

Reactie Internet consultatie op lokaal verbod tijdelijke verhuur.

Tijdelijke verhuur is in het leven geroepen om doorstroom te bevorderen en om daarnaast het voor partijen aantrekkelijk te maken om te verhuren. De risico's van verhuur waren voor velen te groot om zonder deze maatregel te verhuren.

Nu de maatregel een aantal jaren van kracht is, geeft de politiek aan dat deze maatregel onjuist zou zijn. Het zou druk en onzekerheid bij huurders geven, daarnaast zou het een verdien model zijn voor verhuurders. Dit is feitelijk onjuist: de overheid heeft zelf door haar falende beleid en eenzijdig ingrijpen een verstoorde markt gecreëerd waarin partijen elkaar niet meer kunnen vertrouwen. Zoals altijd in de politiek verzint de ene politicus een maatregel, die de volgende politicus weer kan corrigeren en bekritisieren en vervolgens weer met een nieuwe wet zichzelf op de kaart kan zetten.

Deze maatregel is wederom een populistische maatregel, die mooi klinkt voor de keizers maar een tegenovergestelde beweging zal generen: namelijk afname van het aantal huurwoningen.

In onderstaande tekst geven wij de werkelijke oorzaken aan het gevolg.

- Om doorstroming te creëren heb je mutaties nodig. Als je mensen gesubsidieerd laat wonen in een woning van € 700,- euro per maand met een aanvang salaris van € 2.000, - euro per maand en deze mensen er na 10 jaar nog laat wonen met inmiddels een salaris van € 4.000, - euro per maand en je ze geen alternatief hebt aangeboden en/of geen woningen bijbouwt dan belemmer je doorstroming. Dan creëer je scheef wonen. Als je hier vervolgens geen controle op uitoefent en niet op handhaaft en wel ieder jaar meer betaalbare woningen nodig hebt, dan creëer je een tekort.
- Als je in 2014 een gebouw ontwerpt, ontwikkelt en vervolgens bouwt en verhuurt volgens het woning waardering stelsel, exact volgens de huur punten, dan merk je dat als het klaar is in 2015, de regels al weer aangepast zijn door de overheid. Een toiletruimte, een gang en een overloop tellen in oppervlak niet meer mee voor de punten. De geprognoseerde huur voor de belegger kan dus zo maar 30% zakken omdat de overheid ieder jaar wel een andere maatregel implementeert ten koste van de verhuurder. Na de WOZ-cap komt de wet betaalbare huur; er is geen enkele investeerder die het op dit moment met dit beleid aandurft te verhuren voor onbepaalde tijd. Spelregels worden steeds tijdens het spel gewijzigd. Een verhuurder is meer administrateur dan dat hij bezig is met het creëren en ontwikkelen van betaalbare woonruimte.
- Tijdens de bancaire vastgoedcrisis zijn er heel wat regels gesteld aan partijen die woningen kochten voor verhuur. Partijen moesten een bepaald inkomen hebben, een bepaald bedrag aan eigen geld inbrengen en daarnaast moesten ze aflossen. Minimaal werd er 2% aan aflossing geëist. Als je dan als overheid toestaat dat er een aantal venture capital bedrijven mensen lekker maakt om met geleend geld woningen te gaan kopen om die vervolgens te gaan verhuren zonder aflossing en

zonder eigen geld te vragen (vervolgens ga je ook nog 90% van hun huurinkomsten opeisen aan belasting) dan moet je niet verbaast dat deze "loan to Let" groep (en niet zoals graag genoemd "buy to Let" ) mensen noodgedwongen wel tijdelijke contracten op moeten zeggen, je hebt immers als overheid toegestaan dat mensen zonder eigen geld en zonder aflossing woningen kopen om te verhuren. Die mensen moeten de hoge rente en of de kosten die ze niet verwachten toch ergens vandaan halen. Heeft u wel eens gehoord van het gezegde "boter op je hoofd hebben" De overheid had nooit toe moeten staan dat er zonder aflossing, zonder eigen geld en alleen op speculatieve basis verhuurd panden werden gekocht.

- Als je verhuurders niet meer laat indexeren in de vrije sector, maar daar een maximum aan koppelt als overheid omdat die van mening bent dat de huurder beschermt dient te worden, dan breek je in een vrije markt en kijk je maar naar het belang van één partij. Je verandert wederom de spelregels tijdens het spel. Als je verder zou kijken dan zou je zien dat de kosten die de verhuurder heeft, onderhoud, vergunningen, verzekeringen, rente, woz etc. in vele gevallen zelfs 50-100% gestegen zijn. Stel je daar een maximum aan, gekoppeld aan inflatie dan benadeel je de verhuurder en komt hij geldtekort. Als de inflatie vervolgens te hoog is en de verhuurder dus 9,8% zou mogen doorbelasten die hij ook absoluut nodig heeft om extra kosten deels op te kunnen vangen, maakt de politiek daar in de laatste week van het jaar nog snel een deeltje van om de indexering te koppelen aan de loonstijging in plaats van aan de inflatie. Verhuurders komen dan tekort, ze hebben meer kosten dan opbrengsten, als ze dan een tijdelijk contract hebben dan zullen ze dat opzeggen om een nieuwe huurprijs te kunnen genereren. Niet omdat ze willen maar omdat de overheid ze geen andere mogelijkheid geeft. Andere oplossing voor de verhuurder is verkopen. Dus behartig gewoon complementair de behoeften van beiden dan heb je hier geen last van.
- Een professionele verhuurder, een private investeerder die voor zijn pensioen een aantal woningen heeft, een verhuurder met vlees op de botten die wil maar één ding: continuïteit en rust in zijn verhuur portefeuille. Een betrouwbare huurder die netjes is op zijn woning en er lang blijft zitten. Een verhuurder wil geen jaarlijks of twee jaarlijkse mutatie, dan moet hij weer kosten aan een makelaar betalen, het pand opknappen, schilderen een nieuwe relatie opbouwen etc. dat kost allemaal tijd en geld hier zit een verhuurder niet op te wachten. De verhuurder wil dus helemaal geen nieuwe huurder om het jaar, maar waarom gebeurt het dan nu wel? Omdat de politiek iedere keer de regels verandert. Iedere verhuurder kan niet verder kijken dan een jaar vooruit in de regels van verhuur. Als hij nu een contract aangaat voor onbepaalde tijd en de IB en of het WWS wordt wederom aangepast kan het zo maar voorkomen dat het verhuren van een woning hem € 1.000,- per maand kost. Wie zou dit risico aan willen gaan? Met de scope van een jaar is het risico te overzien, heeft hij dit niet dan zal hij verkopen.
- In het huurrecht is een huurder extreem goed beschermd en een verhuurder extreem slecht beschermd. Er is totaal niet naar de belangen van beiden gekeken. Als een huurder niet betaald kost het gemiddeld één tot anderhalf jaar om hem uit de woning te krijgen. Als de huurder een schuld heeft en de huurder heeft vervolgens

nog een keuken gesloopt dan zijn al deze kosten voor verhuurder. Je kunt trachten ze te verhalen echter 95 van de 100 keer gaat dat niet lukken. Iemand komt er uiteindelijk met een schone lei verklaring weer uit en de verhuurder heeft de kosten.

Bovenstaande toont aan dat de overheid onbetrouwbaar is in zijn beleid en daarnaast verhuurders benadeelt. Verhuurders kunnen met de nieuwe wet betaalbare huur, de nieuwe regels in Box 3, de cap op indexering niet verder dan één jaar vooruitkijken. Als de regering nu in stelt dat er géén bepaalde tijd contracten meer gesloten mogen worden zullen veel verhuurders noodgedwongen besluiten hun woningen te verkopen. Hierdoor zullen er veel te weinig huurwoningen op de markt komen.

De overheid dient de belangen van verhuurders beter te bewaken, zij zullen een betrouwbare partner moeten worden voor de verhuurder. Er dient duidelijkheid te komen en men dient te kunnen investeren op het beleid van de overheid. Dit dient niet om het jaar ten koste van de verhuurder, verandert te worden. Huurders, verhuurder en overheid zouden complementair aan elkaar moeten zijn.

Politieke partijen die wetten willen wijzingen dienen zich beter te laten informeren door specialisten en niet laten leiden door het veranderen van wetten ten behoeve het winnen van zieltjes. Politieke partijen dienen ook de gevolgen van haar beleid duidelijk te maken aan haar kiezers.

Politieke partijen die wetsvoorstellen willen doen over huur en verhuur dienen zich beter op de hoogte te zijn van de markt, ze dienen zich te laten informeren door specialisten in plaats van laten adviseren door populistische fantasten die alleen meer kiezers willen winnen. Ook zouden politieke partijen een trackrecord bij moeten houden van maatregelen, wetten, voorstellen etc. die ze gedaan hebben en weer herroepen zijn omdat ze totaal niet gewerkt hebben. Of zelfs zoals met bovenstaande voorstel het tegenover gestelde zouden bewerkstelligen.