

Ministerie van VROM
t.a.v. de heer H.M. de Jonge
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Amsterdam, 23 mei 2022

Geachte heer de Jonge,

Uw voorgangers van der Laan en Donner heb ik ooit een brief gestuurd toen ze nog verantwoordelijk waren bij VROM. Het nieuws met betrekking tot wijziging van het woning waarderingsstelsel noodzaakt mij om ook u een brief te schrijven.

U en velen voor u creëren eerst problemen maar zien de consequenties niet of niet goed of erger, willen het niet zien.

Wijziging van het puntensysteem is al veel langer nodig. Echter als u de vrije sector grens wilt verleggen, sinds 1 mei boven 146 en per 1 juli aanstaande naar 142 punten, maar die grens dus nog verder wilt optrekken betekent dat voor bijvoorbeeld de Gemeente Amsterdam dat bijna al de aangeboden huurwoningen niet meer “vrije sector” verhuurd mogen worden.

Ik, als kleine belegger, kan mijn onroerend goed dan niet meer verbeteren en ik verwacht dat zelfs het onderhoud een probleem gaat worden.

Een woning voorzien van een Energielabel C of beter zit er niet meer in. De eis om de centrale verwarming in 2026 te vervangen voor een systeem met een warmtepomp is veelal (technisch) niet mogelijk in oudere steden zoals Amsterdam. De apparatuur is niet voorradig, personeel niet beschikbaar en financieel zal het niet haalbaar zijn.

Nog steeds kan ik huurders helpen aan een betaalbare woning. De goedkoopste voor ca € 350,00. Onderhoud voor die woning is niet rendabel echter kan ik dat oplossen door enkele duurder verhuurde woningen. Een extreem verhoogde erfpacht van ca € 80,00 per maand per woning heeft mij recent genoodzaakt een lege woning te verbouwen. Voorheen deed ik dat voor ca. € 70.000,00. Een verbouwing aan een vergelijkbare woning heeft mij recent ruim € 120.000,00 gekost, van een G + label (dus heel slecht) naar een B label. Wederom verhuurd voor een voor mij acceptabele huur.

Vervolgblad: 2

Ministerie van VROM
Tav de heer H.M. de Jonge

Als uw onzinnige plannen doorgaan dan ben ik genoodzaakt te gaan verkopen. Mijn toekomstdroom, het bouwen van een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten (oa voor mijn eigen zoon), om zeep geholpen door mensen die problemen creëren maar de consequenties niet kunnen overzien. Ze zitten hun termijn uit en opvolgers mogen het dan weer gaan oplossen.

Leuk, extra koopwoningen maar aanzienlijk minder huurwoningen tot gevolg. Ik zal echt de enige niet zijn die dan tot verkoop overgaat.

Daarnaast ben ik eigenaar van een verhuurmakelaars kantoor en voorzien wij veelal expats, samen met veel andere daarin gespecialiseerde kantoren, van woningen tijdens hun verblijf in Nederland.

Verander de puntentelling en de " junior medewerker" vindt geen huis meer (€ 1.500,00 range). Zijn manager gaat nog wel een huis vinden maar wat moet die man (of vrouw) in Nederland als hij geen personeel heeft omdat ze nergens kunnen wonen ? Toch is de Gemeente Amsterdam erg eager om Multinationals in Amsterdam en omstreken gevestigd te krijgen.

Hoe gaat u daar dan mee om ?

U kent mij niet, als dat wel zo zou zijn weet u dat ik een groot voorstander ben van betaalbare woning voor "onze kinderen". In Nederland loopt alles echter vast, gronduitgifte te kostbaar, nieuwbouw door stikstof of eisen van geluidsnormen, er is niet voldoende capaciteit voor elektra voorhanden etc etc etc.

Los eerst iets op, nu gedeeltelijk door de WOZ cap (prima omdat woningen van 30m2, en soms kleiner, dan niet meer vrij verhuurd kunnen worden). Kijk de uitvoering aan en kom dan eventueel met een aanvulling.

De olifant in de porseleinkast kent u ?

Ik schrijf dit niet zomaar, dat doen er misschien velen. Ik heb echter wel een idee / suggestie;

We kunnen online van alles opzoeken, WOZ waarde, koopsom, Energielabel, BAG viewer. Zorg dat ook het actuele punten aantal van een woning geregistreerd én inzichtelijk wordt. Zoals bij het Energielabel. Voor 10 jaar geldig tenzij er aanpassingen worden gedaan. Gecertificeerde kantoren die vervolgens steekproefsgewijs gecontroleerd worden kunnen er zorg voor dragen.

Bij uw plannen hoor je ook dat er gekeken wordt of de Huurcommissie lopende huurcontracten kan aanpakken. Belachelijk natuurlijk, dat is zoiets als de spelregels wijzigen als het spelletje nog gespeeld wordt.

Doet u het zich, en uw ambtenaren, niet aan. De Huurcommissie kan het werk al niet aan, er is geen personeel te vinden, hoe gaat u dat aanpakken?

./3

Vervolgblad: 3

Ministerie van VROM
Tav de heer H.M. de Jonge

Als het punten aantal van woningen geregistreerd moet worden is heel inzichtelijk welke woning niet "vrije sector" verhuurd had mogen/kunnen worden. Voor verhuurder, huurder, makelaar/bemiddelaar én voor de Huurcommissie en/of Gemeente.

Dat scheelt ook eventuele procedures van huurders die achteraf denken ergens recht op te hebben. Of huurders die een duurdere woning huren met het idee de huurprijs aan te vechten (wel of niet met beoogd resultaat). Het scheelt uw ambtenaren van de Huurcommissie veel tijd én werk.

Mevrouw Halsema, via een ambtenaar, heb ik eerder aangeboden haar eens bij te praten naar aanleiding van mijn opmerking dat bij een wijziging van de erfpachtcanon het voor mij niet financieel haalbaar was ten opzichte van de betaalde huur. Het antwoord was; dan moet u de woning duurder verhuren ! Een nieuw Groen Links beleid ? Ook u wil ik aanbieden u bij te praten. Ik ben géén huisjesmelker, probeer op een nette verantwoorde manier mensen te helpen aan nette, redelijk betaalbare woonruimte.

Nog een ander idee. Het heeft niets met het puntenwaardering stelsel te maken maar wel met koopwoningen;

Een financiering van een aangekochte woning mag nooit meer zijn dan de originele aangemelde vraagprijs voor welke de woning online is aangeboden op Funda of andere sites. Gevolg; de makelaar moet zijn werk beter gaan doen, een goede waardebeoordeling maken en dus een realistische vraagprijs hanteren als de woning online gaat.

Het idiote overbieden zal veranderen, niet heel veel mensen kunnen zomaar, bijvoorbeeld, € 100.000,00 zelf betalen van hun spaarrekening of iets dergelijks. Zeker niet als er ook nog verbouwd of opnieuw ingericht moet worden. Ik verwacht dat prijzen zullen corrigeren. Excessen zullen er natuurlijk altijd zijn.

U heeft een hele moeilijke taak, dat besef ik me terdege. Doe het rustig aan, u maakt erg veel kapot als u de vrije sector grens optrekt richting de 200 punten. Mijn bedrijfstak kan opgeheven worden. Multinationals vertrekken uit Nederland want betaalbare woningen zijn er niet meer. De expat wordt gediscrimineerd, ze zijn niet meer welkom.

Hoop van u te horen.
Met dank en groet,

Dennis van Riet