

Aan de heer Hugo de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20350
2500 EJ Den Haag

Haarlem, 27 februari 2023

Betreft: zorg over voorgenomen maatregelen

Geachte heer De Jonge,

Mijn naam is Frans Vellema en ik ben een particuliere verhuurder van woonruimte in Haarlem.

Ik schrijf u deze brief omdat ik met veel verbazing en zorg kijk naar de vele nieuwe regels waar wij als verhuurders mee te maken krijgen. Deze brief is overigens niet bedoeld om medelijden te wekken maar ik vraag u wel om begrip.

Blijkbaar is er in het coalitieakkoord opgenomen om de particuliere verhuurder (huisjesmelker) eens flink aan te pakken. Wij worden ten slotte al jaren afgeschilderd als de paria van de samenleving die de schuld draagt van het enorme woningtekort. Mijn inziens voor een groot deel onterecht.

Nu hebben de heer van Rij en u, ogenschijnlijk zonder overleg met elkaar, de handschoen opgenomen en flink wat maatregelen getroffen of voorgenomen om uitwassen tegen te gaan. Zoveel in een keer dat het er meer op lijkt dat de tegenstander op de grond ligt en er nog eens wordt doorgetrapt. Om maar eens te noemen: overdrachtsbelasting naar 10,4%, opkoopbescherming, dramatische verhoging vermogensbelasting, sociale huurgrens omhoog en het verdwijnen van het tijdelijke huurcontract.

Maar helpt dit om de uitwassen tegen te gaan? Ik denk het niet; er worden hiermee alleen kleine verhuurders die een pandje hebben voor de verhuur om zodoende het pensioen aan te vullen, aangepakt. De grote verhuurders hebben het onroerend goed vaak reeds in een b.v. ondergebracht en zij worden nauwelijks getroffen door de nieuwe belastingregels of vragen een dermate hoge huur dat er voldoende rendement wordt behaald.

Ik ben een kleine verhuurder die altijd het idee heeft gehad niet al te hoge huren te vragen zodat de een huurder met een lager inkomen of een kort arbeidsverleden een prettige woonruimte kan huren. Maar dat breekt mij nu op en er is zelfs al een appartement dat ik verhuur dat een negatief rendement heeft op jaarbasis. Was dit de bedoeling? De panden die ik verhuur zijn onder andere bedoeld voor mijn pensioen aangezien ik nooit in loondienst heb gewerkt. In een klap ben ik dat kwijt. Daarnaast was ik met veel animo gestart met het verduurzamen van de woningen. Het project dubbel glas was net afgerond en ik was begonnen met het isoleren van daken en vloeren. Per direct ben ik daarmee gestopt aangezien de investeringen niet opwegen tegen het rendement dat ik behaal. Daarnaast levert elke euro die nu in een verhuurd pand wordt gestoken een waardeverhoging op (woz) die meteen wordt afgestraft door de vermogensheffing in box 3.

Ons wordt verweten te speculeren en de prijs van onroerend goed op te drijven. Maar komt de prijsstijging niet door een te groot tekort aan woningen, de lage rente om de economie te stimuleren en de inflatie?

De reactie van velen is: verkoop dan die panden.

Mijn huurders hebben bijna allemaal een huurcontract voor onbepaalde tijd en genieten terecht huurbescherming. Zeker vanwege het feit dat ik redelijke huren vraag, zullen zij niet snel vertrekken. Door de nieuwe maatregelen zoals hogere vermogensbelasting en overdrachtsbelasting zijn de huizen ook niet meer te verkopen aan andere investeerders. Het resultaat is dat ik eraan vastzit.

De huurders die nog wel op een tijdelijk huurcontract zitten, krijgen een opzegging. Maar waar moeten deze huurders vervolgens naar toe? Het zijn allen starters met een kort arbeidsverleden of studenten die niet in aanmerking komen voor een hypotheek; letterlijk de politieagent, de leraar en de mensen die in de zorg werken waarvan u zegt dat die weer een huis moeten kunnen kopen. Waar moeten ze naartoe als ik hun overeenkomsten opzeg? De huizen die ik noodgedwongen zal gaan verkopen, zullen voor deze ex-huurders te duur zijn. Zij verdienen immers te weinig of hebben een te kort arbeidsverleden om een hypotheek te verkrijgen. Het schiet dus niets op met de woningnood die al 75 jaar heerst en niet is ontstaan door particuliere verhuurders maar door verkeerd beleid van de overheid. Ik kan u verzekeren dat de situatie die ik hier schets niet voor mij alleen geldt. Ik werk voor andere particulieren met 1 of 2 pandjes die in dezelfde situatie zitten.

Daarnaast denk ik dat de woningnood alleen maar groter zal worden omdat een particuliere verhuurder efficiënter om zal gaan met de m² doordat aan minder huurders zal worden verhuurd. En dan zijn er nog de expats die bij particuliere verhuurders huren. Zij kunnen niet 10 jaar wachten totdat zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en kopen willen zij meestal niet omdat zij regelmatig moeten verhuizen voor het werk. En toch zijn zij nodig om de economie draaiende te houden, zo wordt mij verteld. De krapte die gaat ontstaan zal ook deze expats raken.

Kortom, de nieuwe belastingregels en de voorgenomen plannen zijn contraproductief voor het herstel van de woningnood. De balans zal meer negatief dan positief zijn.

Wat kan wel een oplossing zijn om excessen te voorkomen?

Natuurlijk is een evenwichtige markt waarin aanbod en vraag dicht bij elkaar liggen het beste. Voor nu zal er allereerst veel meer moeten worden gebouwd en daarnaast zijn andere oplossingsrichtingen een vergunningstelsel voor verhuur en een bewijs voor goed verhuurderschap met wellicht een ander puntensysteem voor particuliere verhuurders (want wij zijn nou eenmaal geen semi overheid instelling zoals een woningbouwvereniging) dat dan weer gekoppeld is aan een vergunning met vastgestelde huren (gekoppeld aan de woz waarde) en natuurlijk met strikte handhaving. Tot slot lijkt het belonen voor goed onderhoud en verduurzamen mij een beter idee dan straffen.

Ik verzoek u daarom om de effecten van de voorgenomen maatregelen nog eens goed door te rekenen zodat niet de spreekwoordelijke eend met het badwater wordt weggegooid.

Uiteraard ben ik bereid om een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Frans Vellema