

Beste beleidsmakers,

Het voorgenomen besluit zoals geformuleerd, zal zoals ook in de consultatiedocumenten aangegeven met name een grote impact hebben in Amsterdam. Hoewel landelijk de impact gering zou kunnen zijn betreft het hier nog altijd een omvangrijke groep met name (kleine) private verhuurders. Met name de groep kleine beleggers wordt hard geraakt. Het betreft hier in de regel geen multimiljonairs die geld over de balk smijten.

Hoewel het beeld geregeld anders wordt geschetst, zijn dit in veel gevallen mensen die beleggen in vastgoed om een net (en geen excessief) rendement te behalen om voor hun eigen pensioen zorg te dragen of anderszins zichzelf van een inkomen te voorzien. Zij worden ook verondersteld in het (huidig) belastingstelsel een zeker rendement te behalen (5,28%) wat in de praktijk overigens in geen enkel geval wordt bereikt.

Dat de huizenprijzen sterk zijn gestegen is een gevolg van te weinig nieuwbouw gedurende een lange periode (en - blijkbaar - onvoldoende macro-economisch en demografisch inzicht van de overheid in de nasleep van de financiële crisis vanaf 2008). Ook de zeer sterk gedaalde rentes die prijzen verder hebben opgedreven zijn een oorzaak.

Daarnaast heeft een sterke internationalisering (en vergrote aantrekkingskracht) van bijvoorbeeld Amsterdam geleid tot een sterke vraag door expats naar woonruimte die mede om de beschikbare huisvesting naar Nederland komen. De huidige impact van corona laat direct zien dat expats een serieuze inbreng hebben in de hoogte van de verhuurprijzen die op dit moment snel dalen in Amsterdam; juist als gevolg van het wegblijven van deze expats.

Het voorgenomen besluit zal een schokeffect teweeg brengen op met name de Amsterdamse markt. Hierbij zullen nu verhuurde woningen, na terugval in de gereguleerde sector, worden uitgepand bij gebrek aan rendement. Hoewel de woningvoorraad hierdoor iets zal doen toenemen voor kopers, betreft dit veelal niet de geschikte woning voor de politieagent en de zorgmedewerker met zijn of haar gezin. Deze woningen zijn vaak klein(er) en niet geschikt om met een gezin in te wonen.

Verder zullen de prijzen van koopwoningen als gevolg hiervan niet dalen omdat het aantal woningen dat op de markt komt nog altijd niet opweegt tegen de vraag (40 kijkers per te koop staande woning!?) is nog steeds aan de orde van de dag).

Amsterdam wordt door de voorgenomen maatregel onevenredig hard geraakt. Terwijl de stad hoogwaardige werkgelegenheid (aan startende) expats biedt die zich hier willen vestigen. Deze hoogopgeleide expats dragen bij aan een gunstig vestigingsklimaat voor grote bedrijven en andere organisaties waar ook de Nederlandse (laagopgeleide) werknemers van profiteren. Bijvoorbeeld door extra werkgelegenheid.

Het bijgevoegd onderzoek geeft een vertekend en verzachtend beeld van de impact van de maatregel die zoals gezegd een ongekend schokkarakter zal hebben. Dit kan nooit de bedoeling zijn van een maatregel en ondermijnt het vertrouwen dat burgers (ook de kleine private belegger is er één) hebben in haar overheid.

Het besluit heeft slechts een eenzijdig effect en is, als je het in zijn integraliteit weegt, onevenwichtig. De oproep is dan ook om het besluit in zijn huidige vorm te herzien en op zoek te gaan naar mogelijkheden om met name het aanbod verder aan te jagen (bouwen, bouwen, bouwen!). Alleen daarmee voldoe je aan de vraag naar woningen en los je de woningnood op.