

Vraag 1 van 2

Wat is uw achtergrond? Reageert u bijvoorbeeld als particulier, als huurder, als vastgoedeigenaar, als verhuurder, als belegger, namens een onderneming, namens een organisatie, of iets anders?

Ik ben een verhuurder in Amsterdam met 3 kleine appartementen, die in de afgelopen jaren aankocht en gefinancierd zijn. Indien de wet betaalbare huur in werking treedt worden de maandelijkse lasten hoger dan de toegestane maximale huur. Ik zal dan gedwongen worden om de appartementen te verkopen.

Vraag 2 van 2

Wat vindt u van het wetsvoorstel betaalbare huur en de onderliggende besluiten?

Samenvatting:

Het uitgangspunt van de wet betaalbare huur is dat bepaalde huurwoningen een vorm van huurprijbsbescherming krijgen, waarbij het rendabel blijft voor beleggers om in woningen te investeren. Als de minister daarbij geen rekening houdt met de bestaande en niet te wijzigen kosten van reeds bestaande verhuurders, vermindert de voorraad huurwoningen, omdat verhuurders gedwongen worden om hun woningen te verkopen. Hieronder een praktijkvoorbeeld. Ik spreek met grote regelmaat verhuurders die met hetzelfde probleem zitten.

Wat is mijn situatie:

- Ik ben verhuurder in Amsterdam van 3 appartementen, die rond 1900 gebouwd zijn.
- De appartementen hebben een woonbaar oppervlak van +/- 40m².
- De appartementen zijn gekocht voor een marktconforme (maar dus hoge) prijs.
- De appartementen hebben gemiddeld een huur van €1.500 per maand.
- De appartementen worden gemeubileerd verhuurd aan huurders die een zorgeloos appartement zoeken.
- De appartementen zijn gefinancierd dmv een verhuurhypotheek. De taxatie en het verstrekken van de hypotheek door de bank zijn gebaseerd op de actuele huuropbrengst.
- De aankoop en investeringen zijn gedaan voor een lange termijn. De erfpacht is om die reden afgekocht bij de gemeente.
- De appartementen zijn na aankoop volledig gerenoveerd, waarbij de maximale puntentelling voor huurwoningen in vrije sector als minimum eis gehanteerd is en er geprobeerd is om een zo gunstig mogelijk energielabel te realiseren.
- Bij de aankoop en de verbouwing is een investering gedaan op basis van de te verwachten marktconforme huur. Bij een lagere huur was de aankoop niet gedaan, of waren de verbouwingen en het afkopen van de erfpacht niet gedaan.
- Er is niet gekozen voor maximaal rendement, maar om een mooi, comfortabel verhuurproduct te creëren voor een redelijke prijs.

Wat is het gevolg van de wet betaalbare huur voor mijn situatie:

- De maximale toegestane huur zal van €1.500,- naar €1.021,02 verlaagd worden.
- De maandelijkse lasten zijn echter hoger dan €1.021,02.
- Door het beperkte aantal m² is het niet mogelijk om tot een hogere puntentelling te komen. Het energielabel kan niet verder verhoogd worden, dan nu al het geval is.
- Als de wet betaalbare huur geen rekening houdt met de daadwerkelijke kosten van een verhuurder, maak ik per appartement een maandelijks verlies van €300,-.
- Ik zal twee van mijn drie appartementen gaan verkopen en de derde voor eigen gebruik van de markt halen.

Conclusie:

- Als er bij de invoering van de betaalbare huur geen rekening gehouden wordt met de daadwerkelijke kosten van verhuurders, verkleint de voorraad huurwoningen en schiet de wet zijn

doel voorbij.

- Ik heb bij een lagere huuropbrengst geen belang meer om een woning voor onbepaalde tijd te verhuren. Bij een eventuele verkoop zal de verkoopopbrengst van een verhuurde woning te laag zijn, om uit de kosten te komen en de hypotheek af te lossen.

- De ene huurder wordt vervangen door een andere huurder, maar de schaarste op de woningmarkt wordt er niet mee opgelost.

- Per saldo zijn er in mijn situatie, na invoering van de wet betaalbare huur, niet alleen drie huurwoningen minder, maar is er ook één woning verdwenen uit de woningvoorraad.