

Ik vind dit een kortzichtig en eerlijk gezegd ook een onbehoorlijk wetsvoorstel.

Het is zoals zo vaak: vanwege een paar idioten die het onderste uit de kan lepelen, krijgt de hele particuliere verhuursector - tot de arbitraire grens van 187 punten - een dreun op de vingers. Die dreun is zo hard dat velen zich terugtrekken als verhuurder zodra ze de kans krijgen. Met als gevolg dat de huurders minder aanbod hebben, en hun plaats wordt ingenomen door kopers die de woningen zelf gaan bewonen. Als dat de bedoeling van het wetsvoorstel is, dan is het voorstel effectief, maar ook huichelachtig, want veel huurders verliezen de keus die ze hadden - om de marktconforme huur te accepteren - en moeten maar zien hoe ze hun woonwens vervullen. Noem het dan: wetsvoorstel verkleining private huursector. Vandaar mijn kwalificatie: onbehoorlijk.

Laten we de zaken gewoon bij hun naam noemen: het voorstel vervangt marktordening door planordening, en als we eerlijk zijn weten we dat planordening niet goed werkt. De planeconomie hebben we aan Noordkorea overgelaten, en daar is het geen daverend succes.

Wij zijn een gemengde economie, met op de woningmarkt ook een plandeel: de sociale huursector. Het is natuurlijk prima dat er een sociale huursector is, en dat die taak is belegd bij woningcorporaties, die, met hier een daar een wat mij betreft terecht steuntje in de rug (gunstige voorwaarden), een extreem goede prijs / kwaliteit verhouding weten te realiseren. Die verhouding is zo goed dat de vraag naar sociale huurwoningen het aanbod v er overtreft. Met lange wachtlijsten tot gevolg. Ik draag de sociale sector een warm hart toe, goed dat we dat hebben en laten we vooral nog veel van zulke woningen erbij bouwen (in corporatieverband). Maar ook weer niet te veel, want ze zijn wel eigenlijk te goedkoop, dus alleen voor wie ze echt nodig heeft.

Er zijn veel mensen die niet de tijd hebben om op die wachtlijst te gaan staan. Studenten bijvoorbeeld, mijn huurders. Die hebben nu de keus om in de particuliere sector w el snel een woning te vinden. Of bij paps en mams te blijven wonen. Geheel vrijwillig kiezen ze voor mijn aanbod, tegen een prijs die ze kunnen vergelijken met ander aanbod. Ze weten prima dat ze naar de huurcommissie kunnen gaan om de huurprijs te toetsen. Maar dat doen ze niet, ze ervaren de huur als best stevig maar ook redelijk, snel aan de beurt zijn kost nou eenmaal altijd geld. Ook in het vliegtuig, bij de aflevering van pakketjes, in de zorg, you name it - kijk even naar Noord Korea.

Ik heb gisteren maar eens berekend wat er van mijn rendement overblijft bij de nieuwe huuropbrengst, die ongeveer een kwart naar beneden gaat. (Erg jammer dat jullie een rekentool hebben waar je als excel gebruiker niks aan hebt, erg wereldvreemd ook - want met alle respect, libre office heeft bij lange na niet de kwaliteit van Outlook. Tekenend voor hoe wereldvreemd de beleidsmakers en politici kennelijk denken.) Maar ik ben niet achterlijk, kan mijn huurpunten ook zonder tool grofweg berekenen en weet dat een huurpunt € 5,70 per maand oplevert.

Als ik de woningen blijf verhuren, dan zakt mijn bruto rendement (huur -/- VvE, gemeentelijke eigenaarslasten) van bijna 4% naar ca 3% van de marktwaarde. Let op, dan heb ik geen geld voor onderhoud gerekend (de VvE spaart uiteraard te weinig en al helemaal niet voor een nieuwe keuken) en geen verduurzaming gedaan. Op een staatslening krijg je nu 2,6 %. (Let wel, die 2,6% is risk free; mijn huurrendement is dat allesbehalve.) Op private, gespreide leningen krijg je ongeveer 4

- 5%. Op grondstoffenaandelen - net als onroerend goed "reële", inflatiebestendige beleggingen, krijg je 6 a 7% dividend. Zonder gezeur met VvEs, reparaties, onteigenende wetsvoorstellen.

Toen ik begon was het bruto rendement ca 6 - 7%. 4% was al niet meer top, maar nog net goed genoeg om door te gaan. (Dat wil zeggen, afgezien van de box 3 heffing). Maar nu....nee, bedankt. Dus ik ga mijn woningen verkopen. Ik heb mazzel, twee ervan komen snel vrij, nummer drie zal nog wel even duren, en daar krijg ik dan nog de oude huur op. Maar dat is een schrale troost, financieel gezien zie ik ook die huurders liefst zo snel mogelijk vertrekken.

Wees gerust, ik zal ze niet wegpesten. Ik begon aan het vastgoedavontuur omdat ik mijn beleggingen wat wilde spreiden en ervaring met deze categorie op wilde doen. Gaandeweg heb ik er een zeker plezier in gekregen, het voelt best goed, dankbare huurders. Maar goed, met de mijne hoef ik geen medelijden te hebben, en degene die door de verkoop van mijn appartementen straks niet meer kunnen huren, die ken ik niet. Het meest waarschijnlijk is dat ze aankloppen bij mijn vriend, die ietsje slimmer was dan ik, en iets grotere woningen kocht, waar 4 mensen in passen, in plaats van 3, zoals bij mij. Hij zeilt lekker net voorbij de 187 punten, en hij krijgt slechts te maken met een beperking van de toegestane jaarlijkse huurverhoging. Maar bij nieuwe huurders mag hij vragen wat hij wil, dus je kunt op je vingers natellen wat er gaat gebeuren met de huren in woningen van > 187 punten.: die gaan scherp stijgen. Goed gedaan, minister De Jonge!

Het enige wat mij nog een heel klein beetje weerhoudt van de voorgenomen verkoop is de vraag of deze voorstellen overeind blijven bij de rechter, want het maatregelenpakket komt dicht in de buurt van onteigening.

Nu ik hier toch even kan reageren, wil ik ook even mijn grote ergernis kwijt over de werkelijk bespottelijke bevoordeling die het woningwaarde puntenstelsel toekent aan studios. Onlangs schreef Bart Lubbers twee goede bijdragen daarover. Studios zijn geschikt voor mensen die hun sociale leven keurig op orde hebben, zelf hun contacten regelen en er bewust voor kiezen alleen te wonen. Veel mensen, en zeker studenten, hebben dat zo niet, en vereenzamen in studios. Leren er ook te weinig sociale vaardigheden in aan. Studios zijn (per eenheid) merkbaar duurder dan klassieke gedeelde groepswohnungen, ze zijn minder duurzaam (vanwege gedoubleerde voorzieningen), creëren eenzaamheid, en we stimuleren ze heel sterk met het puntentellingssysteem, via de punten voor het energielabel. De waanzin ten top! Lees de artikelen van Lubbers in de NRC, echt de moeite waard.

Natuurlijk begrijp ik dat de (al lang voorbijge) situatie dat beleggers de woninmarkt domineerden de neiging wekt om in te grijpen. Natuurlijk begrijp ik dat excessen (tórenhoge huren) weggereguleerd moeten worden. Maar de nu ingezette instrumenten zijn te lomp, en lopen achter de feiten aan. Ik zeg altijd: de Nederlandse overheid wacht eerst te lang, en geeft dan een enorme ruk aan het stuur, die zo hard is dat je weet dat er daarna weer een ruk de andere kant op komt. Met allerlei onnodige onrust tot gevolg. En ondermijning van het vertrouwen in de overheid. Jammer dat ik die zin hier niet kan cursiveren!

Marktexcessen corrigeren zichzelf doorgaans binnen enkele jaren. Zo ook nu. De achterliggende oorzaak van de gekte op de woning markt was de nul rente, in combinatie zeer forse stijging van het aantal huishoudens. (Die laatste factor laat ik maar even onbesproken, maar het is jammer (en dom) dat de minister dat ook doet, dat onbesproken laten.) De rentestijging die we nu hebben doorgemaakt én de recente fiscale maatregelen hebben de aantrekkelijkheid van de huurmarkt al r.u.i.m. voldoende beperkt. Huurders kunnen al klagen bij de huurcommissie, die bepaald niet op de hand van de verhuurders is. De minder mondige huurders, die niet zo goed zijn in klagen-als-het-echt-moet, zitten grotendeels al in de sociale sector.

Het woningwaardestelsel is géén genuanceerd prijsvormingsstelsel, dat met alle kenmerken van de woning rekening houdt. Wie gaat mij uitleggen dat een kamer in hartje Amsterdam net zo veel waard is als een identieke kamer in Tietjerksteradeel? Toch is dat de stelling van het WWS: locatie doet er (voor kamerverhuur) niet toe. Kom op zeg!

Een regeling waar ik begrip voor had gehad ware als volgt:

1 Elke woning verplicht een officiële puntentelling (wel met een verbeterd systeem, waarin studios niet zo idioot worden gestimuleerd), vergelijkbaar met energielabel

2 Vanaf bestaande sociale grens (pakweg 145 punten) mag een verhuurder hooguit 20-30% meer vragen dan volgens de puntentelling

Aldus haal je de echte excessen weg zonder excessief in te grijpen.

Ik ben er vrij zeker van dat mijn huurders dit betoog nagenoeg geheel zouden ondersteunen. Als ze daarvoor de moeite zouden nemen, wat ze niet doen.

Tot slot nog één klein compliment: goed dat de buitenruimetelling iets verbeterd is. In één woning heb ik ruim 10 m² buitenruimte, waar mijn huurders superblij mee zijn: leverde NUL punten op! Nu maar liefst 2.....

Met vriendelijke maar helaas ook hoofdschuddende groet,

Karel van Herwaarden, Noordwijk