

## Van Haga: 'Deze jaloeziemaatregelen gaan zorgen voor implosie op de woningmarkt'

17-01-2023 23:50



**'De geplande maatregelen om de middenhuur te reguleren zorgen er samen met de fiscale maatregelen voor dat er kaalslag gaat plaatsvinden op de vastgoedportefeuille en daarmee op de pensioenen van Nederlandse ondernemers. Deze jaloeziemaatregelen gaan zorgen voor een implosie op de woningmarkt', zegt Tweede Kamerlid Wybren van Haga in een interview met VJ.**

Wybren van Haga zit inmiddels vijf jaar in de Tweede Kamer. Zijn vastgoedbedrijf Sjongerdepop bv bezit panden met zo'n 150 huurders, vooral in Amsterdam en Haarlem. Zijn politieke carrière begon bij de VVD, waar hij 38 jaar lid van was. Van Haga sloot zich daarna aan bij FVD, splitste zich met twee fractiegenoten af en ging verder als Groep Van Haga. In augustus 2021 richtte hij de politieke partij Belang van Nederland (BVNL) op.

Van Haga hekelt de regulerende maatregelen die over de woningmarkt worden uitgestort. Volgens het Kamerlid moet de overheid zich veel minder bemoeien met de markt. 'Particuliere verhuurders bezitten maar een klein deel van de woningvoorraad, voor de meesten is het een oudedagsvoorziening. Je hebt jaloezige ambtelijke mensen zoals Hugo de Jonge die de pensioenpotten van die ondernemers leegroven.'

Van Haga zelf heeft een vastgoedportefeuille in bezit met naar eigen zeggen 150 huurders. De helft van zijn portefeuille bestaat uit woningen, de andere helft uit kantoren en winkels. 'Vroeger werden woningen als een veilige belegging gezien, nu is het verstandig om wat meer te spreiden', zegt hij.

### **Meer belasting dan inkomsten**

De regulering van de middenhuur en de fiscale maatregelen in box 3 gaan flinke impact hebben op de woningportefeuille van Van Haga. 'De helft van mijn vastgoed zit in box 3. Daar vindt kaalslag plaats, al het rendement verdampt. De andere helft van de woningen zit in box 2, die krijgen straks te maken met de regels van Hugo de Jonge.' Van Haga bezit ook een vastgoedbeheerkantoor en aannemerij. 'De mensen die het

beheer doen zijn nu door de hele lijst van woningen aan het gaan en kijken bij iedere woning of die boven de 'Hugo-puntentellinggrens' te krijgen is.' Of Van Haga moet gaan uitpenden kan hij niet met zekerheid zeggen maar de kans is volgens hem wel groot.

Van Haga noemt als voorbeeld een hofje in Haarlem waar hij 24 kleine woningen van 31 m<sup>2</sup> bezit. 'Ik ga straks meer belasting betalen dan ik aan huurinkomsten binnenkrijg. Ik heb heel veel mensen geholpen die in een scheiding lagen of aan lagerwal raakten, dat kan ik nu niet meer doen.'

De nieuwe fiscale regels zorgen er ook voor dat hij zijn modus operandi moet gaan aanpassen. 'Wij kochten altijd vastgoed dat in slechte staat is en knappen het op, waarbij we het historische karakter van het vastgoed herstellen. Van dit type gebouwen kan er in feite niets meer bijkomen in de portefeuille vanwege het Hugo-effect en de 10,4 procent aan overdrachtsbelasting. Dat is een showstopper, die hele markt stort in.'

### **Bv's in het buitenland**

De maatregelen moeten nog door de Tweede Kamer heen maar Van Haga ziet nu al de effecten: 'Investeerders, bouwers en kapitaal verlaten Nederland om in België of Duitsland te investeren. Ik merk dat heel veel mensen bv's aan het oprichten zijn in Zwitserland, Dubai en Monaco om daar te investeren.'

Wat zijn dan wel de oplossingen voor de problemen op de woningmarkt? Van Haga: 'Er moeten veel meer kleine, sobere woningen worden gebouwd zodat iedereen prettig kan wonen. De overheid moet de markt loslaten want de afgelopen twaalf jaar zijn er alleen maar maatregelen - zoals de verhuurderheffing, gasloos bouwen, het splitsingsverbod en het verbod op woningdelen - ingevoerd die het bouwen van nieuwe woningen hebben gefrustreerd. Ondertussen heeft de overheid 100.000 migranten per jaar toegelaten in Nederland. Ik ben niet per se tegen arbeidsmigratie maar je moet er wel voor bouwen.' Het Kamerlid meent dat een groot deel van het woningtekort nu al is op te lossen als er wat aan de regels wordt gedaan. 'Je kan beginnen met de kostendelersnorm af te schaffen. Als mensen samen kunnen wonen zonder dat er op hun uitkering wordt gekort, komen er weer woningen vrij. En waarom zou je woningen niet meer mogen splitsen of optoppen?' Hoe zit het dan met de excessen? 'Excessen waren altijd al verboden, huisjesmelkers zijn criminelen en die moeten worden aangepakt', aldus Van Haga.

Meepraten over dit artikel? [Reageer op LinkedIn](#).

Ariana Manduzai