

Input voor internetconsultatie Wet Betaalbare Huur: mrt 2023, 2 belangrijke punten:

1^e punt:

Wie verdient bescherming?

Inkomen of vermogen van de huurder: niet iedere huurder hoeft beschermd te worden.

Inkomen of vermogen van de verhuurder: een deel van de verhuurders verdient dezelfde bescherming (van de politiek)!

Minister De Jonge wil huurders beschermen.

Ons inziens moet de minister duidelijker maken wie hij wil beschermen, en hoe hij dat wil bereiken, **en zou hij wat kritischer mogen zijn op wie daadwerkelijk bescherming nodig heeft.**

In de vrije sector huren ook mensen met een hoog inkomen. Veel mensen zelfs.

Als voorbeeld, o.a. uit onze eigen bestanden:

- Een koppel van twee gepromoveerde ingenieurs met een hoog inkomen (gezamenlijk inkomen van rond € 12.000 per maand);
- Vrijgezelle prof aan de TU;
- Expats met een zeer hoog salaris, én met belastingvoordeel voor expats in de loon- en inkomstenbelasting.
- en tevens gehoord: (ex-) Nederlanders die (om fiscale redenen) naar het buitenland zijn verhuisd, maar die nog gezellig een pied-a-terre aanhouden in Nederland.

Zijn dit huurders die beschermd moeten worden door de Nederlandse overheid, ten koste van de eigenaar van de woning?

Een eigenaar, zoals een ondernemer of ZZP-er, die volgens de Nederlandse overheid zelf voor een pensioen moet zorgen;

Een eigenaar die vaak aantoonbaar, structureel, blijvend een veel lager (pensioen-) inkomen heeft dan de hiervoor genoemde huurders!!

Ons inziens moet de minister duidelijker maken wie hij wil beschermen, en hoe hij onderscheid wil maken. Bijvoorbeeld op basis van het inkomen van de huurder (fulltime eq.)?

Rechtsbescherming van (pensioen-)inkomen van eigenaar/verhuurder:

De (pensioen)inkomens van ondernemers en ZZP-ers verdienen net zo goed (rechts)bescherming van de overheid.

Minister De Jonge denkt het probleem van gebrek aan betaalbare huurwoningen versimpeld op te lossen met een aanpassing van het puntenstelsel:

Hij geeft een ééndimensionale reactie voor één probleem, maar creëert er vervolgens andere onrechtvaardigheid mee.

Deze onrechtvaardigheid naar een deel van de verhuurders (ondernemers, ZZP-ers) telt op dit moment politiek en publicitair niet zo mee, maar ook dit gaat over recht en onrecht.

De overheid moet verder kijken dan populaire uitspraken van politici.

Bescherm (uitsluitend) de huurders die op basis van inkomen een bescherming behoeven, Bescherm de het inkomen van verhuurders d.m.v. een rechtvaardige, verantwoorde verhuurprijs.

Zie vervolg 2^e punt:

2^e punt:

Verder aanvullen/ differentiëren van het WWS puntensysteem

Regulering zonder correcte waardering van de woning biedt geen oplossing!:

De regulering van de middenhuur met het puntensysteem lost niet het tekort aan betaalbare huurwoningen op:

Het aantal kandidaat huurders dat een woning zoekt verandert niet door deze wet, het wordt er in elk geval niet minder door.

Juist als de minister wil beschermen en reguleren, moeten de woningen correcter gewaardeerd kunnen worden.

Er moet onderscheid gemaakt kunnen worden tussen woningen op basis van afwerkingsniveau,

anders drukken de rijke huurders nog steeds de 'te beschermen' huurders uit de markt.

De hoeveelheid kandidaat huurders neemt niet af: de expats, hoge inkomens, etc. zoeken nog steeds een huurwoning.

De rijke huurders blijven nog steeds dezelfde woningen willen huren, ze betalen er straks dan alleen minder voor.

De verhuurder heeft de keuze om te verhuren aan een kandidaat huurder met een hoog inkomen, of met een modaal inkomen. Wie kiest hij?

Alleen indien er voldoende differentiatie is op basis waarvan de hogere afwerking in het puntenstelsel ook een hogere huurprijs oplevert, zullen de rijkere kandidaat huurders niet de huurders die minister De Jonge wil beschermen uit de markt drukken!

In de huurprijs voor een woning zouden extra toevoegingen (buiten de huidige standaard onderdelen in de puntentelling) eveneens doorberekend moeten kunnen worden,

Zoals de aanvulling 'waardering buitenruimte' die De Jonge nu zelf toevoegt (waarbij hij afwijkt van de WOZ-waarde?!) en de extra punten voor een carpoort.

Er zijn o.i. dringender zaken te bedenken om punten aan toe te kennen dan een carpoort. (Zie hierna bijvoorbeeld diverse aanvullingen voor het beheer van het binnenklimaat.)

Zoals je als eigenaar in je eigen woning voorzieningen aanbrengt die het woongenot verhogen, en de woning aan wensen van de huidige tijd aanpassen, zo zijn ook veel verhuurde woningen hiervan voorzien.

De eigenaar/verhuurder heeft hierin geïnvesteerd, het verhoogde woongenot is voor de huurder. Huurder is ook bereid om hiervoor te betalen, zeker een huurder met voldoende inkomen (cq. een behoorlijk percentage van de huurders die nu vrijwillig een goede, mooie woning in de vrije sector huren!).

Voorstel: voeg aan de lijst voor de puntentelling WWS onderdelen toe van voorzieningen die extra punten verdienen.

Onder aan deze tekst is een lijst gevoegd met suggesties voor onderdelen die voor aanpassing in een puntenstelsel in aanmerking komen (voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten):

En indien er niet voor wordt gekozen om dit in het puntenstelsel mee te nemen, om dan de mogelijkheid te bieden om dit wél aanvullend door te berekenen, zoals dat in de ROZ huurovereenkomsten gebeurt bij bijvoorbeeld meeverhuurde inventaris, zonder dat de huurcommissie hier weer een streep door kan halen. (Zie onder 'vergoeding voor overige zaken en diensten' in de ROZ-huurovereenkomst).

Onrechtvaardige consequenties:

Het is niet terecht dat zoveel elementen die mede de prijs bepalen van het bouwen/ renoveren/ afwerken van een woning nu NIET in de puntentelling/ huurprijs mogen worden meegeteld! Bij de plannen, waarbij gereguleerd gaat worden tot 187 punten, MOET hiervoor aandacht komen! Anders worden nette, of moderne, of energiezuinige, of luxe woningen (maar in woonoppervlakte misschien niet boven 100m²) verplicht ver onder de prijs verhuurd, en zal de huurder niet snel/nooit meer uit de woning weg gaan.

Verhuurder blijft dan jaren geconfronteerd met te lage opbrengst.

En verhuurder/eigenaar wordt gedurende deze jaren van te lage verhuuropbrengst geconfronteerd met een lagere waarde van het onroerend goed. Dit heeft grote consequenties bij eventuele verkoop of financiering.

(Maar verhuurder betaalt al die jaren in Box 3 wel over de volle WOZ-waarde bij vrije verkoop!).

Dat is zeer onrechtvaardig naar de eigenaar die wel -ten voordele van die huurder- heeft geïnvesteerd in de woning.

Wat geeft de overheid het recht om een eigenaar van een verhuurde woning (voor de eigen pensioen-inkomensvoorziening) zo te benadelen?

De gangbare opinie in de maatschappij, de politiek, de media, is op dit moment: de politieagent, de leraar en de verpleger (m/v) moeten een betaalbare woning kunnen huren. Daar zal niemand het mee oneens zijn.

Woningbouwverenigingen hebben een verantwoordelijkheid op dit vlak. Evenals de overheid die verantwoordelijk is voor de volkshuisvesting!

Dat woningbouwverenigingen en overheid hierin de afgelopen jaren fouten hebben gemaakt, geeft niet het recht om particuliere eigenaren/verhuurders te benadelen.

En voor wie vindt dat verhuurders zouden moeten verhuren aan de Nederlandse middeninkomens in plaats van aan Nederlanders met een hoog inkomen of expats:

Nederlanders met een hoog inkomen en expats zijn een gegeven op de vrije sector huurmarkt.

De woningeigenaren hebben de expats niet naar Nederland gehaald (dat doen bedrijven en universiteiten);

En woningeigenaren zijn ook niet de partij die de expats extra aantrekken met de bekende fiscale 30% voordeelregel (overheid!).

Geen proefballonnetjes-wetgeving:

Het is belangrijk dat de nieuwe wet in één keer goed wordt geïmplementeerd, en niet na bijvoorbeeld drie of vijf jaren weer wordt gecorrigeerd, omdat huurders die een te lage huur mogen betalen tot in lengte van jaren beschermd zijn en de woning wellicht niet meer zullen verlaten.

Bescherm (uitsluitend) de huurders die op basis van inkomen een bescherming behoeven, Bescherm de het inkomen van verhuurders d.m.v. een rechtvaardige, verantwoorde verhuurprijs.

Hopende dat onze input ook daadwerkelijk serieus genomen wordt,

Met vriendelijke groet,

Verhuurder in Delft

Zie vervolg lijst suggesties:

Zie hierna de lijst met suggesties voor onderdelen die voor aanpassing in een puntenstelsel in aanmerking komen (voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten):

Locatie!!!

U kent de uitdrukking van makelaars, voor de drie meest bepalende onderdelen van de prijs van een woning: *'location, location and location'*.

Het centrum van Amsterdam, of het centrum van andere geliefde -universiteits- steden is populair, en trekt huurders en kopers met een ruimer budget.

Dit is niet de categorie huurders die bescherming behoeft!

Het is ook niet zo dat iedereen recht moet hebben op een woning op de duurste locaties van een stad.

Extra gewilde locatie mag in de puntentelling tot uitdrukking komen.

De WOZ-waarde zou **daarom juist zwaarder (met meer toegerekende punten) mogen meetellen** in het totale puntensysteem dan het nu doet.

Zeker omdat de WOZ-waarde in Box 3 vanaf 2023 ook zwaarder meetelt voor verhuurders.

(Tot 187 punten kan de WOZ-waarde in het huidige voorstel van De Jonge met het huidige aantal toegerekende punten volledig meegeteld worden, daarboven niet in alle gevallen.)

Energie-label A:

De 3 zelfstandige woonruimtes welke wij in volle eigendom hebben (niet 1 appartement in een VvE) zijn door ons naar Energie-index (label) A getransformeerd.

Dit heeft enorme investeringen met zich meegebracht!!

De voordelen van de lage energiekosten komen volledig bij de huurder. In de huidige tijd telt dat flink door voor de huurder.

Dit onderdeel, label A, zou in de puntentelling nadrukkelijker moeten meetellen.

Als voorbeeld: het verschil tussen label A en label C wordt in het voorstel van De Jonge 18 punten, ofwel ongeveer € 100,- per maand.

Daarmee kun je de investeringen niet terug verdienen!

Een eigenaar zal daarom niet investeren naar een hoger energie-label.

En een label A woning is meer waard! Het voordeel in de energiekosten is voor de huurder op dit moment groter dan € 100,- per maand. Evenals het woongenot van een A-label.

De kosten voor de investeringen in betere energie-labels moeten verantwoord verdeeld worden tussen huurder (die het voordeel heeft) en verhuurder.

Beheer binnenklimaat, zonwering:

Bij het beheersen van de temperatuur in een woning is het ook van belang om de zon buiten te houden. Met de huidige warme zomers is dat niet alleen luxe, maar ook een levensbehoefte.

Daarom moet de aanwezigheid van zonwering ook vertaald worden naar punten! Voorstel:

- Punten toekennen per raam waarvoor zonwering is aangebracht:
- buitenzonwering;
- en inline screens (dit zijn smalle instelbare jaloeziën als zonwering tussen de HR++ dubbele beglazing, met gelijk effect als buitenzonwering);
- binnenzonwering in de vorm van horizontale of verticale ondoorzichtige jaloezieën, screens, verduisterende gordijnen of anderszins.

Beheer binnenklimaat, veiligheid:

Voor een veilig binnenklimaat:

- Koolmonoxidemeters.

Beheer binnenklimaat, mechanische afzuiging:

Onderdeel van een gezond binnenklimaat is ook het afvoeren van onzuivere of vochtige lucht. Denk aan alle slechte woningen met schimmel.

Voorstel:

Punten toekennen voor de door verhuurder aangebrachte mechanische ventilatie

- Per installatie;
- En per ruimte welke voorzien is van mechanische afzuiging (keuken, badkamer, woonkamer).

Beheer binnenklimaat, ventilatieroosters:

Onderdeel van een gezond binnenklimaat is ook het aanvoeren van frisse lucht van buiten.

Voorstel:

Punten toekennen voor de door verhuurder aangebrachte ventilatieroosters, voor zover deze zijn geplaatst in een raam met HR++ glas en bedienbaar zijn door huurder/gebruiker.

- Per raam punten toekennen.

Led verlichting:

Bij de verhuur van bedrijfsruimtes wordt Led-verlichting meegeteld voor de vaststelling van het energie-label. Bij woningen wordt led-verlichting niet meegerekend voor het energie label.

Als een verhuurder de armaturen in een woning vervangt voor de duurdere Led-armaturen, met led lampen, komt dat nu nergens terug in de verhuurpunten.

Terwijl het voordeel van lagere energiekosten weer volledig bij de huurder komt.

Voorstel:

In de puntentelling opnemen:

Punten voor de door verhuurder aangebrachte

- Led armaturen;
 - Led lampen;
 - Per stuk of per woonruimte (woonkamer meer punten dan kleinere vertrekken).
- (Dit stimuleert/versnelt bovendien de verduurzaming van de woningen).

Internet faciliteiten:

Wij verhuren in een universiteitsstad. Onze woonruimtes worden gehuurd door thuiswerkende gebruikers van internet die met uitgebreide bestanden en zware programma's werken.

Om die reden zijn door verhuurder niet alleen een aantal Wifi-versterkers in de woningen aangebracht, maar ook vaste ethernet kabelverbindingen, omdat deze de grotere bestanden beter en sneller aanleveren.

In de puntentelling zou moeten worden meegenomen:

Punten voor:

- Een door verhuurder aangebrachte internet aansluiting;
- een glasvezel aansluiting voor internet, tv, etc.;
- punten per wifiversterker in de woning;
- punten per vaste kabel aansluiting voor internet in de woning;
- punten per vaste TV-aansluiting in de woning (i.p.v. de losse coax-kabels door de woningen en studentenhuisen).

Elektra oplaadpunt volgens de vereisten:

In veel appartementen wonen huurders die gebruik maken van een scootmobiel of elektrische fiets. De aantallen van deze vervoermiddelen nemen nog steeds toe.

In veel woningen of appartementengebouwen zijn geen oplaadvoorzieningen aanwezig, of niet conform de (brandveiligheids-)voorschriften.

Indien een verhuurder deze wel heeft aangebracht, is dit in het voordeel van de huurder.

Ergo: punten toekennen voor een elektra oplaadpunt voor

- Scootmobiel;
- elektrische fiets;
- elektrische scooter;
- elektrische auto.

Punten voor extra toevoegingen:

In de huurprijs voor een woning zouden extra toevoegingen (buiten de standaard onderdelen in de puntentelling) eveneens doorberekend moeten kunnen worden.

Zoals je als eigenaar in je eigen woning voorzieningen aanbrengt die het woongenot verhogen, zo zijn ook veel verhuurde woningen hiervan voorzien.

De eigenaar/verhuurder heeft hierin geïnvesteerd, het verhoogde woongenot is voor de huurder.

Huurder is ook bereid om hiervoor te betalen, zeker een huurder met voldoende inkomen (cq. een groot percentage van de huurders die nu vrijwillig een goede, mooie woning in de vrije sector huren!).

Voorstel: voeg aan de lijst voor de puntentelling WWS een overzicht toe van voorzieningen die extra punten verdienen,

Bijvoorbeeld:

- Alle hierboven genoemde onderdelen, voor zover deze niet alsnog in de standaard worden opgenomen!!
- extra boilers voor heet water (zoals keukenboiler of kleine badkamer boiler die snel voor warm water zorgt en gas bespaart);
- hoog rendement houtkachel, gashaard, elektrische (waterdamp) haard;
- (luxe) afwerking vloeren (zoals houten vloeren, natuursteen vloeren);
- luxe afwerking overige zaken in de woning, zoals elektra-dimmers, schilderijrails,
- doorberekening servicekosten zoals raambewassing, cv-onderhoud, onderhoud mechanische ventilatie, tuinonderhoud. (Verhuurder laat dit in eigen beheer uitvoeren ter behoud van de kwaliteit van het pand. Bij zakelijke huurcontracten worden deze kosten doorberekend.)

Aan bovenstaande lijst zullen ongetwijfeld nog onderdelen kunnen worden toegevoegd.

Tot zo ver