

Reactie Wet betaalbare huur

De wens voor meer betaalbare huurwoningen zijn weinig mensen op tegen.

Echter, het wetsvoorstel betaalbare huur dat door minister de Jonge is gepresenteerd voorziet daar niet in. Wel negeert het waarschuwendes adviezen en onderzoeken zoals de botsproeven. Het wetsvoorstel lijkt naar een populistische belofte toegeschreven en niet op de realiteit afgestemd.

In de vele uitgebreide reacties geeft de sector duidelijk aan dat het huidige huuraanbod zal krimpen. Wat ik graag hieraan wil toevoegen zijn de volgende punten waar ik mij boos over maak:

- Huur opbrengst versus de reële kosten van een huurwoning

Kosten zijn veelal hoger (of opbrengsten nihil) ten opzichte van de straks toegestane huurprijs, zo blijkt uit de onderzoeken. Alles over 1 kam blijkt geen oplossing. In (binnen)steden liggen kosten aanzienlijke hoger voor aankoop, renovatie/onderhoud, grond, herbouw, verzekeringen, etc.

Ik verhuur mijn appartement niet om winst te maken maar om op langere termijn de woning te behouden. Mijn kosten voor de woning zijn straks honderden euro's hoger om de woning te verhuren dan de maximaal toegestane huurprijs. Per maand ga ik minimaal 400 euro toeleggen op de verhuur met de huidige mix wetswijzigingen. Ik ga helaas niet mijn huurders subsidiëren.

Vergeet ook niet dat oudere panden veelal niet aan de hoge eisen voor de energielabels (en dus hogere huurprijs) kunnen voldoen. Woningen worden dan niet langer verhuurd maar verkocht. Oftewel verdere krimp van het huuraanbod veelal in de steden (waar de behoefte juist groot is). Daarnaast blijft er minder tot geen geld beschikbaar voor onderhoud aan de veelal historische panden. Met verloedering van de stad tot gevolg.

- Puntenstelsel

Het huidige woningwaarderingstelsel is niet geschikt voor de middenhuur. Dit zou een eigen stelsel moeten hebben. Als voorbeeld: In het huidige stelsel heeft een woning zonder uitzicht, geen buitenruimte, een krap vies trappenhuis zonder lift, gelegen naast een industrieterrein gelijke punten aan een appartement met vrij zicht over de binnenstad, 2 balkons in de zon (net geen 1,5m diep), een ruim trappenhuis met lift dat wekelijks wordt schoongemaakt gelegen in de binnenstad als onderdeel van een goed onderhouden VVE complex. Bizar niet? Enkel de WOZ telt een klein gedeeltelijk mee. Kortom er is bij aanschaf van de woning betaald voor kenmerken die waarde hebben. Dit blijkt nu niets meer waard te zijn.

- Expats

Voor expats wordt het vinden van een huurwoning erg lastig. De prijzen van de resterende vrije sector woningen stijgen door het gebrek. Daarnaast hebben ook Nederlanders die voor enkele jaren naar het buitenland willen een probleem. Zo was mijn broer voornemens zijn net gerenoveerde woning te verhuren voor 4 jaar (met speciale verhuurhypotheek). Met deze wet in het vooruitzicht, zeker in de combinatie met andere wetsvoorstellen is dat niet langer een optie. De kosten liggen straks honderden euro's hoger dan de maximale toegestane huur. Zij hebben recent ongewenst de historische woning verkocht.

Kortom een invoering van het huidige wetsvoorstel is onaanvaardbaar, onverstandig en kortzichtig. Bij invoering van een dergelijke wet kunnen regels evt. gelden voor nieuw te ontwikkelen huurobjecten. Dan is het een plan naar de toekomst van de overheid. Niet het aantasten van eigendomsrecht of het aanpassen van de spelregels tijdens het spel. Het invordering van woningen voor middenhuur doet tenslotte meer aan communisme denken.