als alle expats natuurlijk. De meeste jonge huurders in bijv. Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Eindhoven, Groningen, Maastricht end verkassen dan ook na een jaar of 3 weer naar buiten de stad, zo laat de ervaring zien. Dan wil je niet opgescheept zitten met een koophuis natuurlijk; stel je voor dat je in een keer in een markt met gedaalde vastgoedprijzen terecht bent gekomen als starter... dan ben je compleet de zak natuurlijk. Excusez le mot. Je kan je overigens afvragen hoe normaal het is als een starter van zeg 21 jaar oud überhaupt al een woning in de grote stad zou kunnen kopen...vroeger moest je gewoon eerst wat start-kapitaal opbouwen alvorens je aan dat soort luxe zaken kon denken, heel gezond m.i., maar soit.

- En nog los van het feit dat met de gestegen hypotheekrentes kopen al met al veel te duur is geworden voor de meesten; de meesten huren ook om die reden nu liever

- Onverminderd bovenstaande: wat is er overigens überhaupt mis met het fenomeen huren als evt misstanden (beweerdelijk exorbitante prijzen; kijk in dit kader ook vooral even naar de CBS cijfers terzake) gewoon netjes aangepakt (zullen) kunnen worden zonder het hele WWS stelsel overhoop te moeten gooien met alle nadelige gevolgen van dien voor ALLE partijen?

Te verwachten valt dat een enorme stroom aan procedures op gang gebracht zal worden aangaande de middenhuur plannen van dhr De Jonge als de gewijzigde box 3, met grote kans op 'succes' (<> verlies voor het kabinet), aldus de experts.

zie bijvoorbeeld:

<https://vastgoedjournaal.nl/news/59134/huib-hielkema-groot-risico-dat-wet-betalbare-huur-onverbindend-wordt-verklaard>

<https://www.vastgoedmarkt.nl/179546/coen-teulings-politiek-vermoordt-de-vrije-huurmarkt>

<https://www.nextens.nl/fiscaal-nieuws/inkomen-en-vermogen/box-3-heffing-vanaf-2023-nieuwe-beroepsprocedures-gegarandeerd/>

<https://www.accountancyvanmorgen.nl/2022/10/17/financieel-experts-voorzien-grote-problemen-door-overbruggingswet-box-3/>

Ook woningmarkt-economen en analisten-onderzoekers als Beurskens en consorten verwachten een stortvloed aan rechtszaken; '*de nieuwe leegwaarde ratio's zijn een groot deel van het probleem waarom de forfaitaire rendementen van 6,2% in 2023 bij lange na niet gehaald worden. Dit gaat tot een golf aan rechtszaken leiden waarvan de uitkomst reeds zo goed als vast staat.*'

Ook DNB en Rabobank waarschuwen inmiddels expliciet voor deze inkrimping van de huurwoningvoorraad tgv de middenhuur plannen van dhr De Jonge en de onlangs gewijzigde box 3 (Van Rij).

Aan de politiek de keuze vwb het voorstel betaalbare huur: handhaaf op bestaand beleid (> zorg dus dat woningen die nu sociaal zijn niet voor vrije sector prijzen verhuurd meer kunnen worden + pak scheef wonen aan) en bouw massaal bij of keur De Jonge's voorstel goed en schaad de belangen van huurders, verhuurders en pensioengerechtigden op ongekend grote wijze.

Aan de (hoogste) rechter het eind-woord over de onlangs gewijzigde box 3.

Ik wens het Kabinet, de RvS alsmede Tweede en Eerste Kamer en overige betrokken veel gezond verstand toe.