

Beste Minister,

Wonen dient zekerheid te geven. Tijdelijke verhuur vergroot het aanbod maar dient niet als middel te worden ingezet om huurders een "proeftijd" te geven. Ook mag van een verhuurder verwacht worden dat deze over voldoende liquiditeit beschikt om voor de langere termijn een woning aan te bieden. Wanneer er zorgen zijn of huurders wel "goed" zijn dan zijn er door het aanstellen van een verhuurmakelaar voldoende middelen om conform wet goede verhuur een verhuurder te beoordelen op aanstelling of inkomsten.

Er mag wel opgemerkt worden dat in kwetsbare wijken meer betalingsproblematiek is en wanneer dit ontstaat er voor een verhuurder een lang verlieslatend proces start om de situatie op te lossen. Kwijtschelden van huur of uiteindelijk uitzetting. Hier moet naar worden gekeken want het wordt top deze manier mogelijk te risicovol om in kwetsbare wijken woningen aan te bieden voor verhuur. Is er een garantiefonds mogelijk voor (particuliere) verhuurders? de trend is toch al dat verhuren een maatschappelijke voorziening is. Mocht het mis gaan met een huurder dan mag de maatschappij ook bijdragen lijkt me. Ook wekt dit voorstel wantrouwen want de opkoopbescherming die in wijken zou worden ingevoerd is de groten steden voor nagenoeg de hele stad ingevoerd.

Er komt momenteel teveel op verhuurders af qua nieuwe regelgeving. Mijn huurders hebben een contract voor onbeperkte termijn echter ik draai in 2023 verlies (fictief rendement – de overheid is nu de enige ware huisjesmelker die mij de ruimte afneemt om de kwaliteit op peil te houden en de huurders verliezen op de lange termijn).

Zover ik weet staat mijn woning niet in een kwetsbare wijk maar als in de praktijk de gehele stad er onder valt: met welk argument wilt u mij aanmoedigen om nog te verhuren? Ik draai verlies regels veranderen sneller dan een normaal mens kan volgen, hoge boetes bij overtredingen EN dan wordt er in zo'n onzekere markt gedwongen tot permanente verhuur. Dat is nobel voor de verhuurder en gezien woning nood wil ik best een paar jaar break even spelen maar verlies en dan een huurder met invoering nieuwe WWS onder de kostprijs een verhuurwoning laten afschrijven EN de dwang om te verduurzamen, WOZ cap, BOX 3 etc.. dat kan toch niet?

Uiteindelijk: wanneer de verhuurder failliet gaat of niet meer kan investeren in de kwaliteit... wie pakt daar de rekening voor? Grote kans dat op zijn minst gedeeltelijk de maatschappij de rekening draagt. Er zijn jonge verhuurders zoals ik die denken; de rechtstaat corrigeert dit wel in een paar jaar als de schade van deze regels zichtbaar wordt. Oudere huurders moeten verkopen want als je 65 bent heb je niet alle tijd om te wachten totdat er wetgeving komt die productief is. Dus ook daar zitten verschillen.

Tijdelijke huur is beter dan geen verhuur. Mogelijk is er met tijdelijke verhuur iets aan te scherpen zodat het geen proeftermijn wordt maar enkel kan worden ingezet als een verhuurder wenst een object op pensioengerechtigde leeftijd te verkopen? Wat is er mis mee als ik een woning nu zou aanbieden voor maximaal 5 jaar? Wellicht is tijdelijk van 2 jaar te kort en is dat tijdelijke karakter minimaal op 5 jaar te stellen. Als de rechten van de huurder te zeer worden versterkt en prijzen omlaag etc t.o.v. de rechten van de verhuurders krijg je een aanzuigende werken: meer mensen willen huren. Het wordt aantrekkelijker dan kopen in tijden van economische tegenwind, jonge mensen gaan op eerder leeftijd zelfstandig wonen etc. Hierdoor ontstaat congestie. Er dient een model te worden gecreëerd dat juist doorstroming voorstaat. Sociale huur, huur, middenhuur naar koop. En er mag een bescheiden rendement mogelijk zijn een constructie waardoor banken ook nog durven verhuurders te financieren. Dit is nu al zeer moeilijk en onrendabel. Help de huurder en zorg dat jullie de verhuurders constructief benaderen en inzetten voor het doel. We hebben de grootste

sociale huur van de EU, geef ruimte aan de particulier verhuurder om bij te dragen het in standhouden van verhuurobjecten en jaag ze niet de tent uit terwijl er niet gebouwd kan worden als gevolg van inflatie, stikstof, personeelstekorten etc.

Mijn laatste suggestie: Geef verhuurders die een permanent contract aan huurders aanbieden een gunstiger belastingregime. Geen fictief rendement van 6,17% maar begin eens met 1,5 (daadwerkelijke rendement in mijn situatie).

Met vriendelijke groeten,

Een ten onrechte gestigmatiseerde particuliere verhuurder. Voor gegevens: zie consultatie.