

Dat er iets aan de woningverhuur wordt gedaan, dat is prima. Elke vastgoedondernemer die in het verleden tegen - door de overheid aantrekkelijk gemaakte voorwaarden - de vastgoedmarkt betrad, zal snappen dat er zaken veranderen, en dat je moet meebewegen.

Maatregel 1

De constructie in box 3 was fijn voor de particuliere belegger. Dat er t.z.t. enige verandering hierin zou komen, dat zal bij iedere particuliere verhuurder in het achterhoofd hebben gezeten. Een realistisch aangekondigde heffing, de huidige voorwaarden voortzettend, was begrijpelijk geweest. Dit voorstel had wel binnen de normen van redelijkheid en billijkheid moeten vallen, met een onafhankelijke toetsing op deze begrippen.

Maatregel 2

Het huidige wetsvoorstel om het puntenaantal te verhogen, in combinatie met de onduidelijkheid inzake de hereiking van het puntenstelsel, maakt het voorstel bedreigend. Er komt een trein op je af, maar de snelheid is niet te bepalen. Dit maakt deze vorm van ondernemerschap niet meer uitdagend, maar (vrijwel) onmogelijk. Als er een voorstel tot verhoging van de punten komt, dient deze in combinatie met een helder plan inzake de herwaardering van het puntenstelsel, getoetst op haalbaarheid door een onafhankelijke partij, als geheel gepresenteerd te worden.

Maatregel 3

Verduurzaming staat hoog op de agenda van de overheid en ook van de particuliere belegger. Het is opportuun om met de markt/trend mee te bewegen. Als 'groen' de weg vooruit is, zal de belegger dit in de verhuurstrategie meenemen. Een portefeuille die aan de gangbare normen van de maatschappij voldoet, is immers veel meer liquide en van hogere waarde, dan eentje die niet daaraan voldoet.

Hierboven drie maatregelen opgesomd. Als er eentje ingevoerd zou worden, dan is dit een werkbaar element, en bouwt voort op gezond ondernemerschap. Als er een stapeling van maatregelen aangekondigd worden, zonder helder plan, zorgt dit voor heel veel onrust en weerstand. Als tegengeluid worden juridische stukken aangeleverd, waaronder de meest recente juridische uiteenzetting van Hielkema&Co. Dit is één van de vele documenten die aantonen dat de huidige stapeling een complete, onwerkbaar ontworpen behelst.

In de huidige voorstellen, worden Institutionele beleggers gedeeltelijk ontzien door subsidies. Het is duidelijk zichtbaar in voorstellen vanuit de overheid, en de uitingen van de verantwoordelijke Minister, dat de particuliere belegger geen rol speelt in het maken van een haalbaar, werkbaar plan. De overheid dient echter een betrouwbare partner van elke burger te zijn, en dient te handelen die aan de maatstaven van redelijkheid en billijkheid voldoen. Er is een legio voorbeelden te noemen, die zijn ook al op tafel gekomen, waarin de stapeling van maatregelen, verhuur onmogelijk maken. Als het beoogde resultaat echt is om de particuliere belegger geheel uit de markt te werken, dient er in ieder geval een 'escape' knop beschikbaar te moeten zijn voor de particuliere belegger die uit wil stappen. Dat betekent wellicht een aangekondigde optie van mogelijke verkoop van vastgoed tegen een prijs waarin gederfde toekomstige inkomsten, en de leegwaarde medebepalend zijn.

Doel: beperken van de verhuur door particulieren. De overheid heeft reeds maatregelen getroffen: het invoeren van de zelfbewoningsclausule, en de hoge overdrachtskosten. Hiermee is een verdere uitbreiding van particuliere portefeuilles, en een eventuele start in een vastgoedbeleggingsavontuur, aan banden gelegd. Doelstelling behaald.

Doel: vergroten van huurwoningen op de woningmarkt. De aangeleverde cijfers hebben aangetoond dat de reeks aangekondigde maatregelen leiden tot een negatief exploitatieresultaat, en zal leiden tot verkoop. Hiermee wordt de beoogde doelstelling van de overheid dus niet behaald. Nu is de verantwoordelijke Minister heel duidelijk in de communicatie dat een verkoop wat hem betreft geen enkel probleem is. Alleen is wel het geval, dat toch de gestelde doelstelling volledig faalt.

Deze aankondigingen van maatregelen, lijken hetzelfde pad te bewandelen als project stikstof inperken met de boeren & de toeslagenaffaire. De uiteindelijke uitkomst is complete onvrede, opstand en rechtzaken, met tot gevolg een nieuw voorbeeld van de overheid die onbetrouwbaar is en met voorstellen komt die niet haalbaar zijn, en een juridisch overheidsorgaan dat verder overbelast wordt.

Natuurlijk zijn er ook voorstanders. Het is een mooi plaatje om te schetsen: meer betaalbare huurwoningen en mindering op huur als een energielabel niet goed genoeg is. Er wordt echter niet bij verteld, dat dit nooit wordt gerealiseerd. Deze woningen zullen nooit beschikbaar komen aangezien het in elke aangeleverde berekening niet rond gerekend wordt. Eigenlijk is hier sprake van bedrog. Er worden willens en wetens onjuiste voorstellingen gecreëerd. Dan is de overheid allereerst onbetrouwbaar naar burgers (particuliere beleggers) die tot voor kort door de overheid juist werden gestimuleerd om in de huizenmarkt te investeren, en ten tweede wordt het restant van de bevolking bedrogen.

Alle maatregelen en conclusies laten de particuliere vastgoedbelegger confuus achter. Is deze strategie ingezet om meer betaalbare huurwoningen te creëren, die mede door particuliere investeerders beschikbaar moeten komen, of is het plan om de particuliere belegger te verbannen uit de markt? Op deze redenering voortbordurend rijst de vraag: eerst worden we van harte uitgenodigd, en wordt aankoop als belegging gestimuleerd, en als het niet meer nodig/gewenst is, dan worden we geacht (stil) te vertrekken? Daar zijn uiteraard vele analogieën op te bekenken, die het daglicht niet verdragen.