

Een eerlijk en evenwichtig benadering ontbreekt.

-Er zijn ca 1,1 mln particulieren huurwoningen (bron: CBS), en ca 800 particuliere verhuurders (bron: cbs), die niet serieus lijken te worden genomen.

-Deze eigenaren zijn verplichtingen aangegaan, hebben geld uitgegeven aan verbouwingen en zitten soms met een groot deel van hun privé vermogen in verhuurwoningen. Vaak bezitten ze maar 1 of 2 woningen.

- Het klopt dat het niet de armste groepen zijn in een samenleving, maar de overheid hoeft geen beleid te voeren waarbij men aanstuurt op het verdampen van dat vermogen.

-Leningen zijn aangegaan met bepaalde rentes. Herfinanciering zal veelvuldig tegen veel hogere huidige rente tarieven moeten (naar gemiddeld 6% nu).

- Een simpel rekensom leert ons dat een betaalbare woning $5,5\% \cdot 325.000 = 17.875/12 = 1.489$ p/m kost aan financiering. Bij 80% is dat 1.192 p/m. Ruim boven het plafond van de middenhuur. Dit is nog zonder overige exploitatie kosten.

- Door de huur te maximeren wordt er nu maar ook in de toekomst veelvuldig een negatieve marge gemaakt.

-Het heeft dan geen enkel zin om door te verhuren tegen een verlies. Dus deze woningen zullen logischerwijs worden verkocht, nu, danwel in de toekomst, en er zullen daardoor minder huurwoningen zijn.

- Hier komen de box 3 veranderingen nog eens bovenop. Een staatssecretaris fiscaliteit (van Rij) dat als enig argument kan geven: "ik heb de verhuurders de afgelopen 20 jaar ook niet gehoord", maakt ook geen goede sier in redelijkheid. En iemand die in 2021 op de hoogtepunt heeft gekocht en nu verlies maakt?

- Er wordt gesproken dat dit een goede ontwikkeling is, zodat er meer starters koopwoningen zijn.

- Maar het eerlijke verhaal is dat zij met rentes van ca 4% bij een woning van 350k, $14k/12 = 1.166 + VVE 100 = 1.266$, excl aflossing duurder uit zullen zijn dan met huren.

- Sommigen krijgen de financiering niet rond.

- Sowieso, door de stijgende rente, zullen er meer huishoudens kiezen om te huren dan kopen, omdat ze niet kunnen of willen.

"To assume that all tenants are able to become purchasers overnight over simplifies the issue to a dangerous degree, and to be ignorant of the service provided by the rented sector is a huge risk to those who rely on it for a place they call home."

- Je hoeft niet ver te zoeken om te zien wat regelgeving doet met het huuraanbod:

UK: "Since 2016, almost a quarter of a million more homes have been sold by landlords than have been purchased, according to research by estate agent Hamptons, largely driven by investors selling up due to tax hikes and increasing regulation"

"There is now a chronic imbalance between the supply of homes to rent and the level of demand from renters."

- De regelgeving moet gebaseerd zijn op de reëel en werkelijke kosten, dat is financieringslast+exploitatiekosten+redelijke marge (4%).

- Het is niet meer dan eerlijk dat particulieren op zijn minst weten dat ze redelijk en dus gelijk worden behandeld. Zoals van Dantzig (wethouder Amsterdam) dat zegt: ze moeten wel weten dat ze aan het einde van de rit hun geld terugkrijgen, anders gaan ze niet bouwen.

Dat geldt zonder meer, maar misschien nog wel meer voor individuele particulieren verhuurders (zzp, pensioen, eigen geld ingebracht etc). Oftewel, ze moeten wel weten dat ze aan het einde van de rit hun geld terugkrijgen, anders gaan ze niet "verhuren".