

Juli 2023. Als verhuurder moet je wel stoppen en verkopen

Het jacht seizoen op de particuliere verhuurder wordt verlengd en ja er mag nu van alle kanten met hagel geschoten worden. De maatregelen maken niet uit zolang ze de verhuurder als huisjesmelker maar raken en criminaliseren en met allerhande wetgeving het verhuren onmogelijk maken.

Het is werkelijk om te huilen en ja, ik lig hier regelmatig van wakker.

Ik heb ooit een leegstaand bijna vervallen jaren leegstaand bedrijfspand gekocht in het stadscentrum en met veel kosten en moeite door de jaren heen opgeknapt en er bedrijfsruimten en woningen in gemaakt. Ja, daar heb ik voor eigen kosten en risico woningen toegevoegd.

De huurprijzen liggen boven het WWS maar dat mocht je voorheen vrijelijk overeenkomen. Met huurprijzen conform het WWS ( De puntenwaardering die door belangenverenigingen van huurders tot stand zijn gekomen ) kan je als particulier vaak niet uitkomen. En zeker niet op dure locaties. Maar de prijzen zijn redelijk en de bewoners altijd blij met het geboden onderkomen.

Sociale en Particuliere verhuur zijn gewoon onvergelijkbaar. Het CBS toont dat de gemiddelde WOZ waarde van een woningbouwwooning In N-Holland € 277.000 bedraagt en de waarde van een particuliere huurwoning met € 381.000 veel hoger is. Het WWS zou dan ook alleen moeten gelden voor Woningbouw corporaties. Zij hebben ook een maatschappelijke functie, krijgen met borgstellingen goedkope leningen, krijgen goedkope grondprijzen en kunnen voordelig grootschalig onderhoud plegen. Voordelen die een particulier niet krijgt. Die moet voor iedere lekkende kraan een loodgieter regelen. De vaak 30% sociale huur is ook kunstmatig goedkoop omdat de 70% duurdere woningen dit verlies moeten compenseren en de bewoners daarvan de prijs betalen.

Demotiverend en kwetsend is ook dat je als particuliere verhuurder continu wordt gecriminaliseerd en verontmenselijkt door media en politiek en weggezet als profiteur. Dit jaar is de belasting verhoogt over een onrealistische fictieve winst. En worden de te lage WWS huurprijzen dwingend opgelegd en tijdelijke verhuur geheel afgeschaft zodat al je rendement kan worden afgenomen en je slaaf wordt van een eigendom waar je niet als eigenaar over kunt beschikken. Tegelijkertijd krijgen gemeenten de bevoegdheid om het beheer over te nemen en op kosten van de eigenaar het de huurder naar de zin te maken. Wel de lasten niet de lusten van je eigen bezit.

Zo ben je een makkelijke zondebok voor het wanbeleid van de overheid en sociale corporaties die tijdens decennia woningnood hebben zitten slapen. En dan nu instanties als de Woonbond en soortgelijke, die zelf nog nimmer een woning hebben toegevoegd, subsidiëren om particuliere verhuur onmogelijk te maken.

Ja ik lig er echt regelmatig wakker van. Ik zie vlak voor mijn pensioen mijn oudedagsvoorziening ontnomen worden door doorgeschoten regulering in dit Nederland welke zonder resultaat al jaren koploper is in regulering

En dan nu de voorgestelde WWSO. De puntenwaardering voor onzelfstandige woonruimten. Zoals ik eigenlijk al verwachtte is ook deze weer verder ten nadele van de particuliere verhuurder opgesteld. De particuliere huurwoningen die meestal op een gewilde oude dure stadslocatie zitten worden weer minder waard. De toeslag voor beschermt stadsgezicht verdwijnt, De buitenruimten gaan zwaarder meewegen en daar is in de stad veelal gebrek aan. Ook de energieprestatie gaat meer mee tellen. Dat is nogal lastig voor oude woningen met muren die vaak al geen spouw hebben.

En de waardering voor locatie wordt plots ook anders berekend. Er wordt niet meer uitgegaan van de WOZ maar van je waarde als plaats ten opzichte van je buurplaatsen in de Corop-gebied. Wie bedenkt het ?: Een plaats als Haarlem krijgt minder punten want die is goedkoper dan naastgelegen Bloemendaal en Heemstede. Tegelijk krijgt een plaats in een krimpregio waar niemand wil wonen, extra punten omdat het naastgelegen dorpje toch nog net iets goedkoper is.

Je moet met dit beleid wel enorme moed of zelfhaat hebben om de boel niet te verkopen. Ik hoop dat de beleidsmakers snel bij zinnen gaan komen. En de sociale huur en WWS overlaat aan de woningcorporaties. En niet de particuliere verhuurder die woningen toevoegt door bouw of transformatie. Het resultaat is anders dat de flexibele huur verdwijnt.

Het is niet dat je de verhuur wilt opgeven,  
Het is dat je op een gegeven moment alle lust ontnomen wordt en wel moet opgeven

Voor de rest allemaal een fijne dag gewenst.