

De 33% regeling is niet redelijk en een inbreuk op de economische rechten van eigenaren van woningen die door dit voorstel worden getroffen. Deze eigenaren krijgen ongewild een sociale huurwoning in bezit terwijl zij een geliberaliseerde woning gekocht hebben. Dit betreft met name de particuliere eigenaren van één of enkele verhuurde woningen.

De regeling ontnemt een eigenaar van een economisch goed het recht om dit goed tegen een marktconforme prijs te verhuren. De prijs die onder zakelijke omstandigheden is overeengekomen met een derde partij (de huurder), wordt door het voorstel kunstmatig verlaagd zonder enige rekening te houden met de economische effecten van de regeling op de eigenaar.

De eigenaar krijgt te maken met gedeelde huurinkomsten. Naast een onevenredig hoge belastingdruk en kosten van onderhoud ten opzichte van de huurinkomsten, is het aanhouden van de verhuurde woning niet langer rendabel. De regeling zal financieel zo nadelig uitpakken, dat de eigenaar zich genoodzaakt zal voelen om de woning te verkopen bij het einde van de huidige huurovereenkomst. De eigenaar heeft geen mogelijkheid om tussentijds de woning te verkopen doordat de huurder beschermd is tegen tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst. Een verkoop zal dus plaatsvinden op een moment waarop de eigenaar geen zekerheid over de marktomstandigheden op dat moment.

De regeling heeft betrekking op de berekening van de WWS-punten, waarin de WOZ-waarde een grote rol speelt. Deze WOZ-waarde wordt vastgesteld door de gemeente. De WOZ-waarde is van belang voor zowel de heffing van OZB als de waardering in Box 3 van de inkomstenbelasting. De voorgestelde beperking leidt tot een scheve verhouding tussen de grondslag voor belastingheffing en de kunstmatig verlaagde huuropbrengsten die gegenereerd worden bij invoering van deze regeling.

Voorbeeld:

Een particulier bezit een woning in Amsterdam en verhuurt deze ten behoeve van zijn/haar pensioen. De woning is circa 55-60 m<sup>2</sup> en de WOZ-waarde is vastgesteld op €370.000. In de huidige marktomstandigheden is de marktconforme prijs tussen de €15.000 en €18.000 per jaar. Het effect van de voorgestelde regeling is dat de woning nog maar verhuurd zou kunnen worden voor circa €8.400 per jaar. De nieuwe regeling leidt derhalve tot een daling van €6.500-€9.500 huur per jaar, dat wil zeggen een daling van tussen de 40% en 55%.

Dit leidt tot een aanvangsrendement van minder dan 2,50% en een huur die dermate laag is dat dit niet in verhouding staat tot de waarde van het vastgoed. De onderhoudskosten en eigendomslasten vormen voor een woning met een dergelijk lage huur een hoog percentage van de totale inkomsten. Dit staat nog los van de financieringslasten voor het bezit van de woning. Of de voorstellen voor de regeling in Box 3, waarin een rendement verondersteld wordt van meer dan 5% (wat zelfs met hoge huurprijzen in steden als Amsterdam in de praktijk bijna niet haalbaar is, zo ook in dit voorbeeld). De samenloop van deze beide voorstellen is van ongekende omvang voor kleine beleggers/particulieren.

De schade door deze regeling kan daardoor bij verkoop al snel €50.000 tot €100.000 betekenen voor een particulier met 1 verhuurde woning in bezit, los van de gedeelde huurinkomsten in geval de eigenaar in eerste instantie wel probeert rendabel de woning voor de lagere huurprijs te verhuren.

In de berekeningen behorende bij de nieuwe regeling wordt gesproken over slechts 14.800 woningen (onderschatting van het aantal en daarmee de negatieve effecten liggen op de loer) en dat een verhuurder rekening moet houden met een lagere huur. Nergens staat benoemd dat eigenaren een financiering hebben afgesloten in de veronderstelling de woning duurzaam te kunnen verhuren voor

het huurniveau uit de taxatie/huurovereenkomst. Dit voorstel voor wetgeving gaat daar volledig aan voorbij.

De achtergrond van de regeling is de krapte op de woningmarkt. Zodra de woningmarkt is aangetrokken, wordt deze (tijdelijke) maatregel dan teruggedenomen?

In de praktijk zal deze regeling betekenen dat verhuurders de woning verkopen in plaats van betaalbaar te verhuren. De regeling mist daardoor haar doel en eventuele daling van prijzen van koopwoningen betekent ook een daling van de waarde van koopwoningen van particulieren. Het overgrote deel van koopwoningen wordt verkocht aan particulieren voor eigen gebruik. Indien deze grote ingreep op de woningmarkt doorgaat zullen voornamelijk kleine beleggers en particulieren geraakt worden in de vorm van een hypotheek die onder water staat, betalingsproblemen en gedwongen verkopen.

Voor een regeling die volgens het vooronderzoek slechts 14.800 geliberaliseerde woningen zou treffen (op een woningvoorraad van meer dan 7 miljoen woningen), zijn de effecten op individuele gevallen vooral negatief en zijn de positieve effecten verwaarloosbaar. Er lijkt nergens rekening gehouden te zijn met het effect dat een eigenaar de woning liever verkoopt dan onder de liberalisatiegrens te verhuren.

Conclusie: De regeling zal de overheid voornamelijk geld kosten in plaats van opleveren. Eigenaren van verhuurde woningen worden onevenredig hard geraakt en de problemen op de woningmarkt zullen nooit door deze regeling opgelost worden en de bijdrage aan een eventuele oplossing is nihil.

Aanbeveling: Bouw meer woningen, dan draagt de Rijksoverheid wel positief bij aan de oplossing.