



PLANNEN REGULERING MIDDENHUUR

ENQUETE MAKELAARSVERENIGING AMSTERDAM
MAART 2023





INHOUD

I.	Algemeen	4
II.	Samenvatting	5
III.	Conclusies en aanbevelingen	7
IV.	Uitkomsten onderzoek	9
	Hoeveel huurwoningen heeft een particuliere verhuurder	9
	Wie is de particuliere verhuurder?	10
	Wat is de functie van de vastgoedportefeuille?	10
	Impact van de maatregelen	11
	Leeftijdsopbouw	12
	Impact op de hypotheek	12
	Waar komen de woningen vandaan?	13
	Waar staan de woningen?	14
	Vrije sector woningen	14
	Sociale huurwoningen	14
	Verwachte rendementen	15
	WOZ-waarde	16
	Verduurzaming	17
	Vervolgstappen door verhuurders	18
	Algemene opmerkingen	18
V.	Bijlagen	19





MVA ENQUETE REGULERING MIDDENHUUR

PUBLICATIE 2023

Dit is een publicatie van de Makelaarsvereniging Amsterdam mede geschreven door Maurice Ensink (Recourt Makelaars) in samenwerking met de bij de MVA aangesloten makelaars en externe stakeholders.

Makelaarsvereniging Amsterdam
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam
t: 020-673 3322
e: info@mva.nl
w. www.mva.nl





I. ALGEMEEN

Onderzoek “Middenhuur” particuliere beleggers

De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) heeft een grootschalig onderzoek gehouden onder particuliere verhuurders. Dit onderzoek heeft plaats gevonden door een enquête te verspreiden via de aangesloten makelaarskantoren in de regio groot Amsterdam en daarbuiten onder particuliere verhuurders die het beheer van hun woningen bij een beheermakelaar hebben ondergebracht. Op 20 maart 2023 hadden 767 particuliere verhuurders de enquête ingevuld. Dit rapport is een weerslag van de resultaten.

De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) is dé beroepsorganisatie van makelaars en taxateurs in de Metropoolregio Amsterdam en is de grootste afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM). Bij de MVA zijn bijna 600 makelaars en kandidaat-makelaars en taxateurs aangesloten, een groot deel van de aangesloten makelaars is ook actief in het vastgoedbeheer.



II. SAMENVATTING

Het overgrote deel van particuliere verhuurders heeft een zeer beperkt aantal woningen in bezit. 68% geeft aan maximaal vijf woningen in bezit te hebben. Dat betekent concreet dat ze weinig mogelijkheden hebben om negatieve effecten binnen hun portefeuille op te vangen.

Verhuurders met een zeer beperkt aantal woningen zijn vaak in loondienst of werken als ZZP'er, terwijl de grotere eigenaren juist vaker DGA zijn. Indien de laatste categorie de woningen in besloten vennootschappen hebben ondergebracht profiteren ze van een milder belastingregime. Zoverre er sprake is van verlieslatende exploitaties zullen eigenaren in loondienst of ZZP'ers hun inkomen, waar ze van moeten leven, inzetten om het verlies te dekken. Daarnaast worden ze fiscaal ook maximaal aangeslagen.

Voor de kleine belegger is het bezit vooral bedoeld als pensioenvoorziening, net als voor de ZZP'er en DGA. Dit is in tegenstelling tot de eigenaren die in loondienst zijn en via die weg een pensioenvoorziening hebben. De fiscale behandeling van het pensioen is in deze gevallen milder dan voor pensioen via vermogen.

De groepen voor wie het vastgoed bedoeld is als pensioenvoorziening, wordt de impact van reeds ingevoerde en voorgestelde maatregelen op het pensioen door de overgrote meerderheid gevreesd. Ook het verlies aan inkomen wordt opgevoerd. De eigenaren met grote portefeuilles zien juist het verlies aan vermogen en inperking van de investeringsruimte in duurzaamheid als grootste impact.

De kleine belegger is relatief jonger dan de belegger met een grotere portefeuille. Dat betekent ook dat de maatregelen, zoverre ze negatieve impact hebben, de jongere vastgoedbelegger harder raken dan de oudere vastgoedbelegger, die meer ruimte heeft negatieve impact op te vangen door de omvang van de portefeuille.

Van de eigenaren met een of twee woningen met een hypotheek korter dan vijf jaar, verwacht 1 op de 5 dat de bank extra aflossing zal vragen. Bijna de helft van de respondenten geeft aan daar geen extra liquiditeit voor te hebben. De eerste voorbeelden waarin banken daadwerkelijk extra aflossing vragen vooruitlopende op de middenhuur-plannen zijn reeds bekend. Dat betekent dat eigenaren gedwongen kunnen worden om verlieslatend hun verhuurwoning of woningen te verkopen en met een restschuld achter te blijven.

Kleine vastgoedbeleggers met vrijesectorwoningen hebben vaak de oude woning gehouden na aankoop van een nieuwe woning. Bij sociale woningen zien we vaker aankoop via de markt. Onder grote vastgoedbezitters zitten relatief veel eigenaren waarvan de portefeuille al lange tijd in de familie is. Daarnaast is er ook nog voor eigen rekening en risico ontwikkeld onroerend goed.

De respondenten verwachten dat ongeveer twee derde van de woningen die nu in de vrije sector verhuurd worden terug zullen vallen in de gereguleerde huur. Dat betekent in veel gevallen dat de maximaal te vragen huurprijs zal dalen.

Een derde van de respondenten die ook sociale huurwoningen verhuurt, zegt dat ruim een derde van de woningen bewoond wordt door mensen die minder huur betalen dan volgens het woningwaarderingssstelsel zou mogen. In panden met een grote diversiteit aan huurprijzen zullen de duurdere woningen de goedkoop verhuurde woningen subsidiëren.





Rekent de overheid met 6,17% rendement op woningen, ziet vrijwel geen enkele woningbelegger dit als een reëel rendement. De rendementen liggen aanzienlijk lager en in sommige gevallen zelfs negatief als alle middenhuurplannen worden doorgevoerd.

De WOZ-cap die als doel heeft om de huurprijs in populaire (duurdere) gebieden terug te dringen, wordt door de overgrote meerderheid als zeer onrechtvaardig ervaren omdat de overheid zelf wel de totale WOZ-waarde gebruikt voor haar belastingheffing,

Ten aanzien van kamerverhuur heeft de helft van de verhuurders aangegeven reeds te zijn gestopt of te willen stoppen met kamerverhuur. Dat hangt vooral samen met het aparte woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten die aanzienlijk lagere huren oplevert.

Duidelijk wordt dat de verhuurder weinig enthousiasme kan opbrengen voor verduurzaming als de financiële beloning in de vorm van hogere huren buiten bereik ligt. Sterker, een kwart stelt zelfs dat verduurzaming een straf oplevert via een hogere belasting door een hogere WOZ-waarde.

Bijna 85% van de vastgoedbeleggers geeft aan de hele of een deel van het vastgoed te verkopen als consequentie van de Box3-aanpassingen en mogelijke invoering van de regulering middenhuur alsmede aanpassing woningwaarderingstelsel. Uit de media blijkt dit proces al in volle gang te zijn gezet.



III. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De maatregelen rond Box3, regulering middenhuur en aanpassingen woningwaardingsstelsel leidt tot een veelheid aan deels onbedoelde consequenties. Het beleid wordt vormgegeven vanuit gemiddelden. Een negatief effect van beleid op een individu is geen reden het beleid niet vorm te geven. De vraag is echter of er sprake is van impact op een enkel individu. Omdat het overgrote deel van de particulier verhuurde woningen in bezit is van particulieren met een zeer beperkt aantal woningen en vaak zelfs maar een of twee woningen, zal hier toch speciale aandacht voor moeten komen.

Voorgestelde aanpassingen of onderzoeken:

- Stress-test van het voorgestelde en reeds ingevoerde beleid gericht op de kleine particuliere vastgoedbelegger en voor de verschillende type vastgoedbeleggers waarbij als doel gehanteerd wordt dat beleggers het fictief rendement ook daadwerkelijk kunnen realiseren, waarbij uitgegaan wordt van feitelijke huurinkomsten en niet mogelijke huurinkomsten op basis van het woningwaardingsstelsel. Betrek ook de impact van de stapeling van maatregelen hierbij.
- Nadenken over drie verschillende puntentellingen: voor woningbouwverenigingen die de primaire taak hebben om betaalbare woonruimte te faciliteren. Voor institutionele beleggers. Voor particuliere belegger (die dit vaak voor pensioen heeft)
- Geen fictief hypotheekrente percentage van 2,57%, maar werkelijk betaalde rente. (Ligt nu op 5% tot 6% bij banken.)
- Aanpassing van de leegwaarde ratio die van 65% naar 95% is gegaan, terug naar 65% zodat de verhuurwaarde beter aansluit bij de WOZ-waarde (leegwaarde).
- Aanpassen van WOZ-cap percentage zodat meer recht gedaan wordt aan populariteit van woongebieden alsmede de verhogende kosten voor onderhoud en beheer van woningen in binnenstedelijk gebied.
- De 15% toevoeging in het woningwaardingsstelsel voor beschermd stadsgezicht ongeclausuleerd opnemen.
- Invoeren verplichtende meewerkendheid huurder aan verduurzaming en directe verhoging huur conform de energie-index normering indien de verduurzaming minstens twee stappen maakt binnen het energielabel (dus van F naar D bijvoorbeeld).
- Woningwaardingsstelsel voor kamerverhuur afschaffen en vervangen door WWS voor zelfstandige woonruimten waar huur wordt toegerekend naar privé te gebruiken gebruikersoppervlakte en aandeel in gemeenschappelijk te gebruiken gebruikersoppervlakte.
- Convenant sluiten met banken over verlenging hypotheek op verhuurde woningen met als doel om van woningen die in marktwaarde dalen door lagere huren of waar liquiditeitsbeperking door hogere belastingen te zijn verwachten zodat gedwongen – en zeker verlieslatende – verkopen worden voorkomen. De DNB belasten met toezicht hierop.



- Serieus werk maken van aanpak scheefwonen via een 7-jaarlijkse inkomenstoets, alsmede uitbreiden mogelijkheden excessief lage huren versneld te verhogen binnen het woningwaarderingstelsel. Volgens de enquête is ruim 30% scheefwoners op basis van gegevens inkomensafhankelijke huurverhoging bij de diverse respondenten.
- Maak doorwrochte juridische analyses over de houd- en haalbaarheid van reeds ingevoerd beleid (Box3) en voorgenomen beleid. Er zijn al diverse rechtszaken in voorbereiding. In plaats van ideologisch kijken hoe ver plannen gedragen kunnen worden, kan ook proactief aansluiting worden gezocht bij de juridische praktijk. De overheid lijkt al vaak genoeg tegenover de burger te staan.

Er is een gebrek aan zowel huurwoningen, gereguleerde huur en vrije sector, alsmede aan koopwoningen. De krapteindicator die de NVM elk kwartaal publiceert laat dit duidelijk zien.

Door de middenhuurwetgeving zullen er minder woningen in de vrije sector zijn. De flexibele schil is de enige manier om nog enige doorstroming te realiseren op de markt voor expats en mensen die door persoonlijke omstandigheden, zoals echtscheiding, per direct een nieuwe woning nodig hebben. Deze flexibele schil zal kleiner worden, de doorstroming door de grotere gereguleerde markt zal afnemen en woningen in de vrije sector zullen nog schaarser en dus duurder worden.

Door lagere huurinkomsten en aanzienlijke hogere belastingen zullen grote aantallen huurwoningen worden verkocht. De gedachte dat dat niet uitmaakt “want of een woning nu verhuurd wordt of als koopwoning bestaat, er zullen mensen wonen” is onjuist. De krapte op de verhuurmarkt zal toenemen. Ook zal de doorstroming in de algehele markt afnemen, omdat kopers van een huis langer blijven wonen in het eigen huis.

Er zit echter ook iets vileins achter dit denken. De verhuurders die zich gedwongen voelen hun bezit te verkopen omdat door overheidsmaatregelen er geen rendabele exploitatie meer mogelijk is, of door de bank gedwongen worden door lagere inkomsten of afgenomen waarde, dragen vermogen wat vaak bedoeld was als pensioenvoorziening als ZZP'er of DGA af aan derden. Dat is een ingreep op het eigendomsrecht. Hier worden rechtszaken op voorbereid.

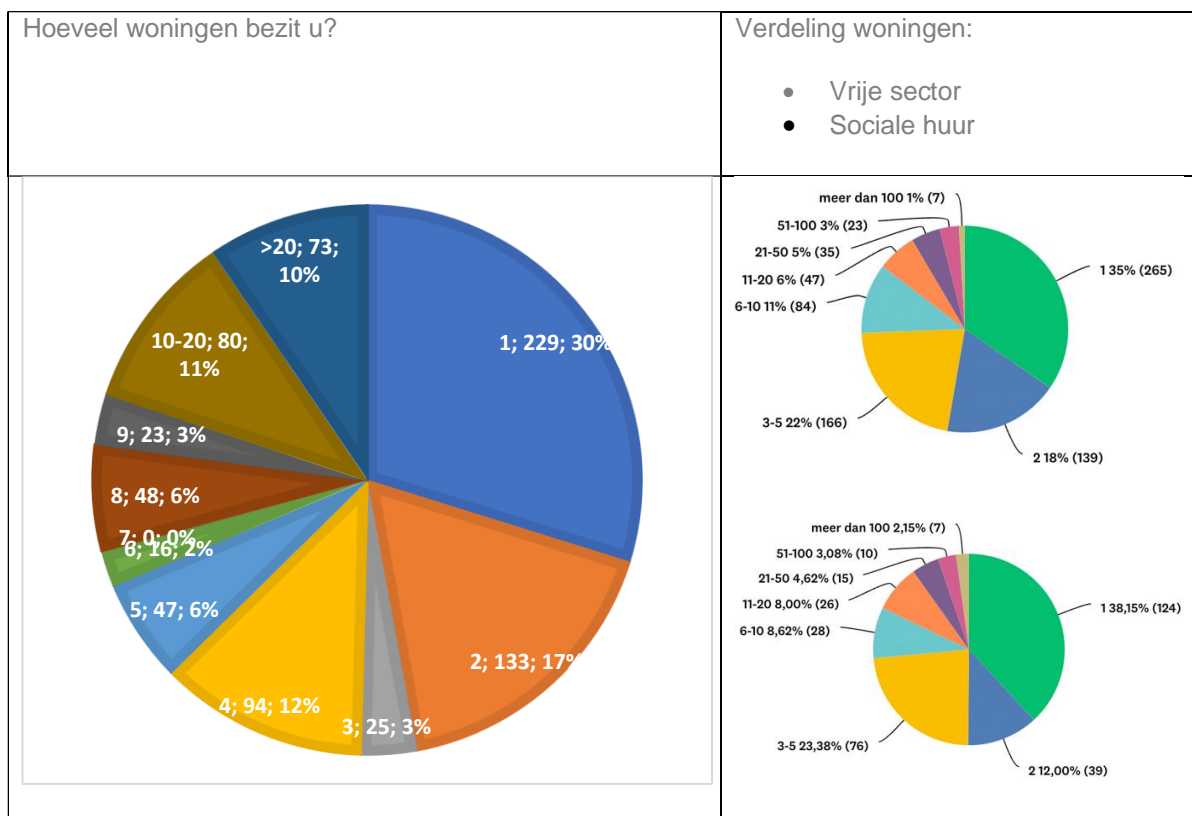
Van de overheid mag bij het vormgeven van beleid verwacht worden dat er aandacht is voor negatieve bijeffecten die grote groepen burgers raken, in dit geval enkele honderdduizenden vastgoedeigenaren en alle partijen en personen werkzaam voor deze eigenaren. Na de toeslagen affaire, het Groninger gas, het leenstelsel en de stikstofonrust onder boeren moet voorkomen worden dat het particulier verhuurdossier de volgende in deze rij wordt waar primair gestelde doelen niet worden gehaald, maatschappelijke negatieve effecten worden versterkt en grote groepen burgers in de kou worden gezet.



IV. UITKOMSTEN ONDERZOEK

Hoeveel huurwoningen heeft een particuliere verhuurder

In 2018 bezaten ruim 280 duizend personen een of meer woningen voor de verhuur. Deze particuliere verhuurders verhuurden samen ruim 475 duizend woningen, aldus cijfers van het CBS. Dat betekent dat een particuliere verhuurder gemiddeld 1,7 woningen in bezit heeft.



Van de respondenten heeft 47% slechts een of twee woningen. Van de respondenten heeft 75% 1, 2 of 3 vrije sector woningen en 74% 1, 2 of 3 sociale huurwoningen. Dat het gemiddeld aantal woningen iets hoger ligt dan uit de cijfers van het CBS komt, is omdat verhuurders met grotere aantallen woningen eerder geneigd zijn het beheer uit handen te geven en primair via deze beheerders verhuurders zijn gevraagd deel te nemen.

In de beleidspresentatie van de minister wordt met gemiddelde huurprijzen geschermd. Echter, als N=1, 2 of 3, dan is voor de individuele verhuurder geen sprake van gemiddelden. Waar grote verhuurders met een zeer diverse portefeuille in staat zijn negatieve beleidsconsequenties deels te absorberen, geldt dat voor de kleine beleggers niet. En dat, zo blijkt, is het overgrote deel van de particuliere vastgoedbeleggers. In de beleidsvorming zou dan ook een stress-test moeten worden ingebouwd om de effecten op de kleine particuliere belegger in kaart te brengen en beleid daar op aan te passen. Na de toeslagen affaire, de studiefinanciering, Groninger gas en stikstof reductie onder boeren mag van de politiek meer aandacht verwacht worden voor individuen die door nieuw beleid in het nauw komen.



Wie is de particuliere verhuurder? (zie ook bijlage 4)

Er lijkt een beeld te leven dat particuliere vastgoedbeleggers niet alleen grote aantallen woningen in bezit hebben, maar ook enorm rijk zijn en over de rug van huurders een comfortabel leven leiden zonder risico. Dit beeld wordt niet alleen gevoed door beleidsmakers, maar ook door media en publieke opinie. Maar wie is die belegger nu echt en hoe komt de belegger aan het bezit? Onderstaande grafiek geeft hier meer inzicht in.

	gemiddeld	Aantal woningen vrije sector		Aantal woningen sociale huur	
		1 of 2	> 50	1 of 2	> 50
Loondienst	26%	36%	3%	25%	6%
ZZP	20%	23%	7%	18%	0%
DGA	31%	19%	70%	37%	82%
Pensioen	18%	18%	13%	16%	6%
Uitkering	2%	2%	0%	1%	0%
Anders	4%	3%	7%	4%	5%

Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen kleine en grotere vastgoed eigenaren. Zo is 36% van de vastgoed bezitters met een of twee vrije sector woningen in loondienst en 22% is ZZP'er. Dit terwijl 70% van de grote vastgoedbeleggers DGA is, tegenover slechts 19% van de kleine vastgoedbeleggers.

Dat betekent concreet dat indien de signalen kloppen dat door de Box3-aanpassingen al dan niet in combinatie met de middenhuur regelingen er negatieve exploitaties ontstaan, vooral de kleine particuliere verhuurders geraakt worden die met hun inkomen uit dienstverband of ZZP-activiteiten de negatieve exploitaties zullen moeten financieren.

Dit effect kan nog eens versterkt worden indien het vermoeden, dit is niet in deze enquête onderzocht, klopt dat grote woning-portefeuilles vaker in besloten vennootschappen zijn ondergebracht. In dat geval profiteren de DGA's van een aanzienlijk milder fiscaal regime dan de particuliere beleggers die het onroerend goed in Box-3 houden. Dit heeft te maken met de fictieve rendementen in Box-3 tegenover werkelijke winsten (of verliezen) binnen een besloten vennootschap. Het ongelijk speelveld dat hier ontstaat is evident, waarbij de huisbezitter in loondienst of ZZP de grootste pijn zullen moeten dragen. En zoals we hebben gezien, is dat het grote merendeel van de particuliere verhuurder.

Wat is de functie van de vastgoedportefeuille? (zie ook bijlage 3)

	gemiddeld	Aantal vrije sector woningen		Aantal sociale huur woningen	
		1 of 2	> 50	1 of 2	> 50
Zorgt voor passief inkomen	20%	22%	13%	23%	6%
Zorgt voor actief inkomen	14%	9%	50%	14%	47%
Is mijn pensioen	61%	62%	27%	62%	29%
Anders	5%	6%	10%	1%	18%

Kijken we naar de rol die een woning portefeuille speelt, dan vallen wederom grote verschillen op. 10 Voor 22% van de kleine verhuurder zijn de huurpenningen onderdeel van een passief inkomen en



voor 62% vormt het vastgoed het pensioen. Voor de grote verhuurders is juist in 50% van de gevallen het vastgoed onderdeel van het actief inkomen, ofwel de primaire bron van inkomsten (veelal DGA's dus). In 'slechts' 27% heeft het vastgoed het primaire doel een pensioenvoorziening te zijn.

Kijken we naar de verschillende groepen, dan komt het navolgende beeld naar voren:

	loondienst	ZZP	DGA
Zorgt voor passief inkomen	36%	10%	20%
Zorgt voor actief inkomen	9%	11%	16%
Is mijn pensioen	49%	76%	61%
Anders	7%	3%	4%

Bijna 50% van de particuliere verhuurder die in loondienst is, beschouwt de onroerend goed portefeuille als pensioenvoorziening. Dit tegenover 76% van de ZZP'ers en 61% van de DGA's. Kortom, van de respondenten die voor eigen rekening en risico ondernemen, is het overgrote merendeel van het woningbezit een pensioenvoorziening, meer dan dat het een bron van inkomen is. Kijken we alleen naar de mensen met 1 of 2 woningen dan lopen deze cijfers voor ZZP'ers op naar 80% en voor DGA's naar 71%.

Kortom, de impact van de Box3-maatregelen en middenhuur regelingen hebben voor de meeste vastgoed eigenaren een grote impact.

Impact van de maatregelen (zie ook bijlage 1)

Zowel de Box-3 maatregelen als de voorgenoemde middenhuur-plannen hebben zoals aangegeven impact op de particuliere verhuurder. De respondenten konden de drie punten die volgens hun de meeste impact hebben aangeven.

	gemiddeld	Vrije sector woningen		Sociale huur woningen	
		1 of 2	> 50	1 of 2	> 50
Verlies aan inkomen	60%	67%	30%	55%	41%
Verlieslatende exploitatie van sommige woningen	26%	15%	37%	39%	47%
Verlieslatende exploitatie van hele portefeuille	23%	16%	47%	23%	41%
Verlies aan vermogen	33%	34%	57%	31%	59%
Aantasting van mijn pensioen	63%	68%	23%	67%	24%
Gedwongen extra aflossingen van hypotheek	5%	4%	13%	4%	6%
Geen investeringsruimte meer voor duurzaamheid	33%	25%	67%	37%	59%
De kabinetsplannen hebben minimaal/geen impact op mij	2%	2%	0%	1%	0%

Voor de beleggers met 1 of 2 woningen wordt door 68% van de respondenten gesteld dat de maatregelen impact hebben op het pensioen tegenover 'slechts' 23% bij de grote beleggers. Ook het verlies aan inkomen wordt bij de kleine beleggers gevoeld (67%), terwijl de grote beleggers vooral het verlies aan vermogen zien (57%). Ook ziet 67% van de grote beleggers dat de investeringsruimte in duurzaamheid verdwijnt.

Kijken we naar de kleine belegger, dan zegt 56% van de mensen in loondienst, 85% van de ZZP'ers en 71% van de DGA's dat de maatregelen impact hebben op het pensioen. Ook hier valt het onderscheid

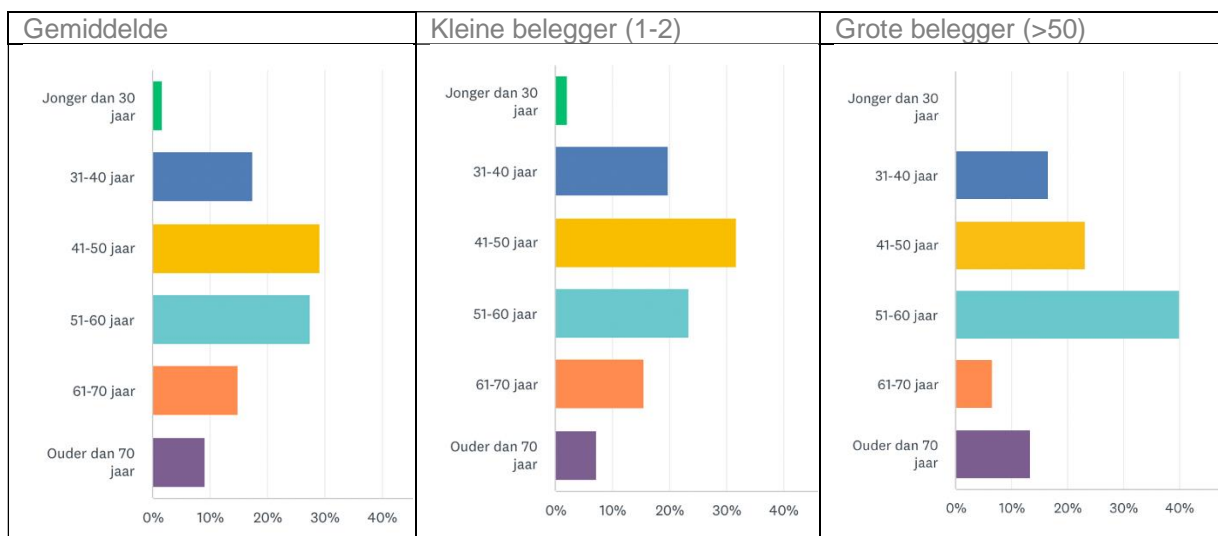


op tussen enerzijds loondienst, die hun pensioen vaak (deels) via de werkgever hebben opgebouwd, en de personen die als zelfstandig ondernemer door het leven gaan.

Waar voor ZZP'ers en DGA's, in het bijzonder degenen met een zeer beperkt aantal woningen in bezit, de onroerend goed portefeuille ten dienste staat van hun pensioenvoorziening, voorziet het overgrote deel van deze groep impactvolle consequenties op hun pensioenvoorziening.

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw van de respondenten laat zich als volgt lezen:



Opvallend is dat de kleinere belegger relatief jonger is dan de grotere belegger. We zagen ook al een verschil in impact tussen beide groepen. Daar waar de oudere belegger meer weerstandsvermogen heeft om de negatieve consequenties van het nieuwe beleid op te vangen, zal dat voor de jongere belegger niet gelden. Ook zal de jongere belegger, afgaande op de signalen van de markt, meer de kans worden ontnomen om nog een beleggingsportefeuille op te bouwen dan de oudere belegger. De oudere kleine belegger zegt vaker een impact op het pensioen de zien dan de jongere belegger (74% versus 64%).

Impact op de hypotheek

Zo'n 19% van de respondenten met een of twee woningen heeft een hypotheek met een looptijd korter dan vijf jaar. Van deze groep verwacht 25% bij het aflopen van de hypotheek een extra aflossing te moeten doen. Ruim 46% van de respondenten geeft aan dat als de bank extra aflossing vraagt, ze daar niet voldoende liquiditeit voor hebben. Nemen we het gemiddelde van alle respondenten, dus klein en groot samen, dan ligt dat percentage zelfs op 53%.

Op dit moment is er al sprake van extra aflossingseisen die banken opleggen aan beleggers die hun hypotheek moeten verlengen of herfinancieren. Zowel de impact van Box-3 als de aangekondigde plannen worden daarbij als reden opgevoerd.



ING is van mening dat de vrije cashflow uit de verhuur na exploitatiekosten krap is voor de nieuwe financieringslasten en dat er geen ruimte is door verdere mogelijke negatieve ontwikkelingen.

De gevraagde aflossing is noodzakelijk om deze situatie te verbeteren. (Onderstaande tekst is verstuurd door de ING aan diverse particuliere klanten van de bank)

Ik begrijp dat de voorwaarde voor de upfront aflossing van € 100.000,= een vervelende verrassing is. Dit is wel de voorwaarde die gesteld wordt om verlenging van de lening mogelijk te maken.

Er is onzekerheid over de consequenties van de puntenhuur voor de woningen.

Als je met deze uitleg kunt instemmen graag je bevestiging op het verlengingsvoorstel.

Als blijkt dat de banken op grote schaal extra aflossingen gaan eisen, dan zullen de mensen die weinig/minder liquiditeit hebben, gedwongen worden de woningen te verkopen. In veel gevallen zal dat in verhuurde staat moeten op basis van de nieuwe huurwetten, hetgeen de marktprijs aanzienlijk drukt en het daarom dus nog maar de vraag is of de koopsom voldoende groot is om de hypotheek af te lossen. Zo'n 20% van de respondenten geeft aan een Loan-to-Value te hebben die boven de 70% ligt.

Waar komen de woningen vandaan? (zie ook bijlage 2)

Vrije sector

	gemiddeld	1	2	3-5	50-10	>100
Na mijn verhuizing ben ik mijn oude woning gaan verhuren	28,52%	50,56%	28,75%	12,05%	8,70%	0%
Ik heb woningen vrij op de markt gekocht ten behoeve van verhuur/pensioen	65,63%	43,82%	74,29%	78,31%	73,19%	71,43%
Ik heb woningen verkregen uit familieboedels (koop of erfenis)	15,63%	6,74%	12,86%	16,87%	30,43%	28,57%
Ik heb woningen zelf gebouwd en ben ze gaan verhuren	5,47%	0%	3,57%	8,43%	17,39%	14,29%

Sociale huur

	gemiddeld	1	2	3-5	50-10	>100
Na mijn verhuizing ben ik mijn oude woning gaan verhuren	13,80%	24,00%	17,95%	2,63%	0,00%	14%
Ik heb woningen vrij op de markt gekocht ten behoeve van verhuur/pensioen	73,62%	73,60%	84,62%	73,68%	70,00%	71,43%
Ik heb woningen verkregen uit familieboedels (koop of erfenis)	24,23%	15,20%	12,82%	31,58%	30%	28,57%
Ik heb woningen zelf gebouwd en ben ze gaan verhuren	11,35%	10%	10,26%	10,53%	10,00%	14,29%

Opvallend is dat kleine eigenaren van vrijesectorwoningen vaker hun oude woning voor de verhuur hebben aangehouden dan kleine eigenaren van sociale huurwoningen. Dit zullen waarschijnlijk veelal woningen zijn die door corporaties zijn afgestoten. De eigenaren met grotere aantallen verhuurwoningen hebben relatief vaker de woningen verkregen uit familieboedels. Dit zijn verhuurders waarvan het onroerend goed soms al generaties lang in eigendom van de familie is. Tot slot is er nog een categorie die voor eigen rekening en risico woningen heeft gebouwd en in verhuur heeft genomen.

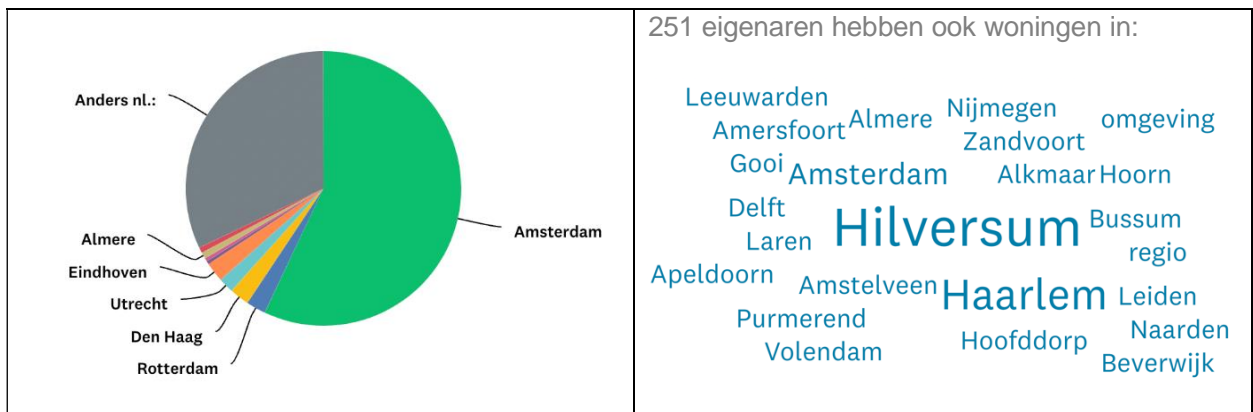
Hoe diverse de achtergronden zijn blijkt ook uit een selectie van kwalitatieve opmerkingen in bijlage 2.



Rekenschap geven voor de unieke situatie van de achtergronden rond verwerving van onroerend goed is belangrijk om onbedoelde effecten van beleid die onrechtvaardigheid in de hand werken tegen te gaan.

Waar staan de woningen?

De meeste woningen die de respondenten in verhuur hebben staan in de randstad. Hoewel dit deels te maken kan hebben met het startpunt van de verspreiding van de enquête, ligt dit ook in lijn met wat het CBS eerder constateerde.



Veel woningen staan in steden. Een groot aantal staat in Amsterdam. Dat is relevant omdat het beheer en onderhoud van woningen in steden relatief meer kost, er sprake is van beschermde stadsgezichten die kostenverhogend werken en de WOZ-waarden over het algemeen hoger liggen waardoor de belastingdruk ook hoger is. Daarnaast speelt mee dat de WOZ-waarde, verkoop als leegstaande woning, vaak hoger ligt dan de waarde in verhuurde staat. Met de plannen van het kabinet aangaande de middenhuur zal de waarde van woningen vooral in steden met relatief hoge huren aanzienlijk harder dalen dan het gemiddelde waar het kabinet mee rekent, zonder dat de WOZ-waarde navenant daalt.

Vrije sector woningen

De respondenten verwachten dat ongeveer twee derde van de woningen die nu in de vrije sector verhuurd worden terug zullen vallen in de gereguleerde huur. Dat betekent in veel gevallen dat de maximaal te vragen huurprijs zal dalen. De impact die men daarbij verwacht op de persoonlijke situatie is eerder in dit rapport reeds besproken. Benadrukt wordt nogmaals dat het overgrote deel van de respondenten een zeer beperkt aantal woningen in bezit hebben. Dus twee derde van de woningen die in de gereguleerde sector zullen gaan vallen, is voor veel verhuurder ook gelijk hun hele portefeuille. Mogelijkheden om de negatieve impact op te vangen zijn er eenvoudigweg niet.

Sociale huurwoningen

Een derde van de respondenten die ook sociale huurwoningen verhuurd, zegt dat ruim een derde van de woningen bewoond wordt door mensen die minder huur betalen van volgens het woningwaarderingssysteem zou mogen. Dit is problematisch omdat vooral partijen die panden bezitten met meerdere woningen, vaak een gemengd beeld in hun pand hebben. Een enkele woning die zeer goedkoop wordt verhuurd en die indirect wordt gesubsidieerd door een enkele duurder verhuurde woning. Indien de duurder verhuurde woning in de gereguleerde verhuur terecht komt, zal de huurprijs van deze woningen dalen en de extra lage huur niet langer kunnen subsidiëren. Het risico is dan zeer reëel dat het hele pand een verlieslatende exploitatie krijgt.



Casus 1:

5 panden met elk vier huurwoningen op erfpachtgrond.

Huuropbrengst:	€ 148.903,92 –
Gemiddeld	€ 620,= per maand per woning
Totale lasten	€ 40.639,=

(erfpacht, rioolrecht, verzekering, OZB, klein onderhoud)

WOZ-waarde (1-1-2022): € 9.285.000,=	(Waarde verhuurde staat 4.500.000,-= 30x)
Box3 2022: belasting: € 84.192,=	winst: € 24.072,= (€100,= p.m. per woning)
Box3 2023: belasting: € 174.157,=	verlies: € 65.893,=p/j (€275,= p.m. per woning)

Casus 2:

1 pand met vier huurwoningen eigen grond centrum Amsterdam

Huuropbrengst:	#1: € 1400,= p.m.;
	#2: € 734,= p.m.;
	#3: 1549,= p.m.;
	#4: € 307,=.

Totale jaaropbrengst:	€ 47.880,=
Kosten:	€ 13.476,=

WOZ-waarde: € 1.950.000,=	(waarde verhuurde staat x22 (!): € 1.053.360,=)
Box3 2022: belasting: € 17.681,=	winst: € 16.723,= (€ 348,= p.m. per woning)
Box3 2023: belasting: € 36.576,=	verlies: € 2.173,= p/j (€ 45,= p.m. per woning)

Op dit moment worden reeds rechtszaken voorbereid op basis van eerdere uitspraken van het Europese Hof om de gedwongen verlieslatende exploitaties te toetsen.

Verwachte rendementen

De vraag is gesteld welke rendementen men verwacht te maken als de wetgeving rond de middenhuur is ingevoerd.

Sociale huur

	gemiddeld	1 of 2	>100
Rendement >6,17%	2%	2%	12%
Rendement op 6,17%	5%	3%	0%
Rendement tussen 2% en 6,17%	46%	49%	24%
Rendement tussen 0% en 2%	35%	33%	47%
Rendement negatief, <0%	13%	13%	18%

Vrije sector

	gemiddeld	1 of 2	>100
Rendement >6,17%	4%	5%	3%
Rendement op 6,17%	4%	4%	7%
Rendement tussen 2% en 6,17%	52%	58%	30%
Rendement tussen 0% en 2%	29%	24%	53%
Rendement negatief, <0%	11%	10%	7%



Voor zowel de sociale huur woningen als de vrije sector woningen verwacht vrijwel niemand dat er een rendement zal worden gemaakt gelijk aan of hoger dan het fictief rendement waar de belastingdienst mee rekent. Eigenaren met vrije sector woningen verwachten vaker dan eigenaren van sociale huurwoningen nog een rendement te maken tussen de 2% en 6,17%. Opvallend daarbij is dat de kleine belegger optimistischer is dan de grote belegger. Hoewel dit positief kan worden opgevat, spreekt hier eerder een groot waarschuwingssignaal uit. Het beeld dat eerder al in deze rapportage is neergezet, is de grotere vastgoed eigenaar veel meer vanuit de eigen professie met vastgoed bezig dan de kleine belegger. De kans is dus aanzienlijk dat de kleine belegger de impact van de maatregelen nog niet zo inzichtelijk heeft als de grote belegger. Omdat de overgrote meerderheid van de beleggers behoort tot de kleine beleggers, kan de financiële impact pas duidelijk worden nadat de aangifte is gedaan en de belasting moet worden betaald. Gelet op het profiel van deze belegger (loondienst, ZZP) kan dit tot grote problemen leiden.

Quote:

Ik denk er maar niet te veel over na wat het me gaat kosten. Je kan het struisvogelgedrag noemen. Ik krijg er teveel stress van en kan er toch niks aan veranderen.

(ZZP-fotograaf, bezit 1 verhuurde woning, aangesproken op straat, 22 maart 2023)

WOZ-waarde (zie ook bijlage 5)

Het expliciete doel van de WOZ-cap die is ingevoerd is het terugdringen van de huurprijs in populaire (duurdere) gebieden. Dat leidt er wel toe dat gelijkelijke woningen in populaire en minder populaire buurten, of duurdere en minder dure omgevingen (binnenstedelijk versus landelijk gebied) op dezelfde huurprijs kunnen uitkomen. Respondenten hebben de mogelijkheid gekregen hier hun mening over te uiten.

Terecht, want anders gaan de huren wel erg hard omhoog	2%
Terecht, omdat ook populaire buurten/plaatsen voor iedereen betaalbaar moeten zijn	3%
Onterecht, zolang er geen woningen onnodig leeg staan (er dus een markt is)	34%
Onterecht, omdat de overheid voor haar belastingen wel de volledige WOZ-waarde gebruikt	67%
Onterecht, omdat de kosten voor exploitatie in bijvoorbeeld een binnenstad duurder is	43%

De WOZ-cap kan op weinig sympathie rekenen. Vooral het gegeven dat de belastingdienst zelf wel met de volledige WOZ-waarde rekent en dat er geen rekening wordt gehouden met locatie afhankelijke kosten blijkt verhuurders dwars te zitten.

In totaal hebben 88 respondenten een eigen opmerking geplaatst bij deze vraag. Deze staan in bijlage 1. De prijsinvloed van locatie, de aanschafwaarde en het doorsnijden van de relatie waarde (WOZ) en huurprijs zijn punten die vaak genoemd worden.

Ook stelt een enkeling de WOZ-waardering zelf aan de kaak.

Casus:

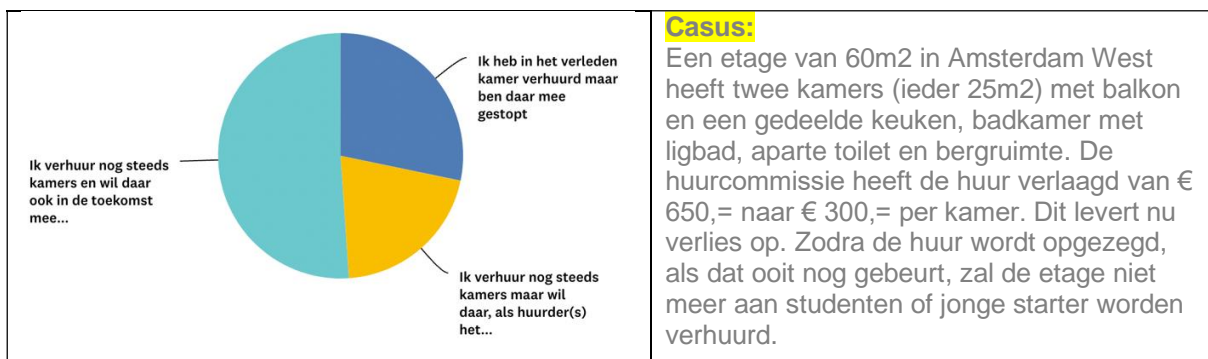
Een woning-portefeuille van 14 woningen in Amsterdam heeft een totale WOZ-waarde van € 8.519.000,= per 1 januari 2022. In november 2021 is alles getaxeerd in opdracht van de ING-bank. De totale taxatiewaarde bedroeg € € 7.149.250,=. Ofwel 16% minder dan de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde. Geen enkele woning kwam ook maar in de buurt van de WOZ-waarde. Gekeken is waar dit aan ligt: in meerdere gevallen in de meetnorm zoals vastgelegd in NEN 2580, zijn verkeerde



referentie woningen gebruikt (groot versus klein, tweede versus derde verdieping), geen rekening gehouden met zolder-woningen en geen rekening gehouden met de in pandige kwaliteit van woningen

Kamerverhuur

Een specifiek segment is de verhuur van kamers (onzelfstandige woonruimten). 183 respondenten hebben aangegeven aan kamerverhuur te doen. Ruim 28% van de respondenten heeft aangegeven gestopt te zijn met kamerverhuur en nog eens 21% zegt te stoppen met kamerverhuur zodra de huur wordt opgezegd. In de grotere studentensteden ligt het percentage verhuurders dat wil stoppen met verhuur van onzelfstandige woonruimten hoger dan het landelijk gemiddeld (In Amsterdam bijvoorbeeld is 32% al gestopt en 23% wil stoppen en Utrecht 40% wil stoppen). Een belangrijke reden kan worden gevonden in aangescherpte regels rond verhuur van kamers zoals individuele huurcontracten maar ook de puntentelling volgens het woning waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten waar tal van elementen die wel tellen bij zelfstandige woonruimten buiten beschouwing worden gelaten.



Verduurzaming (zie ook bijlage 7)

Van eigenaren van woningen wordt verwacht dat ze hun woningen, al dan niet gedwongen, gaan verduurzamen. Toch blijkt in de particuliere verhuur de verduurzaming achter te lopen. Redenen daartoe zijn uit de enquête af te lezen. De vraag is of de verhuurder het problematisch vindt dat bij verduurzaming de huur niet zomaar navenant mag worden aangepast.

	gemiddeld
Nee, want de WOZ-waarde stijgt	2,89%
Nee, want we moeten allemaal een bijdrage leveren aan verduurzaming	9,50%
Nee, want bij een nieuwe huurder kan ik hogere huur vragen	10,74%
Nee, want bij vertrek van de huurder kan ik de woning duurder verkopen	7,02%
Nee, want het is makkelijker financiering te krijgen bij een hoger label	1,24%
Ja, want de WOZ-waarde stijgt (hogere belasting)	27,27%
Ja, want WOZ-waarde stijgt maar de vrije marktwaarde verhuurde staat niet	32,23%
Ja, want ik investeer zodat de huurder minder kosten heeft	57,44%

Duidelijk wordt dat de verhuurder weinig enthousiasme kan opbrengen voor verduurzaming als de financiële beloning in de vorm van hogere huren buiten bereik ligt. Sterker, een kwart stelt zelfs dat verduurzaming een straf oplevert via een hogere belasting door een hogere WOZ-waarde.



V. BIJLAGEN

In de bijlagen worden de kwalitatieve opmerkingen die de respondenten bij de vragen achtergelaten hebben weergegeven.

Bijlage 1 :Wat ervaart u als de grootste impact van kabinetsplannen op u persoonlijk? (Maximaal 3 antwoorden)

- Dat de huurders onbepaald kunnen blijven met gereguleerde huur
- Dit soort verticale prijsbinding is schade voor de markt
- Huizen zijn voor mij een transparante manier van beleggen die een win/win opleveren (mensen kunnen een huis vinden in deze prijsklasse) zonder dat ik in olie o.i.d. hoef te investeren. Ik hoef niet het hoogste rendement, zorg heel goed voor mijn huurders, en moet wel een inkomen hebben waar ik van kan leven zodat ik me voor andere zaken in kan zetten in het dagelijks leven.
- wij vinden dat huurders een eerlijke (betaalbare) kans moeten krijgen
- overregulering vd overheid geen goed ondernemerschap meer mogelijk
- eindelijk begint onze overheid socialer te worden, hiephoi!!
- gedwongen de huren maximaal te verhogen omdat de belastingen anders niet op te brengen zijn
- Het verlies aan mede-verduurzamers
- Woningen die emotionele waarde hebben (joods erfgoed uit wo2) gedwongen verkopen ivm verlies
- gedwongen verkoop met verlies
- dat ik gedwongen en met verlies moet verkopen
- Investeren in woningverhuur wordt minder interessant.
- Meer financiële onzekerheid als alleenstaande moeder
- Niet meer verhuren
- Ik weet het niet
- ik heb een puntentelling laten uitvoeren en val erboven. de markt zal wel heel erg gaan veranderen
- Moet dan woning verkopen
- Risico dat ik mijn bewoners niet meer uit mijn his krijg
- Aantasting pensioen echtgenote
- verlies van rechten als eigenaar.
- Verplaatsing kapitaal naar andere mark. Geen woningen meer toevoegen aan de woningvoorraad.
- Verlies van pensioen
- Een verkeerde regulering van de markt met onbedoelde partijen als benadeelden en nadelige effecten op de woningmarkt.
- Mogelijke verkoop woning waardoor er minder huurwoningen komen.
- Leegwaarde ratio afschaffing tast fors de investeringsronde voor verduurzaming alsmede de (eigen) pensioenvoorziening uit verhuuropbrengsten
- Enorme fiscale en juridische impact
- Conflicten met huurders



- Ik voel mij als huiseigenaar als opgejaagd wild.
- gedwongen te verkopen
- overmatige inefficiënte polariserende administratieve druk, die ambtenaren niet kunnen uitvoeren en handhaven
- noodzaak om sommige appartementen te verkopen
- Gedwongen verkoop
- walgelijke symboolpolitiek
- Dat ze het dermate oninteressant maken dat ik moet verkopen
- Verstoorde relatie tussen verhuurder en huurders. Gedwongen verkoop.
- Gedwongen tot verkoop

Bijlage 2: Hoe heeft u de woningen die u in verhuur heeft verworven?

- 30 jaar gelden kocht ik een heel pand waar ik zelf ook in ging wonen en heb dit aangehouden toen ik verhuisde naar een ander heel pand waar ik nog steeds woon en woningen in verhuur
- 30 jaar geleden pand gekocht met een vrije woning voor studerende zoon
- Aangebouwd voor pensioenvoorziening
- Appartementen gekocht voor studerende kinderen
- Appartementen waren voor mijn kinderen gekocht en die heb ik na hun vertrek behouden.
- Bedrijfs opvolging
- Ben naar buitenland verhuisd. Verhuur hoofdwooning tijdelijk
- De woningen zijn onderdeel van 1 appartementsrecht; 1 woning wordt door mij bewoond, de andere twee woningen worden verhuurd
- Deze woning is ons pensioen.
- Door transformatie woningen gemaakt
- extra woningen gebouwd door uitbreiding of splitsing
- Gekocht samen met bedrijfsruimte
- gekocht voor zelfbewoning, enkele jaren na aankoop; in tussentijd (tijdelijk) verhuurd
- Georven en ontwikkeld
- heb de woning gekocht met de bedoeling dat onze ouders daar hun laatste jaren konden doorbrengen: de verhuurde woning is op hetzelfde terrein als onze hoofdwooning
- heel pand gekocht waar we zelf wonen en waar 1 woning wordt verhuurd
- I.v.m. verblijf in het buitenland, wil woning aanhouden voor terugkomst naar Nederland
- ik beleg, heb ontwikkeld en handel in vastgoed
- Ik ben buitenland gaan wonen
- Ik doe beheer
- Ik heb verhuurde en ongesplitste panden gekocht
- ik woon er zelf ook in, op de begane grond.
- ik woon nog in de helft van mijn woning
- In verhuurde staat
- Kwamen met aankoop bedrijfsruimte
- Mijn cafés met bovenwoningen gekocht
- Mijn hypotheekruimte was te laag om te kunnen voldoen aan mijn woonbehoefte. Ik ben toen gaan huren en heb mijn hypotheekruimte ingezet voor een beleggingsobject om zo toch vermogen op te kunnen bouwen voor mijn pensioen.
- Oorspronkelijk gekocht voor huisvesting studerende kinderen
- reeds verhuurde woningen gekocht via veiling of onderhands.



- Restanten van de uitgevoerde en door de politiek gewenste splitsingen in de jaren '90 en later
- Samenwonen
- Transformatie
- transformatie en koop
- Verblijf buitenland
- Verhuurde panden overgenomen
- via executieveiling
- Via via aan mij aangeboden buiten de markt op
- we kochten ze mee in de aankoop van een grote garage
- winkelpanden, dmv wonen boven winkels wonen mogelijk gemaakt
- Woningen 30 jaar gelden gekocht, gerenoveerd en goed onderhouden.
- Woningen gekocht en tot kleine appartementen verbouwd
- Woningen gerenoveerd tbv vrije sector
- woningen werden door overgrootvader gebouwd
- Woningen zijn gebouwd voor particuliere verhuur
- ze hoorden bij het bedrijf wat ik kocht

Bijlage 3: Wat is de primaire functie van uw woning portefeuille?

- Aanvulling op pensioeninkomsten
- Als zzp-er basis inkomen en pensioen
- Bedoeld als aanvulling op mijn pensioen
- Bedrijfszekerheid, inkomen en werkgelegenheid
- Belegging
- Belegging, maar enkel gekocht om mijn familie in Amsterdam te laten wonen gedurende de studietijd. Nu is nichtje afgestudeerd en verhoor ik het appartement.
- een aanvulling op mijn pensioen
- En actief en passief, we zijn met 3 families eigenaar, die verschillende situaties hebben
- en is mijn pensioen
- Ik wil dit huis houden voor mijn zoon later om in te wonen
- Ik wil terug kunnen keren naar mijn woning mocht mijn relatie stranden (plan B)
- Inkomen bij ziekte of ongeval
- Investering
- Is een aanvulling op mijn pensioen
- Is een reserve
- is mijn verzekering voor tijden dat ik geen werk heb of ziek ben
- Kinderen
- Maandelijks inkomen en meegroeien met inflatie.
- Mijn bedrijf
- Mijn volledige inkomen
- Naast ondernemingsinkomen tevens, belangrijkste, pensioeninkomen!
- Netjes verhuren, niemand overvragen, ze behouden voor volgende generatie.
- noodzakelijk kwaad (bijkomstigheid)
- Om ooit weer te bewonen
- Oude dags voorziening / eerder met pensioen kunnen / investering
- passief inkomen en omdat we er tzt misschien zelf in willen wonen (wanneer we qua leeftijd daar aan toe zijn)
- passief inkomen en pensioenvoorziening



- passief inkomen nu, en persioensvoorziening
- Pensioen echtgenote (ZZP'er)
- pensioen en actief inkomen
- pied a terre en later te gebruiken door onze dochters
- Terugbetalen hypotheek
- Tweeledig: Zowel inkomen voor nu, als eventueel een woning voor later, voor mezelf of mijn kinderen
- Vanwege chronische lyme (en ondernemer zijn) is het mijn enige inkomen én pensioenvoorziening
- Vermogensopbouw en latere pensioen
- Voor de kinderen
- voornamelijk ondernemingsvermogen
- Was Mijn Pensioen
- wonen!
- Woning voor studerend kind
- Zorgt voor mijn passief inkomen én is mijn pensioen

Bijlage 4: Wat past het beste bij u?

- Altijd als ZZP'er gewerkt en momenteel sinds een paar jaar in loondienst
- Arbeidsongeschikte ZZP'er zonder uitkering
- bewust thuis voor de kinderen (huisman)
- Deels gepensioneerd
- eenmanszaak
- Eigen bedrijf gehad. Hetgeen ik opgebouwd had heb ik in appartementen gestoken waarvan ik zelf in eentje over ongeveer vijf tot zeven jaren wil gaan wonen en de andere om te verhuren voor mijn pensioen.
- eigen onderneming v.o.f.
- Eigenaar van een makelaarskantoor
- Ex expat dus geen pensioenopbouw over die jaren
- firmant
- Ik ben ondernemer
- ik leef van de huuropbrengst
- ik woon in het buitenland en probeer mijn kinderen te helpen met een goede start tot die tijd verhuur ik met diplomatenclausule
- Kleine zelfstandige in de bouw
- Loondienst zonder pensioenregeling
- Mijn inkomen komt uit de huren
- Particulier investeerder
- pensionado
- Vastgoedbezitter
- Voorzien in het levensonderhoud
- Vrijwilliger
- wij zijn een financiële instelling
- Zelfstandig ondernemer
- zelfstandige
- Zelfstandige zonder baan
- ZZP'er, loondienst en pensioen
- zzp'er en kleine DGA-ondernemer



Bijlage 5: De WOZ-cap zorgt ervoor dat bij huur maximaal 33% van de huur bepaald wordt door de WOZ-waarde. Daardoor kan het gebeuren dat een gelijke woning in het centrum van Amsterdam dezelfde huur heeft als een woning elders in het land. Het expliciete doel van de WOZ-cap is het terugdringen van de huurprijs in populaire (duurdere) gebieden. Wat vindt u daarvan?

- Aan de ene kant kan wel te verdedigen. 187 punten is wel haalbaar voor woningen vanaf ca. 50m² mits gerenoveerd en een hoog energielabel. Aan de andere kant wordt de leegwaarde ratio zo goed als afgeschaft en rekent de overheid idd. zelf met de volledige WOZ waarde
- Aankoop is ook fors hoger dan buitengebieden. Waardoor hogere huurprijs nodig is om een rendabel verhaal te krijgen.
- Aanschafprijs woning is ook hoger.
- alles wat geliefd is is hoger geprijsd. als dit voor de huur niet meer mag, dan wel de woningen zelf. dus zal leiden tot uitponding. en daarmee tot minder verhuuraanbod en derhalve minder "beoogde doelgroep huurders" in de binnenstad. omgekeerde van doel zal worden bereikt
- andere criteria als duurzaamheid, parkeergelegenheid etc en ligging tov centrum zijn ook belangrijk
- antwoord 3, 4 en 5
- dat is marktwerking
- De aankoopssom voor een dergelijke woning veel hoger is en dit zorgt er uiteindelijk voor dat al deze woningen uitgeponnd gaan worden aan eigenaar gebruikers. Weg middenhuur segment
- de aanschafwaarde was ook veel hoger, bijna per definitie met verlies verhuren.
- De markt is best bereid meer te betalen voor een mooie lokatie. Bovendien is de investering vele malen hoger.
- De markthuurgprijs wordt (mede) bepaald door schaarste. Schaarste die de overheid heeft veroorzaakt door jarenlang slecht en traag beleid. Maar in die schaarste moest ik wel mijn pensioen kopen. Dat veroorzaakte hoge koopsommen, waarbij ik niet eens de hoofdprijs vraag voor mijn huurwoningen en genoeg neem met een rendement van 4%. Nu het rendement op die woningen gedwongen nog lager wordt, zal ik elders moeten verhogen om te compenseren. Dat soort gekke situaties krijg je dus bij overregulering, die ontstaat doordat al 10 jaar lang niet de bron van het probleem wordt aangepakt: te weinig huizen. Waarom moeten beleggers die in die dure tijd hebben moeten kopen daar zo de dupe van zijn?
- De overheid dient zelf voor voldoende sociale woningen te zorgen, niet de particulier, die staat hierbuiten.
- De overheid moet zich hier niet mee bemoeien
- De vraag en aanbod bepaalt de prijs.
- De vraagstelling is onduidelijk.
- De woz waardes voor de binnenstad worden zo hoog ingeschat dat zelfs met een forse ex pat huur het rendement maar op max 2% zit
- dit heet marktwerking. Amsterdam in nou eenmaal duurder dan het platteland!
- Door de WOZ waarde te gebruiken wordt er geen rekening gehouden met bestaande aandeel sociale huur. Als het doel is het deel sociale huur per wijk gelijk te trekken heeft²³ WOZ waarde geen directe relatie, en daarmee niet juiste/eerlijk instrument



- Door deze maatregelen zal een herwaardering van alle vastgoed noodzakelijk zijn (verslechtering huurrendement), dit zal effect hebben op alle koopwoningen in Nederland en hiermee ook particulieren die in de eigen woning wonen.
- Een kraan kost in het hele land hetzelfde maar een m2 niet. Die gewildheid en investeringskosten dienen voor meer dan 1/3 invloed op de huurprijs te hebben.
- Een woning daar kopen is ook duurder. Daarmee moet de huur ook in lijn zijn.
- een woning in het Noorden van Ned.is de koopprijs substantieel lager dan in de grote steden.
- een woning van 400k levert in goedkope regio's heel veel meer punten dus vel meer huur op
- Er zal altijd verhouding zijn tussen waarde en huur. Niemand zal voor een laag rendement willen verhuren.
- Geen inzicht in de gevolgen hierin
- geen mening
- Geen mening
- geen mening
- Het gaat om vraag & aanbod. Niemand wordt verplicht om in het dure centrum te wonen.
- Het hele systeem klopt niet. Fictief rendement verhogen en % belasting erop verhogen én leegwaarderatio van 51 naar 79%!! Reken dat samen maar eens na, en dat terwijl waarde woningen weer gedaald zijn
- Het is gewoon marktwerking. Waarom zou een woning in Amsterdam niet duurder mogen zijn dan in Zierikzee? Zo werkt het met koop toch ook?
- Het is onterecht, omdat een woning in Ede niet op hetzelfde niveau kan worden gewaardeerd als in Amsterdam. Immers, er is meer voor betaald, en ook meer in geïnvesteerd, om de voor rendement benodigde huur te kunnen realiseren.
- Het voornemen om (ook) bij lopende contracten de spelregels te veranderen (en met terugwerkende kracht) is ridicul en ernstig verwijtbaar en in strijd met het eigendomsrecht
- Hoe meer voorzieningen en gewilder de plek hoe duurder het huren is en ook mag zijn, de markt is er voor, laat dat gaan, bemoei je er niet mee als overheid. Als kopen niet lukt waarom mag je dan wel goedkoop huren op die plek?!
- Hoe moeten eigenaren zonder rendement zorgen voor goed onderhoud van de panden in het centrum van de antieke binnensteden inclusief de gemeentelijke monumenten die niet genieten vd 50% extra punten maar wel bij het Unesco gied horen ?
- Huizen in populaire binnensteden zijn duurder dan in minder courante gebieden. Dit hoort tot uiting te komen in huren, zoals dat ook in koopsommen tot uiting komt.
- Iedereen wil voor 1000 euro een grachtenpand bewonen. Dat is niet reeel, kijk naar andere landen/steden
- Iemand die zijn huis verkoopt mag wel een prijs vragen die de gek ervoor geeft, maar als je je eigendom wilt verhuren bepaalt de regering wat je mag vragen.
- Ik ben van mening dat alle oude beleggingspanden onder oud recht beschermd dienen te worden gezien overheid nu de waardevermindering van deze panden niet in acht neemt!
- Ik vind de hele WOZ waarde berekening een aanfluiting. Is gebaseerd op waarde woning die leegstaat, terwijl huurbescherming het onmogelijk maakt een woning leeg te maken
- ik vind die regulering totaal fout ; er moeten huizen gebouwd worden er wordt meer thuis gewerkt bouw kantoren om tot appartementen. Zo loopt het helemaal vast
- Ik weet het niet precise
- In Amsterdam is de aankoop hoger en het rendement hoort hetzelfde te zijn als elders.
- In eerste instantie is de koppeling met de WOZ waarde een fout geweest omdat de waarde veel te hard opliep en daardoor te kleine woningen al in de VS verhuurd konden worden. Nu



is het weer een verkeerde ingreep omdat te veel woningen in het middensegment terecht komen!!

- Lagere huurprijzen stagneren de doorstroming
- locatie is de belangrijkste factor in elke waardering. Ook in huurwaardering.
- Lokatie bepaald de prijs. Kunnen ook de wens aan passen aan de prijs. De winkelhuur op een drukke lokatie is ook hoger dan op een stillere
- Met alles is de prijs hoger wanneer je beter zit. Kaartjes in een voetbalstadion, theater, vakantie, vliegtuigstoel. De bouw en onderhoud van een Mercedes is ook kostbaarder dan van een Kia. Materialen keuze etc. Beter willen zitten is dan ook beter betalen. Dat ziet de overheid/gemeente ook want die geeft kortingen.
- Middengroepen in grote steden op andere wijze ondersteunen. Laat de markt zijn werk doen zoals in de rest van de wereld.
- Omdat de huur van een woning in een grote internationale stad als Amsterdam nou eenmaal duurder hoort te zijn dan ergens anders in het land.
- Onjterecht, wonen in d ebinnenstad geeft veel voordelen boven wonen aan de rand van een stad, mag dus wat duurder zijn.
- Onterecht aangezien deze woningen ook duurder zijn in aankoop.
- Onterecht aankoop m2 prijs in populaire steden staat niet in verhouding tot een m2 in krimp regio's. Huur is in overeenstemming koop m2 prijzen van de betreffende locaties.
- Onterecht omdat de verhouding met de waarde van de woning deels wegvalt.
- Onterecht omdat de waarde van hetgeen je huurt altijd de grootste factor is voor de huurprijs. Net zoals bij auto's, vakantiewoningen, wasmachines en alle bedrijfsmiddelen.
- Onterecht omdat locatie de allerbelangrijkste driver is voor (huur)waarde van een woning.
- Onterecht want de markt in Amsterdam is anders dan in andere delen van het land.
- Onterecht want het leidt tot veel te lage huurprijzen t.o.v. de marktwaarde. Bewoners zullen nooit meer vertrekken.
- Onterecht zolang er geen maxime koopprijs wordt ingevoerd bij koopwoningen
- Onterecht, de aanschaf is ook veel hoger dus waarom zou dat niet vertaald worden in een hogere huurprijs? Overal mag de populariteit dus doorklinken; aanschaf + belasting, maar niet in huur? Bovendien zit ca. 3/4e van alle huurwoningen in Amsterdam al in het sociale segment. (conform
- Onterecht, de aanschafkosten van huizen in populaire buurten ligt veel hoger
- Onterecht, de koopsom was in het centrum van Amsterdam ook vele malen hoger en we kunnen niet allemaal voor een euro op de Dam wonen.
- Onterecht, een locatie in het centrum van Amsterdam of Utrecht is meer gevraagd dan een locatie ergens achteraf. Huurders begrijpen dat er zijn bereid om de hogere huur te betalen in steden omdat ze daar veel extra voorzieningen voor terug krijgen
- onterecht, er wordt ingegrepen op particulier eigendom
- Onterecht, marktwerking in vrije sector is noodzakelijk
- Onterecht, marktwerking zijn werk laten doen
- Onterecht, met hoge koopprijzen moet er ook een hoger rendement zijn. En niet in de middenhuur vallen, dan is er verlies.
- Onterecht, omdat deze woningen nou een maal een andere waarde vertegenwoordigen
- Onterecht, omdat een goede woning in Amsterdam duurder is; dan moet daar een hogere huur betaald worden om de kosten voor eigenaar goed te maken. Een woning aankopen en onderhouden kost geld...
- Onterecht, omdat ik niet snap waarom iedereen het recht moet hebben om op duurdere locaties te kunnen huren



- Onterecht, omdat je ingrijpt in de wetten van vraag en aanbod. Als de vraag groter is dan het aanbod, is het terecht dat de prijs omhoog kan.
- onterecht, op leukere plaatsen wordt meer betaald. Dat geldt ook voor koop.
- onterecht, want aankoop van de panden in de binnenstad is nu eenmaal ook (veel) hoger
- Onterecht, want waarom moeten particulieren financieel verantwoordelijk zijn op individuele basis voor woonmogelijkheden voor mensen met een kleiner budget. Dat is niet de taak van een particulier maar van de overheid. We hadden daarvoor woningbouwcorporaties. Waarom bouwen zij niet bij? Ze hebben juist veel verkocht ipv bijbouwen voor verhuur. Het is het resultaat van slechte planning bij de gemeentes. De gemeentes willen teveel geld hebben voor de grond en maken te weinig ruimte betaalbaar vrij voor woningbouw voor studentenhuysvesting, starters en ouderen. De nieuwe regeling biedt daar geen enkele oplossing voor, in tegendeel, door veel woningen weg te halen uit het particuliere segment, wordt dat segment gehalveerd. De mensen staan nu al in de rij voor de appartementen in particuliere verhuur. Wanneer dat aanbod minder wordt, is het straks helemaal niet meer haalbaar als student of starter om nog ergens te wonen. De pensioenfondsen hebben veel geïnvesteerd in UK voor studentenhuysvesting, inclusief inrichting met bed bureau kast en gezamenlijke huiskamers en keukens. Daar is dat wél rendabel omdat de overheid er betaalbaar grond voor heeft vrijgemaakt. Dat ze in Nederland niet kunnen investeren komt door de gemeentes zelf cq overheid.
- Onterecht, Woning aanschaffen in populair gebied is ook vele malen duurder, dus moeten huren daar logischerwijze duurder zijn
- Onterecht, zeker in populaire gebieden mag er marktwerking zijn. De huurprijs is een kwestie van vraag en aanbod
- Onterecht. De woningen waren/zijn ook een stuk duurder in de aanschaf. Niemand zal meer investeren in betaalbare huurwoningen in Amsterdam. Sterker, deze zullen worden verkocht waardoor er nog minder betaalbare huurwoningen komen in Amsterdam.
- Onterecht. Het is toch logisch dat als een woning heel duur is om aan te schaffen dat je er dan ook meer huur voor vraagt. Iedereen wil wel aan het vondelpark wonen, maar dat is nou eenmaal duurder. Als ik een ferrari huur dan is dat ook duurder dan een skoda huren. Ik vind dat dat de WOZ waarde volledig meegenomen zou moeten worden in het bepalen van de huur.
- Onterecht. Ik verhuur een relatief kleine woning van 50m2 met een WOZ van ongeveer 500K in een goede buurt in A'dam. Uitgaande van 3% rendement (6% is echt niet realistisch) zou deze woning 15K per jaar winst moeten opleveren. Dat vereist een huur van minimaal 2000 euro per maand gezien de kosten (financieringskosten, onderhoudskosten en leegstand bij wisseling huurders). Indien deze woning nog maar 1100 per maand op mag brengen ben ik een dief van mijn eigen portemonnee indien ik deze woning aanhoud. Ik word min of meer gedwongen het tijdelijk huurcontract te beëindigen en de woning te verkopen. Als alternatief zal ik in een woning in het buitenland investeren of obligaties van 3% kopen bijvoorbeeld. De verkoop van de woning is leuk voor een bemiddelde koper maar het jonge koppel met een lager inkomen dat nu de woning huurt kan de woning niet kopen en is met deze WOZ cap allerminst geholpen. Veel particuliere verhuurders zullen dit soort woningen met hoge WOZ verkopen en het aantal huurwoningen in de gebieden met hoge m2 prijzen zoals A'dam zal het aantal verhuurwoningen behoorlijk dalen op deze wijze.
- volkomen ondoorzichtige manier van inkomensoverdracht. Belast het en keer het uit in de vorm van een toeslag (en dan wordt zichtbaar hoe scheef het wordt om als uitkeringsgerechtigde in het centrum van de stad te willen blijven wonen)).
- volkomen onjuist Hugo wil niet rapport Stad en Land toepassen waarin Koen Teulings uitlegt dat je voor sociale huur moet verdienen op dure locaties, waar ok kosten en



investeringen hoger zijn en Prof. heeft herhaald de overheid moet bijleggen bij sociale huur en niet halen bij eigenaren woningen

- we hebben ook meer geld betaald voor de aanschaf, de koopprijs is hoger
- We worden gewoon geript
- weet er niet genoeg van
- werkt onderverhuur in de hand.
- Woningen aanhouden in de grote steden is in alle opzichten duurder dan bijv in kleinere steden. Het puntensysteem moet erin voorzien zijn dat er extra punten worden gegeven aan woningen in de grote steden.
- WOZ waarde is recht evenredig aan huurwaarde. Hoe duurder het huis hoe hoger de huur. Simpel
- WOZ waardebepaling klopt van geen kant.

**Bijlage 6: De aanpassingen in Box 3, de aanscherping van het woning
waarderingstelsel en de regulering middenhuur zorgen voor een nieuw speelveld
voor particuliere verhuurders. Hoe bereid u zich hier op voor?**

- de vrije sector huurwoning zal ik meegaan in hogere huren..
- Zoveel mogelijk (be)sparen om me schrap te zetten voor herfinanciering en belasting box3
- Afwachten en mogelijk een deel verkopen
- afwachten en mogelijk verkopen
- Afwachten en pas handelen als zaken definitief zijn
- Afwachten wat er gebeurt.
- Afwachten wat er werkelijk van terecht komt
- Andere assets investeren
- Ben zelf verhuisd naar eerder verhuurde woningen zelfde pand ivm de belastingdruk
- Bepaalt mijn zoon
- Bidden dat de regels over een paar jaar positief veranderen voor mij
- Bij nieuwe huurder, meer huur vragen.
- Bizar dat men denkt dat eigenaren dit zullen accepteren en hierdoor worden gedwongen om te verkopen en dus het eigen vermogen (waarover al veel belasting is betaald) verplicht bij pensioenfondsen / banken moet worden gestald die hierdoor dan weer grove winsten mogen maken. Dit is de grootse pensioenroof die er ooit is gepleegd.
- de lage huur die ik gewend was te vragen werd goedge maakt door de waardestijging van het OG , maar daar lijkt de klad in te komen. dan word de overweging om elke woning die vrij komt te verkopen reeeler
- De mensen die te veel verdienen en te weinig huur betalen tav waarde van het huis proberen uit te kopen zodat huurders in kunnen die meer betalen om zo box 3 belasting te kunnen betalen
- De situatie afwachten en evalueren de komende jaren
- emigreren, dan vervalt box 3
- En misschien uiteindelijk alles te verkopen. Al lange tijd heb ik zorgen over het sentiment in NL.
- Enorm teleurgesteld zijn in de overheid
- Er is momenteel geen enkele duidelijkheid, je hebt met een onbetrouwbare overheid te maken.
- er is nog zo veel onduidelijk dat ik geen maatregelen kan voorzien die ik nu kan nemen. Het maakt dat de overheid voor mij als een onbetrouwbare partner geldt, want de regels blijven



maar wijzigen, terwijl deze woningen mijn pensioen zijn en ik op de lange termijn moet denken. Dat maakt de overheid op dit moment heel moeilijk met het zwalkende beleid.

- Gedwongen beëindiging van huurcontracten en verkoop van sommige woningen. omdat de toekomst voor mij er nu somber uitziet nu mijn pensioen verdampt is
- Gedwongen dus / daar gaat mijn investering ! Sparen loont niet / schulden maken wel 😞
- Geen idee nog
- geen plan
- Het is mijn pensioen! Wat is het alternatief bij verkoop? Een bak geld laten wegteren door inflatie?
- Het is verschrikkelijk, jarenlang hard gewerkt, zuinig geleefd, verstandig met geld omgegaan, en tbv pensioen en noodzakelijk extra inkomen (ik zit nu onder DGA salaris door corona) belegt in 2 panden waarvan 1 nieuwbouw in 2015 toen niemand wilde kopen. Door particulieren als ik is dat pand er wel gekomen, en daardoor een extra woning voor mensen die willen huren. Als de regeling doorgaat heb ik te weinig geld om rond te komen, geen pensioen, de huurder heeft huurbescherming, en ik kan de woning dus niet verkopen want wie wil nog een woning met huurder kopen als het rendement zo laag is. Kortom mijn vermogen zit vast ik kan er niet meer bij, en ondanks dat ik een vermogen heb waarvoor ik hard gewerkt heb zal ik de komende 35 jaar als een arme moeten leven, ten gunste van bestaande huurders die minder gaan betalen, terwijl zij riant salarissen hebben en de huidige huur makkelijk kunnen betalen. De wereld op zijn kop. Totale waanzin .
- Het WWS moet aangepast worden want veel van de particulier verhuurde woningen hebben allerlei luxe items die nu niet in het WWS puntenstelsel vallen. Prachtige parketvloeren, schilderijlijstsystemen, extra luxe voorzieningen in keukens en badkamer, allerlei sfeerverlichting ingebouwd, extra dure stopcontacten met kinderbeveiliging en oplaadfunctie voor ipad, lampen in elke ruimte, sfeerverlichting, gordijnen aanwezig. Het is in feite totaal onvergelijkbaar met wat praktisch casco wordt opgeleverd door woningbouwcorporaties. Dat zijn zaken die je als verhuurder er niet even 'uit' kunt halen bij verhuur. Die zijn ooit aangebracht met het idee van ofwel tzt met pensioen zelf bewonen, ofwel goed voor de verhuur want concurrerend iets moois bieden, ofwel omdat simpelweg veel particuliere verhuurders met maar 1 tot 3 woningen er veel liefde en aandacht aan besteden, graag goede huurders willen en zo op hun beurt er voor zorgen dat steeds alles fantastisch pico bello geregeld is. Deze verhuurders worden nu snoeihard geraakt. Voor velen is het hun pensioen, wat ze met eigen geld hebben opgebouwd en wat overgebleven is na al allerlei belasting erover betaald te hebben. Het is in ieder geval volstrekt onrealistisch om dit soort woningen via een puntenstelsel te vergelijken met woningbouwcorporatie woningen waar alleen een betonnen vloer in zit en wat minimale keukenkastjes en een summiere badkamer.
- Huren maximaal verhogen kan niet anders nooit verkopen
- Huur contant innen
- huur maximaal te verhogen
- Hypotheek versneld aflossen waardoor maandlasten lager worden + verduurzamen woning = hoger energielabel
- Ik bekijk hoe de regels worden aangepast. Indien voor mij erg ongunstig, ben ik bereid de woning te verkopen als ik daar een goede prijs voor zou kunnen krijgen.
- Ik ben bezig een woning te verkopen om een oorlogskas te hebben.
- Ik ben in afwachting om te kijken of de plannen er door komen. Als dit het geval is, dan zal ik moeten verkopen zodra een appartement leeg komt.
- ik ben investeringsmogelijkheden in het buitenland aan het onderzoeken
- ik ben mij aan het bezinnen hierop



- Ik ben op zoek naar nog een lening om mijn huizen te split om
- ik ben van plan meerdere van mijn woningen die vrij komen te verkopen
- Ik ben voorbereid op het mogelijk moeten verkopen van mijn woning als mijn huurder opzegt
- Ik bid dat ze in Den Haag inzien dat dit mijn pensioen is. Ik betaal graag belasting over werkelijk rendement. Nu betaal ik echter meer dan 100% belasting, dat doet verder niemand. Wat heb ik misdaan?
- Ik bouwde altijd kleine maar hoogwaardige appartementen; dat doe ik niet meer vanaf nu maak ik alleen nog maar basic-appartementen; immers de overheid stelt "gij zult sociale huurwoningen bouwen" en dan komen ze er ook zo uit te zien....
- Ik ga in bezwaar voor box 3
- Ik ga kiezen welke woningen ik wel nog in ga investeren en welke niet. Als er geen goed rendement uit komt, kan ik het ook niet opknappen. Dat red ik financieel niet. Wel de inkomsten naar beneden en ondertussen verwachten dat we alles tot in de puntjes kunnen verduurzamen!
- Ik ga mijn woning verduurzamen voor een hoger energielabel
- ik ga verhuren aan mijn kinderen, of verkopen
- Ik kan nu niets doen, gezien de onzekerheid waar we in zitten. Ik zou graag willen investeren in verduurzaming, maar totdat e.a. duidelijker wordt doe ik niets.
- Ik laat de woningen taxeren in verhuurde staat. Deze taxatiewaarden zullen veel lager zijn dan de huidige WOZ waarden. Deze taxatiewaarden neem ik op in mijn aangifte Box 3, e.e.a. op basis van de Hoge Raad uitspraak in 2015.
- Ik laat ze leeg totdat mijn kinderen er in kunnen.
- Ik moet eerst verbouwen en splitsen voordat ik een woning kan verkopen
- Ik moet investeringen in verduurzaming (en misschien onderhoud) noodgedwongen uitstellen
- Ik moet me inlezen ik kan me niet veroorloven te verkopen anders val ik van de property ladder
- Ik onderzoek / overweeg nog aanpassingen
- Ik overweeg om al mijn woningen te verkopen aan een Chinese investeringsmaatschappij. Daarna zal ik buiten Nederland verder gaan met investeren.
- Ik probeer in december een nieuwe huurder te krijgen voor 2 jaar. In de tussentijd heb ik dan 2 jaar voor woning verbetering
- Ik protesteer tegen dit voorstel. Ik kan niets doen aan het appartement dat ik verhuur.
- Ik stop met verhuren, onttrek de (niet gesplitste) woningen aan de verhuurmarkt, trek de ruimten weer aan de eigen woning. Gevolg is dat ik belachelijk veel te groot ga wonen, twee jonge gezinnen zal verzoeken elders te huren. Voordeel: NIET verhuren levert aldus meer op dan wel verhuren.
- Ik verhoog de huren waar mogelijk maximaal om de toegenomen belastingen e.d. enigszins te compenseren. Eerder verhuurde ik alleen sociaal en vroeg niet het maximum
- Ik wacht af tot de storm gaat liggen en maak dan pas beslissingen
- Ik wacht het af
- Ik wacht met alle onderhoud/verbouwing to daadwerkelijk rendement belast wordt.
- Ik wacht nog even af
- ik weet het nog niet
- ik weet het nog niet
- ik weet het nog niet.
- Ik weet het nog niet.



- ik wil graag als buitenlands belastingplichtige t.z.t. naar NL terugkeren dus moet noodgedwongen met minder inkomsten doen
- Ik zal geen enkele investering meer doen aan het pand. Je wordt door de overheid toch alleen maar gestraft. De uitwassen moeten aangepakt worden, maar niet de kleine belegger die een enkel appartement verhuurt.
- ik zal meer geld moeten genereren als zzp'er
- ik zoek naar creatieve oplossing
- in afwachting of de plannen definitief worden.
- Indien het rendement te laag is en de woning komt leeg dan verkopen
- Investeren in buitenlands vastgoed heeft nu prioriteit
- Investeren in vastgoed buiten Nederland
- kabinet zal waarschijnlijk vallen en dan zal plan van tafel zijn
- Kijken naar ander soort vastgoed en/of buitenland.
- Met de aanpassingen in Box3 is een positief rendement nauwelijks meer mogelijk. Alleen voor niet-gefinancierde woningen is een klein rendement mogelijk.
- Met een traktor Schiphol lamleggen en daarna Den Haag.
- Mijn antwoord geldt alleen voor de woningen welke ik in box 3 heb.
- Mijn huidige geliberaliseerde woningen blijven ook bij nieuwe wet boven de grens.
- Niet meer verhuren
- Nog geen duidelijkheid in de te nemen stappen
- Omvormen tot studentenwoning voor mijn kinderen
- Op zoek naar alternatieve investeringen.
- Opties nog aan het overwegen
- over een paar jaar splitsen en verkopen
- Overweeg investeren in buitenland b.v. Curaçao
- Overwegen verkopen en in vastgoed in het buitenland investere.
- Passief afwachten tot het gezonde verstand terug komt bij overheid
- probeer aantal woningen om te zetten in B&B
- Procederen tegen de box-3 heffing omdat forfaitair niet aansluit bij werkelijk rendement.
- Protesteren tegen de plannen
- stoppen met renoveren en energie transitie wegens gebrek aan geld uit de huren
- Stoppen met verhuren
- tegen vechten en voten
- van de markt halen en verkopen
- Verhuurd huis wordt mijn pied-a-terre. Gaat van maekt
- Verkopen en emigreren waar ik wel een rendement mag maken
- Voor mij, een particulier met 1 appartement, die ik wil gebruiken voor het pensioen van mijn vrouw (kleine zzp'er), is het lastig genoeg om te berekenen wat de impact gaat zijn. Ik verwacht dat de overheid nog met aanpassingen gaat komen om de grote verhuurders aan te pakken, maar niet de burger die 1 of 2 appartementen heeft als pensioen.
- voorsnog heb ik woningen die boven de huurpuntengrens liggen op 1 na: die zal ik verkoop bij leegstand
- Voorlopig de woning als pied a Terre te gebruiken en het verlies aan inkomen voorlopig te accepteren. Ik wil nog niet verkopen. Dan maar een woning die leeg staat.
- Wat kun je doen aan de gelegaliseerde maffia? Rechts stemmen werkt kennelijk ook niet.
- We beraden ons nog op verkoop of accepteren lagere opbrengst
- We worden gedwongen om te verkopen, zullen gaan investeren in het buitenland. En overwegen inschrijving, emigratie. Kapitaalvlucht.



- Weet ik nog niet is nog te onzeker
- Woning leeg dan investeren tot boven de grens
- woning ondergebracht in BV
- Woningen vergroten. Alle kleine woningen worden samen gevoegd.
- Zal ws hoofdwoning verkopen en de huurwoning indien leeg gaan bewonen
- Zeer nadelig voor de huurmarkt! Deze gaat drastisch krimpen. Dat is ongewenst in de huidige flexibele arbeidsmarkt. Het wordt alleen maar nog moeilijker om een fatsoenlijk huurhuis te vinden.
- Zelf in de woning wonen
- Zelf in gebruik te nemen
- Zelf in het pand wonen
- Zodra de huurder eruit is onttrek ik het van de markt. Verkoop of zelf bewonen (verhuren levert veel te weinig op=verlies gevend. Ik heb maar 1 huur woning en dan kan daarhelaas geen hier meer in. De plannen zouden niet moeten gelden als je maar 1 woning hebt die je verhuurd.
- zodra de woningen beschikbaar komen, ga ik investeren om boven de liberalisatiegrens uit te komen. een lagere huurprijs staat niet in verhouding tot de waarde van de woning en het rendement wordt dan te laag.
- Zodra huurders met onrealistisch lage huur vertrekt willen we duurzaam investeren in de woning om de woning met een reele markthuur wederom te verhuren, tenslotte is dit ons inkomen.

Bijlage 7: Als u investeringen doet in duurzaamheid waardoor de woning een beter energielabel krijgt, mag u de huur – tenzij afgestemd met de huurder – niet tussentijds verhogen. Vindt u dat problematisch?(Kies maximaal twee antwoorden kiezen, ook tegenstrijdig)

- nog een lening om te verbouwen
- Aanvulling: ik vind het redelijk om de huur gelijk, of in overleg met huurder te verhogen indien wordt verbeterd. Bij een nieuw contract kan de huurprijs opnieuw worden bepaald.
- Bij een huurder wissel kun je de een hogere huur realiseren. Echter veel investeren is met de nieuwe regels en huidige BOX en rente niet mogelijk.
- De investering weegt niet op tegen de extra huur die het op kan leveren
- De meeste van mijn woningen zijn al redelijk tot goed verduurzaamd. Bij 1 woning waar ik nog niet zo lang eigenaar van ben zijn de kozijnen heel slecht. Ik heb huurder kunnen overtuigen van het nut van nieuwe kozijnen met hr++ glas etc. Ze wilt het gedoe niet en kan dit eigenlijk mentaal niet aan. Ik heb begrip voor haar en ik heb haar vertrouwen gewonnen. Voor mij persoonlijk is het niet zo'n groot probleem dat ik niet kan verhogen. Ik ben er al vanuit gegaan toen ik eigenaar werd. ik doe het om het pand in stand te houden en niet te laten verpauperen.
- De noodzakelijke investeringen leveren in verhouding niet een gepast extra huurrendement op
- dit was bedoeld om het split-incentive probleem op te lossen. Op deze manier blijft dat gewoon in stand (huurder wil geen verhoging dus investeren heeft voor verhuurder geen zin)
- Een deel van de investering zou ik willen terugzien in een hogere huur. De waarde van de woning stijgt wellicht en we moeten allemaal een bijdrage leveren
- even geen mening
- Geen geld voor met dit rendement



- Het gaat mij niet om dit soort details. Het grootste probleem is dat er geen plan ligt. Het is totaal onduidelijk wat de toekomst van de regelgeving brengt. Ik heb mij door meerdere experts laten informeren en er is geen vertrouwen dat investeren de oplossing is. Er heerst een overtuiging dat de regels continu aangescherpt zullen worden en er continu geïnvesteerd zal moeten worden. Dat is voor mij niet werkbaar en niet haalbaar.
- Het is onacceptabel om investeringen te vragen en tegelijk het rendement naar negatief te brengen
- Huurders die te weinig betalen moeten hier ook toe worden gedwongen.
- huurders in de sociale sector vertrekken niet (wonen er allemaal al meer dan 20 jaar). Investeren is voor mij niet aantrekkelijk.
- huurovereenkomst aangaan van max. 2 jaar
- Ik ga negatief uitkomen, ook met investering in duurzaamheid komt er niks uit boven de nieuwe vrije huurgrens
- ik ga niet verduurzamen, kat kan niet bij mijn bezit omdat ik met o.a. met VVE's te maken heb en ik nooit boven de 187 punten uit kan komen.
- Ik investeer dan niet in duurzaamheid
- Ik investeer pas in duurzaamheid bij huurders wissel.
- Ik krijg investeringen in duurzaamheid niet gefinancierd
- Ik verhoog nooit de huur in de verhuurperiode.
- Ik verhuur alleen met tijdelijke contracten
- Ik verhuur niet voor langere periode. Ik zorg er voor dat de huurprijzen niet langer is van 1,5 jaar.
- ik weet niet hoe ik dan de energietransitie kan betalen
- Investerings moeten renderen anders begint een verhuurder er niet aan. 50K extra investeren betekent (obv 3%) dat de huur met 1500 euro per jaar moet stijgen.
- Ja want ik heb geen eigen middelen voor verduurzaming
- Ja, als ik 20k investeer en de huurder is 80 euro per maand goedkoper qua energielasten waarom zou ik dan niet 40 euro mogen vragen
- Ja, de investeringen houden niet op bij een beetje isolatie, er komt veel meer bij kijken, namelijk ventilatie, koeling, ruimte... typisch soort project dat een pakket is dat je in één keer MOET doen
- Ja, is niet rendabel, dus geen investeringen.
- Ja, want ik kan kosten zo niet dekken en investeer dus minder dan ik uit duurzaamheids oogpunt zou willen
- Ja, want we worden gedwongen te verkopen of verduurzamen, maar verduurzamen kan niet eens want de huurder wil en kan geen kant op.
- Koop relatief nieuwere woningen.
- Men mag ook niet alles verbouwen in (gemeentelijke) monumenten
- Mijn huis heeft al het beste energielabel. Dus dit is problematisch.
- mijn woning heeft al het hoogste energielabel
- Mijn woningen zijn al maximaal verduurzaamd
- Misschien wil je wel investeren in duurzaamheid, maar er speelt ook de besluitvorming binnen VVE's
- Nee, want met een beter label is wellicht een geliberaliseerde huur mogelijk.
- nee, wij doen in principe geen woningverbeteringen bij zittende huurder.
- Omdat ons huis onderdeel is van een gemeentemonument is het vrijwel onmogelijk allerlei verbeteringen (zoals dubbele beglazing) oor te voeren
- onvoldoende marge om überhaupt voor duurzaamheid te investeren .





- Op een investering wil je een bepaald rendement. Dus bijzonder dat dit gratis moet. Daarnaast is het maar de vraag of er voldoende aannemers zijn en het energienet het allem
- Steeds beoordeling of er verbeterd kan worden gelijk met onderhoud.
- Verduurzaming is in veel gevallen niet mogelijk ivm een grote VvE waarin niet elke eigenaar wil verduurzamen
- VvV
- Woningen hebben al een A label
- zal gebeuren wanneer woning leeg is (zie 16)
- Zolang de overheid de regeltjes op ieder moment kan veranderen (zoals nu mogelijk gaat gebeuren) is verduurzamen financieel voor mij een te groot risico. Ik heb daarom bij een momenteel leegstaand appartement besloten toch niet te verduurzamen en tijdelijke verhuur in de sociale sector te doen totdat ik meer zekerheid heb.

Bijlage 8: Algemene opmerkingen

- Hoe denken jullie dan de “midden huren” te bewerkstelligen? - Wat vinden jullie een redelijke ophoging van de sociale grens? - Wat zien jullie als alternatieven? Het is makkelijk tegen iets te zijn, maar wat is het alternatief (behalve veel huizen bouwen, hetgeen niet gaat aangezien de boeren zich nu sterk laten horen). Een regering is gewend aan tegenstand dus dat doet op zich niets, maar het niet volgen van betere alternatieven zou wel erg dom van ze zijn, geef dus dat betere alternatief.
 - 6% rendement + max 2,5% rente aftrek financiering voor vastgoed (ipv saldering waarde/- schulden) zijn beide irreëel en hebben in combinatie met verhoging leegwaardering niet tot doel de woningmarkt te faciliteren maar zijn pure belastingmaatregelen want resultaat zal zijn een verkoopgolf/afname huurhuizen, kamertekort voor studenten, afname investeringen binnenlands vastgoed en dus minder woningen. De huurmaximalisatie zal dit alleen maar verergeren.
- de overheid realiseert zich niet dat door deze maatregelen vastgoedeigenaren genoodzaakt zullen zijn om woningen in het risicogebied (rondom de nieuwe middenhuurgrens) te verkopen. Daarmee worden dus woningen aan de huurmarkt onttrokken waardoor de spanning (vraag en aanbod) verder onder druk gaat komen. 2. Veel ondernemings zonder pensioen hebben veelal 1 of 2 woningen gekocht als pensioenvoorziening. De overheid bewijst nu wederom onbetrouwbaar te zijn, want je kunt in NL niet meer vertrouwen op regels die in het verleden golden.
- 1. Het WWS moet aangepast worden voor alle luxe items die particuliere verhuurders hebben aangebracht. Particuliere verhuur mag niet 1 op 1 vergeleken worden met het puntenstelsel wat gebaseerd was op casco-achtige verhuur. Afwerking van de appartementen is in particuliere verhuur vaak vele malen mooier en heeft veel geld gekost wat in het huidige WWS volstrekt niet wordt meegenomen. 2. Graag korte termijn verhuur verlengen van 2 naar 3 jaar. Steeds in en uit verhuizen is ook voor de andere bewoners in een VVE heel onrustig. Drie jaar is dan een betere termijn. Ook voor expats beter. Ook voor studenten. 3. De meeste particulieren willen geen langere termijn verhuur omdat ze simpelweg het risico niet kunnen lopen dat een huurder niet vertrekt. Ooit heb je als particulier het geld van de woning weer nodig voor eigen pensioen of om andere financiële of persoonlijke tegenvallers op te vangen. Lange termijn verhuur is dus simpelweg onmogelijk. Er is veel vraag naar korte termijn verhuur door expats, studenten, starters, mensen die gaan scheiden, enzovoort. Deze flexibele schil moet dus blijven en liefst zelfs verruimd worden! 4. De particuliere verhuurder loopt enorm risico bij de verhuur wanneer een huurder zich niet goed gedraagt. Het komt voor dat een huurder een woning volledig



'uitwoont' en allerlei ander overlast veroorzaakt. Bij vertrek staat de verhuurder met lege handen en veel schade want een borg van 2 maanden dekt de lading dan totaal niet. Dan zit je zomaar ineens met Euro 20.000 of meer schade die niet te verhalen valt op een onwillige huurder zonder geld. Tel de advocaatkosten er maar bij op. Ramp! 5. De nieuwe Box 3 belasting betekent eigenlijk de doodsteek voor verhuur. Persoonlijk overweeg ik wanneer mijn huurders vertrekken (allemaal binnen anderhalf jaar) om dan de situatie met de overheid te zien, bij doorzetten van de plannen van de overheid ga ik dan alles verkopen. Tevens adviseer ik mijn kinderen naar elders te vertrekken. De oudste twee zijn starters en betalen nu meer dan de helft van hun salaris aan huur. In mijn tijd was de norm nog om maximaal een kwart van het inkomen aan wonen te besteden. Mijn kinderen hebben hierdoor geen mogelijkheid om te sparen en hebben geen enkel vangnet bij tegenvallers. De woningen die ze nu huren met medehuisgenoten zullen in de middenhuurregeling gaan vallen. Wanneer een huisgenoot vertrekt en er een nieuw contract opgemaakt moet worden zullen ze er dus uit moeten. En dan zijn ze niet in staat om iets te kopen nog, maar ook zullen ze nergens iets betaalbaar te huur kunnen vinden. Voor sociale huur komen ze dan niet in aanmerking. Mijn jongste zal ik dan niet in Nederland kunnen laten studeren, want ze zal geen studenten woonruimte kunnen vinden. Studeren wordt dan in Nederland een elitaire aangelegenheid voor de kapitaalkrachtigsten, (met name buitenlanders uit onder andere Azië). De buitenlandse beleggers zijn door de plannen van de regering inmiddels al allemaal vertrokken. In Nederland gaat niemand zich er meer aan wagen anders dan wellicht een woningbouwcorporatie maar ook voor hen geldt de problematiek van de dure gemeentegronnen en ook zij hebben geld nodig voor hun verduurzamingsopdracht, wat zij in het verleden al niet konden realiseren zonder woningen te verkopen(!) want de inkomsten uit huur waren daarvoor niet voldoende. Kortom, de middenhuurregeling gaat dermate slecht effect hebben op de woningmarkt in Nederland dat het met name de jongeren gaat treffen, studenten en starters, van hen wordt hun leuke leventje in de steden afgepakt terwijl ze toch in de fase van hun leven zijn waar ze juist veel uit willen gaan en andere jongelui ontmoeten, de universiteiten gaan een bolwerk worden van de elite, en de bedrijven gaan enorme moeite hebben om talent aan te trekken want het talent kan nergens wonen, ook niet betaalbaar, want de woningvoorraad is dan gereduceerd. Daar waar eerst er met z'n drieën een woning werd gedeeld door studenten of starters, komt dan een middenhuur woning voor in de plaats met één bewoner. En juist voor de bedrijven is het zo belangrijk om de goede talenten binnen te halen en die komen alleen als er ook een inspirerende woonomgeving is, dus in de buurt met gelijkgestemden.

- 20 jaar bezig om een leuk pensioen op te bouwen voor mezelf op advies van meneer Rutte! Ben bang dat me pensioen nu door dit kabinet wordt AFGEPAKT! Terwijl ik altijd goed ben voor mijn huurders!
- 30 jaar hard gewerkt, veel ondernemers risico gelopen en uiteindelijk mijn pensioen geregeld door vastgoed te kopen. Nu wil de overheid alle spelregels in een keer veranderen en moet ik vrezen voor mijn pensioen
- 6,17% rendement is totaal onrealistisch doordat de WOZ waarde veel harder is gestegen dan de verhuurprijzen.
- Absurde regeling die er 'stiekem' aan het eind van het jaar ingefietst is. Consequenties zijn voor hardwerkende ondernemers zonder pensioenopbouw mega groot. Wij gaan er 30% op achteruit qua opbrengsten in huur.
- Al deze maatregelen gaan het middenhuur segment niet helpen, integendeel
- Al deze plannen leiden tot minder huurwoningen. men zou zich moeten richten op doorstroming, woningdelen, geen korting op uitkeringen bij samenwonen en vooral bouwen.
- Alle anti-particuliere-verhuur maatregelen tezamen zal leiden tot verkoop van onrendabele panden, waardoor de verhuur markt zal krimpen: het tegenovergestelde van wat de overheid



denkt te bereiken. Box3 maatregelen zijn intrinsiek onrechtvaardig: belast gerealiseerd rendement. Dat de belastingdienst dat niet aankan is geen argument.

- Alle nieuwe regelingen (zowel v.w.b. fiscaliteiten als ook de huurregelingen zijn financieel gezien voor mij onhaalbaar. Samengevat ligt het in mijn bedoeling om de woningen te splitsen in appartementen en bij leegkomen te verkopen. Ik ben thans 66 jaar en de woningen waren mijn pensioen. Dat pensioen wordt nu enorm gekort waarbij ik ook nog eens enorm zal moeten gaan investeren in duurzaamheid.
- Allemaal bepalingen die een aanslag doen op het rendement van het woningbezit.
- Als deze plannen doorgaan wordt dit regel rechte ramp! Over mijn hele box 3 vermogen is al zoveel belasting betaald!! Ik heb me kapot gewerkt voor mijn pensioen! Dit wordt op deze manier in 1 klap vernietigd! Schande...
- Als dit geaccepteerd wordt dan wordt huur woning een koopwoning daar schiet niemand mee op maar Minister de jong is ook niet bekend met onroerend goed wel met geschiedenis
- Als gepensioneerde heb je geen enkele mogelijkheid bv dmv arbeid inkomen te verhogen.
- Als ik woningen verkoop worden die gekocht door expats die in Amsterdam blijven. De wetswijziging schiet dus zijn doel voorbij: meer betaalbare huurwoningen met middenhuur.
- Als je als overheid verwacht dat de woningvoorraad verduurzaamd wordt dan zal de termijn waarin je een investering mee mag laten tellen (renovatiepunten) langer moeten laten meetellen dan 5 jaar. Een dergelijke investering heeft ook geen afschrijvingstermijn van 5 jaar.
- als particulier verhuurder met goede intenties (vraag altijd een schappelijke marktconforme huur) vind ik deze nieuwe regulering verwarrend en negatief voor de verhuurmarkt van goedwillende particuliere verhuurders
- als pensioenvoorziening hebben wij in 2006 en 2016 2 kleine woningen gekocht. Door de maatregelen van de overheid worden wij direct honderden euro op ons pensioen gekort. Doordat de aanpassingen op zeer korte termijn plaatsvinden is hier ook niet op te anticiperen. Hierin schiet de overheid duidelijk tekort en de minster onderschat hoeveel ondernemers en hardwerkende mensen direct worden benadeeld en welke gevolgen dit heeft voor hun pensioenen.
- Als ZZPer hebben we geen andere rendabele mogelijkheden voor pensioen opbouw. Ik dacht aanvankelijk dat ik met pensioen zou kunnen als de kinderen over 12 jaar uitgestudeerd zijn. Nu is alles wat ik met dubbel hard werken opgebouwd heb verdampt. Ons perspectief is weg. Ik heb hoge schulden die ik niet meer kan afbetalen.
- bang dat veel geld naar het buitenland gaat. Voorbeeld: Een vrouw gaat - op aanraden van Hugo de Jonge - een relatie aan met een rijke vent. De 'rijke vent' heeft een leuker huis dus daar trekt zij in. Zij heeft een koopappartement en wilt proef-samenwonen en haar huidige woning - tijdelijk - verhuren om als het niet lukt een terugval basis te hebben. Dit is onmogelijk gemaakt met deze nieuwe plannen.
- belachelijk ik heb pensioen maar de huizen zijn voor mijn pesioen en wij moeten al veel belasting betalen
- Belachelijk plan
- Belasting betalen naar werkelijk rendement prima. Maar dit maakt veel onmogelijk en ook voor huurders.
- Belegd vermogen in een woning en aanvullende (duurzame) investeringen in de woning moeten renderen anders begint een verhuurder er niet aan. Een woning met een marktwaarde van 500K moet (obv 3%) toch echt 15K winst per jaar opleveren anders verkopen de verhuurders de woning en investeren hun geld elders. De overheid gaat voorbij aan deze logica en bereikt met dit beleid enkel dat verhuurde woningen worden verkocht. Dat is leuk voor kopers die het kunnen betalen maar zuur voor huurders die op straat





worden gezet en een nieuwe huurwoning moeten zoeken in een markt met minder huurwoningen door de 'gedwongen' verkopen van huurwoningen. Verhoog de huurtoeslag als je de kosten voor huurders wilt laten dalen en verlaag het forfaitair rendement op onroerend goed van 6% naar 3%.

- Beleggers hebben in 2022 nog woning aangekocht voor de verhuur. Hiervoor is 8% overdrachtsbelasting betaald en een exploitatie gemaakt gemaakt op basis van de wetgeving en puntentelling. Er zou minimaal 6% overdrachtsbelasting terugbetaald moeten worden door de wijziging van de regels kort na aankoop.
- Ben het eens om een reële huur te vragen voor een woning. Deels regelt de verhuurmarkt het zelf, vraag je een te hoge huur dan wordt het niet verhuurd. Op zich is de huurmarkt redelijk stabiel. Door de nieuwe plannen die boven de markt hangen is er juist nu veel onzekerheid en is de vraag naar huurwoningen groot, waardoor de huren prijzen juist stijgen. Daarnaast wordt je als particuliere belegger impliciet gedwongen om te verkopen, zodat het aanbod van koopwoningen wordt vergroot. Dit vind ik een grote impact op het eigendomsrecht.
- Ben van mening dat door deze maatregelen die verhuur van sociale niet zal toenemen en in het licht van de verduurzaming al helemaal niet gezien de investeringen die hiervoor noodzakelijk zijn zonder subsidie. Kan me niet aan de indruk onttrekken dat hier sprake is van een sluipende onteigening!!
- Beoogde regulering gaat niet zorgen voor meer woningen met een lagere huur maar tot grootscheepse verkoop / vermindering van beschikbaar aantal huurwoningen
- bereken methode is zeer complex
- Bij het rendement ben ik uitgegaan van de netto huur. Dus na aftrek van kosten maar voor belasting.
- Bij vraag 2 moet het antwoord 0 zijn
- Bouwstop zegt genoeg
- Buitenproportioneel wat er nu gebeurt. Vooral het belastingverhaal. De punten stijging is ook te hoog. Men moet zich niet teveel met persoonlijke eigendommen bemoeien. Het is een vrij land maar dit neemt andere vormen aan.
- combinatie Hugo en va Rijn is dodelijk voor (sociale) woningbouw nu en in de toekomst "normale" investeerders trekken zich terug vooral vanwege teveel te ingewikkelde regels die eeuwig (niet meer tot 6 weken) tot conflicten zullen leiden, die als risico niet op een balans zijn te verdedigen
- Dat de overheid op slinkse wijze van meerdere walletjes de burger beroofd
- Dat deze maatregelen niet gaan helpen en mr de Jongh de boel totaal ontregeld en op slot gooit en alleen maar ellende creëert
- Dat er enige aanscherping komt op de Box3 heffingen vind ik wel billijk. Het was een wel erg soepel belastingregiem. Ook terugdringing van exorbitante huren in de extreem schaarse markt is te rechtvaardigen. Probleem is dat er weer wordt doorgeschooten naar de andere kant. Er moet ook sprake kunnen zijn van een financieel deugdelijke exploitatie en dat lijkt lastig te worden in bepaalde segmenten
- Dat er incapabele mensen op dit beleid zitten. Dat ik al 30 jaar in de verhuur zit en eigenlijk al die eitje zwart gemaakt wordt als huisjesmelker. Dat ik in die tijd heel veel geïnvesteerd heb in het mooier maken van de stad Amsterdam. De grootste huisjesmelker van dit land is de overheid/gemeente zelf. Ik ben er wel klaar mee, dit gevecht gaan wij niet winnen. Linkse communisme mag het allemaal zelf gaan doen, ze kunnen het zo goed alleen denk ik. Wij gaan naar het buitenland waar ze blij zijn met initiatieven en investeren.
- dat het criminelen zijn in den haag en dat de woningbouw gaat instorten. nieuwbouw voor de verhuur van senioren gaat nu in de verkoop.



- Dat het effect van de voorgenomen plannen tot gevolg hebben, dat er minder geïnvesteerd gaat worden door particuliere beleggers. Ook zullen de expats die bereid zijn voor wat kleinere woningen een gemiddeld wat hogere huurprijs te betalen, zich gaan voegen bij de nu al enorme groep zoekers naar woningen met middenhuur.
- Dat Hugo de Jonge aantoonbaar volledig talentloos te zijn voor dit ministerschap. Overigens was hij dat ook al als coronaminister
- Dat ik het schandalig vind dat de overheid al decennia overal in Nederland te weinig bouwt en wij daardoor worden weggezet als huisjesmelkers....En bovendien is dit alleen maar in Nederland, in alle ons omringende landen kun je uitzoeken waar je wilt wonen en een huis huren.....
- dat ik het stuitend vind dat deze onbetrouwbare overheid mijn pensioenvoorziening om zeep helpt. Natuurlijk ga ik het portfolio verkopen. Ik ga niet elke maand toeleggen om het falend bouwbeleid van diverse kabinetten Rutte te compenseren!
- Dat in Amsterdam appartementen in binnenstad het onmogelijk is te voldoen aan de energielabels en andere eisen in het puntenstelsel.
- Dat men moet rekening houden met de oude mooie panden in de binnensteden waar de eigenaren veel moeten investeren maar dan ook rendementen mogen maken anders komt daar wrijving in de markt.
- de aankoop van nu de huurwoning was voor familiale redenen: dat wordt nu afgestraft
- De belastingverhogingen hebben nog de grootste nadelige effecten. De middenhuur zou anders nog enigszins te incasseren zijn, mede dankzij lagere uitgaven aan onderhoud. Onvoorstelbaar dat beide gelijk gebeurt en dat direct rendement niet gescheiden wordt van indirect rendement.
- De beleggingen op basis van 6,17 rendement inzetten werkt tegen dat verhuurders bereid zijn te gaan investeren in duurzaamheid omdat huurprijzen toch gaan dalen .
- De box 3 belegger krijgt van alle kanten klappen. Te gelijk en het lijkt wel zonder regie. Het gaat ook niet het gewenste effect van meer betaalbare huurwoningen opleveren door verkoop na einde huur. Met zelfbewoning verordening is dat ook zeker gesteld. En dat in een land dat in vergelijking met andere Europese landen , waar er voor de onderkant veel sociaal is, voor kopers met 2x modaal pas wat te kopen is. En iedereen die er tussen valt ca 3 miljoen !! Huishoudens, kan vechten om de paar huurwoningen die er zijn. Dat is vragen om ellende. Voor huishoudens in persoonlijke sfeer en voor de huurmarkt om tekengeld corruptie.
- De combinatie van de uitbreiding van de huurregulering naar het middensegment en de reeds ingevoerde verzwaring van de Box 3 heffingen in de inkomstenbelasting zijn onverantwoord en ondoordacht. Hiermee zal een grote groep particuliere beleggers genoodzaakt zijn om hun beleggingswoningen te verkopen omdat exploitatie tot een negatief rendement gaat lijden. Hiermee wordt een grote groep kleine, zelfstandige ondernemers in grote problemen gebracht en zal hun zelf opgebouwde pensioenvermogen grotendeels teniet worden gedaan
- De consequentie van de voorgestelde regels is dat er minder huurwoningen komen (sociaal en midden sector), huurders komen juist op straat te staan.
- de consequenties van de gemaakte plannen wordt aangenomen, zal het alleen kleine individuele eigenaren van onroerend goed straffen en grote eigenaren van onroerend goed helpen om de huurmarkt beter te monopoliseren !
- De daadwerkelijke waarde in verhuurde staat is significant lager dan de 95%- WOZ die gehanteerd gaat worden. Dit betekent dat de vermogensbelasting gebaseerd wordt op een onredelijke waarde en is daardoor niet terecht.



- De genomen maatregelen maken de sector niet meer attractief voor investeringen, terwijl meer aanbod nodig is.
- De hele vaststelling van de WOZ-waardes slaat nergens op. Er wordt nooit eens gekeken naar huurders die veel te weinig huur betalen, doordat ze al meer dan 20 jaar ergens wonen.
- De huidige huurprijzen volgen de marktwaarde. Dat vind ik eerlijk. De (niet realistische) WOZ waarde gaat immers ook elk jaar omhoog
- De huren van huizen waar huurders jarenlang achtereen wonen gaan gezien de lage huurverhogingen van de laatste jaren steeds verder achter lopen bij de markt. Hier mag ook best eens naar worden gekeken. Indien je van mening bent dat verhuurders te hoge huren rekenen moet je ook huurders die te weinig betalen durven aanpakken.
- De Jonge moet gaan praten met ondernemers in het onroerend goed. Zijn plan gaat niet slagen!
- De laatste jaren hebben wij erg veel geïnvesteerd in woningen tot 40m2. Verduurzaming, inrichting etc..., de investering konden we dan ook terugverdienen omdat deze woningen in de vrije sector kwamen. Nu komen deze woningen door de woz cap en aangekondigde puntentelling in een gereguleerde huur, waardoor onze investering als verlies kan worden beschouwd. Het mag niet zo zijn dat beleid op beleid in een periode van 2/3 jaar dusdanig en meerdere keren wordt veranderd, met als resultaat verlies voor de risico nemer. De overheid wilt lagere huren prima, maar dan wil ik graag ook een bonnetje inleveren om gecompenseerd te worden voor de investeringen die wij hebben gedaan.
- De maatregelen van De Jong en Van Rij spannen het paard aan de verkeerde kant van de wagen. Mijn inschatting is dat veel kleinere beleggers gaan verkopen en daarmee de huurmarkt verkleinen. Nota bene: ik ben het eens met de aanpak van foute verhuurders.
- De maatregelen zijn op zichzelf niet slecht maar ik maak nooit een rendement van 6,17%. Daar zit ik ver onder. Ik heb liever dat het werkelijke rendement wordt belast.
- De nieuwe box 3 regels en aankomende wetgeving hebben mijn zelf beoogd opgebouwd pensioen vernietigd. Vanaf moment aanschaf in 2001 is het rendement in fasen steeds verdrd verdampt. Beschermd huurder met historisch lage huur is lachende 3e, verkopen is door de lage huuropbrengst ook geen optie. Het heeft mij genoodzaakt woonruimte met mijn gezin in te leveren en 2 wel leeggekomen etages te gaan bewonen omdat ik door een hoge woz waarde anders 1000en euro's inkomen moet inleveren van salaris om te kunnen verhuren..een bizarre situatie dat ik prive moet bloeden voor hrt verhuren van een goed onderhouden woning op uitstekende locatie ten gunste van de beschermde huurder. Dat ik als particulier dankzij mijn spaarzaamheid nu de huur van een ander feitelijk subsidieeren dqqr bovenop nog gestraft ga worsen met een belasting die de inkomsten overtreft.
- De nieuwe maatregelen duperen met name de particuliere verhuurder, en dan met name degenen met een financiering. Die zullen in veel gevallen met verlies moeten gaan verkopen en ouderen voor wie het hun pensioen is komen in de problemen. Daarnaast zullen al deze woningen dus van de verhuurmarkt verdwijnen en er zullen alleen nog maar nóg duurdere huurwoningen overblijven. Dus als je niet in aanmerking komt voor sociale huur en niet kan kopen kan je helemaal niets meer. Ook zal er geen woonruimte meer zijn voor expats waardoor ons land voor hen niet meer aantrekkelijk zal zijn. Kortom, de plannen hebben een averechts effect plus particulieren worden nodeloos financieel gedupeerd.
- De nieuwe regels zorgen ervoor dat ik als investeerder naar het buitenland ga
- De nieuwe wet zorgt voor een buitensporige verslechtering voor verhuurders. Dit lijkt me een absoluut onwenselijke situatie, aangezien de rente ook heel hard is gestegen. Waar kunnen (starters) nu nog wonen?
- De onbillijkheid van het hoge fictieve rendement



- De overheid belast steeds meer, maar de inkomsten dalen fors. Dit geeft geen ruimte meer om te investeren. Dus minimaal onderhoud. De kwaliteit van de woningen gaat daarmee achteruit!
- De overheid bouwt zelf geen woningen, ze hebben de particuliere en institutionele beleggers juist nodig om de woning voorraad te vergroten. Er wordt nu alleen gekeken naar een klein groepje, terwijl het overgrote gedeelte een goede en betrouwbare verhuurder wilt zijn. De box 3 regels zijn enigszins begrijpelijk maar in combinatie met een huurbedrag die totaal niet in lijn is met de investeringen die je moet maken is onredelijk.
- De overheid gaat veel te ver door het vernietigen van de weinige rechten van eigendom die er nog zijn. Als ze goedkoper huur willen moeten ze meer bouwen en niet verkopen
- De overheid heeft dmv het stikstof-sprookje een wapen gecreëerd waardoor het alle bedrijfstakken die ze niet aanstaan kunnen elimineren/slopen. De boeren, de vissers, de vastgoedeigenaren.. Dus daarom zal ik nu starten met het uitpanden van al mijn woningen, want ook al kun je een woning nu liberaliseren door het doen van (hoge) investeringen, volgend jaar of het jaar erop is het A-label van nu nog maar een C of D label en vervalt de betreffende woning alsnog in de sociale sector. Ik heb geen zin om mij continue te laten chanteren door deze overheid en elk jaar weer opnieuw door een paar hoepels te springen om mijn woningen weer aan het juiste labeltje te laten voldoen. De labels zijn niets anders dan dagkoersen en elk jaar mag je je weer opnieuw zorgen gaan maken of de woning niet terug zullen vallen in de sociale sector. En ik overweeg dan ook om overtollige liquiditeiten te investeren in het buitenland.
- De overheid maakt een kapitale denkfout als er nu gedacht wordt dat hiermee meer huurwoningen beschikbaar komen: veel woningbezitters zullen hun woning verkopen, waarmee die woning definitief aan de huurwoningvoorraad wordt onttrokken. Met name in Amsterdam is er al een groot tekort en kan er niet voldoende worden bijgebouwd. Daarnaast vind ik het uiterst frustrerend dat de overheid met zwalkend beleid huiseigenaren die hun oudedagsvoorziening in een woning hebben geïnvesteerd wegzet als huisjesmelkers. Ik heb met de huidige regels in mijn hoofd substantieel geïnvesteerd in de verbetering van één van mijn woningen, die nu nog in de vrije sector valt. Die investering wordt teniet gedaan als ik straks alleen nog een veel lagere huur mag vragen voor die woning. Het is onmogelijk om langetermijn plannen te maken. Tot slot: voor verduurzaming geldt dat dit bij mijn woningen niet kan als ze in bewoonde staat zijn. Maar ik heb geen vervangende woningen voor mijn huurders, zoals een grote woningcoöperatie. Hoe kan ik dan verduurzamen zonder dat dit tot groot ongemak voor mijn huurders leidt, die er - om die reden - dan ook waarschijnlijk niet mee instemmen dat ik hun woningen verduurzaam. Op die manier wordt ik dubbel gepakt, want ik wordt er wel op afgerekend door de overheid.
- De overheid maakt ons kapot. Eerlijke ondernemers welke een beetje geld willen verdienen. Veel en veel teveel maatregelen tegelijk. Echt oneerlijk
- De overheid moet stoppen met het tussentijds wijzigen van zaken, zodat er op basis van vertrouwen (in overheid én rendement) kan worden doorgeïnvesteerd. Niet tussentijds de spelregels veranderen, die bovendien ook de verkoopmarkt kapot maken voor diegenen die (al dan niet gedwongen) moeten uitstappen. Mijn huurders zijn tevreden en worden goed 'verzorgd', de marktwerking buitenspel zetten hoort niet bij onze economie.
- De overheid pakt kosten koper van hoge verkoopwaarde, pakt WOZ van hoge waarde, pakt vermogensrendement heffing van hoge waarde dwingt nu lagere huur af maar heeft zelf jaren niet geïnvesteerd in het bouwen van woningen. Onbetrouwbaar en oneerlijk.
- De panden die door de maatregelen niet meer aantrekkelijk zijn voor verhuur, komen niet op de verhuurmarkt maar worden verkocht...





- De particuliere verhuurders bedienen een markt die er is, deze is zelfs overspannen. En dat wordt alleen maar meer overspannen als de vrije sector woningen schaarser worden. Ik denk dat de weg van woningdelen (Maar dan niet 4 appartementen met 4 man per appartement in een portiek want ja dat zorgt voor overlast!) een goede weg is /was om de vooral jonge mensen (tot 25/30) in de stad te laten wonen/en in ieder geval te laten starten en dat deel van hun leven de stad te ervaren. Zo worden woningen echt benut. Wij doen dit woningdelen met twee woningen waar in totaal 7 mensen in ogen. Er hebben daar in een jaar of vijf al zeker 25 personen gewoond, de stad verkend, geld uitgegeven, zijn een carrière begonnen, hebben gestudeerd en zonder enige klaagzang geleefd. Binnen de ring. Wat is daar mis mee? En ja bij elkaar genomen betalen ze een fikse huur, maar per individu is dat prima te overzien want dat ligt individueel (flink) beneden de grens voor een sociale huurwoning.
- De plannen lijken volledig ondoordacht en de gevolgen potentieel zeer problematisch (bijvoorbeeld: enorme verlaging huuraanbod).
- De plannen zijn echt belachelijk. Huur is gewoon aanvaarding en vraag en aanbod. Is er te weinig aanbod bouw dan meer huizen. Verhuurders die wel aan de nwe punten grens komen/ vrije sector gaan E 3000 tot 8000 vragen aan huur voor die woning, die woningen worden namelijk gigantisch schaars
- De politiek is doof voor alle OG deskundigen, dit wordt een regelrechte ramp! Het zal jaren duren om dit weer enigszins te herstellen
- De regels van Hugo zijn nog ok wat mij betreft, als die WOZ cap niet zou worden toegepast. In combinatie met het forfaitaire rendement in Box 3 is het nauwelijks meer rond te rekenen. Ben nu een woning aan het verhuren waar ik helaas een flink hogere huur voor moet vragen om er nog wat aan over te houden. De woz waarden zijn enorm gestegen. In combinatie met het bijna afschaffen van leegwaarderatio word je haast gedwongen om te melken. De lol gaat eraf. Dus ik denk er ook wel over na om die vrije sector woningen te verkopen op een gegeven moment. Verhuren deed ik met plezier maar dat plezier is afgelopen jaren door alle negativiteit afgenomen. Er wordt beleid gemaakt op de excessen, vergeten wordt dat verhuren vooral ook mensenwerk is. Als verhuurder heb je het liefst prettig contact met een huurder. Vooral voor steden is het belangrijk dat er een flexibele schil blijft bestaan voor de young professionals en expats. Belangrijk dat een stad toegankelijk blijft. Straks zijn er een aantal winnende huurders die een betaalbare woning met onbetaalbare WOZ waarden hebben weten te bemachtigen. Eigenaren kunnen de lasten van de woning niet meer betalen dus zal verpaupering optreden. Zij zullen de woning nooit meer verlaten. Andere hebben geen toegang meer. We gaan terug naar de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Het is uiteraard heel belangrijk dat verplegers, leraren ed kunnen blijven wonen. Lijkt me logischer dat deze beroepen in dure gebieden een flinke opslag krijgen op hun inkomen. En zorg dat scheefwoners in sociale huurwoningen kunnen ruilen met de huurders in het duurdere segment die te weinig verdienen voor het segment dat ze huren. Er zijn veel meer scheefwoners in het sociale segment dan in het dure segment. Ook een belangrijke vraag: waarom moet iemand de rest van zijn leven in dezelfde sociale huurwoning blijven wonen. Kopers van woningen verhuizen vaker als ze in een andere fase van hun leven terecht komen dan (sociale) huurders.
- De regering vraagt om de huren te reguleren. Mensen die dat al deden kregen extra voordeel met huurwaardeforfait. Ik ook. Nu wordt dat voordeeltje te niet gedaan door afschaffing huurwaardeforfait. Je wordt nu gestraft met hoge box 3 belasting als je je hypotheek van je belegging hebt afgelost en de huren laag hebt kunnen houden. Raar is dit. De overheid stimuleert nu om nog een rendement te kunnen halen om je flink in de schuld te gaan en mega groter woningen te kopen waardoor de huizen nog in de vrije sector komen. Een hoger huur heb je nu nodig om lening te kunnen aflossen. Belachelijk mechanisme.



Belachelijk is ook dat je nergens meer je grote woning mag splitsen of mag verhuren aan Bv net zoveel personen als er slaapkamers zijn. Mag maar 1-2 personen in een huis. We hadden anders meer woningen kunnen (wooneenheden) creëren. De overheid overziet dit alles niet.

- De regulering van de middenhuur is bedoelt om huurders te helpen, maar huurders zijn juist de dupe van deze regulering. Er zal een gat ontstaan tussen sociale en vrije huur.
- De stapeling van overheids ingrepen heeft het beleggen in woningen in een klap onaantrekkelijk gemaakt. Wie gaat de bouw van nieuwe woningen (of verduurzamen van bestaande woningen) nu financieren. IK begrijp ook niet waarom er geen overgangsregeling komt voor de OVB, zodat box beleggers nog een veilige keuze kunnen maken
- De voorgenomen aanpassingen zullen averechts werken.
- De voorgestelde wijzigingen zijn veel te radicaal en werken ave rechts op de huurmarkt! Dit is gewoon niet de oplossing.
- De vrije sector verdwijnt volledig op deze manier, meeste verhuur woningen worden al verkocht wanneer deze vrij komen.
- De welwillende particuliere verhuurder, die het goed voor heeft met huurders en de paar panden die hij heeft goed onderhoudt en verduurzaamt, wordt niet alleen onevenredig hard aangepakt door meerdere regelingen, hem wordt ook alle incentive ontnomen om panden te verduurzamen en onderhouden. De regering sorteert dus tenminste deels een zeer negatief effect. Beter is om te kijken naar de grote jongens en maatschappijen, die al klaar staan om de panden op te kopen van particulieren die noodgedwongen afscheid nemen van hun pensioen. Dit staat nog lost van de kern van al deze problemen: 0 visie en slecht beleid van de overheid die nu aan symptoombestriding doet en zij die niets verkeer doen aan te pakken. Ongelofelijk ondoordachte maatregelen die zeker aangepast moeten worden.
- De wijzigingen in de regelgeving zijn zeer oneerlijk tegenover particuliere verhuurders die alle belastingen hebben betaald, maar de overheid zal hun kosten nog steeds verhogen en de huur verlagen. Deze huizen zijn tegen marktwaarde gekocht met spaargeld dat in deze moeilijke tijden misschien verloren gaat. In plaats daarvan zou de regering meer huizen kunnen bouwen om de crisis op te lossen. Met deze maatregelen verliest Nederland zijn investeringsvriendelijke status steeds meer.
- Den Haag met Hugo de Jong zijn helemaal van het pad af!
- Deze maatregelen gaan het aantal beschikbare huurwoningen in Amsterdam significant verminderen. Ik ben geen professionele verhuurder. Ik verhuur mijn woning terwijl ik werk in het buitenland. Met al deze maatregelen kan ik niet anders dan mijn huurwoning van de markt te halen en zelf in gebruik te nemen wanneer ik in Nederland ben.
- Deze maatregelen werken averechts. Omdat het niet meer rendabel is om te verhuren zal iedereen gaan verkopen. De woningen die er nog wel zijn, met name buiten de steden omdat die groter zijn, zullen extreem duur worden. Kortom, als je niet in aanmerking komt voor sociale huur en niet kan kopen blijft er geen optie meer over! Daarnaast zal ons land, en met name de steden, totaal oninteressant worden voor expats. Als klap op de vuurpijl zijn er duizenden particuliere verhuurder keihard financieel gedupeerd.
- Deze plannen zijn bizar en zeer slecht doordacht. Het zorgt voor kleiner aanbod van betaalbare huurwoningen omdat kleine verhuurders zich terugtrekken.
- Deze wet houdt geen rekening met de enorm stijgende bouwkosten dus zullen ook wij de kwaliteit van onze woningen moete In verlagen. Dat is weer slecht voor de huurder.
- Deze wet is nogal rücksichtslos. Er wordt totaal voorbij gegaan aan oneerlijke elementen. Daarbij heeft de overheid jarenlang WBC toegestaan woningen te verkopen (ze moesten wel, om geld vrij te maken voor investeringen), en nu wordt de verantwoordelijkheid voor het wanbeleid van de overheid bij particulieren gelegd. Dit grijpt diep in het eigendomsrecht,⁴¹



houdt nauwelijks rekening met locatie (cap WOZ), zorgt voor veel minder investeringen in verduurzaming, en slinkend aanbod aan huurwoningen. En eigenaren die, met de dalende huizenprijzen, wellicht met verlies gedwongen worden de woning te verkopen. Waar zijn we mee bezig?

- Deze woning is mede aangekocht om op oudere leeftijd er zelf te kunnen gaan wonen.
- Dit kost me mijn pensioen waar ik altijd minimaal 70 uur per week voor heb gewerkt!
- Dit wetsvoorstel is te ver gaand en zal onbedoelde gevolgen hebben. Het zal de huurmarkt achterlaten met een vreselijk lage voorraad en het onderliggende probleem zal worden verergerd. Dit zal het probleem van de regering niet oplossen en het zal de regering incompetent doen lijken. Als u hebzuchtige verhuurders wilt aanpakken die meerdere eigendommen bezitten, kunt u misschien particuliere verhuurders toestaan om maximaal twee woningen per jaar te verhuren. Maar om zoveel woningen onder sociale huurwoningen te plaatsen, is schandalig.
- Door de aanhoudende en onvoorspelbare wijzigingen is het onmogelijk om zelf verantwoordelijk te nemen over je financiële toekomst. Ik had nooit verwacht dat dit zo zou kunnen gebeuren in Nederland. Het begint totalitaire trekjes te krijgen.
- Door de mogelijke nieuwe regelgeving van de overheid, blijft er amper middenhuur-aanbod over terwijl er wel degelijk veel vraag is naar middenhuur (voorbeeld: tientallen geïnteresseerden voor mijn appartement bij laatste aanbieding op de markt in oktober 2022). Denk aan expats, starters die door enorm gestegen rente niet meer kunnen kopen en mensen die simpelweg (nog) niet willen kopen. Marktwerking moet zorgen voor evenwicht, dat is gezond. En de markt laat nu zien dat er veel behoefte is aan middenhuur. Markt tot rust brengen door bouwen, bouwen, bouwen is de beste oplossing. Dus advies: ga bouwen, dan zullen huurprijzen vanzelf nivelleren door betere vraag/aanbod-ratio.
- Door de regelingen komen er minder huurwoningen in Amsterdam. Immers woningen in de vrije sector die gereguleerd gaan worden, worden verkocht. Het fictieve rendement slaat nergens op ... Daarnaast problematisch voor wie die paar verhuurde woningen hun pensioengeld is.... Dat is nu weg. Waarom moet iedereen in de populaire buurten wonen voor te weinig? Spreiding en bouwen, bouwen, bouwen, dat lost iets op. Daarnaast het scheefwonen oplossen. Ik ken veel mensen die voor heel weinig in populaire buurten wonen, sociale huur, terwijl ze al jaren teveel verdienen...
- Door verdere regulering zal het aandeel (vrije sector) huurwoningen extreem afnemen. Juist de vrije sector is zo belangrijk voor mensen die geen recht hebben op een sociale huurwoning en een vrije sector woning prima kunnen en willen betalen. Denk aan scheidingsgevallen, mensen die (nog) niet kunnen of willen kopen, expats, etc. Door regulering van het middensegment zal het overgebleven kleine aantal woningen in de vrije sector explosief in prijs gaan stijgen.
- Doordat vrijwel alle beleggers gaan verkopen zal de doorstroming stagneren. Jongeren blijven thuis wonen omdat er geen huur meer zal zijn behalve sociale huur van de woningbouw... Maar daar is de wachttijd nu reeds meer dan 10 jaar dat zal erg sterk oplopen.
- Drama voor de vastgoed markt.
- Een evenwichtige woningmarkt (zowel koop als huur) zal het beste ontstaat bij doorstroming. Indien men wil reguleren en daarmee drukt aan de "bovenkant" ontstaat er naar mijn idee nog meer druk (lees kosten) bij huurders. Gemeente en woningcorporaties zouden aan de onderkant dan ook niet onder de puntengrens mogen verhuren. Nu worden veel woningen bewust goedkoper gehouden zodat (onterecht) huurders blijven zitten. Dus begin aan de andere kant van het spectrum met de juiste regulering.
- Elke woning welke leeg komt. Wordt geheel gerenoveerd. De label welke wij dan krijgen⁴² is Minimaal A en zelf A+



- Enige regulering van de huurprijzen is correct omdat door de verstoorde markt (vraag is enorm aanbod schaars) de huurprijzen soms buiten proportioneel zijn.
- Er blijft niet veel keus over om je zuur verdiende geld veilig te stellen. Spaarzaamheid is geen deugd meer, in Nederland is het heel gewoon om je maandloon te verbrassen, om je hand op te houden voor een uitkering, en nu ook nog goedkoop kunnen wonen. Dat hadden wij niet in de jaren tachtig of zestig of zeventig. Ik wil graag mijn woning in Nederland aanhouden zodat ik t.z.t. weer kan terugkeren uit het buitenland waar ik nu woon.
- Er is in het verleden door de overheid aangegeven dat je als ZZP'er zelf moet zorgen voor je pensioen aangezien deze mogelijkheid niet bestond. Dit heb ik gedaan door mijn eerste woning te behouden en te verhuren en nu wordt dit op meerdere manieren erg moeilijk gemaakt en wellicht zelfs onmogelijk! Ik heb niets tegen belasting betalen over rendement/huurinkomsten maar laat dat dan over het daadwerkelijke rendement gaan. daarnaast vind ik dat er nu wel erg veel zaken tegelijkertijd worden geïmplementeerd (leegwaarde ratio, WOZ-cap, vermogensrendementsheffing) waardoor ik niet het gevoel heb dat er ook rekening gehouden wordt met de kleine zelfstandige die enkel investeert om inkomsten te genereren en een pensioen te hebben.
- er kunnen snel veel meer woningen gebouwd worden door op andere bestemmingen (hoog) te bouwen. dus woonlagen boven de Praxis, het zwembad, de sporthal, de loods, enz enz
- Er wordt een appartement aan mijn dochter verhuurd, sociale huur. Dit is nu al verliesgevend maar dat wordt een stuk verliesgevender.
- Er wordt gedaan alsof wanneer je woningen verhuurt, je een huisjesmelker bent. Maar het is mijn pensioen. Als verhuurder moet je wel een fictief rendement over een fictieve waarde betalen en het onderhoud doen, maar je mag geen huur betalen die het rendabel maakt. Ook krijg je huurders bij lagere huren nooit meer uit je dure woning, dus kan je het niet verkopen als je het geld zelf nodig hebt, dus subsidieer je als verhuurder eigenlijk de huurder. Ik vind het bijna ontegening. Heel slechte zaak. En er is heel veel vraag naar mijn woningen en mensen (expats) betalen het graag om in het centrum te wonen, waar moeten die dan gaan wonen? Ik wil zelf zeggenschap hebben over mijn eigen zuurbetaalde bezit. Gaat de overheid me compenseren dan als de prijzen van de huizen dalen? Ik dacht het niet, dat risico is voor mij. Het is schandalig.
- Er wordt hier gesteld vooral meerdere woningen in het bezit te hebben. Maar er zijn ontzettend veel ZZP'ers die verder geen pensioenopbouw hebben dan het huis dat ze al lange tijd in eigendom houden en verhuren, vaak met hoge hypotheek. ZZP'ers die zich heel veel onzeggende en op een beplaat moment de waarde van hun woning verzilveren om elders hun pensioen te kunnen gebruiken. Dit is van toepassing op onze, en ook op heel veel andere ZZP'ers. We worden voor de zoveelste keer door de overheid te grazen genomen!!!
- Er wordt oneigenlijk onderscheid gemaakt tussen particulieren die hun pensioen zelf regelen en de particulieren die hun pensioen via een verzekeraar regelen. Over het zelf geregelde pensioen wordt veel meer belasting geheven en het wordt steeds onaantrekkelijker gemaakt met alle regelgeving.
- Er zit zoveel onredelijkheid en oneerlijkheid in het systeem. Ik heb te maken met woningen waar de huurder maar 300 euro huur betaalt terwijl het WWS 1100 euro aangeeft. Door de nieuwe plannen kan ik dit soort verlieslatende woningen niet meer absorberen.
- Fictief rendement bereken is niet enkel oneerlijk maar leidt tot een onhoudbare situatie. Zelfs als al mijn woningen in vrije markt blijven zal ik ze op den duur door box 3 belasting druk moeten verkopen. Daadwerkelijk behaalde rendement kan de redding zijn van de particuliere verhuurder.
- Fictieve rendementen zijn al eerder in hoger beroep verworpen. Een vrijesector koopwoning tot social huurwoning bestempelen lijkt mij problematisch.



- Gebaseerd op: <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2019-particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt-3821.pdf>. : Van de totale woningmarkt is 7% de vrije huur sector. 68% heeft 1 tot 10 objecten (hiervan 50% tot 5 objecten). Slechts 1% hiervan heeft een huur van boven de €1000. Deze particulieren voorzien hiermee in een huurklasse die schaars is en nodig voor beginnende huurders die (nog) geen (kunnen) huis kopen. Deze particuliere beleggers zijn over het algemeen -uitzonderingen daar gelaten- geen "huisjesmelkers", maar mensen die goed voor hun objecten en huurders zorgen. Kosten en verantwoordelijkheden die hiermee bij particulieren liggen en niet bij de overheid. Dat gaat veranderen door de regelgeving. Wie zijn object behoudt zal geen ruimte meer hebben te investeren in onderhoud. Met de regelgeving wordt men zowel aan de kant van de belegger, als aan de kant van de huurder, hard getroffen. Het wordt voor de huurder in deze klasse steeds lastiger iets te vinden, en zal veel meer moeten gaan betalen omdat de lagere prijsklasse in de vrije sector weg gaat vallen (verhuurders gaan verkopen) en huurders zijn genoodzaakt in een hogere prijsklasse te huren wat niet haalbaar is. Zij moeten verhuizen naar een andere omgeving of thuis blijven wonen. De investeerder moet op zoek naar een andere manier van investeren om inkomsten te genereren. Het beeld dat de belegger op de golfbaan staat is naïef. Het zijn veelal mensen die actief ondernemen en juist een manier zoeken om op een transparante manier inkomen te genereren met een overzichtelijk risico. Zij accepteren hiervoor een relatief laag rendement. Dit in tegenstelling tot b.v. een beleggingsportfolio waar mensen in onoverzichtelijke, soms schadelijke markten zitten, om een zo hoog mogelijk rendement te behalen. De relatief kleine investeerder in vastgoed wordt dusdanig getroffen dat hun hele financiële leven opnieuw moet worden ingericht. Zij zullen veelal genoodzaakt zijn hun geld nu in het buitenland te investeren ipv in Nederland en hiermee niet meer bijdragen aan de Nederlandse maatschappij.
- geen nadere opmerkingen
- Geen woorden voor dit beleid waardoor kleine ondernemers hun eigen verdiend pensioen wordt ontnomen
- Geliberaliseerde woningen hebben goed rendement maar geen 6,17%. In bestand ook sociale huurwoningen, WOZ €550.000,- met >1% rendement voor belastingen in bestand. Onbegrijpelijk dat hier veel maandelijkse belasting voor moet worden betaald.
- Gezien de grote belangstelling voor huurwoningen in het hogere segment (niet iedereen wil ook graag kopen) en het grote aantal expats moeten we er voor zorgen dat er ook in dit segment voldoende aanbod blijft. Met name de prijzen buiten de steden liggen doorgaans heel mooi in balans. Mijn mening is dat er te populistisch wordt gehandeld in deze. Iedereen kan zijn eigen pensioen opbouwen met de verhuur van vastgoed en ik vind de vrije keuze hierin heel waardevol en iets dat gerespecteerd dient te worden. Daarnaast is het vervelend en niet respectvol naar de burger dat de overheid de spelregels blijft veranderen tijdens de wedstrijd zagezegd. Zeker met iets wat zo belangrijk is als pensioenopbouw en zekerheid na een druk werkzaam leven. Het maakt de overheid onbetrouwbaar in de ogen van de burger.
- Gezien de problematische woningmarkt zie ik wel het sociale aspect van de nieuwe wet maar waarom niet alleen het puntenstelsel hanteren maar waarom ook de belastingen/kostenplaatje verhogen (ontmoedigingsbeleid om de verkoop van woningen te stimuleren) Lagere energielabels kosten punten, hogere belastingen, Nogal dwingend ,betuttelend en onterecht om de huidige problemen op de woningmarkt en milieu over de ruggen van huiseigenaren proberen op te lossen.
- Goed initiatief om deze vragenlijst uit te vragen
- Graag ontvang ik het nieuwe eventuele puntentelling systeem, ik kan op dit moment niet overzien wat voor mij de gevolgen zijn
- Graag terugkoppeling De heer Wybren van Haga (2e kamerlid - BVNL) ontvangt graag een copie. Hij is de enige politicus die hiertegen vecht



- Graag wil ik mijn expertise en ervaring delen indien gewenst.
- Heb de woningen voor de lange termijn voor mijn pensioen en zie dat nu in rook opgaan. Immers maak ik geen rendement van 6,17% maar wordt daar wel voor belast. Ben beslist geen huisjesmelker maar verhuur op een correctie manier en onderhoudt mijn bezit goed. Heb het gevoel dat ik wordt bestraft voor wanbeleid van de overheid.
- Heeft de overheid al nagedacht over hoe omgegaan moet worden met de wachtlijsten en jarenlange wachttijden voor middenhuur woningen? Deze wachttijden zijn onafwendbaar doordat: (1) het aantal huurwoningen met 145 tot 186 punten drastisch zal afnemen (verkoop door particulieren) en (2) het aantal potentiële huurders voor deze woningen sterk zal toenemen: naast de huidige huurders van dergelijke woningen ook de politieagenten en leraren, en (3) het aanbod van dergelijke woningen in de meeste steden al tekort schiet.
- Het aanbod huurwoningen en dus ook voor de middenhuur zal veel kleiner gaan worden. Het beleid heeft dus een averechts effect.
- Het betreft een stapeling van regelingen die opgeteld een buiten proportionele impact hebben. Een vastgoedinvesteerder maakt beslissingen voor een termijn van 25 jaar en kan zich niet zo snel aanpassen. Nu gedwongen verlies nemen, staat gelijk aan onteigenen.
- Het doorvoeren van communistische maatregelen zal huurders niet helpen, omdat er dan minder appartementen te huur zullen zijn
- Het fictief rendement op onroerend goed is veel hoger dan het werkelijk rendement, daarmee is belasting te hoog voor mensen wonend in het buitenland niet in loondienst
- Het grootste probleem is niet het reguleren van huur! Het is de stapeling van maatregelen en eigenlijk is grootste probleem is dat achterlijk fictieve rendement waarover belasting betaald moet worden. Betalen over iets wat je niet hebt verdient. Dat wordt problematisch, waardoor voor vele particuliere beleggers die verhuren voor pensioenopbouw geen rendement meer halen of zelfs negatief gaan uitkomen. Gevolg is dat er vele woningen op de markt komen voor verkoop, waardoor het aantal huurwoningen nog meer afneemt! Waar moeten al die mensen die graag willen huren dan naar toe?
- Het grootste probleem met de kabinetsplannen is dat aan teveel stelschroeven tegelijk gedraaid wordt (huur omlaag, belasting omhoog, duurzaamheid investeringen verplicht) terwijl nooit de effecten van al deze maatregelen doorgerekend kunnen zijn, laat staan van alle maatregelen gecombineerd. Daarbij komt dat zonder politieke inmening alleen de renteverhoging al voldoende is om de markt af te koelen. De extra maatregelen zorgen ervoor dat de koopprijzen omlaag zullen gieren zonder dat de huurmarkt echt verbeterd. De politiek zou zich moeten richten op hoe de nieuwbouw op pijl gehouden kan worden ondanks hogere bouw- en financieringskosten en de rest met rust laten om meer negatieve effecten te voorkomen.
- Het is allemaal gerommel in de marge. Sinds woll is er woningnood. Er is maar een ding dat helpt: bouwen!!
- Het is bedroevend en een verder element dat de huur markt nog verder doet vastlopen
- Het is bizar dat de overheid van een goede investering binnen 1 jaar een negatieve investering maakt en de rol van de koopprijs zo een kleine rol speelt bij het bepalen van de huurprijs. Stel je voor men zou dit toepassen op de auto leasemarkt.
- het is diefstal van netto vermogen en mijn pensioen. ik ga keurig om met mijn huurders dit gaat averechts werken en helpt de huurder absoluut niet.
- Het is echt ongekend, je weet dat je als zelfstandig ondernemer keihard moet werken en daarnaast ook zelf moet zorgen voor je eigen pensioen, maar dat dit je zonder pardon snoeihard wordt afgenomen. Echt hoor dit is geen democratisch land op deze manier.
- Het is een erg slecht plan om de middenhuur te reguleren. Oplossingen van de woningnood moeten vanuit nieuwbouw komen. Verder is het gevolg gewoon dat de verhuurders worden





afgerekend op fouten die door de overheid in het verleden zijn gemaakt (geen regie in bouwen huizen in NL)

- Het is een schandelijke manier van extra belasting heffen, terwijl ik vanuit de beste bedoelingen een appartement heb gekocht. Er zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen kleine verhuurders, maximaal 5 eenheden verhuur, en professionele vastgoed partijen.
- Het is een waardeloze regeling, het geprognostiseerde rendement van 6,17 % ligt ver boven mijn werkelijke rendement (circa 3%). We schieten er helemaal niets mee op als samenleving. Tijdelijk zal een groep kopers profiteren van honderdduizenden woningen die wat goedkoper op de markt komen. Uiteindelijk komt er door de regeling geen enkele woning bij in dit land. Over 3-4 jaar is de storm uitgeraasd en dan is de middenhuur verdwenen en begint de vrije sector in A'dam dan pas bij bv 2500 euro waar je nu nog kunt huren vanaf bv 1300-1400 euro daar het midden-huursegment is omgezet koopwoning. Een woning die in de sociale sector valt aanhouden als belegging is zinloos want deze is verlieslijden tgv oa. de hoge Box III belasting.
- Het is in mijn ogen wel goed dat er iets aan het beleid verandert. Maar het moet niet te rigoreus gebeuren.
- Het is ondoenlijk om zo mijn pensioen te waarborgen.
- Het meest schandalige aan de voorgestelde plannen vind ik dat juist de verhuurders die de laagste huurprijs vragen -en zich dus het meest 'sociaal' gedragen- het meest worden benadeeld door de aanpassing van het belastingstelsel (de leegwaarderato). De totale belastingverhoging (uitgaande van een gelijke WOZ-waarde) bedraagt hierdoor 80%. Als ik ook de gestegen WOZ waarde meeneem kom ik op meer dan een verdubbeling in 2 jaar! Daarnaast vind ik het onbestaanbaar dat door de voorgestelde maatregelen je met een verlieslatende of nauwelijks renderend pand komt te zitten die zolang de huurder erin zit onverkoopbaar is geworden of tegen een zeer forse korting. Oftewel: de spelregels worden tussendoor gewijzigd zonder kans op een 'escape' maar wel met als gevolg tonnen verlies. Als dat geen onbetrouwbare overheid is.. Over de enquête: vraag 4 klopt m.i. niet: iemand met een hoog inkomen kan de maximale wws prijs betalen.
- Het ministerie vraagt de markt in feite te betalen voor de subsidie middenhuur. Sociale huur wordt gesubsidieerd, koop wordt gesubsidieerd maar het minuscule resterende segment wordt eigenlijk onmogelijk gemaakt door irrealistische rendement eisen. Werkelijk alle collega's die ik ken geven aan dat ze zich of uit de middenhuur gaan investeren of als dat niet kan bij mutatie gaan verkopen. Het komt in de randstad met de reductie in huurinkomsten, gestegen bouwkosten én verdriedubbelde belastingdruk simpelweg niet meer uit. Een belegger kan tegen 5% staatspapier kopen en risico vrij een beter rendement behalen dan door te investeren in woningbouw. Het ministerie lijkt zich dit niet te beseffen.
- Het politiek framen van particuliere beleggers en de wens aldaar tot drastisch nivelleren is ongepast. Het gaat hier om netto opgebouwde pensioenvoorzieningen (waar al heel veel belasting aan vooraf is gegaan). De ruime pensioenpot van niet ondernemend/zelfstandig NL wordt in de berekeningen tot nivelleren niet meegenomen!
- Het verlies aan huurwoningen in de vrije huursector zal vooral gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw. De regering heeft zich hiervoor inmiddels volledig afhankelijk gemaakt van toezeggingen van woningcorporaties en andere semipublieke investeerders (institutionele beleggers), terwijl de economische en juridische omstandigheden voor het kunnen realiseren van nieuwbouw ondertussen steeds ongunstiger worden. De woningmarkt is echter in de eerste plaats een voorraadmarkt. De toegezegde nieuwbouwwoningen worden in het gunstigste geval pas op middellange en lange termijn gerealiseerd. Woningzoekenden blijven daardoor vooral aangewezen op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Daarom mag bij de vormgeving van de huurprijsregulering niet



uitsluitend gekeken worden naar de gevolgen voor institutionele beleggers die betrokken zijn bij de realisatie van nieuwbouw. Er moet ook gekeken worden naar de gevolgen voor de vele kleine particuliere verhuurders in de bestaande bouw om zeker te stellen dat het aanbod van huurwoningen hier peil blijft. De wet houdt hier nu geen enkele rekening mee en neemt een eventueel verlies aan huurwoningen voor lief.

- het verschil tussen gereguleerd en vrije sector wordt groter, dus verschil arm en rijk ook.
- Het vertrouwen in de politiek met een stapeling van maatregelen is verdwenen.
- Het voelt alsof je steeds verder in het nauw wordt gezet met alle achtereenvolgende maatregelen, en er geen vrije economie meer is. Een van mijn andere zorgen is, wat moeten ondernemers doen als er geen veilige haven (vastgoed) meer is. De grote jongens redden zich wel, de kleine vissen worden het hardst geraakt met al deze plannen. Mijn vader heeft zich rot gewerkt (horeca) en z'n lichaam zowat opgeofferd, en heeft 4 appartement voor zijn pensioen, en wordt nu ook getroffen met al deze plannen, op z'n oude dag.
- Het voorgestelde rendement van 6.7 % vind ik pure diefstal.
- Hoe is het mogelijk dat er op het fictief rendement van 6,17% geen uitzondering is voor de sociale sector? De overheid bepaald het fictieve rendement, de WOZ waarde & dat mijn appartement in de sociale sector valt. Bij sociale sector woningen moet ik door mijn hoge WOZ letterlijk maandelijks geld bijleggen. Een woning in de sociale sector verhuren is verliesgevend (en dit is zonder rekening te houden met alle bijkomende kosten).
- Hopeloos gedoe ! Sparen loont niet , blijkt . Je kan beter schulden hebben
- hopen dat dit menig politicus en ambtenaar wakker maakt
- houd de box 3 (geleende)schuld als aftrek op box 3 vermogen. fictief rendement box 3 verlagen naar huidig of lager niveau.
- Huurders doorstroom zou mogelijk verplicht gemaakt moeten worden met mogelijkheid met subsidie voor de huurder om voor een vergelijkbare huur een geschiktere woning (lees kleiner cq aangepast) te kunnen verkrijgen.
- I have properties in the center of Amsterdam. I find the new proposal unfair because the WOZ only plays 33% in the point calculation. The new regulation will make prices for free sector rental house increase to the moon!!!!
- I understand that there are shortages of homes, but I've bought a house to invest. I only have one apartment to rent it's not like I'm a company that makes huge profits. If my home is more valuable I should be able to rent it for an higher price. A house in Amsterdam is different than an house in Hoofddorp. This is supposed to be my long term retiring plan also. This isn't the solution.
- Ik ben 2 jaar geleden begonnen met beleggen in vastgoed. Het is belachelijk dat deze maatregelen gerechtvaardigd worden met de opmerking 'vastgoedbeleggers hebben het de afgelopen decennia heel goed gehad'. Als dat zo is had u toen iets moeten doen. Niet achteraf de schade inhalen!
- Ik ben blij dat ik 2 huizen heb verkocht waar nu na een zeer dure renovatie opeens in de sociale sector zouden zijn gevallen. Op deze manier is het onmogelijk te verbouwen, te verduurzamen en te onderhouden. De huur dekt de lading totaal niet dus iedereen zal gaan verkopen of minder aan verbouwingen doen. Wat is immers, behalve bestuurlijke dwang, nog een motivatie om het te doen. Het wordt de binnenstad eigenaar zo onmogelijk gemaakt. Wellicht is het de bedoeling zodat alle woningen meer en meer in handen komen van grote bedrijven die het onroerend goed zullen opkopen.
- ik ben een huisvader die door zijn studerende kinderen opeens vastgoedbelegger is geworden. Dat bood mij de gelegenheid om minder te gaan werken. Nu word ik, op 65 jarige leeftijd, gedwongen om weer een baan te zoeken



- Ik ben hier behoorlijk van in paniek. Zal mijn woning moeten verkopen en een andere manier bedenken om in mijn pensioen te voorzien.
- Ik ben ondernemer en heb er voor gekozen om woningen te kopen zodat ik later voor mijn pensioen huurinkomsten heb om van te kunnen leven. Doordat de spelregels tussentijds door de overheid worden gewijzigd zal ik direct worden gekort op mijn pensioen. Deze overheid is onbetrouwbaar en ik vind het diefstal van mijn pensioen die ik met hard werken (en veel belasting betalen) probeer op te bouwen!
- Ik ben voor een redelijke belasting, maar dit schiet te ver door. Ook ben ik voor regulering van de huren, maar daarbij moet er zeker 5% van de waarde aan huur gevraagd kunnen worden zonder beperking. Alleen al om onderhoud rente en aflossing te kunnen dragen.
- Ik ben voornemens mee te doen aan collectieve rechtszaken tegen de staat indien een gereede kans van slagen inzicht is.
- Ik ben voorstander van hervormingen in woonbeleid, maar de huidige plannen zijn zo verstrekkend dat het voor een kleine belegger die niet in aandelen wil beleggen maar juist in vastgoed onrendabel wordt gemaakt. Bovendien betreft het vrije sectordeel slechts 3% van de woningmarkt, er zal per saldo maar weinig middenhuur uit bestaande huur bijkomen.
- Ik ben zzp'er in een vakgebied waar niet heel veel te verdienen valt (kunstsector). Dankzij het van mijn ouders geërfde huis, dat ik verhuur, heb ik een basisinkomen (de huur) dat ik aanvul met inkomsten uit werk. Zonder dit basisinkomen kom ik niet rond. Ik doe geen beroep op enige financiële voorziening van de overheid. Ik ben financieel volkomen onafhankelijk. Ik red me, en heb het huis als mijn pensioen achter de hand voor later. Aan deze situatie wordt door de overheid nooit gedacht. Als ik minder huur krijg, kom ik niet meer rond, moet ik mijn huis gaan verkopen, en eet ik mijn pensioen op. Dan heb ik straks alleen AOW en leef ik als bejaarde in armoede. Dat is schrikbeeld. Ik ben geen huisjesmelker. Ik heb 1 geërfde woning waar ik financieel van afhankelijk ben.
- Ik ben ZZP'er geweest en moet nu zelf pensioen opbouwen. Dat doe ik door mijn woning te verhuren. Als deze investering onder druk komt te staan, wordt opbouwen van mijn pensioen voor mij een moeilijk(er) verhaal. Overregulering van de overheid.
- Ik ben ZZP'er ik heb deze woningen gekocht als mijn pensioen. Ik hoop van harte dat deze niet in de vrije sector komen te vallen omdat mijn rendement dan ca. -42% wordt en ik dus wordt gedwongen de woningen te verkopen.
- Ik betaal nu 10k€ vermogensbelasting, dit gaat naar 40k€, dit lijkt nu op een overval, totaal onverwacht. Onze levensstijl moeten wij nu aanpassen. Investerings duurzaam gaan in de wacht. De aftrek 2.35% is te weinig, rente leningen zou meegerekend moeten worden.
- Ik bezit 5 huurwoningen, in de laatste 20 jaar zelf nieuw laten bouwen met hypotheek in Amsterdam. Op € 48.000,= euro na heb ik inmiddels van Netto geld al mijn hypotheek afgelost door mijn hele werkzame leven spaarzaam te zijn. Ik heb jaarlijks dividend uitgekeerd en belasting betaald ook om de hypotheek af te lossen, ook dat is gedaan van netto geld. Kortom een solide portefeuille (dacht ik) en kom nu uit op een rendement van 4,2% terwijl ik voor 6,17% belast wordt. Als ik alle kosten optel kom ik op een totale belastingdruk van ruim 70% op het onroerend goed. Hoe moet dit met mensen die nog wel schuld hebben. Ik ervaar dit als erg oneerlijk omdat dit mijn pensioen is. Ik ben geen huisjesmelker.
- Ik bezit een ongesplitst pand in Amsterdam. De benedenwoning heeft een huurcontract van vóór de invoering van liberalisatie en is dus in feite een sociale huur. Op de 2e woont een scheefhuurster in een sociale huurwoning. De 3e en 4e hebben we in 2021 (was ook sociale huur) gerenoveerd met geleend geld. De woning op de 4e zal terugvallen in de middenhuur en daardoor wordt onze investering lastiger terug te verdienen. Investeren in verduurzaming is nu niet mogelijk met de huren op de begane grond en de 2e verdieping en zal steeds ⁴⁸



problematischer worden, Verkoop van hele pand is de enige oplossing als rendement negatief wordt

- Ik bied 6 mensen die werken huisvesting in een drukke stad en deze verhuur is echt mijn pensioen. Als dit minder wordt moet ik mijn eigen woning ook gaan verkopen. Dat wordt een ramp.
- Ik bouwde altijd kleine maar hoogwaardige appartementen; dat doe ik niet meer vanaf nu maak ik alleen nog maar basic-appartementen; immers de overheid stelt: "Gij zult sociale huurwoningen bouwen" en dan komen ze er ook zo uit te zien.... Dus kale keukens, geen / goedkoopste vloerbedekking Alleen door 'kale hokken' te maken kan ik nog rendabele dingen bouwen. Dit lijkt mij het omgekeerde van het gewenste resultaat.
- Ik denk dat door deze regeling het gevolg is dat er minder huren woningen komen in vrije sector hoger segment maar de vraag blijft voor expats en bijvoorbeeld mensen in scheiding die geen huis willen kunnen kopen
- Ik denk dat veel kleine particuliere verhuurders nu gedwongen hun verhuurwoning(en) moeten verkopen. Gevolg is dat zij die verkopen aan de hoogste bidder, waardoor koopprijzen worden opgedreven en het voor huurders steeds moeilijker wordt een huurwoning te vinden.
- Ik ga het dubbele aan belasting betalen over de vele sociale huurwoningen met een enorme WOZ, daar kan ik niet meer van renoveren en geen energietransitie van betalen.
- Ik ga mijn huidige vastgoedbeleggingen zsm verkopen om met de opbrengst vastgoedbeleggingen in Spanje en Portugal te kopen waardoor ik meer rendement en bovendien geen vermogensbelasting over mijn buitenlands bezit hoeft te betalen.
- Ik ga niet akkoord met deze wijzigingen
- Ik ga verkopen
- Ik geloof in het sociale stelsel en het draagkrachtbeginsel. Tegelijkertijd moet er een balans zijn met het stimuleren van ondernemen en het opbouwen van vermogen.
- Ik heb al een laag inkomen als zzp'er en dit samen met mijn broer geërfde ouderlijk huis kan ik behouden door zelf op de begane grond te wonen en de overige twee verdiepingen te verhuren, en belangrijker nog: het is mijn pensioen.
- Ik heb als zelfstandige dertig jaar gewerkt aan de opbouw van een redelijk pensioen. Ik heb het altijd belangrijk gevonden om ook sociaal te (blijven) verhuren. Ik heb dat altijd in een verhouding van ongeveer 50/50 gedaan. Nu, precies op het moment dat ik met pensioen ga, is mijn verstandige financiële planning opgebouwd in een redelijk constant wettelijk kader over de afgelopen 30 jaar, ineens een waardeloos geworden. In plaats van inkomen heb ik nu een kostenpost.
- Ik heb de laatste 10 jaar ongeveer 1.4 miljoen geïnvesteerd in woning verbeteringen met het idee dat ik dat in een x aantal jaren terug ga verdienen. Doordat de overheid de regels tijdens het spel veranderd kan de verwachte terugverdien tijd verdubbelen en is eigenlijk onrendabel gebleken.
- Ik heb de laatste 23 jaar de grootste moeite gehad om het rendement op 1,5% te krijgen. De grootste kostenpost is het onderhoud. Daarna de makelaarskosten, de leegstand en de WOZ belasting en andere belastingen. Met de geplande verzwaren valt mijn pensioen weg en kan ik niet anders dan de panden verkopen.
- Ik heb geantwoord zoals nu verwacht wordt wat de situatie in 2024 zal zijn. Mijn rentes staan vast tot 2027/2028. Als de rentes dan nog gelijk zijn met de rentes nu dan wordt de situatie nog vele malen slechter en zal ik maandelijks echt vele honderden euro's moeten bijleggen. Dat gaat niet, maar verkopen kan ook niet, want van de waarde in verhuurde staat blijft niks over. Ik kom écht in de financiële problemen. De woningen die ik verhuur zullen door wws



goedkoper verhuurd moeten worden dan wat een koper alleen al aan rente kwijt zal zijn bij koop van dezelfde woning. Dat gaat niet.

- ik heb geen moeite met de voorgestelde regeling want er worden exorbitante huren gevraagd die nauwelijks zijn op te brengen behalve door de happy few en dan nog zijn het achterlijke bedragen die soms worden gevraagd
- Ik heb heel hard gewerkt om wat financiële zekerheid op te bouwen. Dat is als ondernemer niet verkeerd. Ik krijg nu het gevoel dat ik een halve crimineel ben omdat ik in woningen geïnvesteerd heb. Ik verhuur een huis aan een sympathieke student voor een gemiddeld lage huur. Daar zat weinig winst op maar op lange termijn met wat stijging van de waarde van de woning was het nog net rendabel. Hier moet ik direct mee stoppen alleen al door de aanslag van het fictief rendement en de huidige woningmarkt waarbij de prijzen van woningen zakken.
- Ik heb hier geen goed woord voor over, eerst bouwde we pensioen op in eigen beheer, dat werd om zeep geholpen, toen Pensioen opbouw via huurwoningen en nu word dat weer om zeep geholpen, en maar zeggen dat ondernemers meer aan Pensioen opbouw moeten doen. Mijn vertrouwen is compleet weg in onze overheid.
- Ik heb slechts een verhuurde woning, maar toch de enquête ingevuld.
- Ik heb te doen met jonge mensen en mensen met beperkte inkomens die (nog) geen woning kunnen kopen. Het zal voor hen nu ook nagenoeg onmogelijk zijn om een woning te huren. Beleggers zoals ik gaan al hun woningen verkopen om niet weer een sociale huurder voor de komende 50 jaar te krijgen.
- Ik hoop dat u deze enquête aanbiedt aan Hugo de jonge!
- Ik hoop dat we hier mee wat bereiken
- ik investeer veel in de panden, maar als dit niet lonend is dan verkoop ik alles... minder huurwoningen dus... slecht plan
- Ik ken heel veel investeerders die nu al beginnen met uitponden. Terwijl de vraag steeds groter wordt. En de voor de grote investeerders kan het niet uit.
- Ik maak mij grote zorgen. Ik heb een paar nette woningen in centrum Amsterdam. Deze worden verhuurd tussen de 1375 en 1600. Indien de aangekondigde maatregelen doorgaan, zal ik alle woningen verkopen. De huidige huurders kunnen en willen deze woningen niet kopen. Bij vertrek van de huurders zullen ze verkocht worden. Toekomstige huurders zullen dus niet meer in mijn woningen kunnen wonen en de schaarste zal dus NOG verder toenemen. Op dit moment wonen in mijn woningen leraren, chef-koks, maatschappelijk werkers etc. Deze mensen vallen tussen het spreekwoordelijke sociale huur-wal en koop-schip. Erg verdrietig voor alle toekomstige (betaalbare) huurwoningzoekers.
- Ik maak mij zorgen over mijn toekomstige financiële situatie.
- Ik moet nu mensen op straat gaan zetten omdat er geen rendement meer op een woning zit, en ik heb ineens geen pensioen meer. Uiteindelijk is een redelijk opgebouwd inkomen voor mij straks toch ook weer goed voor de economie ?
- Ik schat dat ik door box 3 een belastingdruk heb dit jaar van 80%. Rendement van 6,17% is in veel gevallen 50% hoger dan de huidige bruto huur.
- Ik verhuur 1 woning in Amsterdam. Dat is mijn pensioen. Ik voel mij ernstig gediscrimineerd ten opzichte van ambtenaren die wel een pensioen hebben. Ik heb als gepensioneerd zpp'er wel risico gelopen en wordt nu door de overheid gestraft doordat mijn pensioen fors wordt belast. Ik overweeg uit Nederland weg te gaan.
- Ik verhuur verschillende woningen in box 3 waarvan er een paar een erg lage huurprijs hebben. Afgezien van de aanpassingen naar boven van ALLE tarieven in box 3 is ook de leegwaarderatio, lees korting bij te lage huur, drastisch ten nadele van verhuurder aangepast. Het resultaat hiervan is een negatieve cashflow zelfs zonder enige rente mee te



nemen. Huurder zullen alle verhuurders proberen deze huurovereenkomsten linksom/rechtsom te beëindigen en daarna het pand te verkopen. Dit druist op 2 fronten tegen het overheidsbeleid in, de lage huren worden beëindigd en terugloop van het aantal huurwoningen.

- Ik verkoop mijn woning als deze vrij komt, want verhuren is voor mij niet rendabel met de nieuwe wetgeving
- Ik verwacht dat de doorstroming helemaal stilvalt; als je eenmaal een middenhuurwoning in amsterdam oid hebt, geef je die nooit meer op
- Ik verwacht dat dit huursegment veel minder woningen komen omdat investeerders deze woningen gaan mijden. Bij leeg komst afstoten van deze woningen. Dus is er straks alleen nog sociaal (pensioenfondsen en corporatie) en dure huur voor de belegger. Nog meer druk op de huurmarkt.
- Ik verwacht dat er veel gereguleerde huurwoningen bij vertrek van de huurder zullen worden verkocht.
- Ik vind dat de aankomende wetwijziging inbeuk doet op mijn eigendomsrecht. Ik heb de woningen aangekocht/ gebouwd met een bepaald rendement in gedachten en door de wijziging verlies ik mijn inkomsten en vermogen. Daarnaast heb ik zelf een aantal woningen aan de markt toegevoegd door ze te bouwen en dit krijg ik voor terug: (Ik ben ook een ondernemer en investeren in vastgoed is mijn pensioen die wegvalt en ik heb weinig tijd om opnieuw pensioen op te bouwen. Deze maatregelen van politiek hebben een enorm inslag op mijn gezondheid gehad, ik kan niet meer werken, ben overspannen en heb heftige paniek aanvallen. Ik hoop dat politiek in Den Haag kunnen inzien dat ze alles kapot maken. Zonder investeerders worden geen huizen in Nederland gebouwd.
- Ik vind dat er een verschil zit tussen commerciële verhuur waar het pand in bezit is van een bedrijf en waar de eigenaar een persoon is. Ik zie ook niet of er een verschil is tussen gemeubileerd en ongemeubileerd
- Ik vind de 6,17% buitenproportioneel hoog gezien dit percentage is gebaseerd op het verleden in de goede tijd, minder gereguleerde maatregelen, lage inflatie ed. Wij hebben tevens te maken met hogere onderhoudskosten, duurzaamheidsverplichting, een te verwaarloosbare leegwaarderatio in combinatie met een hoge woz, een lagere woningwaarde en veel hogere rente. Vind het ook niet normaal dat schuld als het ware bij je vermogen wordt opgeteld, want percentage wat je eraf mag halen is te verwaarlozen. Tevens vind ik de rente met een financier je risico en je schuld geen vermogen!!! Dit vind ik echt een serieuze inbreuk op het eigendomsrecht en onbegrijpelijk dat dit voor bestaande situaties geldt en niet voor nieuw aan te kopen vastgoed. Wat een spijt heb ik nu van mijn investeringen. Ik kan deze nu nog niet meteen verkopen omdat ik dan helemaal veel verlies heb. Ook ik heb nl heel veel kosten moeten maken bij notaris, taxateur, financier, 8% overdrachtsbelasting, verhuurbemiddeling ed. Dat zijn kosten die je nl. neemt voor de lange termijn. Tevens zijn deze investeringen bedoelt voor mijn pensioen. Ik moet dit nl zelf regelen in tegenstelling tot de goed geïndexeerde pensioen van ambtenaren
- Ik vind de voorstellen een behoorlijke aantasting van eigendom. Ik heb als zelfstandig ondernemer bewust de woning aangehouden voor de verhuur (keep-to-let) om zo ook mijn pensioen veilig te stellen. De planning is, pas over een jaar of 15 te verkopen en niet volgend jaar als de huidige huurperiode verloopt. Als ik weer een huurcontract voor bepaalde tijd kan aanbieden en ik moet een aantal jaren met minder huurinkomsten doen, oké, dat kan ik accepteren. Maar niet dat ik een nieuwe huurder er nooit meer uitkrijg. Dus dan ga ik niet verhuren en het huidige huis als pied a Terre gebruiken. Dan woont er niemand.
- Ik vind het een slecht plan want mijn inkomen zal bijzonder achteruit gaan, mijn pensioen is geen fetpot.





- Ik vind het een verschrikkelijk domme regeling. Door het verhoogen van de puntengrens, is er straks geen woning meer te huur. Iedereen wordt gedwoongen de woing te verkopen. Daarmee komt de politieagent en verpleegster echt niet mee terug de stad in. Los daarvan is de maximale huurprijs echt bizar laag, zeker nu met infaltie etc. De regeling bereikt helemaal niks, integendeel zelfs... verhuurders bedienen een markt. En niet iedereen is een 'prins bernard'.
- Ik vind het onbestaanbaar dat pensioenfondsen wel mogen beleggen in woningen en particulieren (ZZP-ers) die voor eigen pensioenen sparen niet. Mijn grootste frustratie is nog wel dat de overheid zelf problemen veroorzaakt door massale immigratie in combinatie met verzaken te bouwen, en nu eigenaren met de problemen opzadelt.
- Ik vind het ook onterecht dat gemeente monumenten geen extra punten krijgen, maar rijksmonumenten wel. Dit terwijl gemeente monumenten tegen veel van dezelfde beperkingen aanlopen (veel duurzaamheid skaat regelen zoals dubbel glas, mag niet bij mijn pand, zodat ik lastig een hoge Energielabel krijg terwijl ik die nodig heb voor de punten). Kortom: ook gemeente monumenten 50 punten extra geven!
- Ik vind het prima om belastingen te betalen zolang het in het redelijke blijft, begrijp me goed. Echter veronderstelde rendementen ($6,17\% * WOZ * 0,95$) die verhuurders nooit halen. En ook niet als huurders die al jaren zitten de huur makkelijk kunnen betalen. Enige wat er gebeurt is dat zij er op vooruit gaan, en ik de min in draai levensonderhoudt en geen pensioen meer heb.
- Ik vind het redelijk dat er (wat) meer belasting betaald moet worden. Maar nu wordt er aan ene kant bizar meer box 3 belasting geheven, terwijl aan de andere kant (WWS) ik een verlieslatende exploitatie krijg. Kijkt de overheid ook naar een overgangsregeling om panden (zonder overdrachtsbelasting) van box 3 naar box 2 te brengen?
- Ik vind iets meer belasting betalen (zeer) acceptabel, maar het slingert nu volledig de andere kant op met opeenstapeling van vele fiscale en juridische regels. Dit had veel gematigder en terughoudender moeten worden ingevoerd.
- Ik vind vooral de patstelling tussen de eisen van gemeentelijke monument en maatregelen voor meer duurzaamheid een pijnpunt. Het is b.v. onmogelijk om de ramen (en vooral balkondeuren) duurzamer te maken vanwege verbod om sponningen aan te passen (zelfs niet aan de achterkant van de woning).
- Ik vind, als particulier, die een woning bezit deze survey veel te ingewikkeld. De vragen zijn meer op een belegger afgestemd. Ben benieuwd naar het rapport.
- Ik vind het belachelijke dat er niet deskundige mensen in deze branche zaken door willen voeren terwijl ze niet eens het effect ervan weten. Daarnaast heb je in elke branche excessen en zouden ze allemaal onder de loep moeten nemen zoals het nu ook in het vastgoed gebeurt. Mijn vertrouwen in de regering is weg en zal zodra ik kan mijn vermogen elders buiten NL wegzetten.
- Ik voel mij als 'nette' belegger in twee perfect onderhouden eensgezinswoningen weggezet als 'huisjesmelker' die moet boeten voor iets waar ik niet voor verantwoordelijk ben. De veelheid van maatregelen om de verhuurders aan te pakken is ongekend en stapelt zich op. Het voorgespiegelde rendement van 6,17% is uit de lucht gegrepen, ik zit op bruto 4,9% (= bruto huur / WOZ) terwijl ik wel eigenaarslasten (verzekering, belastingen, onderhoud) heb. Netto Rendement zal op 3,5% liggen terwijl ik word afgerekend op 50% meer. In de komende maanden investeer ik 35k in de woningen (kozijnen 26k, voegen 5k en zonnepanelen 4k) maar ik vraag me af waar ik het voor doe. Ruimte voor verduurzaming, onderhoud ed. blijft en niet/nauwelijk over. Belasting betalen over rendement vind ik normaal maar dat rendement moet er dan wel zijn.
- Ik voel mij behandeld als stront, terwijl ik mij nooit heb misdragen op de manier die door ⁵² zowel de media, politici als het overgrote deel van de samenleving lijkt te worden betoogd.



Heb heel hard gewerkt om van mijn pand een fijne plek te maken voor mijn huurders, maar dat is straks in 1 klap over. Alleen al dit jaar al verdwijnen alle huurinkomsten die ik heb ontvangen in de vorm van Box 3 belasting op basis van een zogenaamd "fictief rendement". Ik ken absoluut geen enkele verhuurder die een rendement maakt van meer dan 3,5% voor belastingen. Ikzelf iig niet.

- Ik voorspel dat er snel geen kamer meer te huur is en de woningnood alleen maar groter word. Ze maken het land kapot op deze manier. Het is toch normaal dat iemand boven de 60 meer bezit, wat minder hypotheek heeft dan iemand van 20 na 40 jaar werken.
- Ik wens de heer de Jonge en zijn ministerie veel wijsheid toe. Veel deskundigen zijn het er over eens dat de plannen niet rechtvaardig zijn. We zien veel (oudere) particuliere beleggers in de financiële problemen komen. Veel particuliere beleggers hebben in het verleden beslissingen genomen of aankopen gedaan, door opeens de spelregels te veranderen komen zijn in de problemen.
- Ik word gekort op mijn inkomen omdat ik via deze weg besloten heb te werken in verband met mijn arbeidsongeschiktheid.
- Ik zie dit persoonlijk niet als oplossing voor het probleem omdat ik vermoed dat er hierdoor minder huurwoningen beschikbaar zullen zijn .
- Ik zie een groot deel van mijn pensioeninkomen verdwijnen. Is al geen vetpot.
- Ik zie mijn oudedagsreserve oplossen.
- In Amsterdam wordt er boven op al deze maatregelen ook nog gesproken om de onroerend goedbelasting voor verhuurde woningen zwaarder te gaan bijlasten bij particuliere verhuurders. Doel, verhuur nagenoeg onmogelijk maken.
- In een markt van vraag en aanbod is het logisch dat populaire producten meer kosten. Ook een huurder maakt daar een keuze in. Ik vind wel dat leerkrachten/politie/zorgpersoneel hogere huursubsidie moeten krijgen om ook de populaire steden te voorzien van onderwijs.
- In middenhuur zijn jaren 30 woningen in A'dam op geen enkele manier meer rendabel te houden (hoge kosten onderhoud, erfpacht etc.). Zelfs zonder hypotheek. Met name voor ons als relatief kleine particuliere eigenaar (> 6 < 25 woningen) die hecht aan goede/redelijke huren is het met alle nieuwe regels niet meer rendabel te krijgen. We hebben een te kleine portefeuille om extra investeringen te kunnen opvangen en worden nu gedwongen afstand te doen van panden die al generaties in de familie zijn.
- In mijn geval, een kleine particuliere belegger, zullen de woningen worden verkocht indien deze onder de 187 punten zitten en verdwijnen deze woningen dus van de verhuurmarkt. Wat vooral frustrerend is is het gevoel dat de maatregelen dus averechts werken. Waar de middenhuur nu hoog is is er straks geen middenhuur meer. Waar ik bang voor ben is dat de regels na een tijd worden teruggedraaid en dat ik dan al mijn zorgvuldig opgebouwde mooie bezit en pensioen kwijt ben.
- Inbreuk op eigendomsrecht. Onrechtvaardig om de huurprijs zodanig te reguleren dat een bruto rendement resteert van 1,3%, waarbij er belasting moet worden betaald alsof 6,17% rendement wordt behaald, waarbij ook nog een de WOZ belasting uitgaat van de volledige WOZ waarde. In strijd met redelijkheid en billijkheid.
- je kan middenhuur niet hervormen, zonder te kijken naar lage huren. een huur van 200 a 300 per maand is echt niet van deze tijd met dergelijke huurinkomsten geeft de pandeigenaar niet de ruimte om te investeren die moeten ook meteen aan te passen zijn naar reelee niveaus overeenkomstig puntentelling
- Kabinet pakt alle zuur betaalde / gespaarde geld. Mensen doen iets voor hun toekomst, knippen ergens anders vandaan om te kunnen investeren. En zelfs dat word dan weer ontnomen
- Kleine investeerder is weer de dupe van falend kabinet beleid.



- Laat de regering is echt kijken naar netto rendement, bv een afbetaalde woning met een WOZ waarde van 600.000 die voor 2000 Euro p.m. (kale huur) gemeubileerd verhuurd wordt. VVE KOSTEN: 250 p.m. Makelaarskosten 1000 per jaar Onderhoudskosten 1000 per jaar Leegstand 1000 per jaar Lokale belastingen 1000 per jaar. Fiscale bijtelling (huidig) 30 procent van 4 procent is 1,2 procent maal 600000 = 7000 Euro Bovenstaand (en dat zijn echt laag ingeschatte kosten zijn dus 14000 op jaarbasis. Opbrengst dus 10000 Euro, dus rendement van $10000/600000 = 1,67$ procent. HOEZO HUISJESMELKER ?
- Lang maar heel zeker schuiven wij richting het socialistische systeem!
- leegwaardratio wijziging heb een woning in box 3 met een WOZ waarde van 780.000,00 en komt een huur uit van 6.000,00 per jaar dan moet ik meenemen in mijn vermogensrendementsheffing dan moet ik daar +/- 500,00 gemeentelijk heffing over betalen en verzekeringspremie laat staan dat ik het moet onderhouden u begrijpt dit kan nooit uit!
- Maak de transfer van vermogen via de nederlandse huizenmarkt een keer transparant. Door het stelsel van sociale huur (lees: prijsmaximering) is er een gigantische transfer van rijk naar arm. ("als ik wordt gedwongen iets van 100 euro te verkopen voor de maximumprijs van 80 verlies ik 20 euro en heeft de koper 20 "overwinst". Dezelfde redenering geldt voor een gemaximeerde huur. Ik heb in de hele lobby nog nooit iemand gehoord over deze onzichtbare belastingheffing. Soms cashen huurders die ook nog eens letterlijk (door illegaal onder te verhuren). Dat risico op illegale onderverhuur wordt door dit beleid alleen maar groter. Ik zeg het met een wrange glimlach, maar "wat een graaiers zijn het eigenlijk. Die huurders..."
- Maak me zorgen over afschaffing tijdelijke huurovereenkomsten. Mijn grote angst: Door regulering middenhuur verlieslatend verhuren...en door afschaffing tijdelijke huurcontracten krijg ik ze er niet meer uit. Ik verwacht dat de regulering op termijn wordt teruggedraaid, tot die tijd accepteer ik negatief rendement. Maar als ik huurders voor een te laag bedrag verhuur en ze er niet meer uitkrijg, ga ik wel verkopen.
- Maatregelen gaan totaal voorbij aan belangen kleine beleggers, die kleine portefeuille voor inkomen/pensioen hebben
- Markt vrij geven, vergunningen voor splitsen stimuleren.
- meeste huren zijn momenteel zo laag (in Amsterdam oudwest) tussen € 300,- en € 400,- dat huurders (die al 20 jaar huren) niet weg gaan omdat ze dan meer huur gaan betalen. Ik begrijp de huurders wel, maar het is onredelijk als de WOZ-waarde wel commercieel is. Mijn rendement wordt circa 1,6% (omdat de woningen hypotheek vrij zijn).
- Met de maatregelen die nu op tafel liggen, worden ook mensen benadeeld waar de overheid waarschijnlijk helemaal niet aan denkt. Ik ben zelf alleenstaande moeder en toen ik de kans had om te verhuizen en mijn appartement in Amsterdam aan te houden voor de verhuur, was dit voor mij een mooie kans om een meer stabiele financiële situatie te creëren voor de toekomst van mijn zoon en mij. Met de nieuwe maatregelen valt dit weg. Wanneer ik vervolgens mijn appartement verkoop, levert de maatregel uiteindelijk helemaal niet op waar die voor bedoeld is.
- Met de voorgestelde plannen zullen er weinig huurwoningen meer overblijven, terwijl daar wel veel vraag naar is. De gedachte dat iedereen wil/kan kopen klopt niet. Mijn (duurzame) woningen zijn aangekocht als liefhebberij en worden verhuurd aan personen die om wat voor reden dan ook een beperkt aantal jaren op een toplocatie in Amsterdam willen wonen. Ik reken geen onredelijke huurprijzen (onder de marktwaarde), en zorg samen met mijn verhuurmakelaar uitstekend voor mijn huurders. Dat is de markt waar ik actief in ben, en dat moet je niet proberen te reguleren. Er is op deze manier sprake van aantasting van het eigendomsrecht, en dat zou niet mogen kunnen.
- Met dit beleid verkoopt elke belegger zijn vastgoed wat. Het in vrije sector valt



- omgang met expats mis ik nu en wat we kunnen leren van steden als Parijs/ Barcelona/ Athene. Het moet niet zo zijn dat we in NL denken dat het normaal is dat iemand voor een dubbeltje in de binnenstad zou moeten kunnen wonen gezien de enorme investeringen die in Grachtenpanden moeten worden gedaan.
- Ondernemers die aan pensioen opbouw in eigen beheer doen middels een vastgoed portefeuille worden door zwabberend overheids beleid flink afgestraft, zowel in veel te hoge veronderstelde rendementen (box 3) als door de grens voor leningen uit de eigen BV (wet excessief lenen). Daardoor worden ondernemers gedwongen op de commerciële markt te lenen, ook als er in de eigen BV voldoende liquide middelen aanwezig zijn. Dat is volkomen absurd, dat je door de overheid gedwongen wordt geld aan commerciële instellingen af te dragen terwijl dat niet nodig is. Bovendien is de marktrente nu zo hoog dat het volledig onmogelijk is om nog rendement te maken met nieuwe leningen die afgesloten moeten worden nu de wet excessief lenen binnenkort actief wordt. En de veronderstelde rendementen van >6% zijn onmogelijk haalbaar met de huidige aanschaf prijzen, alleen wellicht bij een portefeuille die al tientallen jaren in bezit is. Jonge ondernemers kunnen hier niet voldoende rendement meer uithalen bij de voorgenomen maatregelen. Dit heeft verkoop tot gevolg, waardoor de huurmarkt - waar ook een enorm tekort aan woningen is - nog verder onder druk komt te staan. Of dit gaat leiden tot verhoging van de huurprijzen om nog enigszins te kunnen compenseren voor het verlies aan inkomen door de rare maatregelen van de overheid. Ondernemers verliezen de mogelijkheden om een fatsoenlijk pensioen zelf op te kunnen bouwen en worden zo gedwongen om pensioen in beheer van een van de grote commerciële instellingen te gaan doen, waar het nodige aan de strijkstok blijft hangen. Kolder, in een land dat van de MKB sector afhankelijk is! Er zijn ondernemers die niet in aandelen willen beleggen maar in iets tastbaars zoals vastgoed. Dat wordt met alle maatregelen om zeep geholpen. Dit gaat leiden tot hogere huurprijzen ter compensatie en tot een groter tekort in de huursector, zeker in de grote steden. Combineer dat met de huidige problemen binnen de overheid die nieuwbouw tegenhouden (w.o. stikstof problematiek) en je weet nu al dat de maatregelen niet gaan werken.
- Ongeacht het beleid er komen niet meer woningen van. Onterecht richt de Jonge zich op de vastgoedbelegger. Symbool politiek
- Ongelooflijk ondoordachte regeling. Ik heb ook een bouwbedrijf en zie een enorme vraag uitval bij de woning beleggers om de investeren zolang er geen duidelijkheid. Het is namelijk nog steeds niet door de 1e kamer en ik denk dat dat ook niet gaat gebeuren.
- Ons pand is gekocht met geld, waarover ik al belasting heb betaald. Met de nieuwe regels word ik echter dubbel belast. Dit pand is mijn pensioen. Dit wordt nu ook extra belast.
- Onze overheid heeft gezorgd voor deze krapte op de woningmarkt en denkt het probleem zo op te lossen. Ik ben helemaal klaar met Hugo Dwang. Los het probleem op en laat ons met rust!
- Onzinnige plannen. Weer een sterk staaltje voorbeeld van de overheid die diegene die een bepaalde investering hebben gedaan en daar nu wat geld mee verdienen (voor bijv een pensioen), weer in te dammen en te reguleren. Om gek van te worden. Voor mijn gevoel speelt ook hier weer een zekere jaloezie een grote rol. Daarbij lost dit niet het probleem van woningtekort op. Het probleem wordt hiermee verschoven, maar niet opgelost, want de hoeveelheid inwoners van Amsterdam/NL blijft groeien.
- Op deze wijze wordt de particuliere verhuurder uit de markt gedrukt. De belasting in box 3 stijgt zowel wat betreft grondslag als wat betreft tarief (dubbele stijging), de inkomsten gaan omlaag en dan heeft de overheid ook nog de wens om te verduurzamen. Dat gaat niet samen!
- Op dit moment niets.
- Open-Ended Response



- overheid faalt
- Overheid moet gaan nadenken over de laatste wijzigingen, met de huidige rente, BOX3, nieuwe puntentelling en hoge bouwkosten is bouwen en verduurzaming nagenoeg onmogelijk, tenzij de overheid hoge subsidies gaat verstrekken. Verder zijn de ingrepen de laatste jaren van dusdanig aard dat de impact op vastgoed te ver doorslaat.
- Overheid moet juist marktwerking verbeteren en minder duur maken, alleen dan zal de huidige problematiek verholpen worden.
- Overheid werkt wel met fictief rendement maar de maatregelen hebben een zeer negatief effect op het werkelijke rendement.
- Particulieren die 1 of 2 woningen verhuren zouden hier niet mee lastig gevallen moeten worden.
- Puntenstelsel hopeloos verouderd. Houdt geen rekening met kwalitatief goed verbouwde woning. Bv een zeer slim uitgedachte en daardoor dure design keuken in een kleinere ruimte waar geen aanrechtblad van 2m mogelijk is. Die investering heb ik gedaan om een bepaald soort huurder te trekken en wordt teniet gedaan door de nieuwe regels.
- Real estate investing requires a long-term perspective with clear and stable rules. The rent control proposal in combination with ongoing changes in tax regulation represent a drastic shift of rules for real estate investors. I have decided to stop investing in the Netherlands and I plan to move investment portfolio abroad due to the ongoing, drastic and sudden changes in regulation. The Netherlands is no longer a reliable business partner.
- Recht op bezit tast men aan op deze manier. Ze straffen de werkende die geen pensioen hebben om goed te maken dat ze zelf tekort geschoten zijn met woningbouw.
- Regulieren klinkt altijd goed maar zal uiteindelijk voor meer problemen zorgen voor verhuurder en huurder, en minder betaalbare woningen.
- Schandalige gang van zaken om de markt te proberen te reguleren..
- Schande voor iedereen die geen pensioen heeft en op deze manier zijn/haar oudedagsvoorziening ziet verdwijnen
- Subsidie voor verduurzaming geldt niet voor kamerhuur panden. Juist deze panden waarbij de gebruiker betaald lijken me het waard om te motiveren tot verduurzamen. Bij oudere panden waar geen hypotheek op rust, is er geen intentie om te verduurzamen voor een eigenaar/verhuurder. Puntenhuur mag wellicht iets stijgen alleen dit is niet in lijn met de kosten voor het verduurzamen van oude binnenstad panden van grote steden. Meenemen met de bestaande subsidies zal een motivator zijn om daadwerkelijk te gaan verduurzamen. Bij de slecht geïsoleerde panden betaalde de student huurder de hoge rekening.
- succes
- Superblij dat de ridicule huizenmarkt en de excessen ervan worden aangepakt. Helemaal prima om daar aan mee te betalen. Kloof tussen rijk en arm moet kleiner! Voor NIMBY geen plaats.
- symbool politiek waarbij men de consequenties niet wil overzien. Ik heb zelf een bouwkegel (box 3) waarop 7 appartementen mogen worden gerealiseerd; met de huidige rente, bouwkosten en kabinetsplannen (box 3 én puntentelling) heeft mijn accountant afgeraden te bouwen. Lees : grondkosten nul en nog niet rendabel.
- Teleurstelling dat dit soort maatregelen altijd bedacht worden zonder overleg met de markt
- Ten gevolge van deze maatregelen zal aan onderkant van de vrije sector de relatief goedkopere vrijesector huurwoningen wegvallen, gevolg gemiddeld hogere huren vrije sector woningen. De vrije sector is al minder dan 8% van de woning voorraad. De wet/ maatregel lossen niets op. Het genereert meer koopwoningen en minder vrije sector > geen doorstroming, duurdere vrije sector... het werkt ave rechts!
- Tjsa, zijn we in het buitenland niet beter af?



- V
- Verdere inbreuk op mijn eigendomsrechten.
- Verhoging OVB (8% sinds 2021, nu 10,4%) voor aankoop woningen die niet direct worden gebruikt voor zelfbewoning, naast verhoging Box 3 belasting en verhoging OZB maakt dat de markt voor tijdelijke verhuur (tot max 2 jaar) gaat opdrogen. Idem v.w.b. huur met huurbescherming. Ook de beperking van aftrekbaarheid financieringsschuld tot circa 2,5% (Box 3) gaat negatief uitpakken (wie kan nu nog een hypotheeklening afsluiten voor circa 2,5%?). De voorgenomen overheidsmaatregel zal effecten hebben die tegengesteld zijn aan het beoogde doel (=meer betaalbare huurwoningen), omdat de voorraad woningen voor verhuur (tijdelijk of met huurbescherming) gaat opdrogen, niet a.g.v. markt maar a.g.v. stapeling van belastingeffecten.
- Verhuurders worden zeer ten onrechte negatief weggezet als huisjesmelkers en pandjesbazen, m.n. door Hugo de Jonge. Deze man zou op staande voet moeten worden ontslagen. Datzelfde geldt voor Van Rij.
- Verlagen de huren van bestaande woningen zal niets veranderen aan woning voorraad. Ik vind juist dat de particulieren meer ruimte moeten krijgen om te nieuwe woningen bouwen, hierdoor meer belasting betalen en met deze belasting geld woningbouwverenigingen sociale en middensegment woningen bouwen.
- Verschrikkelijk dom beleid wat de woningnood niet gaat oplossen en verhuurders dwingt zo duur mogelijk te verhuren. Voorts is het fictieve rendement volstrekt onrealistisch; wie maakt er nu 6,17% rendement op de WOZ-waarde?
- volkomen onbillijk, investeren heeft weinig zin, je mag de kosten toch niet aftrekken.
- Volkomen verkeerde maatregelen, woningmarkt zal nog meer stagneren en nieuwbouw neemt nog verder af.
- Voor de kleine investeerder is dit heel negatief. Ik heb één woning omdat ik geen pensioen heb.
- Voor mij, een particulier met 1 appartement, die ik wil gebruiken voor het pensioen van mijn vrouw (kleine zzp'er) heeft dit een serieuze impact, we zijn al 15 jaar bezig met aflossen en investeren in het appartement. De vragen wat het rendement gaat zijn in deze enquête, is niet makkelijk te bepalen, hiervoor zal je al snel een belasting adviseur moeten inschakelen. Wij verhuren het appartement tegen een zeer schappelijke prijs en zijn zeker geen huisjesmelkers met slechte bedoelingen die het onderste uit de kan willen halen met het verhuren van 1 appartement. Ik verwacht dat de overheid nog met aanpassingen gaat komen om de grote verhuurders aan te pakken, maar niet de burger die 1 of 2 appartementen heeft als pensioen. Het is gewoon niet fair om de pensioen spaarder te vergelijken met mensen die van vastgoed beheer hun beroep hebben gemaakt.
- Voor mijn pensioen heb ik een strategie bedacht en uitgevoerd. Dan worden de regels ineens veranderd. Wat een onbetrouwbare overheid! Ik heb al 8% overdrachtbelasting betaald over 2 van de 3 appartementen. Het duurt jaren voordat ik dat heb 'terugverdiend' met de verhuur. Voordatiomecht rendement krijg. Ik kocht voor de lange termijn. Als ik nu moet verkopen omdat mijn rendement kunstmatig daalt, kost mij dat tienduizenden euro's. Dit verlies nemen doe ik nog niet. Ik zing het uit tot het echt niet anders kan. Hopelijk komt men tot redelijkheid. Of verandert de wet over een paar jaar weer. Pensioenfondsen zitten ook on vastgoed. De meeste werknemers hebben hun pensioen ook dankzij vastgoed verhuur. Waarom zzp'ers pakken?
- Voor particuliere beleggers is het verhuren van woningen niet interessant meer. Er blijven dan ook weinig woningen meer over voor verhuur omdat beleggers gedwongen hun huizen te verkopen.





- Voor personen die maar 1 woning verhuren is dit te zot. Die kunnen toch moeilijk verantwoordelijk gehouden worden om het peil van sociale huurwoningen op stand te houden. Daarvoor zijn er Sociale Huurwoning Corporaties. Maar die gooien sociale huurwoningen in de verkoop! Voor ons is dit gewoon een woning die we eventueel weer gaan bewonen of als schraal appeltje voor de dorst. TE ZOT!
- voor zzp-ers en kleine ondernemingen is dit ons pensioen, verandering van de regels tussendoor is oneerlijk (=communisme!), we werden steeds aangesproken op verantwoordelijkheid om voor eigen pensioen te zorgen en dat wordt ons nu afgepakt! Paniek!!! (PS alleen sparen kon niet, want spaargeld werd hoog belast)
- Vooropgesteld dat ik het ermee eens ben dat we iets gaan doen aan de soms belachelijk hoge huren, maar ik ben het er niet mee eens dat de regering bepaalt wat ik mag vragen terwijl ze ondertussen nauwelijks iets doet aan woningbouw of andere maatregelen om woningen die voor de sociale huur in aanmerking komen beschikbaar te maken. Denk aan het tegengaan van scheefwonen of zoals na WOII bejaardenhuizen bouwen zodat bejaarden die dat willen daar kunnen wonen en zo hun huizen voor de woningmarkt beschikbaar maken. Met de huidige vergrijzing is dat echt een probleem. Verder vind ik die hele woz-waardebepaling belachelijk. Huizen krijgen nu een woz-waarde aan de hand van de verkoop van huizen in de buurt ongeacht of de woning gesplitst is of niet (alleen dan kun je hem verkopen voor die marktwaarde anders krijg je er minder voor) en of de woning is opgeknapt of niet. Eerst kwam een woning heel snel in de vrije sector omdat de gemeente er zo'n hoge woz-waarde aan geeft en nu bepalen ze dat die niet meer zo mag meetellen, maar mag je wel hogere belastingen bepalen.
- Vraag 2 klopt niet want ik kan niet aangeven dat ik GEEN huizen in sociale huur bezit.
- Vreselijk die excessen wetgeving
- Waarom verhuurde woningen zo zwaar belasten in box 3? De overheid wil toch juist meer huurwoningen?
- Waarom worden kleine beleggers die hard werken, een goede huisbaas zijn en de boel zelfstandig en netjes regelen voor hun pensioen zo op alle fronten gepakt?
- Wanneer kleine beleggers de woning niet meer kunnen aanhouden omdat ze de hypotheek niet meer kunnen betalen door de nieuwe regels, dan heeft de maatregel van de regering een ander effect dan ze voor ogen hebben. Er zullen juist minder woningen komen die verhuurd worden.
- Wat houdt dit in voor huurders die nu al een contract hebben? Moet daar dan de prijs ook omlaag?
- We hebben een onbetrouwbare overheid die continu de regels wijzigt. Dat maakt lange termijn planning voor je eigen financiële zekerheid ondoenlijk en verplicht je tot maatregelen die je eigenlijk niet wil nemen.
- We hebben een rijke huurder die tegen 1,1% van de WOZ waarde per jaar huurt. We kunnen geen kant uit. Huurbescherming boven circa 1500 per maand zou geheel afgeschaft mogen worden.
- we zijn terug in de jaren 90 overregulering en de investeerders gaan minder onderhoud plegen Maw verpaupering van de omgeving.
- WEG MET DOMBO De Jonge want jaagt investeerders die ruim belasting betalen weg uit de woningmarkt.
- Wie gaat met deze extreme maatregelen nog investeren in woningen?
- Wij hebben zsm behoefte aan fiscale zekerheid in box 3 (versus box 1). De onzekerheid remt investeringen in duurzaamheid, gewoon onderhoud en monumentaal herstel en onderhoud.





- Wij verhuren al jaren naar redelijkheid, deze wet pakt niet alleen de excessen aan, maar ook particuliere verhuurders die het aanbod aan woningen in Nederland op een redelijke wijze vergroten.
- Wij verhuren alleen ons huis. Zo'n voorstel zal ons inkomen erg aantasten.
- wij zijn tegenstander van verticale prijsbinding
- WOZ is te hoog en rendement is niet realistische omdat er net een gigantische groei in waarde is geweest. dus huren en kopen is duur. de probleem is te weinig huizen door stickstof beleid.
- WOZ waarde gaat uit van een marktwaarde in gesplitste/vrije verkoopstaat, dat is oneerlijk want veelal zijn panden niet gesplitst en is de waarde daardoor significant lager. De vermogensbelasting is pure diefstal, zeker wanneer de OG portefeuille (toekomstig) een pensioenvoorziening is. Ander pensioenen worden ook niet op deze wijze belast. Alle maatregelen zullen de huurprijzen van vrije sector woningen alleen maar opdrijven.
- Ze zitten aan mijn pensioen
- Zeer slecht beleid van de overheid voor de kleine particuliere belleger die op deze manier een aantasting krijgt van de mogelijkheid inkomsten voor pensioenvoorzieningen op te bouwen.
- Zeer slecht plan!!! Je onttrekt woningen uit de verkeerde markt. Bouw bij om zo middenhuur te creëren.
- Zo te zien heeft de CPN toch gewonnen!
- Zoals ik al aangaf bij de vragen, aanpassen van het WWS stelsel naar 187 punten is nog overkomelijk voor woningen vanaf ca. 50m2 mits gerenoveerd en een hoog energielabel. Het is echter box3 die de nekslag geeft want volgens mij mag je schulden ook niet meer verrekenen dus het rendement wordt daardoor meestal negatief, zeker met de huidige rentes. Het is tevens een catch22 situatie voor verhuurders die willen renoveren/verduurzamen. Die zullen moeten investeren maar door de stapeling van maatregelen is het niet mogelijk om het terug te verdienen.
- zou graag een keer met jullie bellen wat ik het beste kan doen, binnenkort gaat mijn huidige huurder weg dus ik kan alle kanten op. ben benieuwd wat het verstandigste is om te doen.



