

Antwoord op vraag 2:

De spelregels worden veranderd tijdens de wedstrijd! Een oneerlijk spelveld waarin wij als zzp-ers en kleine BV tjes het moeten opnemen tegen een overheid. Zij is onbetrouwbaar als het om regelgeving gaat. Het woord lange termijnstrategie komt niet voor in het politieke jargon. Ons pensioen wordt afgepakt omdat wij wel volgens de nieuwe huur regels willen spelen.

Ja, er moet iets worden gedaan aan het woningtekort, de hoge huizenprijzen en huurprijzen maar de schuld geven aan vastgoedeigenaren is niet eerlijk en onterecht.

Nederland heeft geen ondernemersklimaat meer. Hoeveel regeltjes worden er elk jaar niet bij verzonnen door een wethouder en/of een minister die na 4 jaar weg zijn of op een andere plek zitten.

De regeltjes zijn allemaal politieke spinsels om de zieltjes van het volk te winnen. Nou het volk is niet achterlijk. De winst van BBB is hier het bewijs van.

Wat nog het meeste pijn doet is dat de 2024 regels het tegenovergestelde bewerkstelligen van wat de overheid voor ogen heeft, namelijk meer midden-huur woningen.

De regels zijn contraproductief en raken juist de goeddoeners en de "mee willen denkers". De huisjesmelkers blijven doorgaan met wat ze deden. Een bestuurlijke boete doet ze weinig....ze laten de BV failliet gaan en zetten weer een nieuwe op onder een andere naam.

Veranderende spelregels:

Jaarlijkse wijzigingen in het WWS. Daar was nog een klein beetje op te anticiperen als je al een paar jaar in het vak zat.

Overdrachtsbelasting 8% en nu 10,4% . Die 8% had al veel effect gezien de cijfers. Veel minder aankopen door beleggers.

Opkoopbescherming / zelfbewoningsplicht. Ook een effectieve maatregel gezien de cijfers.

Al deze maatregelen zijn al effectief en doen verhuurders niet meer aankopen. Waarom de noodzaak voor nog meer regulering?

De 2024 regelgeving heeft nu al een negatief effect. Namelijk dat velen huurwoningen worden verkocht en van de huurmarkt verdwijnen.

Niet iedereen wil kopen. Wij hebben meerdere woningen aangeboden aan zittende huurders. 2 van de 3 willen blijven huren.

Nee, ze worden niet allemaal gekocht door jan modaal want die kan het niet betalen. Ze worden gekocht door hoogopgeleide die nog wel de hypotheek en aflossing kunnen betalen.

Feit is dat er minder huurwoningen beschikbaar zijn met alle negatieve gevolgen van dien. Zie de rapporten van de geleerden en instanties die er verstand van hebben.

Nog zo een regel waarbij het neven effect totaal ongewenst is: Kamergewijze verhuurvergunning Rotterdam. Maximaal 2 ingeschrevenen per adres i.p.v. 3. Hierdoor is het te kort aan beschikbare woonruimte drastisch lager geworden. Meer dan 250 aanmeldingen op 1 huurwoning. Huren die hoger worden door schaarste.

Waarom niet gewoon handhaven op het huidige WWS. Dit zal veel woningen opleveren voor midden-huur en sociale huur, zonder dat verhuurders worden weggejaagd omdat er geen rendement meer te halen valt. Er blijft dan een gezond aanbod in de vrijesector over die hele belangrijke doelgroepen kan bedienen.

De young professionals worden met open armen ontvangen vanwege te korten van hoogopgeleide mensen bij internationale bedrijven. Young professionals zijn een motor voor de nationale en lokale economie. Woningzoekende uit deze doelgroep die dagelijks komen smeken of wij toevallig nog een woonplek in een woningdeelwoning beschikbaar hebben.

Wij bestaan nu 8 jaar als kleine BV en hebben nog geen enkel jaar winst gemaakt. Zie KvK voor de jaarcijfers. We investeren in het onderhoud en verduurzaming van de woningen. De marges zijn klein.

Vastgoed is een lange termijn belegging waarbij een goed onderhouden portefeuille en tevreden lang zittende huurders een must zijn. Daarnaast is een betrouwbare overheid nodig met een duurzame overzichtelijke regelgeving en een goede handhaving. Want dat laatste, daar valt met de huidige WWS nog een hoop winst te behalen. Dan zijn nieuwe regels echt niet meer nodig.

Conclusie:

Wij zijn op gebrand. Stress van de veranderende regelgevingen van de afgelopen jaren en komende jaren. Onzekerheid, onzekerheid en nog eens onzekerheid. Geen rendement. Geen vlees meer op de botten om onze samenwerking met Stichting ParentsHouses door te kunnen zetten. Hoge rente, hoge bouwkosten, transformeren en nieuwbouw komt niet meer uit. Zelfs renoveren komt niet meer uit. Laat staan verduurzamen.

We zijn aan het uitpenden en gaan de wonden likken.

Of beter nog; we bieden ons vrijwillig aan om uitgekocht te worden door de overheid.

1 ding is zeker; Nederland heeft geen ondernemersklimaat meer en misschien is het gras in andere landen groener....

Hier zijn we in ieder geval moe gestreden en verslagen.