

Wetsvoorstel maakt verhuur van woningen verliesgevend

De verhuurdersheffing moet ook voor particuliere verhuurders gaan gelden maar die houden dan niets meer over, schrijft *Jan Kamminga*.

Minister Stef Blok schudt de woningmarkt op door beperking van de hypotheekrenteaftrek en liberalisering van het huurbeleid. Goede stappen die in schril contrast staan met de wet die de Eerste Kamer over anderhalve week behandelt over invoering van een permanente verhuurderheffing voor corporaties én particuliere verhuurders. Die heffing leidt tot fiks hogere huren, een aantasting van het verdienvermogen van verhuurders en remt investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De voorzichtige herstellende, maar nog broze woningmarkt krijgt zo weer een forse klap.

De 300 miljoen die particuliere verhuurders moeten bijdragen zijn volgens Blok gemakkelijk te betalen door een combinatie van hogere huren, efficiëntere bedrijfsvoering en verkoop van huurwoningen. Het verdienvermogen van verhuurders zou niet worden aangetast. Dat is pertinent onjuist. Pas onlangs kon door onderzoeksbureau Companen, dat ook door minister Blok is ingeschakeld, worden uitgerekend dat particuliere verhuurders jaarlijks zo'n 234 miljoen euro meer huur kunnen vragen. Die huurverhogingen brengen sociaal zwakkere huurders in de problemen, terwijl verhuurders tenminste 66 euro miljoen tekort komen om de heffing te betalen. Een enorm bedrag, dat in de praktijk veel hoger gaat uitvallen, omdat huurverhogingen buiten de Randstad vaak niet door te voeren zijn omdat de markt dat simpelweg niet toestaat. In Den Helder staan bijvoorbeeld huurwoningen leeg. Een tekort ook dat, anders dan bij de 'vervette' corporaties (woorden van corporatievoorzitter Calon) niet kan wor-

den weggewerkt door efficiënter te werken of huurwoningen te verkopen. Verkoop levert geen structureel, maar incidenteel geld op. Het gros van de particuliere verhuurders is voor hun levensonderhoud afhankelijk van huurinkomsten. Daarnaast leidt verkoop tot het verdwijnen van betaalbare huurwoningen, die vervolgens in de koopsector terecht komen, waardoor gebruik van de hypotheekrenteaftrek juist weer toeneemt.

De heffing doet een flinke aanslag op het verdienvermogen, zoveel is zeker. Er zijn voorbeelden van kleinere verhuurders, met zo'n 40-50 woningen in bezit die netto nagenoeg niets over houden. Bij een woning met een maandhuur van zo'n 500 euro, kom je na aftrek belastingen, kosten van

Als daar onderhoudskosten vanaf gaan, moet zelfs worden bijgelegd

beheer, verzekeringspremies en erfpacht uit op zo'n 260 euro. Na de verhuurderheffing van zo'n 70 euro resteert een rendement van 1,1%. Dat is minder dan de rente op een spaarrekening. Als daar onderhoudskosten af gaan, moet zelfs worden bijgelegd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Deze directe aanslag op het verdienvermogen is onevenredig, juridisch onevenwichtig en in strijd met Europees recht. Weg *return on investment*, tot ziens *decent profit*. Belangrijker nog is dat dit leidt tot een sneeuwbaaleffect, dat het investeringsklimaat verslechtert, bouw- en onderhoudsbedrijven dupeert en de woningmarkt als verlamt. Dat effect wordt ingezet door fikke afwaarderingen, versterkt

door de verwachte grootschalige, prijsdrukkende verkoop van huurwoningen door corporaties, verzekeraars en pensioenfondsen. Banken eisen noodgedwongen bijstorting en verhoging rentes; de financieringskosten stijgen. Investeren wordt gewoonweg onmogelijk of gaat veel minder renderen. Nieuwe buitenlandse investeerders blijven weg, terwijl Nederlandse investeerders juist hun heil zoeken in het buitenland. Verhuurders kunnen niet meer investeren in het verduurzamen van woningen en geen bijdrage leveren aan het uitvoeren van het Energieakkoord.

De heffing getuigt van kokervisie om de schatkist koste wat kost te vullen, ongeacht de maatschappelijke consequenties en voldoet niet aan het belangrijke uitgangspunt in de toelichting op de wet dat het verdienvermogen van verhuurders onaangetast blijft. Vastgoed Belang pleitte eerder voor een alternatieve wijze van dekking door investeringsverplichtingen in nieuwbouw en renovatie. Dat kan door de hogere huuropbrengsten te besteden aan verduurzaming, waardoor huurverhogingen door lagere energielasten worden terugverdiend. Zulke investeringen leveren BTW-inkomsten op en helpen de tsunami aan baanverlies en faillissementen in de bouw een halt toe te roepen.

De Eerste Kamer moet bij het debat zichzelf serieus nemen en de heffing in zijn huidige vorm niet accepteren.



Jan Kamminga is voorzitter Vastgoed Belang.