

Het voorstel van minister Ollongren tot inperking van de WOZ in het WWS dient m.i. in samenhang gezien te worden met de stevige maatregelen die zij onlangs al nam aangaande de woningmarkt (zie voor een overzicht bijvoorbeeld: <https://hielkemaco.nl/nieuws/nieuwe-maatregelen-woningmarkt/>) alsmede met het voorstel voor de herziene spaartaks en het afgelopen week bij de Tweede Kamer ingediende wetsvoorstel excessief lenen bij de eigen vennootschap.

Allen treffen immers dezelfde groep; die van de kleine particuliere vastgoedbezitter/ hardwerkende MKB-ers met vastgoed. Diezelfde MKB-er die in deze tijden van crisis al zo ongelooflijk hard moet knokken om zijn hoofd boven water te kunnen houden. De impact van voornoemde maatregel(en) zal overigens niet beperkt blijven tot louter betreffende MKB-ers. Immers komt meer dan 70% van de werkgelegenheid bij het MKB vandaan.

Zie bijvoorbeeld:

<https://www.elsevierweekblad.nl/economie/achtergrond/2019/10/makkelijke-zondebok-185332w/>
<https://hielkemaco.nl/nieuws/maximering-woz-punten-in-het-woningwaarderingstelsel/>
<https://hielkemaco.nl/nieuws/nieuwe-maatregelen-woningmarkt/>
<https://vastgoedjournaal.nl/news/42006/vastgoed-belang-kabinetsplannen-mokerslag-voor-middenhuur>
<https://www.taxlive.nl/nl/documenten/nieuws/box-3-plan-too-little-too-late/>
<https://www.telegraaf.nl/financieel/629473604/pandjesbaas-de-klos-door-belastingplan>

Deze maatregelen tezamen met het feit dat huizenbezitters heel diep in de buidel moeten gaan tasten vanwege alle duurzaamheids- en 'van het gas af' plannen, gaan voor velen einde pensioen (en voor velen van hen zelfs de financiële strop) betekenen. Om dan nog maar even niet te spreken van de plannen om ook de huurinkomsten nog eens te gaan belasten.

M.i. een bijzonder treurige zaak dat hier (vooralsnog) zo weinig aandacht aan wordt gegeven in de politiek (en media) terwijl er zo ongelooflijk veel aandacht wordt gegeven aan het feit dat de pensioenfondsen de pensioenen wat gaan verlagen. Ook dat is absoluut ernstig natuurlijk alleen het verhoudt zich totaal niet tot het feit dat het pensioen van tien- zo niet honderdduizenden hardwerkende MKB-ers/ kleine particuliere vastgoedbezitters - veelal zelfstandig ondernemers zonder enig ander pensioen (!)- straks door de voorgenoemde maatregelen volledig wegvalt; daar zou dan minstens zo veel aandacht voor moeten bestaan natuurlijk, de impact is namelijk nog veel en veel groter.

Gevolgen voor de woningmarkt:

Particuliere woningbeleggers zullen door de maatregel massaal tot verkoop van hun nu nog verhuurde onroerend goed overgaan omdat hun exploitatie verliesgevend zal worden. Zeer veel voorkomend voorbeeld in de grote steden: stel dat iemand na 20 jaar sparen als pensioenvoorziening ooit een appartement van ca 55 m in bijvoorbeeld de binnenstad van Amsterdam gekocht heeft voor, zeg, 300.000 dat hij/ zij nu nog voor ca 1100 verhuurt en straks - door de inperking van de woz in het wws - in een keer moet gaan verhuren voor nog maar (ca) max 720 (grens sociale sector). Reken uit; dit maakt je investering dus linea recta verliesgevend.

En daarmee rijst de vraag of de voorgestelde maatregel niet in strijd is met het in de Europese wetgeving vastgelegde eigendomsrecht. Minister Ollongren stapt hier vooralsnog ogenschijnlijk vrij makkelijk overheen maar ik waag te betwijfelen of hier niet gewoon sprake is van een ontoelaatbare/ disproportionele schending van het eigendomsrecht. Ongetwijfeld dat advocaten hiermee ten strijde zullen trekken straks.

Terug naar de praktijk. Ogenschijnlijk leuk voor huurders dus, die massale huurverlagingen, maar het gaat er uiteindelijk toe leiden particuliere vastgoedbezitters vanwege hun inmiddels verlieslatende exploitatie in voorkomend geval natuurlijk zullen gaan verkopen waardoor de huurwoningvoorraad - die al zo krap is - uiteindelijk nog eens gigantisch zal afnemen. Want een nieuwe koper van die alsdan vrijgekomen woningen gaat natuurlijk niet kopen met het doel om te verhuren nu de verhuuropbrengsten zo enorm ingeperkt worden (het appartement zakt immers van de vrije zone naar de sociale zone waardoor je in een keer met fors lagere huurinkomsten te maken krijgt). Kortom; het aanbod aan huurwoningen zal gigantisch afnemen.

Alle particuliere vastgoedbeleggers die ik ken staan er zonder uitzondering hetzelfde (> verkoop) in overigens. Logisch ook natuurlijk. De keuze tussen een in een keer fors minder rendabele of zelfs verlieslatende investering en verkoop is dan snel gemaakt natuurlijk, ondanks het feit dat vrijwel alle beleggers een lange termijn visie voor ogen hadden. De situatie is door overheidstoedoen zodanig verslechterd dat verkoop de enige keuze is die ze hebben. Massale verkoop zal dan het gevolg zijn. Gevolg: de huurwoningnood - die al groot is - gaat exploderen.

Gevolg daarvan is voor de hand liggend: huurders van deze woningen zullen uiteindelijk op straat komen te staan.

M.i. is de voorgestelde inperking van de WOZ in het WWS - max 1/3e meetellen in het WWS - dan ook veel te fors, veel te ingrijpend. Volgens mij gaan we hiermee zelfs ruim voorbij de situatie van hoe het voor 2015 was.

Je kunt je bovendien afvragen of het verstandig is om de vrije sector, die in Nederland overigens slechts 6% is van de totale huurwoningvoorraad, in te perken (doordat de WOZ fors – te fors – minder zwaar gaat meewegen in het WWS) terwijl er zoveel vraag naar die zelfde vrije sector is. In veel omringende landen is de vrije sector bovendien vele malen groter. Ik ben het in dat opzicht eens met (o.m.) DNB en bijvoorbeeld professor Conijn die stellen dat de vrije huursector van belang is voor een goede doorstroming op de woningmarkt en dat (te ver gaande) regulering de bouw vertraagt vanwege verlaagd/te laag rendement. <https://fd.nl/economie-politiek/1304152/vastgoedbeleggers-vrezen-massaal-ingrijpen-op-vrije-woningmarkt>; <https://fd.nl/ opinie/1297731/particuliere-huursector-krijgt-vaak-zwartepiet-maar-is-onmisbaar>; <https://fd.nl/economie-politiek/1289081/vrije-huursector-is-belangrijk-voor-gezonde-woningmarkt>

Daarnaast - niet geheel onbelangrijk - is de voorgestelde maatregel mede ingegeven door de gedachte dat de huren in de vrije zone afgelopen jaren zo onevenredig hard gestegen zijn; beweerdelijk onbetaalbare huren. Uit recent onderzoek van het CBS <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/woonlasten-ten-opzichte-inkomen-niet-verder-gestegen> blijkt inmiddels dat de betaalbaarheid van wonen voor huurders tussen 2015 en 2018 is verbeterd en de huurquote tussen 2015 en 2018 is verbeterd met 0,2% (pagina 33); de netto woonquote is in diezelfde periode met 0,7% verbeterd. Op pagina 35 van het rapport is te lezen dat de netto woonquote in de kraptegebieden – grote steden – hetzelfde is. De grondslag voor de maatregel om de woz in te perken bestaat alleen al daarmee, onverminderd boven- en onderstaande, überhaupt niet meer.

Geregeld lees je bovendien dat huurders tegenwoordig niet alleen te maken hebben met hoge huren in absolute zin – in grote lijnen volstrekt bezijdens de waarheid zo blijkt dus uit de CBS cijfers (waak derhalve voor emotie-politiek) – maar dat die huren ook in relatieve zin erg hoog zijn als je ze vergelijkt met de lage hypotheek lasten. Ook dit is slechts beperkt naar waarheid althans dient stevig genuanceerd te worden door de recente cijfers van het CBS en onderzoek van het Kadaster en de Uva terzake. Op basis van onderzoek van het Kadaster en de Uva stelt minister Ollongren nota bene zelf al https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2019Z19314&did=2019D40200 op 10 oktober jl.: “(...) Ik heb al eerder geconcludeerd dat huurlasten niet één-op-één vergeleken kunnen worden met hypotheeklasten. De eigenaar van een koopwoning heeft bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan voor een huurwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. (...)”

We leven bovendien natuurlijk wel in exceptionele tijden. Daarmee bedoel ik in dit kader dat je niet simpelweg de beweerdelijk hoge huren af kan zetten tegen de relatief lage hypotheeklasten van dit moment, zonder expliciet en uitdrukkelijk te verdisconteren dat de hypotheeklasten (rente) nog nooit zo laag zijn geweest. Die nuancering is essentieel natuurlijk; immers is de (eventuele) discrepantie tussen de beweerdelijk hoge huur niet zozeer te verklaren door de beweerdelijk hoge huur maar te meer natuurlijk door de exceptioneel lage hypotheek rente.

Overigens hanteren institutionele beleggers vrijwel dezelfde huurprijzen als particuliere beleggers zo blijkt uit de statistieken; opportuun om zijdelings nog even op te merken m.i., niet geheel onbelangrijk immers, om het wederom maar even met een dikke understatement te benaderen.

Daarnaast blijkt dat de vrije sector huurprijzen inmiddels alweer enige tijd aan het dalen zijn en dat verwacht wordt dat deze daling zich zal voortzetten.

Conclusie

De voorgestelde (m.i. veel te forse) inperking van de WOZ in het WWS en andere voornoemde (voorgenomen) maatregelen dienen op basis van voornoemde nieuwe onderzoeksresultaten in samenhang met elkaar heroverwogen te worden zodat gedegen koers bepaald kan worden. Vooralsnog zie ik een helicopter view echter totaal niet terug in de politiek.

Sterker nog, ik ben ervan overtuigd dat alle maatregelen die de politiek nu in ogenschouw neemt nog vooral gedreven zijn door emotie-politiek. De kleine particuliere vastgoedbezitter is nou eenmaal een makkelijke – onterechte – zondebok, aldus ook o.m. Elsevier even geleden stelde op basis van haar onderzoeken

terzake <https://www.elsevierweekblad.nl/economie/achtergrond/2019/10/makkelijke-zondebok-185332w/>.

Volledig ten onrechte zijn er nog altijd behoorlijk wat mensen – waaronder helaas ook flink wat politici - die meegaan in de negatieve framing van diverse media kanalen die de kleine vastgoedbezitter hebben neergezet als de nieuwe paria van Nederland. ‘Zo ongeveer iedere particuliere woningverhuurder is een huisjesmelker’; ‘diknekken’ die de kantjes eraf lopen en schandalige huurprijzen neerleggen in de vrije sector.

Volstreekte onzin. De grote, grote meerderheid van die particuliere vastgoedbezitters handelt ethisch en hanteert nette verhuurprijzen zoals uit voornoemde CBS cijfers blijkt. 96% van alle particuliere beleggers verhuurt maar een of enkele woningen; 80% bezit slechts 1 woning voor de verhuur. Slechts 4% van alle particuliere woningverhuurders verhuurt vijf of meer woningen, zoals uit onderzoek blijkt. Niks overwegend ‘diknekken’ oid dus, aantoonbaar onzin. Bovendien is dit vastgoed voor velen hun enige (!) pensioenvoorziening zoals uit de statistieken blijkt. Zie bijvoorbeeld: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>;

<https://www.accountancyvanmorgen.nl/2019/04/01/half-miljoen-huizen-in-particuliere-verhuur/>

De hoogste tijd derhalve om een punt achter dit achterhaalde stigma te zetten.

Tot slot nog een woord aangaande de samenhang met de in de inleiding van dit bericht genoemde 'wetsvoorstel excessief lenen eigen vennootschap' dat afgelopen week aan de Tweede Kamer werd aangeboden;

Elsevier gaf onlangs een simpel maar verhelderend

rekenvoorbeeld <https://www.elsevierweekblad.nl/economie/achtergrond/2019/10/makkelijke-zondebok-185332w/> :

"(...) Deze maatregel is niet specifiek gericht tegen ondernemers met vastgoed, maar zij worden hier wel door geraakt. Wie 700.000 euro leende van zijn bv om twee appartementen in Amsterdam te kopen voor de verhuur, moet over 200.000 euro belasting betalen: 50.000 euro. Zie dat maar eens op te brengen uit de huur. Die bedraagt bij 1.500 euro per maand per appartement, nog geen 40.000 euro per jaar. En daarvan moeten de kosten (onderhoud, gemeentelijke lasten, box 3-heffing) nog af. Deze ondernemers zitten al snel klem. Zij moeten de box 2-belasting betalen, of ervoor zorgen dat de lening voor 2022 is teruggebracht tot maximaal 500.000 euro. In beide gevallen gaat het vaak om veel geld, maar het vermogen om dat te betalen zit vast 'in stenen'."

De Raad van State heeft inmiddels – mede op basis van de bulk aan reacties in de internetconsultatie <https://www.internetconsultatie.nl/bovenmatiglenen/reacties> - advies uitgebracht op het wetsvoorstel excessief lenen maar de verantwoordelijk staatssecretaris heeft ervoor gekozen dit advies vrijwel volledig te negeren en zijn voorstel vrijwel onaangepast aan de Tweede Kamer voor te leggen <https://www.accountancyvanmorgen.nl/2020/06/19/raad-van-state-negatief-over-wetsvoorstel-excessief-lenen/>

De vraag rijst bij mij daarmee of een internetconsultatie alsmede (mede) daarop gebaseerd advies van de Raad van State in feite niets meer dan een lege huls behelst. We gaan zien het hoe bij deze internetconsultatie loopt.