

- Het wetsvoorstel treft vooral de dure steden door het handhaven van de WOZ cap. Als je vermogen belegt hebt in vastgoed en deze bevindt zich in Box 3, dan wordt het exploitatieresultaat in de meeste gevallen zwaar negatief.
- Ook als het vastgoed wel nog in de vrije sector blijft holt het exploitatie resultaat hard achteruit. Het afbetaalde vastgoed van mijn moeder bijvoorbeeld (zijn maar een paar woningen) blijft in de vrije sector maar haar inkomen holt hard achteruit door de hoge WOZ waarde en de bijna afschaffing van de leegwaarde ratio. Zo wordt je steeds meer gedwongen hogere huur te vragen terwijl je dit niet wilt. Ze huurt nu zelf een seniorenwoning met hoge huur waar de zorg dichtbij is vanwege haar Alzheimer. Dit wordt nu steeds lastiger betaalbaar, terwijl ze haar hele leven ontzettend zuinig geleefd heeft. Ze heeft nooit een hoog inkomen gehad. Dit is ronduit zorgelijk. Dit zou absoluut niet getolereerd worden door gepensioneerden bij pensioenfondsen. Waarom wordt zo rücksichtslos omgegaan met de belangen van gepensioneerden die hun eigen pensioen hebben opgebouwd?
- De combinatie Wet Middenhuur en de verhoging belasting Box 3 zorgt voor grote problemen bij met name particuliere beleggers. Het gevolg is dat onderhoud en verduurzamingskosten niet meer betaald kunnen worden uit de exploitatie.
- Veel beleggers verkopen nu door aankomende Wet Middenhuur, belastingmaatregelen, hogere rente, hogere kosten voor onderhoud door personeelstekort en hoge prijzen materialen. Het is een opeenstapeling van problemen. Als huurwoningen massaal op de markt komen heeft dat effect op de hele woningmarkt. De prijzen van woningen gaan dan nog sneller dalen waardoor kopers van nieuwbouw nog onzekerder worden en nog meer instort. Of moet dat weer gesubsidieerd gaan worden? Maak het niet erger en ingewikkelder dan het al is.
- Er zijn vele rapporten geschreven door gerenommeerde onderzoeksbureaus die waarschuwen voor de gevolgen van de Wet Middenhuur. Dat zijn geen lobbyisten. Er wordt niets mee gedaan. Naar de Woonbond wordt wel geluisterd, een zwaar gesubsidieerd lobbyisten clubje, die er mede voor gezorgd hebben dat beleggers afgelopen jaren stelselmatig zijn gestigmatiseerd.
- Door de lage rente van afgelopen jaren was huren in de vrije sector inderdaad duurder dan een woning kopen. Dat is inmiddels niet meer zo door de opgelopen rente. En onderhoud aan een woning heeft altijd al veel geld gekost maar in deze tijden helemaal. Vooral de oudere woningen waar particulieren veelal in geïnvesteerd hebben. Dat zie ik nergens terug. Het is niet voor niets dat institutionele beleggers hun vastgoed na 20-25 jaar afstoten aan de private sector. Dan begint het onderhoud aan een complex. Dat de huren dan wat hoger zijn is dan ook goed te verklaren. De particulieren zullen deze woningen niet meer kopen door de Wet Middenhuur. Uiteindelijk zijn we allemaal afhankelijk van elkaar en kun je dus niet 1 sector bevoordelen zonder consequenties voor de andere.
- Meer regels leiden tot hogere kosten, meer en ingewikkelde handhaving (lukt niet vanwege personeelsproblemen) grotere kans op affaires, meer onderhandse handeltjes, meer criminaliteit, meer ongelijkheid. De mensen/bedrijven die het netjes doen haken af want geen mogelijkheid meer om op nette manier vastgoed te exploiteren.

Wat wel te doen:

- Sociale huur wordt gesubsidieerd, koopwoningen via fiscale maatregelen, maar vrije sector huurwoningen en midden huurwoningen niet. Door de wet Middenhuur en maatregelen box 3 wordt de private sector gedwongen deze huurwoningen te gaan subsidiëren. Dat kan niet.

Dat is een overheidstaak. De private sector gaat hieraan failliet. Dus of de private sector gaan subsidiëren (waar ik geen voorstander van ben, rondpompen van geld doen we al genoeg, maar als het moet dan moet het). Indien niet dan laat Wet Middenhuur niet doorgaan en maak Box 3 weer betaalbaar. En zorg dat huurders hun huur kunnen aftrekken van de belastingen. Net zoals bij de koopsector. Zo brengen we weer evenwicht in de woningmarkt en krijgen we een gelijk speelveld.

- Handhaaf bestaande WWS. In combinatie met Wet Goed Verhuurderschap halen we zo die excessen uit de markt.
- Gaat wet Middenhuur wel door, zet dan een streep door de WOZ cap.
- Het KISS principe: Keep It Stupid and Simple.