

## Reactie Middenhuur Internet consultatie

Dit wetsvoorstel is het slechtste wetsvoorstel uit de naoorlogse parlementaire geschiedenis van Nederland. Het lijkt aardig om huurders in het middensegment wat huurkorting te geven, begroot op tezamen ongeveer EUR 1 miljard. Deze korting zou moeten worden opgebracht uit de toch al flinterdunne marges van institutionele en particuliere beleggers in Middenhuurwoningen. Ortec Finance (Prof. Franke, januari 2023) heeft berekend dat het voor 95% van de Middenhuurwoningen economisch niet meer aantrekkelijk is om deze te blijven verhuren en het economisch voordeliger is om deze te verkopen zodra deze vrijkomen (uitponden). De initiële schattingen van de Vereniging Vastgoedbelang eind 2022 gaven aan dat het zou gaan om 25.000 woningen / jaar, waarmee de voorraad zou afnemen. Nu ook grote institutionele beleggers zoals Heimstaden op 25 maart 2023 melden dat exploitatie economisch nauwelijks meer rond te krijgen is, laat staan dat er ruimte voor de noodzakelijke vergroening overblijft, moet geconcludeerd worden dat het de komende jaren om aanzienlijk hogere aantallen zal gaan die aan de Middenhuurmarkt onttrokken zullen worden. Nu ook de nieuwbouw van dit soort woningen stilvalt (“ineengestort”, volgens de topman van BAM), zal de voorraad Middenhuurwoningen significant teruglopen en zal de schaarste zeer sterk en snel verder oplopen, op een deel van de huurmarkt waar toch al grote schaarste en spanning heerst. We zien al gevallen waar er 350 belangstellenden zich melden voor 1 Middenhuurwoning (Rotterdam, medio maart 2023, Max Rentals) en er 349 teleurgesteld worden. Ook zien we in de statistieken dat particuliere en institutionele beleggers daadwerkelijk aan het verkopen zijn. Dat is niet vreemd, zij kunnen niet anders. Van hen kan niet verlangd worden dat zij structureel onder hun kostprijs verhuren en zo privaat geld fourneren om andere mensen goedkoper te kunnen laten wonen in huurwoningen. Het zorgen voor voldoende huisvesting is een grondwettelijke taak voor de overheid, niet de particuliere sector. De minister De Jonge heeft publiekelijk aangegeven, net als zijn DG, dat hij dit allemaal niet zo erg vindt. Hij kan of wil echter niet rekenen, want de totale voorraad zal krimpen en de schaarste zal sterk toenemen. Werkelijk alle partijen in Nederland die deskundig zijn op het gebied van wonen (DNB, NVM, Ver. Vastgoedbelang, Ortec, ING, ASR, Heimstaden, hoogleraren, onderzoeksinstituten etc.) hebben hier de afgelopen maanden al heel expliciet voor gewaarschuwd, maar de minister en zijn DG herpositioneren elk geluid wat hen niet in de kraam te pas komt als gezeur van “lobbyisten” die er helemaal niets van begrijpen. Daarnaast verspreidt hij onjuiste informatie als zou het beleggen in Middenhuurwoningen nog steeds zeer aantrekkelijk zijn voor met name institutionele beleggers, hoewel inmiddels pijnlijk duidelijk geworden is dat dit aantoonbaar onjuist is.

Uit het uitstekend onderbouwde artikel van het FD van 15 december 2022 blijkt dat voor het eerst sinds een decennium huren goedkoper is geworden dan kopen. Minder en minder mensen zijn door oplopende rente in staat om woningen te kopen en nieuwbouwprojecten worden stilgelegd. Dit is natuurlijk niet de schuld van investeerders. De minister maakt zeer pijnlijke en misplaatste grapjes op de TV dat “men dan maar een rijke vriend of vriendin moet vinden om een woning te kunnen kopen”. Dat soort schandelijke praatjes zijn voor de vaart en uitermate misplaatst en zeer schadelijk voor een serieuze discussie hoe de enorme problemen op de woningmarkt op te lossen. Dit is zeer pijnlijk voor met name de mensen die behoefte hebben aan huurwoningen in het Middensegment. In het sociale segment zijn de wachttijden immers al vele jaren, en dit zal nu ook sterk verslechteren voor het Middensegment in de nieuwe geregeleerde sector.

Ook voor de pensioenfondsen die vaak in hun portfolio een aanzienlijk deel Middenhuurwoningen exploiteren, zullen zoals Jos Baeten van ASR recent aangaf, de opbrengsten teruglopen wat de dekkingsgraad van miljoenen pensioenverzekerden negatief raakt en waarbij zij minder in staat

zullen zijn de pensioenen te indexeren, inclusief de ambtenarenpensioenen. Ongeveer hetzelfde geldt voor honderdduizenden particuliere beleggers met enkele woningen, vaak MKB-ers en ZZP-ers, die met geld waarover zij al belasting betaald hebben een pensioenvoorziening of broodnodige aanvulling hierop proberen op te bouwen. Dit wordt nu ineens zowat onmogelijk gemaakt door deze wet en zij zullen in feite hun pensioenregeling onverwacht en abrupt moeten liquideren, waarbij hen nauwelijks tijd gegund wordt om naar alternatieven uit te zien. De overheid verandert de regels van het spel abrupt met een enorme negatieve impact voor honderdduizenden mensen in deze categorie, zonder zich er ook maar om te bekommeren of zelfs maar een begin te maken met het denken over of bieden van alternatieven.

De minister en zijn DG trekken zich niets aan van deze zeer negatieve effecten voor grote groepen in Nederland, terwijl de politiek zou moeten staan voor een zorgvuldige afweging van belangen tussen verschillende partijen in het land. Het beleid van de minister is sinister; hij probeert particuliere beleggers de Zwarte Piet toe te spelen en uit te spelen tegen institutionele beleggers die hij probeert te paaien met douceurtjes alleen bestemd voor hen. In feite wordt er geprobeerd te maskeren dat het echte probleem dat er overheid verzuimd heeft dusdanige maatregelen te treffen dat er voldoende woningen gebouwd werden om aan de vraag naar woningen te voorzien, wat een grondwettelijke taak van de overheid is. Een sterk opschroeven van regulering werkt zeer averechts om dit alsnog met marktpartijen te kunnen realiseren, de overheid bouwt zelf immers niet. Een bekend probleem van het scheefwonen wordt door deze maatregelen ook al niet opgelost, integendeel, het bevordert het scheefwonen verder omdat de mobiliteit op de huurmarkt vrijwel tot stilstand zal komen en in feite op slot zal gaan. Nederland kent in Europees verband een enorme collectieve huursector en met 8% een relatief kleine particuliere sector.

Inmiddels zijn met name particuliere beleggers zo ver in het defensief gedrongen en politiek gedemoniseerd dat zij de facto geen andere keuze meer hebben dan uitpenden en op zo kort mogelijke termijn de markt te verlaten. Zij lijden hierdoor significante verliezen doordat hun woningen op slag door deze regulering gemiddeld al 10% (of meer) in waarde gedaald zijn. Op dit moment wordt bij notarissen al vastgelegd dat woningen verkocht moeten worden door het extreem reguleerde beleid van de overheid en met name deze nieuwe aangekondigde wettelijke regeling en dat zij schadeclaims gaan voorbereiden jegens de overheid die op onrechtmatige wijze diep ingrijpt in hun privébezit, zoals Hielkema Advocaten in deze consultatie treffend beschrijven, waarnaar hier verwezen wordt. Kortom, de overheid zal voor miljarden Euro's aan schadeclaims tegemoet kunnen zien de komende jaren als dit wetsvoorstel daadwerkelijk ingevoerd gaat worden. Daarnaast zal door stapeling van regelingen, o.a. de nieuwe Box-3 belasting en onrealistisch hoge belasting en onrealistisch hoog veronderstelde forfaitaire rendementen, onmogelijk worden om nog actief te blijven als particuliere woningbelegger. Laat staan dat er ook maar ruimte zou zijn voor de noodzakelijke en zo noodzakelijk vergroening van de woningvoorraad.

Particuliere beleggers in Middenhuurwoningen die de woningmarkt in Nederland verlaten zoeken hun heil in andere markten / landen met een meer voorspelbare en betrouwbare overheid. Landen als Spanje, Dubai en Portugal zijn thans populaire bestemmingen. Zo werd vandaag bekend dat Nederlanders inmiddels al voor ruim EUR 600 miljoen aan onroerend goed bezitten in Dubai. De overheid jaagt deze voor de markt belangrijke partijen weg het land uit en het zal jaren duren om dit vertrouwen weer te herstellen, zo dit al mogelijk is. De Nederlandse huurmarkt is totaal niet gebaat bij deze uitflux van kapitaal. Bij onroerend goed gaat het al snel om enorme bedragen.

Samenvattend – dit wetsvoorstel heeft uitsluitend zeer negatieve effecten voor alle betrokken partijen op de woningmarkt, de huurders voorop. Principale problemen worden niet opgelost, integendeel. Zo snel mogelijk opbergen in de archieven, wel luisteren naar wat de deskundigen

aanbevelen en dit voorstel zeker niet invoeren. Probeer eens na te denken dat een “win-win” benadering wél zou kunnen helpen en stop met het demoniseren van partijen die het afgelopen decennia een wezenlijke bijdrage hebben geleverd aan het creëren van meer aanbod op de Middenhuurmarkt. Huren zijn niet “duur”. De huren stegen het afgelopen decennia maar half zo hard als de gemiddelde prijs van woningen en deze worden notabene gereguleerd al door de overheid. In alle grote steden ter wereld is woonruimte en grond schaars, dus duur. Het probleem is niet dat politieagenten, verpleegsters en onderwijzers niet goedkoop kunnen wonen in de centra van dure steden en dat de particuliere eigenaren dan maar onder hun kostprijs moeten verhuren aan deze mensen. Het probleem is wellicht dat de overheid hen te weinig laat verdienen of te weinig financieel ondersteunt, als de overheid het belangrijk vindt zal zij goedkoop kunnen wonen op dure locaties. Op veel plaatsen zorgt de overheid dat er goede publieke infrastructuur is zodat forenzen hun werk in binnensteden gemakkelijk en snel kunnen bereiken en dat deze mensen in goede woningen kunnen wonen op goedkopere locaties.