

Ik heb 9 jaar geleden 14 woningen in Amsterdam geërfd. Ik heb daar een aanzienlijk bedrag aan erf-belasting over betaald. Mijn vader is met € 0,00 kapitaal begonnen en heeft als hartspecialist zijn hele leven hard gewerkt en was zo verstandig om zijn geld in huizen te stoppen.

Wij zijn geen mensen van het snelle geld en zitten voor de lange termijn en voor ons pensioen in de woning-verhuur. De belastingplannen, die in 2023 ingaan, zijn al een flinke aanslag op onze pensioeninkomsten. Doordat de leegwaarde ratio komt te vervallen en het rendement op vermogen op meer dan 6% wordt gezet, gaat de inkomsten belasting in mijn geval met 100% omhoog. Een verdubbeling! De WOZ waarden stijgen exorbitant en hebben grote invloed op de gemeente en vermogensbelasting. Zolang men niet van plan is te verkopen, omdat de pensioen inkomsten uit de verhuur komen, heeft men daar alleen de nadelen van. Daar bovenop zouden dan de financiële gevolgen van de voorgestelde huur regulatie wet komen. In ons geval zou dat op termijn een terugval in bruto inkomsten van 25% zijn. Wij worden dus van meerdere kanten aangepakt. Twee maal zoveel belasting betalen over 75% van de huidige inkomsten. Hoe denken jullie dat het gaat werken? Ik ben niet tegen meer vermogensbelasting betalen maar dan óók nog lagere verhuur inkomsten is niet redelijk meer. Als men dan nog onderhoud wil plegen, is het rendement al gauw negatief. En als dat bij mij al zo is, dan kan ik mij voorstellen dat eigenaren met hypotheek op hun woning bezit er helemaal in de problemen mee komen.

In praktijk komt het erop neer dat ik mijn erfenis moet gaan opeten in plaats van beheren.

Mijn grootste bezwaar tegen de huurregulatie is dat er totaal geen rekening wordt gehouden met de staat van de huizen. Oude uitgewoende woningen worden gelijk gesteld aan net gerenoveerde woningen. Ik heb in de voorgaande jaren 3 woningen moeten verkopen om de andere woningen op te kunnen knappen. Dit met het idee om eerst te zaaien en daarna te oogsten.

Ik heb de laatste jaren ongeveer 1.3 miljoen euro aan het opknappen en isoleren van de woningen besteed. Al het werk uitgevoerd door erkende Nederlandse aannemers en alle belastingen en vergunningen en regels zijn gevolgd. De investeringen zijn gedaan met een vooruitzicht van een bepaalde terugverdientijd. Die verwachting kan met deze voorstellen de prullenbak in. De regels worden tijdens het spel door de overheid veranderd. De overheid blijkt een zeer onbetrouwbare partner te zijn. De overheid eist de oogst op.

De opgeknapte en goed geïsoleerde woningen zijn probleemloos te verhuren door een beherend makelaar (deze verdient ook aan de goed geregelde verhuur). Niemand van onze huurders klaagt over een te hoge woninghuur en iedereen is blij dat hij/zij kan huren. Een leeg komende woning is in no-time weer verhuurd.

De renovatiekosten lopen enorm op. De aannemers en materiaal kosten worden elke dag hoger. Als deze huur regulatie plannen doorgaan, is het niet meer rendabel om woningen te verbeteren en er veel in te investeren. Het resultaat zal zijn dat particuliere eigenaren veel van deze woningen in de verkoop zullen gaan doen. Weg uit het huircircuit. Misschien denkt u dat dit een goede zaak is, maar veel minder of geen huurwoningen in de hoofdstad met de huidige flexibele arbeidsmarkt gaat niet werken. Mensen blijven niet hun hele leven voor dezelfde baas werken. Er zijn veel bedrijven die zich in Amsterdam willen vestigen of tijdelijk gekwalificeerd personeel willen aantrekken maar als het personeel geen huisvesting kan krijgen, houdt het op. Slecht voor het investeringsklimaat en slecht voor de economische groei van de regio. Daarbij komt ook nog dat de plannen om meer huurwoningen te bouwen op de lange baan worden geschoven vanwege stikstofregels en ongunstige vooruitzichten voor investeringen. Het gevolg is nog meer krapte op de huurmarkt.

Het klinkt lekker populistisch om te roepen; meer betaalbare huizen voor leraren, politie en verplegend personeel. Maar de werkelijkheid wordt geen recht gedaan met deze voorgestelde wet. Dit is een ramp voor de serieuze particuliere investeerder in de huurwoning sector. Natuurlijk moeten uitwassen worden aangepakt, zoals woningen in kamertje opdelen en aan studenten uitpanden of arbeidsmigranten ophokken in vieze brandgevaarlijke woningen of geen verbeteringen van de woningisolatie realiseren etc. Gek genoeg wordt dit helemaal niet aangepakt door de nieuwe wet.

De huidige voorgestelde wet scheert alle soorten verhuur, verhuurders en woningkwaliteit over één kam en is catastrofaal voor de situatie op de huurmarkt en dan bedoel ik vooral het blokkeren van investeringen in bouwen of verbeteren van huurwoningen.

Nogmaals; er is meer vraag dan aanbod van goede huurwoningen. Volgens mij wonen we niet in een dictatuur en is de ondernemer en de klant nog steeds vrij om zijn keuzes zelf te maken en niet via een oekaze van bovenaf!