

Geachte heer De Jonge,

Als verhuurmakelaar ben ik al 14 jaar actief in de vrije sector. Ik verhuur veelal in Amsterdam en omgeving. Ik zie natuurlijk dat de m2 prijzen daar ontzettend hoog zijn en dat het voor veel huurders onbetaalbaar is om binnen de ring van Amsterdam een volwaardige woning te vinden en te huren. Echter komt dit door de aantrekkingskracht van de stad Amsterdam en het tekort aan woningen aldaar. Niet door een verkeerd puntenwaarderingsstelsel.

Ondanks ik uw inzet bewonder om de woningmarkt in positieve zin te veranderen ben ik dan ook van mening dat uw maatregelen een averechts effect zullen hebben en de woningnood en huisvestingsproblematiek alleen maar zal doen toenemen.

Het is heel nobel van u om te kijken hoe u de verhuurvoorwaarden eerlijker kunt maken maar ik merk nu al dat beleggers en particuliere verhuurders eieren voor hun geld kiezen en hun woningen in de verkoop aanbieden. Ik neem aan dat u begrijpt dat de middeninkomens die u zo graag aan een woning wilt helpen niet in staat zijn om deze woningen te kopen. Die zijn veel te duur. In de randstad is huren duur, maar kopen is voor veel huurders helemaal geen optie.

De middeninkomens die zo graag in het centrum van Amsterdam willen wonen zijn soms in staat een woning te delen en zo ook de huurkosten te delen. Dat geeft meer mogelijkheden. Als u straks het huuraanbod verkleint door het nemen van uw maatregelen zullen er ook voor die huurders weinig opties overblijven.

Als vastgoedspecialist en actief verhuurmakelaar wijs ik de problematiek aan de volgende oorzaken;

1. Een tekort van woningen (vooral hoogbouw) al sinds de jaren 60 het geval;
2. Iedereen wilt op dezelfde locatie wonen waardoor de vraag veel te groot is voor bepaalde plekken.

Een oplossing voor nu:

De overheid moet snel woningen aankopen of bouwen in de steden voor de middenstand. En dan met name voor mensen die een publiek functie bekleden zoals de verpleegster, politie, leraren etc. Uiteindelijk is het de overheid die het ook het probleem heeft laten ontstaan.

De rest van de woningzoekenden zullen toch buiten de stad een plek moeten vinden totdat er voldoende gebouwd is, vraag en aanbod in balans is en de prijzen in verhouding staan tot het middenstandsinkomen. Dit gaat natuurlijk nog jaren duren.

Daarnaast is het voor mij zakelijk ook een probleem. Ik merk nu al dat mijn omzet krimpt omdat beleggers en particulieren in de wachtstand zijn beland. U begrijpt dat ik niet de enige verhuurmakelaar ben waarvan de omzet wordt aangetast. Dit is niet gunstig voor de schatkist.

Alleen wanneer u **eerst** het aanbod in balans kunt brengen met de vraag zult u de woningmarkt eerlijker kunnen maken door regulering. Zolang de basisbehoefte van een dak boven het hoofd niet vanzelfsprekend is zullen er scheven verhoudingen ontstaan en excessen plaatsvinden die vooral in het nadeel zijn van de huurders. U kunt dit in de praktijk niet tegengaan. Een woning is en blijft een basisbehoefte. Mensen zullen alle wegen bewandelen om aan een woning te komen. Ook als er oneerlijke handelspraktijken worden aangeboden. Uw sancties zullen in de praktijk lastig opeisbaar zijn door hoge proceskosten en ingewikkelde procedures.

Ik wens u succes maar vooral veel wijsheid toe in uw functie als Minister voor Volkshuisvesting.