

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor het feit dat er met dit voorstel een stap wordt gezet richting een betere balans tussen huurder en verhuurder. Het is positief dat erkend wordt dat het verhuren van een woning gepaard gaat met substantiële kosten. Denk aan bijdragen aan de VvE, afschrijving, onderhoud, makelaarskosten, en niet in de laatste plaats de verbouwkosten om te voldoen aan de eisen van de Wet betaalbare huur.

Toch schiet dit voorstel in mijn ogen tekort. Het lijkt vooral bedoeld om de negatieve gevolgen van eerdere, zeer strenge regelgeving enigszins te verzachten. De impact van het huidige stelsel – zeker in combinatie met andere dossiers zoals de belastingheffing in box 3 – leidt tot een disbalans. Burgers die met vastgoedvoorzieningen proberen hun pensioen veilig te stellen, worden nu onevenredig belast met maatschappelijke verantwoordelijkheden zoals het oplossen van het woningtekort. Dat is geen eerlijke verdeling.

De persoonlijke impact op verhuurders is groot. Verplichtingen zoals het opwaarderen van een energielabel om in de vrije sector te blijven zijn in de praktijk vaak onhaalbaar. Een voorbeeld: als een huurder in december vertrekt, is het praktisch onmogelijk om direct te isoleren vanwege de beschermde status van vleermuizen in winterrust of broedseizoen. Dit leidt ertoe dat woningen leeg blijven staan of voor een verlieslatende middenhuurprijs verhuurd moeten worden.

Wat bovendien volledig ontbreekt in deze regeling, is een visie op financierbaarheid. Er wordt geen antwoord gegeven op de vraag hoe je particuliere verhuurders – die bereid zijn om hun panden op te knappen en te verduurzamen – de mogelijkheid biedt om te investeren. De grote banken (Rabobank, ING, ABN AMRO) maar ook de andere financiers zijn inmiddels dermate terughoudend geworden dat het bij herfinanciering of uitbreiding vrijwel onmogelijk is om nog een lening te verkrijgen. En dat terwijl juist daar kapitaal beschikbaar zou kunnen zijn om méér huurwoningen te realiseren. Dit wetsvoorstel noemt dit niet, laat staan dat het daar iets aan doet.

Het voelt dan ook als een doekje voor het bloeden. Begrijpelijk misschien, maar inhoudelijk onvoldoende. Wil je echt beweging krijgen in de markt, dan moet je dáár beginnen: maak het weer aantrekkelijk voor financiers om met particuliere verhuurders in zee te gaan. Zonder toegang tot financiering komt er geen nieuwe voorraad, en blijft de huursector vastzitten.

Daarbij, de huidige regels zijn voor jonge verhuurders en oude verhuurders ook qua impact anders. Als je 65+ durf je dan nog een rondje verhuur aan onder moeilijke condities in de hoop dat het ooit beter wordt? Nee. Als je 35+ bent zit dat ook anders. Herintroduceer tijdelijke contracten voor verhuurders boven de 60+ van maximaal 3 tot 5 jaar zodat men het pensioenplan kan opnemen.

Voor de verhuurprijs kan er ook per regio gekeken worden naar het modale salaris en prijs

punt onderhoud. Dat is per provincie anders. Dan voorkom je dat randstedelijk wordt verkocht en buiten de Randstad de prijzen explosief toenemen.

Tot slot: de enorme complexiteit en grilligheid van het beleid van de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat alleen nog hoger opgeleide, juridisch en financieel onderlegde verhuurders hun weg weten te vinden in dit stelsel. Dat is een vorm van ongelijke toegang tot ondernemerschap. Iemand die goed is met zijn handen en een woning wil verbouwen en verhuren, zou daar ook de ruimte voor moeten krijgen. Nu is de praktijk dat enkel mensen met een juridische of economische achtergrond deze route nog aandurven. Dat is een onbedoeld, maar zorgwekkend effect van de huidige regelgeving.

Mijn dringende oproep is dan ook: zorg voor eenvoud, tijdelijke verhuur voor verhuurders van 60+, rechtszekerheid en vooral beleid voor financierbaarheid. Praat eens met de grote banken en luister naar wat zij nodig hebben. Nu zeggen ze “particuliere verhuur is slecht voor onze reputatie”. Dáár begint de oplossing voor het tekort aan huurwoningen.

In afwachting van een woningmarkt met realiteitszin.