

Van de overheid mag je als burger weloverwogen beleid verwachten. Het tegendeel is het geval. De plannen voor middenhuur en de fiscale druk in box 3 vanaf 2023 staan lijnrecht tegenover elkaar en lijken daarbij in combinatie maar 1 doel te dienen; liquidatie van de particuliere huursector. Ze zijn niet los van elkaar te zien.

Staatssecretaris Van Rij gaat ervan uit dat ik met verhuur van een woning in Amsterdam op basis van de WOZ waarde een jaarlijks netto rendement maak van € 38.000,- en laat mij daarover € 13.000,- belasting betalen. Minister De Jonge vindt dat ik, na invoering middenhuur, een maximale bruto jaarhuur van ca. €12.000,- mag ontvangen, zodat er netto € 8.000,- overblijft en ik € 5.000,- moet bijleggen om de belasting in box 3 te betalen. Staatssecretaris Van Rij dwingt mij huisjesmelker te worden en minister De Jonge dwingt mij de barmhartige Samaritaan te zijn.

In werkelijkheid maak ik in 2023 op de woning een netto rendement van € 14.000,- (ruim 2%) en blijft er na afdracht van box 3 een schamele € 1000,- over. Ik zie mij genoodzaakt de woning, nog voor invoering van de middenhuur, te verkopen. Na invoering middenhuur zal ik ook mijn andere twee woningen gaan verkopen.

Het weerwoord van staatssecretaris Van Rij zal zijn dat er ook indirect rendement op vastgoed wordt gemaakt. Dat kan zo zijn, maar eventuele overwaarde is pas beschikbaar nadat de woning is verkocht. Zoals je in gelul niet kunt wonen kun je stenen niet eten. Ik ben 65 jaar, veertig jaar ZZP-er en ik leek een slimme meid op haar toekomst (pensioen) voorbereid (slogan uit de jaren 80 waarbij vrouwen werden gestimuleerd financieel onafhankelijk te worden).

De verhoogde overdrachtsbelasting voor tweede woningen, de opkoopbescherming, de verhoogde box 3 heffing en het nagenoeg afschaffen van de leegwaardratio zorgen er al voor dat er geen nieuwe particuliere beleggers instromen in de verhuurmarkt en dat er al huurwoningen onttrokken gaan worden. De maatregelen van minister De Jonge zullen leiden tot verdere krimp. Er zal een minimale particuliere huurmarkt overblijven.

Met het aanbieden van mijn woning in Amsterdam kreeg ik ruim 300 reacties. Op een enkele uitzondering na, voldeden alle kandidaten aan de eis van een jaarsalaris van minimaal 3,5 x de jaarhuur. Er blijkt een enorme vraag naar woningen in de vrije sector.

De noodzaak van middenhuur is groot. Dit is echter primair een taak van de overheid en de corporaties. Het is te hopen dat ook de institutionele beleggers niet gaan afhaken, al is het maar de vraag of zij met invoering van de middenhuur nog het benodigde rendement kunnen maken.

Het feit dat staatssecretaris Van Rij en minister De Jonge bewust een tegengesteld beleid maken zal leiden tot de nodige rechtszaken waarbij iedereen met gezond verstand zal begrijpen dat er aanpassingen gaan komen. Dat weten beide heren natuurlijk ook. Maar dan zijn we een paar jaar verder en zal de particuliere huurmarkt drastisch zijn gekrompen. Dát lijkt het weloverwogen beleid. Met dramatische gevolgen; voor huurders, voor verhuurders en voor het vestigingsklimaat in Nederland.

Een overheid die:

- \* willens en wetens dit soort krankzinnige tegengestelde maatregelen bedenkt,
  - \* willens en wetens beleid maakt dat zal leiden tot substantiële krimp van de huurmarkt,
  - \* de effecten van voorgenomen beleid wel laat onderzoeken maar de uitkomsten vervolgens negeert,
  - \* alle signalen uit de markt wegwuift,
  - \* haar falend beleid afwendt op burgers,
  - \* willens en wetens een pensioenvoorziening uitholt,
- is onbehoorlijk en onbetrouwbaar en voedt verdere polarisatie van onze samenleving.

De hoop is gevestigd op het gezond verstand van de leden van de Tweede en Eerste Kamer.