

-Cap op de woz is niet nodig. Het probleem wordt hiermee niet op gelost. De enige oplossing is zo snel mogelijk bijbouwen!! Bij meer aanbod zakt de prijs vanzelf. dat is logisch.

- Het bijbouwen van woningen is de enige oplossing maar met de voorgenomen cap op de woz wordt dat voor investeerders/ontwikkelaars niet of minder interessant.
- Met de cap op de woz wordt het probleem (van krapte)niet opgelost. Het aantal woningen blijft nml hetzelfde.
- Het totaal aantal verhuurbare woningen zal afnemen want er zullen na invoering van de cap op de woz steeds meer woningen verkocht gaan worden ivm dramatische rendementsverlaging bij verhuur.
- Door de cap op de woz zijn er straks minder vrije sectorwoningen (ca +/- 30%) dat zal de prijzen van de overblijvende vrije sectorwoningen gigantisch doen opdrijven (niet gewenst)en speculatief gedrag doen toenemen
- Het is onbehoorlijk dat de regels aldoor veranderen. Investerings worden gedaan voor de lange termijn en van wat net gedaan is kun je niet zomaar het verwachte rendement wegvagen. Investeerders zullen/kunnen/moeten hiervoor claims gaan neerleggen bij de overheid.
- De vrije marktwerking wordt aan banden gelegd en dat is ongewenst
- Bij toename van het aantal woningen in de sociale sector zal het aantal aangevraagde huursubsidies doen toenemen. Dat kost ons allemaal geld.
- In de sociale sector is veel minder roulatie en blijven huurders langer zitten (in plaats dan dat ze een huis gaan kopen) en de krapte blijft.
- Bij terugval van vrije sector woningen naar de sociale sector zal aanzienlijk minder onderhoud gepleegd gaan worden in de woningen en aan het pand zelf omdat dat geen rendement meer oplevert . alleen nog wathoogst noodzakelijk is zal worden gedaan. Dit kost ook werkgelegenheid (minder werk voor bouwers/stucadoors/schilders/timmermannen/loodgieters etc etc)
- Beoogde verduurzamingsplannen van woningen zullen op een lager pitje komen te staan omdat dat niet meer rendabel is of er geen geld meer voor is.
- Woz premies en verhuurderheffingen gaan wel gewoon door en worden steeds hoger en nemen in omvang toe. Rendementen nemen dus af en lasten worden hoger . mes snijdt aan twee kanten .Dat is onacceptabel.

Conclusie: cap op de woz is

-ontoelaatbaar en

-onverantwoord

-lost niks op

Verder scharen wij ons achter de brief van vastgoedbelang