

# Reactie consultatie Wet betaalbare huur

- 1- Hugo de J. predikt dat het positieve neven effect van deze nieuwe wet is dat beleggers noodgedwongen woningen zullen verkopen. Zijn stelling is dat er zodoende meer woningen op de markt komen voor starters. Een woning/appartement met een WOZ waarde van € 350.000,- welke nu verhuurd wordt voor € 1.195, excl. zal voor een starter meer dan € 1.700,- gaan kosten aan rente en aflossing, laat staan inclusief VVE lasten, WOZ en onderhoud. Dan zal de woning rond de € 2.100,- gaan kosten per maand! Dit is meestal onbetaalbaar voor de starter, zo ook voor alle andere doelgroepen die de wet wil voorzien van woningen. Daarnaast dient men ook nog eigen geld in te leggen, niet eenieder heeft dat of is dat bereid te betalen voor een woning. De stelling van Hugo de J. is absoluut onjuist en dient alleen een populistisch doel. Het gaat zorgen voor minder huurwoningen in plaats van goedkopere huurwoningen. De woningen die op de markt zullen komen kunnen niet gekocht worden door starters omdat ze te duur zijn. De tijd heeft de wet deels ingehaald. Door de veranderende rente, inflatie, het vertrouwen in de overheid, alle crisissen zijn de financiële parameters volledig veranderd.
- 2- In Nederland hebben we een gemiddeld 53 m<sup>2</sup> tot onze beschikking per inwoner. Voor veel starters die in de steden wonen op 40 m<sup>2</sup> meer dan voldoende. Deze groep die graag wil reizen, sparen en heeft andere behoeften dan bezit vergaren. Een volledig gestoffeerde woning van dit volume, ook al heeft deze een hoge WOZ-waarde en een A+++ label, zal in het nieuwe WWS-stelsel rond de € 850,- mogen kosten. Voor de belegger geeft dit een jaaropbrengst van € 10.200,- als je hier kosten voor VVE, onderhoud, WOZ, verzekering en beheer aftrekt hou je 1,7% rendement over. Dan mag er géén enkele tegenvaller doorheen komen. Is de belegger gefund door een bank voor 5% dan heeft hij een negatief rendement van - 3,3 %. Is de belegger iemand die hier een privé pensioenvoorziening heeft opgebouwd of een privé belegger (die door de eeuwen heen altijd voor een zekere midden huur hebben gezorgd) dan heeft hij een negatief rendement dan nog eens - 2% dus een totaal negatief rendement van - 5,3%. Voor de mensen in Den Haag die niet kunnen rekenen houd dit dus in dat je een **verlies** hebt van - **€ 18.550,- per jaar!** De giftige cocktail die Marnix van R. samen met Hugo de J. gebrouwen heeft is de nekslag voor de midden huur. Spelregels worden achteraf veranderd en vele ondernemers die hun pensioen hiermee hebben opgebouwd zijn dit kwijt.
- 3- Huren van woningen met een huur van meer dan 187 punten, dus de geliberaliseerde, zullen drastisch stijgen. Zeker in de steden waar het tekort al zeer groot is verdwijnen ook de meeste midden huurwoningen. De woningen die overblijven zullen gekaapt worden door bedrijven, expats en woningdelers. Zeker de laatste groep zal stijgen, gemeentes maken het nu al mogelijk dat er 3 mensen onzelfstandig in een pand wonen. De mensen die alle drie apart een woning huurden voor € 1.100,- per maand en nergens meer terecht kunnen zullen nu met zijn drieën een woning huren voor meer dan € 3.000,-. In de dorpen blijven er helemaal geen betaalbare woningen meer over.
- 4- In de nieuwe wet stelt u dat gemeenten de controlerende taak zullen krijgen, er meer dwingend recht zal komen en zelfs derden toetsingen aan kunnen vragen voor de

# Reactie consultatie Wet betaalbare huur

huurprijs. Gemeenten gaan dit niet aan kunnen, deze komen nu al mensen te kort en hebben capaciteit problemen. Laat gemeenten zich bezighouden met het verlenen en faciliteren van woningbouw, dit geeft alleen maar onrust en voegt niks toe.

- 5- Het koppelen van een woning waarde aan het WWS is onontbeerlijk. Het is zo dat in koopsommen tussen oost en west grote verschillen zitten. Hier is geen maximalisatie aan. Het houdt nu eenmaal in dat niet iedereen in Amsterdam Zuid of Wassenaar kan wonen. Met het WWS predikt u wel dat de WOZ niet de oorzaak mag zijn dat een woning daardoor in de vrije sector valt. Dit is onaanvaardbaar. Men moet zich realiseren dat niet iedereen op dezelfde plek kan wonen. Er is nu eenmaal schaarste en er is nu eenmaal verschil. We hebben ook niet allemaal een eigen vliegtuig, privéchauffeur etc. We mogen allemaal gelijke rechten en plichten hebben maar financieel zijn er verschillen. Nederland is het enige land ter wereld waar de huur gereguleerd is, wij zijn ook het enige land ter wereld waar inwoners vinden dat ze overall moeten kunnen wonen. Ben jij een brandweerman in New York dan reis je iedere dag van New Jersey naar Manhattan, dat is normaal. In Berlijn heeft de overheid ook trachten in te grijpen dit is volledig geëscaleerd. Er werd niet meer gebouwd en woningen werden nog schaarser.
- 6- Het WWS houdt met veel te weinig of géén rekening met duurzaamheid en geeft géén of te weinig punten voor duurzaamheid. Stel dat een verhuurder een laminaat vloer bij de woning verhuurd. Dan mag hij hier een bepaald bedrag per maand voor in rekening brengen. Een laminaat vloer gaat snel kapot, één waterlekkage en je kunt de vloer weggooien. Een duurzame verhuurder levert een vloer die vastligt, bij lekkage gewoon weer bruikbaar is, een nagelvaste vloer. En daar gaat het mis, alles wat nagelvast zit mag niet in de huurprijs of het WWS meegenomen worden. Dus duurzame materialen, en features moeten beloofd worden in de puntentelling. Duurzaamheid wordt nu bestraft in plaats van beloofd! Duurzaamheid zal überhaupt onder druk komen te staan, immers als er geen rendement is, géén reservering gedaan kan worden voor onderhoud of verduurzaming, waarvan zou men het dan moeten betalen?
- 7- Het WWS houdt rekening met het energie label van de woning. De methodiek van het berekenen van deze labels rammelt aan alle kanten en zit vol met tegenstrijdigheden. Een woning uit 2008, met een oppervlak van 49,5 m2 met een HR cv-ketel, Hr ++ glas en een hoge isolatiewaarden kan zo maar een C label krijgen, hier zou je dus weinig WWS punten voor krijgen, (Jesse K. wil zelfs korting geven op een dergelijke woning!), heeft deze woning echter een oppervlak van 50 m2 dan is dit een A label. Het hele WWS en het energie label is ontworpen vanachter een bureau in Den Haag en nooit getoetst in de realiteit. Overgangen zijn veel te groot. Laat staan dat het gemaakt is om verduurzaming te stimuleren. Een gelijkstroom MV (mechanische ventilator) en of een cv-leiding korter dan 12 m1 kunnen het verschil maken in 2 label klasse. Of te wel € 200,- euro per maand voor een investering van € 400,-. Dit kan nooit de bedoeling zijn van het label. Concreet kan er dus door 1 MV en een leiding een verschil in huurprijs zitten van € 600,- per maand (wel of niet geliberaliseerd). Dit zou per punt moeten gaan, of een andere methodiek. Voor een belegger, een coöperatie of een

# Reactie consultatie Wet betaalbare huur

institutioneel belegger is er geen touw aan vast te knopen laat staan om te investeren. Niemand waagt zich hier toch aan? Een belegger is meer tijd kwijt aan administratie, het berekenen van punten dan aan het ontwikkelen van woningen. Daarnaast heeft het energielabel geen vertrouwen in het door de overheid ingestelde bouwbesluit en de eisen waar woningen aan moesten voldoen ten tijde van de bouw. De overheid gaf bijvoorbeeld in 2008 geen vergunning af als er geen isolatiewaarde van 3,5 in de woning aanwezig was, dit werd zelfs gecontroleerd door de gemeente, en nu presteert diezelfde overheid het dat als de bewoner niet kan aantonen welke isolatiewaarde de woning heeft hij een lager label krijgt? Als de vergunning is afgegeven met die waarde zou dat de minimale waarde moeten zijn. Kortom, ook hierom is deze wet volledig onaanvaardbaar. Dit zou zelfs in de omgeving van Hugo de J, Attje K. en Jesse K. duidelijk moeten zijn. Er is toch vast iemand in Den Haag die moet kunnen rekenen? Roep anders de Hulp van vakminister Sigrid K. in vakminister op het gebied van financiën.

- 8- De maximale huurverhoging was tot 2024 vastgesteld en gekoppeld aan de inflatie. Nu de inflatie te hoog is presteert u het om hem weer te koppelen aan cao-loonontwikkeling. Het beleid is wederom met de waan van de dag, onnavolgbaar en ridicul. Iedere belegger heeft door de inflatie en krapte op de arbeid markt in bouw en onderhoud een stijging in kosten van minimaal 25% op diensten en op materialen zelfs vaak meer dan 100%. Verzekeraars laten hun premie stijgen, een installateur komt niet meer voor een kleine reparatie, of hij moet een dagdeel kunnen rekenen en Hugo de J. presteert het om alles goedkoper in te kopen, net als met de mondkapjes. Verhuurders zijn net kikkers als je te hard drukt gaan ze dood Hugo en als je te zacht drukt gaan ze weg en in beide gevallen heb jij geen woningen.
- 9- Buitenruimte zou extra punten moeten opleveren, is het duidelijk dat je in de stad, waar de meeste mensen toch willen wonen, zeer moeilijk buitenruimte kan realiseren? De mogelijkheden om buitenruimte te creëren worden in de steden volledig geregeerd door de burens en bezwaren. De buurt heeft zoveel bezwaarmogelijkheden dat het bijna onmogelijk is een normaal dakterras of loggia te maken. Daarnaast is de gemeente als de dood om zich hierin te mengen dus doen deze er alles aan om zo min mogelijk medewerking te verlenen. Als laatste hindernis doet welstand ook nog een duit in het zakje. De ridicule wensen van vliegende welstand brigade, die niks weten van de omgeving maken het gezamenlijk onmogelijk deze te realiseren. In dorpen heeft men hier veel minder last van en is dit qua ruimte ook veel makkelijker te realiseren, hierdoor ga je onderscheid creëren tussen steden en het platteland.
- 10- Hugo de J. wil verduurzaming van de woningvoorraad. Huurders moeten zelfs korting krijgen als de verhuurder hier niet aan mee wil (kan) werken. Om een woning te verduurzamen is geld nodig, dit geld zal niet ingelegd worden door de huurder, de overheid of een derde. Dit geld moet dus komen uit de zak van de eigenaar. Hij zal dit of moeten hebben of hier een financiering voor af moeten sluiten. Als voorbeeld nemen wij een werkelijke situatie. Een weduwe heeft haar pensioen uit het pand wat haar man ooit bij elkaar gespaard heeft. Ooit had het stel het idee om studenten te huisvesten, hiermee een bijdrage te leveren aan het tekort aan woningen en er zelf nog

# Reactie consultatie Wet betaalbare huur

een pensioen uit te halen. Banken willen immers geen studenten woningen, coöperaties hebben ze veel te kort. De woning is uit 1890, altijd goed onderhouden, een goede cv-ketel, staat goed in het schilderwerk en het interieur is ook nog goed te noemen. Keukens zijn simpel op iedere verdieping staat er één. Aangezien de gemeente ook hier weer via een huisvestingsbeleid bepaald hoeveel mensen erin mogen mag je het verhuren aan 7 mensen. Het WWS bepaald dat je per student € 270,- mag vragen. € 1.890,- totaal, dus € 22.680,- per jaar. Marnix van R. dicteert dat de weduwe over een WOZ, waarvan alle bezwaren niet geraakt hebben, € 1.300.000,- belast wordt voor netto € 27.272,- euro!! Als je hier WOZ, verzekering (extra hoog i.v.m. risico op studenten woningen) bij optelt kom je op minimaal € 30.000,- euro per jaar aan kosten uit. Het kost de beste dame dus € 7.500,- euro per jaar om deze studenten aan een woning te helpen. De woning zal door omvang, installatie, bouwjaar etc. een Label D krijgen. De dame zal hierdoor nog een keer gestraft worden aldus Jesse K. en Hugo de J. Onderhoud aan een dergelijke woning zal al gauw op een € 5.000,- euro per jaar uitkomen, buiten reserveringen voor groot onderhoud. Per maand kost het dus meer dan € 1.000,- om dit te mogen verhuren. Nu weet ik dat Jesse K. en Hugo de J. niet kunnen rekenen, laat staan lezen. Wel las ik laatst dat er mensen als Derk B. zijn binnen de partij die op de inhoud zijn en deze mensen hebben ook nog eens verstand van Vastgoed. Je zou toch zeggen dat er dan iemand is die moet uit kunnen leggen dat het niet mogelijk is om te verduurzamen bij dergelijke rendementen, laat staan bij de legale diefstal die Marnix van R. bezigt? En het aantasten van het eigendomsrecht. Je kunt alleen verduurzamen als je geld hebt, of geld binnenkrijgt, of subsidie krijgt en anders is dat niet mogelijk.

In bovenstaand voorbeeld is er niet uitgegaan van een schuld, de meeste mensen hebben een hypotheek en lossen daar ook nog op af. Als we alleen de rente meenemen over 50% van de waarden kom je - € 7.000,- per maand te kort! Graag verneem ik van de vakministers, adviseurs welk financieel model hier achter zit. En bovenal wie dit compenseert. Ook in Den Haag zou je moeten begrijpen dat als je - € 7.000,- per maand te kort komt op je exploitatie, je niet kunt investeren. Om een bovenstaand pand naar een Label A te brengen ben je minimaal € 100.000,- verder, met de huidige rente, voor beleggers, immers eigenaresse heeft dit geld niet, ben je € 60.000,- per jaar dus € 500,- per maand kwijt, dit is dus totaal een tekort van € 7.500- per maand. Je voldoet dan wel aan de eisen van Hugo de J. en het Box 3 plan van Marnix van R.

- 11- Hugo de J. en Marnix van R. schijnen er op uit te zijn dat alleen institutionele bellegers en coöperaties woningen mogen verhuren. Dit is een kartelvorming vanuit de overheid en heeft meer weg van een dictatuur dan een vrije markt. Ook coöperaties zullen met de nieuwe bouwprijzen en het WWS uiteindelijk niet meer uitkomen. Deze zijn echter nu nog euforisch omdat er een component macht toegevoegd wordt aan hun bestaan. Ze zijn uit op het goedkoper inkopen van grond en het uitkopen van particuliere beleggers. Dit is geen vrije markt meer. Het is een centraal gereguleerde huur vanuit de regering. Dit is absoluut in strijd met welke vorm van democratie dan ook.