

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur is een goede maatregel. Zorgt voor meer flexibiliteit en mogelijkheid tot het meebewegen met een huurder. Voor beide partijen prettig. Het wetsvoorstel opkoopbescherming is geen goede maatregel. Eerste vraag die al meteen in mij opkomt is wie dat gaat handhaven en hoe? Steeds meer wetten en regels zorgen niet voor een betere woningmarkt. Er zijn al veel maatregelen en dat maakt het onnodig complex. Als het niet goed gehandhaafd wordt trekt het ook de verkeerde verhuurders aan. Zij doen toch waar ze zin in hebben en weten precies hoe dit te omzeilen. Dat is altijd het geval als er niet goed gehandhaafd wordt. Zie bijvoorbeeld het gedoe met verhuur van woningen (waar de eigenaar niet woont) aan toeristen. Er zijn al lang regels dat een woning niet verhuurd mag worden puur voor de toeristische markt, omdat er dan een woning onttrokken wordt. Tijdens de corona crisis bleken ineens meer huurwoningen aangeboden te worden die eerst werden verhuurd via een platform. Blijkt dus dat een groot aantal woningen alleen aan toeristen werd verhuurd. Er zijn regels maar ze worden niet gehandhaafd. Het mag niet maar bepaalde mensen doen het toch.

Ook voor verkopers is het niet eerlijk. Een verkoper die straks zijn woning in een wijk verkoopt met opkoopbescherming heeft minder markt bereik dan een andere wijk. Deze maatregel zorgt voor een heleboel (on)voorzien bij effecten. Een woning verkopen is nu erg makkelijk maar er komen heus weer andere tijden aan. Dan ben je blij dat een belegger je huis wilt kopen. In 2012 en 2013 heb ik twee woningen gekocht in Amsterdam die op dat moment al 4 jaar te koop stonden. Nu is dat niet meer voor te stellen, maar het is niet heel lang geleden. Deze verkopers waren erg blij dat ze een keer van hun woning afkwamen. Vergeet niet dat een belegger geen woning onttrekt maar er een huurwoning van maakt. Daar is ook een tekort aan. Overigens dalen de huurprijzen momenteel erg hard in bijvoorbeeld Amsterdam doordat er minder vraag is. De expats blijven weg waardoor de markt merkbaar ruimer wordt en dus de prijzen dalen. Als het beleid erop gericht is om zoveel mogelijk (kennis) werkers naar Nederland te halen moeten er ook woningen zijn. Het werkt heus wel die vraag en aanbod in de markt. Zorg voor meer woningen en het probleem verdwijnt als sneeuw voor de zon. Met meer regels en het duurder maken van woningen zoals die 8% overdrachtsbelasting dat nu weer doet worden de problemen niet opgelost maar verergeren ze juist. De woningmarkt raakt er compleet van op slot. Kijk naar de oorzaken en los deze op. De beleggers zorgen niet voor krapte. Dat doet de lage rente, de open grenzen en de grote vraag naar kenniswerkers en dus bevolkingsgroei gecombineerd met de trage woningbouw (die ook zeer complex is en vol regels). Stijg boven de woningmarktproblematiek uit en draai aan de knoppen die de woningmarkt beïnvloeden. En handhaaf de bestaande regels! Maar maak geen nieuwe. Er moet eens rust komen. Anders is er straks geen investeerder meer te vinden die investeert in de woningmarkt.