

Reactie concept wet middenhuurregulering

Particuliere beleggers hebben de afgelopen 8 jaren met voornamelijk hun opgebouwde spaargelden geïnvesteerd in woningen om te verhuren als pensioenvoorziening en voornamelijk ivm de door de overheid gecreëerde mogelijkheid om via contracten van maximaal 2 jaar te verhuren.

Als particulier kun je het jezelf namelijk niet veroorloven om huurders hun hele leven in de woning te laten wonen, er blijft altijd de eventualiteit dat je als verhuurder zelf geld nodig hebt en de woning moet verkopen.

Verhuur van deze woningen geschiedt dus voornamelijk aan expats, starters, studenten, mensen die gaan scheiden, enzovoort. Dit type verhuurwoningen vormen als het ware een flexibele schil rondom de bestaande langjarige woninghuur markt.

Er is dus geïnvesteerd in deze woningen om ze geschikt te maken voor specifiek de korte termijn, tweejarige, verhuur veelal met prachtige (houten of laminaat) vloeren, schilderijlijst systemen, lampen, sfeerverlichting, gordijnen, voorzien van alle witgoed apparatuur, om zo een aantrekkelijke woning neer te zetten die bij een huurderwissel snel weer opnieuw verhuurd wordt. De huurders kunnen er dus naar toe verhuizen zonder investeringen te hoeven doen aan witgoed of andere woninggebonden interieur zaken. Vaak is de woning gekocht meer op emotie dan dat er gekeken werd naar het optimale rendement, zoals een institutionele belegger of woningcorporatie zou doen.

Deze investeringen zijn gedaan vanuit de gedachte dat er toch minimaal zo'n 20 tot 30 jaar de woning op deze wijze verhuurd zou kunnen worden.

Toepassing WWS

De woningen lagen altijd ruim boven de 145 punten grens om zo ruim in de vrije sector te blijven.

Nu wordt ineens het Woning Waardering Stelsel uitgebreid naar 187 punten maar alle aspecten die deze woningen specifiek geschikt maken voor de tweejarige markt, tellen niet als punten mee in het Woning Waardering Stelsel. Voor de uitgebreide investeringen worden geen punten gegeven.

Deze woningen zijn vaak in een 'klaar om te betrekken' staat voor een huurder met alleen zijn of haar eigen spulletjes. De huurders hebben geen inrichtingskosten. Heel makkelijk als je er toch maar een paar jaar gaat verblijven.

Het is volstrekt oneerlijk om deze woningen in het Woning Waardering Stelsel te betrekken welke niet de investeringen meeneemt in haar beoordeling. Het is appels met peren vergelijken.

In plaats daarvan zou het beter zijn de huurtermijn van maximum 2 jaren naar 3 jaren op te trekken, omdat veel expats en studenten snel 3 jaar ergens willen verblijven. Dan sluiten de termijnen beter op elkaar aan en dat veroorzaakt veel minder stress voor hen.