

VASTGOED
BELANG

PARTICULIERE VERHUURDERS: MENSEN ZOALS JIJ & IK!



vastgoedbelang.nl/verhalenbundel

PARTICULIERE VERHUURDERS: MENSEN ZOALS JIJ & IK!

Augustus 2023, Amsterdam

Met genoegen presenteren wij u deze verhalenbundel, waarin u kennismaakt met gewone mensen die met toewijding hun rol als particuliere verhuurder vervullen. Deze verhalen tonen de persoonlijke benadering, maatschappelijke meerwaarde en uitdagingen van deze verhuurders.

Wij erkennen de diversiteit binnen de groep particuliere verhuurders en willen geen generalisaties maken. Daarom bieden wij een gevarieerd beeld van de vele individuen betrokken bij de verhuur van woningen.

De verhalen laten zien dat particuliere verhuurders niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook een thuis aan mensen die dringend op zoek zijn naar een woning. Ze spelen een essentiële rol in een woningmarkt waar wachtlijsten groeien, urgentieverklaringen beperkt zijn en waar het kopen van woningen voor een grote groep mensen onbetaalbaar is. Het is belangrijk om te benadrukken dat particuliere verhuurders momenteel meer dan 2 miljoen Nederlanders huisvesten, waarmee zij een aanzienlijke bijdrage leveren aan het voorzien in een basisbehoefte.

We veroordelen misstanden in de sector en geloven dat deze aangepakt moeten worden. Tegelijkertijd willen we benadrukken dat het onterecht is om de hele branche te veroordelen op basis van een kleine groep. Deze bundel is een eerbetoon aan de vele verhuurders die dagelijks hun verantwoordelijkheid nemen en anderen een thuis bieden.

Namens Vastgoed Belang willen wij onze oprechte waardering uitspreken voor de verhalenvertellers. We hopen dat deze bundel bijdraagt aan een beter begrip van particuliere verhuurders en hun waardevolle bijdrage aan onze samenleving.

Wij nodigen u uit om de verhalen te lezen, te reflecteren op de diversiteit binnen de sector en het belang van particuliere verhuurders te erkennen. Samen kunnen we werken aan een woningmarkt waarin iedereen een thuis kan vinden.

Met vriendelijke groeten,

*Jack de Vries,
Voorzitter Vastgoed Belang*

HET ACHTERGRONDVERHAAL

Veel huurders die in de huurwoningen van de leden van Vastgoed Belang wonen, zijn mensen met een modaal of bovenmodaal inkomen. Zij verdienen namelijk te veel voor een sociale huurwoning, maar zijn nog niet in staat, of er gewoonweg nog niet aan toe, om een woning te kopen. Een koophuis is niet altijd een optie vanwege de hoge huizenprijzen.

De diversiteit van huurders die gebruikmaken van particuliere huurwoningen is opmerkelijk. Het omvat onder andere vrijgezellen die nog alle kanten op willen kunnen, politieagenten die net aan een nieuwe relatie zijn begonnen en willen aftasten of het gaat werken, verpleegsters die willen zien of een relatie met een politieagent standhoudt, en mensen die na een scheiding tijdelijk een uitwijkmogelijkheid nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen.

Daarnaast zijn er ook expats die ons land verrijken met hun werk bij grote bedrijven. Voor al deze mensen is het belangrijk om een tijdelijke en comfortabele woning te hebben waar ze op kunnen rekenen. In ruil daarvoor betalen zij een normale huurprijs, waarmee de verhuurder de kwaliteit van de woning kan handhaven. Het is een eenvoudige wisselwerking waarbij een huis beschikbaar wordt gesteld en een kleine vergoeding wordt betaald. Ik stel een huis beschikbaar aan jou, jij betaalt een kleine vergoeding aan mij. Simpel.

Voor kleine ondernemers is het opbouwen van een oudedagsvoorziening van groot belang, aangezien zij geen pensioen opbouwen via een werkgever. Ze hebben in de afgelopen jaren een deel van hun inkomen opzij gezet, als een appeltje voor de dorst. Het investeren in vastgoed biedt hen een veiligere en maatschappelijk betrokken optie dan het kopen van aandelen bij buitenlandse bedrijven. Ze kunnen een gescheiden vriend helpen aan een woning of een vergeten krot transformeren tot een bewoonbaar huis, met de hulp van zelfstandige timmermannen en loodgieters die deze klussen met liefde klaren.

Het is een kwestie van geven en nemen, en daarom is het belangrijk dat er kaders zijn waarbinnen huurders en verhuurders zich kunnen gedragen. Deze kaders worden bepaald door de wet, en binnen die kaders kunnen huurders en verhuurders afspraken maken die voor hen belangrijk zijn, vastgelegd in een huurovereenkomst. Mocht er iets misgaan volgens deze afspraken, dan heeft de huurder in Nederland de mogelijkheid om de gemaakte afspraken te toetsen bij de Huurcommissie. Een goede naleving van de afspraken wordt van zowel huurder als verhuurder verwacht.

Helaas kunnen veel woningzoekenden op dit moment geen betaalbare koop- of huurwoning vinden, voornamelijk als gevolg van een tekort aan beschikbare woningen na de crisis van 2008. Het is eenvoudig om één schuldige aan te wijzen, maar dat vereenvoudigt de situatie en verschuift de verantwoordelijkheid voor het probleem. In plaats daarvan willen we benadrukken dat de leden van Vastgoed Belang de wet Goed Verhuurderschap onderschrijven, wat essentieel is voor het opbouwen van vertrouwen tussen huurder en verhuurder. Bovendien zijn onze particuliere verhuurders trots op de dankbare en tevreden huurders die in hun huizen wonen. Deze huurders zijn blij dat ze in ieder geval een dak boven hun hoofd hebben, op een locatie die ze anders mogelijk niet hadden kunnen betalen als ze een woning hadden willen kopen. Maar telt hun welzijn dan niet mee?

De recente wijzigingen in de spelregels laten particuliere verhuurders geen andere optie dan drastische maatregelen te nemen. Veel kleine ondernemers zien hun pensioenopbouw in rook opgaan en zijn nu genoodzaakt hun woningen te koop te zetten. Ze ervaren weinig vertrouwen in de wet- en regelgeving en twijfelen sterk of hun pensioen voldoende beschermd is in de stenen van hun eigendommen. Hierdoor verdwijnen er steeds meer huurwoningen van de markt, wat een zorgwekkende ontwikkeling is voor huurders die nu beperktere opties hebben.

Dit verhaal is niet bedoeld om medelijden op te wekken. Kleine ondernemers zijn veerkrachtig en willen niet als zielig worden beschouwd. Ze vinden zelf oplossingen en nemen verantwoordelijkheid wanneer dat nodig is. Toch is het belangrijk om te laten zien dat deze hardwerkende Nederlanders vanuit verschillende kanten worden getroffen, en we kunnen ons afvragen of dat eerlijk is. Bovendien rijst de vraag wie er verantwoordelijkheid zal nemen voor de huurders en wie de uitdaging van verduurzaming zal aangaan als particuliere verhuurders massaal de woningmarkt verlaten. Deze kleine ondernemers hebben simpelweg niet meer de capaciteit om dit alles op zich te nemen.

Het is van cruciaal belang om de stem van deze kleine ondernemers te laten horen en hun situatie serieus te nemen. Ze zijn niet alleen individuen die hun eigen belangen behartigen, maar ze spelen ook een belangrijke rol in het stabiliseren van de woningmarkt en het bieden van huisvesting aan een aanzienlijk aantal Nederlanders. Particuliere verhuurders huisvesten maar liefst twee miljoen mensen in ons land. Dat is een aanzienlijk aantal huurders dat afhankelijk is van hun woningen.

Daarnaast mogen we niet vergeten dat particuliere verhuurders ook bijdragen aan de diversiteit en levendigheid van buurten en wijken. Ze bieden een breed scala aan woningen, variërend van studio's en appartementen tot eengezinswoningen, waardoor mensen met verschillende behoeften en achtergronden een geschikte woning kunnen vinden. Dit draagt bij aan de sociale cohesie en het welzijn van de gemeenschappen waarin ze actief zijn.

Om de uitdagingen waarmee deze kleine ondernemers worden geconfronteerd het hoofd te bieden, is een evenwichtige benadering nodig. Het is essentieel dat er een constructieve dialoog plaatsvindt tussen huurders, verhuurders, beleidsmakers en andere belanghebbenden om oplossingen te vinden die zowel rechtvaardig zijn als rekening houden met de belangen van alle betrokken partijen. Dit kan onder andere betekenen dat er voldoende investeringen worden gedaan in de bouw van nieuwe woningen, zodat het aanbod beter aansluit op de vraag.

Daarnaast moeten er duidelijke en redelijke regels worden opgesteld die zowel huurders als verhuurders beschermen. Dit zorgt voor een stabielere en transparantere huurmarkt waarin beide partijen vertrouwen kunnen hebben. Het is van groot belang dat wet- en regelgeving gebaseerd zijn op een grondige kennis van de realiteit en behoeften van zowel huurders als verhuurders, om te voorkomen dat er onbedoelde negatieve gevolgen ontstaan.

Laten we samen streven naar een evenwichtige en duurzame woningmarkt, waarin particuliere verhuurders een waardevolle rol kunnen blijven spelen. Het is cruciaal dat we de bijdragen en uitdagingen van deze kleine ondernemers erkennen en hen de steun en ruimte geven die ze nodig hebben om hun belangrijke rol te blijven vervullen. Op deze manier kunnen we een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt creëren waarin iedereen de mogelijkheid heeft om een passende en betaalbare woning te vinden.

MAAK KENNIS MET ONZE ACHTERBAN... >>

HET VERHAAL VAN Frans (verhuurder) & Mireille (huurder)



Ik ben een particuliere verhuurder van woonruimte in Haarlem. Ik kijk met veel zorg naar de vele nieuwe regels waar wij als verhuurders mee te maken krijgen. Ik hoef geen medelijden, wel wil ik begrip. Al jaren wordt de vastgoedbranche afgeschilderd als de paria van de samenleving die de schuld draagt van het enorme woningtekort. Dat is onterecht.

Ik ben een kleine verhuurder die altijd het idee heeft gehad niet al te hoge huren te vragen zodat een huurder met een lager inkomen of een kort arbeidsverleden een prettige woonruimte kan huren. Maar dat breekt mij nu op. Er is zelfs al een appartement dat ik verhuur waar ik niks aan verdien. Sterker, ik kom uit op een negatief rendement op jaarbasis. Was dit de bedoeling?

De panden die ik verhuur zijn bedoeld voor mijn pensioen aangezien ik nooit in loondienst heb gewerkt. In één klap ben ik dat kwijt. Daarnaast was ik gestart met het verduurzamen van de woningen. Het project dubbel glas was net afgerond en ik was begonnen met het isoleren van daken en vloeren. Per direct ben ik daarmee gestopt. De investeringen wegen niet op tegen de risico's die ik daarmee neem.

Daarnaast levert elke euro die nu in een verhuurd pand wordt gestoken een waarde verhoging op via de WOZ die meteen wordt afgestraft door de vermogensheffing in box 3.

Mijn huurders hebben bijna allemaal een huurcontract voor onbepaalde tijd en genieten terecht huurbescherming. Zeker vanwege het feit dat ik redelijke huren vraag, zullen zij niet snel vertrekken. En dat begrijp ik. Maar door de nieuwe maatregelen zoals hogere vermogensbelasting en overdrachtsbelasting, kan ik de huizen niet verkopen aan andere particuliere verhuurders. Ik sta voor mijn gevoel met mijn rug tegen de muur.

Ik kan mijn huurders een opzegging sturen, maar waar moeten zij naartoe? Het zijn allen starters met een kort arbeidsverleden of studenten die niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Letterlijk de politieagent, de leraar en de mensen die in de zorg werken waarvan wordt gezegd dat die weer een huis moeten kunnen kopen. De huizen die ik noodgedwongen verkoop, zijn voor deze huurders te duur. Zij verdienen te weinig of hebben een te kort arbeidsverleden om een hypotheek te verkrijgen. Andere particulieren met een of twee pandjes herkennen dit.

Daarnaast denk ik dat de woningnood alleen maar groter wordt. Naast jonge stellen zijn er ook expats die bij particuliere verhuurders huren. Zij kunnen toch niet tien jaar wachten totdat zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning? Of een woning moeten kopen terwijl zij binnen de kortste keren weer moeten verhuizen voor hun werk? Wat kan een oplossing zijn om excessen te voorkomen? Natuurlijk is een evenwichtige markt waarin aanbod en vraag dicht bij elkaar liggen het beste. Voor nu moet er allereerst veel meer worden gebouwd en/of getransformeerd. Daarnaast is Goed Verhuurderschap met een ander puntensysteem een idee dat gekoppeld is aan een vergunning met vastgestelde huren (op basis van de WOZ). Inclusief strikt toezicht. Ook lijkt het belonen voor goed onderhoud en verduurzamen mij een beter idee dan verhuurders straffen."

Frans, 62 jaar, verhuurt vijf woningen in Haarlem aan net afgestudeerde, jonge stellen (€300-€925 p/m)

Frans:

“Ik sta voor mijn gevoel met mijn rug tegen de muur. Ik kan mijn huurders een opzegging sturen, maar waar moeten zij naartoe?”



HET VERHAAL VAN Job & Marloes

“Wij zijn eerlijke particuliere verhuurders en bezitten een voormalig fabriekspand uit 1905 met beschermd stadsgezicht op de Ossenmarkt in Weesp. Het pand is in het verleden opgedeeld in één middenhuur appartement en vijf gereguleerde appartementen. Natuurlijk zijn wij bereid belasting te betalen, maar we zitten nu in de knel met de nieuwe regelgeving van Box 3, waardoor we gedwongen worden om de verduurzaming en het onderhoud opzij te zetten. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? We maken ons zorgen.

De nieuwe regelgeving van Box 3 brengt onze liquiditeitspositie ernstig in gevaar. Het heeft niet alleen grote gevolgen voor de verhuur van onze appartementen, waar al een gigantisch tekort aan is, maar het brengt ook onszelf in de problemen. Er is een onhoudbare situatie ontstaan met betrekking tot ons vastgoed. De huuropbrengst van de door ons verhuurde appartementen is vrij laag vanwege het Woningwaarderingstelsel. Desondanks hebben we het pand altijd goed onderhouden en zoveel mogelijk verduurzaamd, bijvoorbeeld door dubbel glas en isolatie te plaatsen. Het onderhoud van zo'n oud pand is echter kostbaar. Het pand heeft bijvoorbeeld al 42 kozijnen die elke zes jaar opnieuw geveerd moeten worden. Voor 2023 waren we van plan de cv-ketel, die pas acht jaar oud is, te vervangen door een warmtepomp.

De infrastructuur van de leidingen in het pand maakt het niet mogelijk om de appartementen afzonderlijk te verkopen. Het pand is namelijk slechts aangesloten op één aansluiting voor gas, water en elektriciteit. We hanteren altijd strikt de puntentelling en de door de overheid bepaalde huurverhogingen. De nieuwe belastingregels zijn rampzalig voor ons.

Er is nu geen geld meer beschikbaar voor onderhoud, zonnepanelen en een warmtepomp. Dit pand zou onze spaarpot voor ons pensioen moeten zijn, maar het is nu eerder een last die we goed onderhouden. Vanwege de nieuwe belastingregels is het waarschijnlijk onmogelijk geworden om het pand in zijn geheel te verkopen, want wie wil dit pand nu nog hebben? Ons meerjarig onderhoudsplan en onze hypotheek, die zorgvuldig waren uitgestippeld in samenwerking met de Vereniging van Verhuurmakelaars, zijn helaas van de ene op de andere dag tenietgedaan. We zijn radeloos en zien geen uitweg meer.

Zelfs als het ons lukt om deze appartementen afzonderlijk te verkopen, zal dat nog vele jaren duren. We hebben huurders die hier al dertien jaar wonen. We kunnen die mensen toch niet zomaar op straat zetten? We zijn altijd zeer zorgzame verhuurders geweest.”

Job & Marloes

“Wij hebben huurders die er al dertien jaar wonen. Wij kunnen ze er toch niet zomaar uitzetten... We zijn radeloos en zien geen uitweg meer?”

Om veiligheidsredenen hebben deze leden ervoor gekozen om niet gefotografeerd te worden.

**Job en Marloes, 45 jaar,
verhuren zes woningen in Weesp
aan gezinnen (€500-€650 p/m)**

HET VERHAAL VAN Jan



“Als ervaren verhuurder begonnen op mijn 27e en nu bijna 74 jaar oud, kan ik met trots zeggen dat ik mijn huizenverhuur succesvol heb weten op te bouwen. Als timmerman met een bescheiden loon en pensioen was het verhuren van woningen mijn uitkomst. Ik stak veel moeite en geld in mijn laatste project, waar ik twee panden heb omgebouwd tot zeven verhuurunits, waaronder twee winkels.

Helaas heb ik ooit per ongeluk te maken gehad met criminele huurders, maar na talloze gesprekken ben ik er gelukkig redelijk goed vanaf gekomen. Het heeft me wel doen beseffen hoe kwetsbaar we zijn, zelfs met huurbescherming. Recent ontving ik een brief van de Belastingdienst waarin ze excuses maakten voor een klein bedrag dat ze te veel hadden ingehouden in 2012. Het voelde alsof ik volledig ben gescreend door de Belastingdienst, zonder dat ik daar bezwaar tegen had ingediend. Dit roept vragen op over de controle die andere vastgoedeigenaren ondergaan.

De toenemende complexiteit en controle van de overheid maakt het verhuren steeds minder leuk, bijna onmogelijk zelfs. De overheid maakt niet alleen praktische fouten, maar ook beleidsmatige blunders. Gemeenten hebben voldoende middelen om ongewenste bewoning te voorkomen, en de hogere overheid zou hen daarbij moeten ondersteunen. Stop de heksenjacht en verdachtmakingen jegens eerlijke verhuurders. Stel een vereenvoudigde huurtoeslag in voor huurders met onvoldoende draagkracht, gebaseerd op een inkomensplafond. Hierdoor zal de motivatie om te investeren in duurzaamheid toenemen en zullen er meer mogelijkheden zijn voor verhuizingen.

Maar als de huidige machthebbers op deze weg doorgaan, vrees ik weinig goeds voor verhuurders in het algemeen en op de lange termijn, wat zal leiden tot een nog groter tekort aan huurwoningen voor huurders. Gemeenten beschikken over meer dan voldoende middelen om ongewenste bewoning te voorkomen. Een hogere overheid kan ze daarin ook faciliteren.”

Jan, 74 jaar, was zelfstandig timmerman en verhuurt zijn opgeknapte woningen aan jonge stellen (€450-700 p/m)



Jan:

“Stop de heksenjacht en verdachtmakingen jegens eerlijke verhuurders.”

HET VERHAAL VAN Vicky

“Ik ben vijf jaar geleden gescheiden. Ik heb geen alimentatie, geen pensioen. Nu werk ik als zzp’er, ik kreeg eenmalig de helft van ons gezamenlijk vermogen mee in de echtscheiding. Daar hebben we hard voor gewerkt en belasting over betaald. Al het geld staat op een privérekening, dus niet in een bv. Als 56-jarige is het niet makkelijk om onder contract te werken, dus ben ik als zzp’er werkzaam in de verduurzaming. Maar als ik morgen van de trap val, heb ik geen inkomen. Ook moet ik nog mijn pensioen weer opbouwen. Daarom heb ik drie jaar geleden drie panden gekocht. Dit gaf mij een stabiel netto rendement. Ik heb zeer tevreden huurders. Alle panden zijn verhuurd en niemand klaagt over te hoge huren.

Nu is de belastingdruk omhoog gegaan. Mijn rendement is onder de vier procent gezakt en dit wordt nog minder. Ik kan niets doen want ik kan en wil mijn huurders niet uitzetten. De woningprijzen staan onder druk. Als ik hoor wat de toekomst nog gaat brengen, dan maak ik me zorgen.

De stapeling van maatregelen is pittig. Verplicht een B label bij verhuur, een puntensysteem waaraan mijn panden niet kunnen voldoen, de belasting van overwaarde en de opbrengst van huur misschien naar Box 1, dus loonbelasting. Dan wordt niet alleen mijn basisinkomen uitgehold, maar verdwijnt mijn pensioen volledig in de put. Vooral het puntensysteem zal in combinatie met de verhoogde belastingdruk mijn rendement onder de twee procent laten zakken. Bovendien: wat is vier of vijf procent rendement in een periode waar de inflatie acht procent is? Ik maak dus eigenlijk geen rendement. Wie belooft mij dat ik de panden met winst kan verkopen? Krijg ik geld terug van de Belastingdienst als ik ze met verlies verkoop?

Als alleenstaande vrouw op leeftijd levert dit megaveel stress op. De overheid voelt voor mij onbetrouwbaar, want wederom rekenen ze de komende twee jaren met opeens een andere leegwaarde ratio, en een verwacht rendement van zes procent dat niet haalbaar is. Er is geen duidelijkheid over het puntensysteem. Het nettorendement wordt opeens belast. En ik kan niet schakelen om mijn panden te verkopen, want mijn huurders zitten onder huurbescherming. Dus alle klappen vallen in mijn hoek.

Ik denk dat veel kleine particuliere verhuurders juist huurders goed bedienen en dat de markt daar prachtig mee omgaat. Ingrijpen en reguleren is niet nodig. Het kabinet heeft jarenlang te weinig gebouwd en nu zijn wij opeens de gebeten hond. Ik vraag geen woekerhuren. Ik onderhoud mijn panden erg goed en iedereen is blij. Waarom gebeurt dit dan toch?”

Vicky, 56 jaar, verhuurt drie woningen in Hilversum aan starters op de arbeidsmarkt (€900-1100 p/m)

Vicky:

“Dit zorgt voor veel stress hoe ik als vrouw op leeftijd mijn inkomen en pensioen kan waarborgen. De overheid voelt voor mij onbetrouwbaar”



Arne

“Gelukkig kon Bas mij helpen. Er kwam een plek vrij in zijn woning, waardoor ik me voor langere tijd kon vestigen. Het bood me de kans om even tot rust te komen na alle verhuizingen.”

HET VERHAAL VAN Bas (verhuurder) & Arne (huurder)

Ik bezit een drietal kleine appartementen die ik heb gekocht als aanvulling op mijn pensioen. Ze bevinden zich allemaal in het goedkopere segment en zijn deels sociaal verhuurd. Deze drie appartementen vallen onder Box 3. Aangezien ik altijd op de lange termijn heb gefocust, heb ik weinig aandacht besteed aan het korte termijn rendement. Ik had verwacht dat de huurinkomsten tussen de 500 en 700 euro per maand zouden liggen, wat ik niet als een probleem beschouwde. Mijn intentie was om de lening voor de woningen in 20 tot 25 jaar af te lossen, zodat ik geleidelijk aan mijn investering zou terugverdienen wanneer ik het nodig zou hebben.

Helaas zijn mijn panden plotseling niet meer winstgevend vanwege de nieuwe regels in Box 3. Ook de kosten voor onderhoud, isolatie en andere zaken zijn gestegen. De VVE-kosten zijn bijvoorbeeld gestegen van 175 naar 225 euro, en dit is slechts het begin. De huurder is nog steeds aanwezig in mijn pand en nu moet ik extra bijdragen vanwege het fictieve rendement dat ver afstaat van de werkelijkheid. Daarnaast heeft de lening die ik bij de bank heb lopen een negatieve invloed op mijn lange termijn berekeningen.

Nu zou je kunnen zeggen dat dit slecht doordacht is, maar nog geen vier jaar geleden werd investeren in huizen voor pensioendoelinden aangeraden door dezelfde overheid, en als een veilige optie beschouwd. Nu staat zelfs deze vorm van pensioenopbouw onder druk. Zolang ik niet verkoop, is er eigenlijk geen rendement. Maar als ik nu verkoop, ontvang ik wel geld, dat natuurlijk snel in waarde zal afnemen.

HUURDER ARNE:

Eind 2022 ben ik teruggekomen uit Berlijn, waar mijn werkcontract afliep. In Nederland heb ik twee keer een aantal maanden onderhuur geregeld, telkens omdat de bewoners op een lange reis waren. Zodra ze terugkwamen, moest ik vertrekken. Vanwege het ontbreken van een vaste baan voor onbepaalde tijd kon ik niets anders huren. Gelukkig kon Bas mij helpen. Er kwam een plek vrij in zijn woning, waardoor ik me voor langere tijd kon vestigen. Het bood me de kans om even tot rust te komen na alle verhuizingen. Inmiddels heb ik ook weer een vaste baan gevonden! Het is een prachtige plek om te wonen voor een betaalbare huur!

Bas, 41 jaar, verhuurt drie woningen in Zeist en Utrecht aan alleenstaanden, (€500-1000 p/m)

HET VERHAAL VAN Paul

“Als verhuurder van drie appartementen ben ik de typische vastgoedbelegger die na de verkoop van zijn onderneming een deel heeft belegd in vastgoed als pensioeninvestering. Een traditioneel pensioen ontbreekt uiteraard.

Ik heb goed contact met mijn huurders. Wanneer één van mijn woningen vrij komt, word ik veelal benaderd via vrienden of bekenden met de vraag of zij de woning mogen huren. Het geeft mij voldoening om mensen een dak boven het hoofd te bieden. Soms ben ik dan ook iets te vriendelijk. Betaal de huur maar wat later als het nu even moeilijk is, zeg ik dan. Wanneer er problemen zijn met de cv-ketel kom ik zelf even langs om het te verhelpen. Ook heb ik tijdens de coronapandemie de huren niet verhoogd, omdat de huurders het op dat moment al zwaar genoeg hadden.

Paul, 60 jaar, verhuurt drie woningen in Hilversum aan jonge stellen (€900-1200 p/m)

Het raakt mij dat ik overal moet lezen dat ik een huisjesmelker ben die alleen maar graait. Het voelt niet eerlijk dat de overheid de regels aanpast tijdens het ‘spel’. Helaas ben ik genoodzaakt om mijn panden te verkopen zodra mijn huurders vertrekken. Ik zou de huurder er op dit moment niet zomaar uit zetten. Dat is niet goed voor hem en ik wil het netjes blijven doen.

Wanneer ik de woningen heb verkocht, zal ik mijn belegging voor mijn oude dag in buitenlands vastgoed investeren. Daar zijn immers langdurige afspraken te maken. Het gaat aan mijn hart dat Hilversum daarmee drie mooie appartementen verliest in de middenhuur. Juist omdat er al een groot tekort is in dat segment.

Helaas ben ik niet de enige. Ik ken veel andere beleggers in Hilversum die hun panden in de verkoop zetten. Helaas zal in de komende maanden de midden huursector in Hilversum met meer dan honderd appartementen krimpen. Ik maak mij grote zorgen.”

Paul:

“Het raakt mij dat ik overal moet lezen dat ik een huisjesmelker ben die alleen maar graait... Het geeft mij voldoening om mensen een dak boven het hoofd te bieden.”

HET VERHAAL VAN... Arnaud

“Er is veel commotie omtrent de regulering van de ‘middenhuur’. Dit in combinatie met de WOZ-cap raakt mij persoonlijk als kleine particuliere verhuurder met twee appartementen voor 100%. Het is of accepteren dat ik niet verzekerd ben van mijn pensioen of noodgedwongen verkopen. Dit is geen nieuws, maar ik wil toch mijn verhaal doen en vanuit mijn kant de consequenties belichten zoals ik dat zie.

Ik ben zzp'er, 49 jaar jong en ik heb mijn pensioen belegd in woningen. Ik verhuur twee appartementen in Amsterdam. Beide woningen zijn nu en in het verleden verhuurd aan de leeftijdsgroep van werkende twintigers en begin dertigers: een stel of vrienden/ vriendinnen.

De huurders zijn uitermate tevreden met de woningen. Voor hen is het huren van deze woningen de ideale oplossing in deze fase van hun leven. Het kopen van een woning is (nog) geen optie voor hen, en ze willen graag in het centrum van Amsterdam wonen (binnen de ring). Daarnaast ben ik voor hen de 'perfecte' verhuurder omdat ik altijd voor hen klaar sta, met hen meedenk, apparatuur vervang wanneer nodig, reparaties laat uitvoeren en zeer kleine huurverhogingen doorvoer (tijdens corona zelfs 0% en slechts 1%).

Door onzekerheid met betrekking tot de regulering middenhuur ga ik dit jaar de woningen niet verduurzamen, wat wel nodig is om aan de puntengrens van 149 te komen. Wanneer huurders dit jaar hun huurcontract opzeggen, weet ik nog niet wat ik ga doen: niet investeren en direct verkopen of

wel investeren om boven de 149 punten uit te komen en opnieuw verhuren. Bij de keuze voor wel investeren is het overigens vrijwel onmogelijk om aan de 187 (?) punten te komen, waar nu over gesproken wordt als grens van de middenhuur in 2024. Dit maakt investeren en verduurzamen er niet aantrekkelijker op.

Het is voor mij op dit moment onduidelijk welke wijzigingen per 2024 worden doorgevoerd. Ik vind het dus erg lastig om te bepalen welke maatregelen ik nu kan en moet nemen. Zoals ik het nu voorzie, ligt uitpanden van de woningen het meest voor de hand. Voor mij de meest veilige optie. Er zou eventueel gekozen kunnen worden voor toch voorlopig blijven verhuren, maar dat zal dan een huurcontract worden voor bepaalde tijd. Zo zet ik huurders ook niet op het verkeerde been.

Misschien dat ik dan net zo goed mijn dochter van 18 jaar daar laat wonen met een medestudent, terwijl dat niet de doelgroep zou moeten zijn. Blijven verhuren voor de veel lagere huur kan niet uit. Ik maak me zorgen waar de huidige doelgroep van eind twintigers, begin dertigers heen moeten. De woningen die ik op de koopmarkt te koop zet, zullen worden verkocht aan vermogenden, dus 40-plussers of expats. Terwijl dat juist niet de doelgroep is waar ik mijn woningen aan verhuur. Vervolgens zullen er minder huizen beschikbaar zijn in de vrije sector, waardoor de huurprijzen van de woningen die nog wél in de vrije sector blijven, nog meer gaan stijgen. De plannen van de minister zetten mijns inziens de huurmarkt volledig op slot. Een groot maatschappelijk probleem.”

Arnaud, 49 jaar, verhuurt twee woningen in Amsterdam aan een stel vrienden en vriendinnen (€900-1100 p/m)

Arnaud:

“De huurders zijn uitermate tevreden met de woningen.

Voor hen is het huren van deze woningen de ideale oplossing in deze fase van hun leven.”

Om veiligheidsredenen heeft dit lid ervoor gekozen om niet gefotografeerd te worden.

HET VERHAAL VAN...

Irma (verhuurder) & Oskar (huurder)

“Ik ben een kleine particuliere verhuurder met drie sociale huurwoningen. We hebben deze woningen gekocht als investering voor ons pensioen en ook voor onze kinderen. Onze zoon is naar Afrika vertrokken om daar vrijwilligerswerk te doen bij wederopbouwprojecten.

Wanneer we kijken naar de plannen van minister De Jonge voor 2023, slaat de schrik ons om het hart en voelen we ons gedwongen om onze huurwoningen te verkopen. We begrijpen dat we belasting moeten betalen over onze huurinkomsten. Maar door de hoge WOZ-waarde en de verandering in de leegwaarderatio, zullen we straks zoveel belasting moeten betalen dat er geen ruimte meer is voor het onderhoud en investeringen in de verduurzaming van onze huurwoningen.

En dit terwijl we juist verplicht worden om te verduurzamen. We vinden dit ook belangrijk, maar alleen al het vervangen van de achterraamen kost ons 60.000 euro. Laat staan de voorramen. Om dit te kunnen doen, moeten we eerst een vergunning krijgen van de gemeente Amsterdam. Het is onmogelijk om de huizen te behouden onder de nieuwe voorwaarden. Bovendien begrijpen we niet waarom we op dezelfde manier worden behandeld als ondernemers die veel hogere huren vragen, bijvoorbeeld 2300 euro per maand of zelfs 3400 euro per maand, voor vergelijkbare of zelfs kleinere woningen.

Hopelijk kan ik met mijn verhaal de ministers De Jonge en Van Rij duidelijk maken dat de sociale woningen die particuliere verhuurders aanbieden - en dit al jarenlang tot grote tevredenheid van de huurders - binnen korte tijd worden omgevormd tot luxe studio's voor welgestelde burgers, met aanzienlijke voordelen voor institutionele beleggers en hun aandeelhouders.”

HUURDER OSKAR:

“Ik huur al vijftientig jaar mijn appartement op de tweede verdieping. De relatie met mijn ‘huurbazin’ is na al die jaren nog steeds uitstekend en we hopen dat dit zo kan blijven. We vrezen echter dat de nieuwe maatregelen van minister De Jonge en Dhr. Van Rij dit moeilijk zullen maken. Laten we hopen dat er meer begrip komt voor onze situatie.”

Irma:

“Als kleine verhuurder voel ik me gedwongen om mijn sociale huurwoningen te verkopen. Het raakt me diep, omdat ik waardevolle banden heb met mijn huurders.”

Irma, 81 jaar, verhuurt haar woning aan Oskar in het centrum van Amsterdam (€500-650 p/m)

HET VERHAAL VAN Joris (verhuurder) en Greg & Maroula (huurders)

“Als je aan een typische verhuurder denkt, die met zijn verdiende (en belaste) geld voor zijn pensioen iets probeert op te bouwen kom je automatisch bij mij terecht. Op 55-jarige leeftijd (vijf jaar geleden) kocht ik mijn eerste appartement. In totaal bezit ik nu zes grondig opgeknapte appartementen in Box 3 in Rotterdam en Utrecht. Huurders heb ik altijd op de eerste plaats gezet. Gewoon omdat het leuk is om jonge mensen verder te helpen in hun zelfstandigheid, alleen of samen.

Acute problemen worden binnen 24 uur opgelost, alle overige problemen binnen een week. Hoeveel keren ik al bedankt ben voor mijn inspanningen is niet meer te tellen. Huurders wonen in nette, schone en verzorgde appartementen waar menig woningcorporatie (en haar huurders) jaloers op zouden zijn. Ik heb de afgelopen jaren bovendien veel energie gestoken in het activeren van slapende VvE's en het toewerken naar het wettelijk vereiste MJOP-bedrag.

Naast een bijdrage aan mijn pensioenvoorziening die inderdaad uit de verhuur moet komen, zie ik het als mijn morele en maatschappelijke taak een bijdrage te leveren aan het welzijn en kansen van de volgende generatie.

Van de zes appartementen zijn er twee naast elkaar gelegen op de bovenste verdieping van een kleinschalig complex. Begin 2022 heb ik de bovenliggende vliering gekocht van de VvE met het plan om deze bij de beide appartementen te betrekken en tegelijkertijd een flinke slag te slaan in nog verdere verduurzaming tot in ieder geval B-labels. Een goede manier om invulling te geven aan mijn maatschappelijke betrokkenheid, dacht ik.

Na het afronden van alle juridische formaliteiten (splittingsakte etc.) en het ontvangen van de bouwvergunning van de Gemeente Rotterdam heb ik helaas in het najaar van 2022 moeten besluiten de gehele uitbreiding en verduurzaming te stoppen vanwege de grote onzekerheden rondom het middenhuur beleid. De voorlopige plannen met Box 3 maken deze verbouwing bovendien voor mij financieel volstrekt onverantwoord. Het scenario van (gedeeltelijk) uitponden door de effecten van Box 3 komt ook voor mij steeds dichterbij.

Een mooi project met concrete verduurzamingsresultaten en vergroting van de beide woonruimtes, waar alle huurders direct van konden gaan profiteren, is nu vakkundig de grond ingeboord. Ik stel vast dat de politiek geen enkel oog heeft voor de belangen van deze groep huurders en niet ziet wat de praktische consequenties zijn van dit rampzalige beleid. De lange duur van de onzekerheid waarin de vastgoedmarkt door de beleidsmakers is komen te verkeren is niet alleen onverantwoord ten tijde van een al bestaande (!) wooncrisis, het gaat op het aanbod van zowel huur- als koopwoningen een materieel effect krijgen. De (vrije) huursector zal in ieder geval drastisch gaan krimpen door al in gang gezette uitponding met alle gevolgen van dien.

Mijn huurders zijn bijna altijd stellen met diverse achtergronden die gaan samenwonen, die prima voor zichzelf kunnen opkomen en hun eerste of tweede baan hebben gevonden. Individuen die dus niet voor een bureaucratische - en een qua wonen vaak ondermaatse, sociale huur in aanmerking komen en daar waarschijnlijk ook doodongelukkig van worden. Het belangrijkste is dat het huren hun de mogelijkheid geeft in een tussenfase in hun leven eerst “zelfstandig - samen” te gaan wonen zonder dat grote financiële verplichtingen met de bijbehorende risico's moeten worden aangegaan. Nog niet zo lang geleden stonden er flink wat huizen onder water. Dat lijken we inmiddels te zijn vergeten. Eerst een aantal jaren huren is niet voor niets uitgevonden.

Een mooi voorbeeld van de brugfunctie in de woon carrière van jonge mensen waaraan ik (en vele particuliere verhuurders met mij) een bijdrage heb kunnen leveren, is dat in april 2023 twee getrouwde dames, allebei werkzaam in de zorg, zijn vertrokken vanuit een van mijn appartementen in Rotterdam naar hun eerste koopwoning. Zij hebben ruim twee jaar met grote tevredenheid bij mij gehuurd.

Joris, 60 jaar, verhuurt zes woningen in het centrum van Utrecht en Rotterdam aan jonge stellen en expats (600-1200 p/m)

Een ander voorbeeld zijn Greg en Maroula (zie foto) die als Griekse expats 5 jaar geleden naar Nederland zijn gekomen en een appartement (65m²) van mij huurden. Na enkele jaren wilde ze iets groters en dichter bij het centrum. Op dat moment kon ik ze dat aanbieden (100 m2) en nog steeds huren ze een van mijn appartementen van mij en we onderhouden een goed contact. Op een bepaald moment zullen zij ongetwijfeld ook nieuwe keuzes maken qua wonen. Wat het ook wordt, voor nu zijn ze geholpen met een kwalitatief goede woning.

Uitbreiding van de (vrije) huursector in Nederland door stimulering van ook particuliere eigenaren zou voor de politiek naast bouwen, een van de hoogste doelen moeten worden. Pas dan speel je echt in op een van de behoeftes op de woningmarkt van veel jonge mensen in een hele belangrijke fase in hun leven. De beleidsmakers in Den Haag nemen een grote gok door de ambtelijke capaciteit niet eerst in te zetten voor het borgen van de bouwproductie en pas daarna eventueel tot hervorming over te gaan.”



Joris:

“Ik bied mijn huurders een kwalitatieve woning voor nu, wetende dat ze op een gegeven moment wellicht nieuwe woonkeuzes zullen maken.”

vastgoedbelang.nl/verhalenbundel

HET VERHAAL VAN Dirk

'Als 63-jarige ben ik mijn pensioen nu kwijt. Kan ik dit de komende vier jaar niet compenseren met werk? Ik geef graag een korte context van mijn situatie. Na enkele jaren in loondienst te hebben gewerkt, besloot ik ondernemer te worden en mijn eigen bedrijf op te richten. Uiteindelijk heb ik dit verkocht aan mijn personeel en heb ik geïnvesteerd in duurzaam vastgoed.

Deze investering betreft drie appartementen in mijn directe omgeving, bedoeld als pensioenvoorziening. Elk appartement is voor de helft gefinancierd. Daarnaast heb ik mijn best gedaan om de appartementen te verduurzamen, met onder andere HR++-glas en zonnepanelen, waardoor ze allemaal minimaal een energiecertificaat met A-label hebben.

De aangekondigde beleidsveranderingen voor 2023 hebben echter grote gevolgen. Twee van de drie appartementen vallen waarschijnlijk onder het middenhuur puntenstelsel, waardoor het rendement zelfs negatief wordt. Mijn financiering loopt tot 1 maart 2023, en daarna moet ik herfinancieren tegen een rentepercentage van zes procent, terwijl ik fiscaal 2,57% zou moeten betalen.

Mogelijke oplossingsrichtingen zijn wat mij betreft bijvoorbeeld de creatie van een aangepast tarief bij kleine vastgoedpensioenen met bruto huuropbrengsten onder de 50.000 euro en bij de WOZ-waarde van panden van in totaal minder dan een miljoen euro. Ook vraag ik me af waarom veel groene beleggingen vallen onder een laag tarief en waarom dat niet kan met beleggingen in woningen met een energielabel A?"

Dirk

“63 jaar, was dit mijn pensioen,

dat kan ik de komende 4 jaar niet compenseren.

Wat nu, samen met mijn huurders?”

**Dirk, 63 jaar, verhuurt drie woningen
in Amsterdam aan gezinnen en een
ouder stel (€600-1000 p/m)**

HET VERHAAL VAN...

Bas



Op dit moment hebben we vier appartementen in Haarlem. Deze zelfstandige woonruimten waren al gesplitst. Alleen de nutsvoorzieningen waren nog gedeeld. Momenteel zijn we in gesprek met de netbeheerder om gas, elektra, water en internetverbindingen aan te leggen, omdat we helaas gedwongen worden om deze woningen te koop te zetten.

We hebben destijds de appartementen flink verduurzaamd. Twee appartementen zijn gasloos met energielabel A. De andere twee appartementen hebben energielabel B. We lossen af op deze lening. In de praktijk betekent dit, met de nieuwe opeenstapeling van maatregelen, dat we geld moeten bijleggen.

Als we nu zouden aflossen voor een hogere woningwaarde, zou het minder ernstig zijn. Helaas zijn ook de woningwaardes voor verhuurde panden aanzienlijk gedaald en wil niemand de panden overnemen vanwege de grote onzekerheid en onduidelijkheid.

In twee van onze appartementen wonen jonge stellen. In de andere twee appartementen wonen jonge alleenstaanden. We gaan met onze huurders in gesprek of ze het appartement waarin ze wonen willen kopen. Het huurcontract van één van de woningen loopt binnenkort af. Die zetten we op Funda.

De andere appartementen moeten dit jaar in de verkoop. Het resultaat is dat deze jonge mensen binnenkort voor moeilijke keuzes komen te staan en misschien zelfs dakloos worden. Ze zijn allemaal op zoek naar een andere woning."

“De opeenstapeling van maatregelen van zowel de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening als het ministerie van Financiën heeft een onredelijk harde impact gehad. Helaas hebben we ook maatregelen moeten treffen.

Bas, 53 jaar, verhuurt vier woningen in Amsterdam aan jonge stellen en alleenstaanden (€800-1200 p/m)

Bas:

“Het resultaat is dat deze jonge mensen

binnenkort voor flinke keuzes komen te staan,

en misschien zelfs op straat belanden.

Allen op zoek naar een andere woning.”

Om veiligheidsredenen heeft dit lid ervoor gekozen om niet gefotografeerd te worden.

HET VERHAAL VAN Jos

Het is beslist niet leuk om te horen welke negatieve verhalen binnenkomen, veroorzaakt door bepaalde verhuurders die de gehele verhuurmarkt in een negatief daglicht zetten.

Zelf woon ik in een rijtjeshuis in een Fries dorpje boven Leeuwarden. En met een rijtjeshuis bedoel ik een doorzonwoning uit 1964 zonder garage of schuur. Het is eigenlijk heel bijzonder om op het Friese platteland een rijtjeshuis te vinden zonder schuur of garage. Aan de andere kant bezit ik ook twee appartementen in Den Haag. Deze bevinden zich in een ambassadewijk in Scheveningen (Belgisch Park). Wanneer ik langs mijn twee boven elkaar gelegen appartementen in Scheveningen loop, zeggen mensen: "Oh, u woont in een prachtige boerderij in Friesland, Groningen of Drenthe." Maar wanneer ik dan zeg dat ik in een gewoon rijtjeshuis woon, hoor ik mensen zeggen: "Ja ja, dat zal wel." Wanneer ik in Friesland ben en vertel dat ik ook een kleine verhuurder ben, word ik met argwaan bekeken, omdat ik dan gezien word als iemand die profiteert van anderen (ik werk gewoon als chauffeur).

Terugkijkend op mijn ruim dertig jaar als verhuurder, zie ik mezelf als een eerlijke verhuurder. Dit wil ik benadrukken met mijn manier van verhuren. Mijn huurders hebben gemiddeld 10 tot 15 jaar lang tegen sociale huurprijzen gewoond, waardoor ze in aanmerking kwamen voor huurtoeslag. Dit geldt voor een locatie die slechts 400 meter van het Kurhaus verwijderd is en waar de woonruimte 70 tot 100 vierkante meter groot is.

Jos, 60 jaar oud, verhuurt twee woningen in Den Haag aan jonge stellen voor een maandelijkse huur tussen €700 en €800

Mijn huurders wonen sowieso de eerste maand gratis, waardoor ze dubbele kosten besparen. Ook al is het geen volledige maand, ze wonen toch ruim drie tot vier weken gratis. Dit vertel ik hun ook wanneer ik hen de huissleutel overhandig, zodat ze hun oude huur kunnen opzeggen en niet met dubbele lasten komen te zitten. Alle huurders vinden dit een prettig aanbod (en het scheelt mij ook een extra rit).

Ik heb ook eens een huurder gehad die de huur niet kon betalen. Na een maand huurachterstand ben ik bij hem langsgesgaan. Hij schaamde zich dat hij de huur even niet kon betalen. Een maand later ontving ik de huur via een andere naam. Dus vroeg ik hoe dit kon. Deze huurder vertelde me dat hij naar zijn baas was gegaan en had gevraagd of hij de huur even kon voorschieten. Ik ben toen naar zijn werkgever gegaan en heb gevraagd hoe het zat. Zijn werkgever, met wie hij een tijdelijk contract had, zei: "Tja, ik zit met een probleem, want ondanks dat hij een goede jongen is, heeft hij wel een kleine schuld." Ik zei tegen die man: "Als wij hem nou helpen met een nieuwe start, schenk ik hem twee maanden huur en bied jij hem een vast contract aan, zodat hij aan zijn toekomst kan werken." Dat hebben we gedaan. Hij is vervolgens 4 jaar lang mijn huurder geweest zonder problemen en is daarna getrouwd en verhuisd.

Een ander verhaal dat ik heb meegemaakt, speelde zich drie jaar geleden af. Ik was in Scheveningen en kwam mijn huurster tegen. Ze vertelde me dat ze een oude winkel hadden gezien die ze graag wilden ombouwen tot een woning omdat ze nog een kindervens hadden. Dus ik vroeg: "Waarom doen jullie het niet?" Haar antwoord was: "Tja, we kunnen de dubbele lasten niet betalen. We hebben wel gefantaseerd over de verbouwing, maar dan zijn we een half jaar bezig en dat wordt te duur, dus hebben we de offerte voor de hypotheek maar afgezegd." Toen zei ik: "Als we afspreken dat jullie doorgaan met die offerte, de winkel ombouwen tot een woning en jullie een half jaar lang geen huur aan mij hoeven te betalen, zouden jullie daar dan mee geholpen zijn?" Ze overlegden met haar man en die was

meteen enthousiast, want dat wilden ze wel. Ze hebben een half jaar lang gratis gewoond, ik kreeg een mooie bos bloemen en zij hebben een verbouwde woning overgehouden.

Dit soort verhalen hoor je niet vaak, maar dit zijn wel mijn echte verhalen. Helaas word ik door de opeenstapeling van beleidsmaatregelen belemmerd om mijn huurders te ondersteunen en hen een comfortabele woonsituatie te bieden. Het is pijnlijk om op deze manier behandeld te worden, vooral omdat ik altijd het beste heb willen doen voor mijn huurders. Ik heb mijn woningen twee jaar geleden gerenoveerd en naar een hoger energielabel gebracht. Dit is een kostbare investering die ik heb gedaan met mijn pensioengeld, omdat ik had verwacht dat mijn woningen een langetermijninvestering zouden zijn.

Ik heb natuurlijk geen problemen met het betalen van belasting, maar wanneer ik zie hoeveel ik moet afdragen aan WOZ-belasting, komt dat neer op 10 maanden huur. De overige 2 maanden moet ik gebruiken voor gemeentelijke belastingen en onderhoud.

Als ik dit van tevoren had geweten, had ik andere keuzes gemaakt. Maar dan had ik deze ervaringen met mijn huurders niet kunnen delen.



Jos:

“Terugkijkend op mijn ruim dertig jaar als verhuurder, zie ik mezelf als een eerlijke verhuurder.”

>> CONCLUSIE

Deze verhalenbundel toont de waardevolle rol van particuliere verhuurders bij het bieden van huisvesting aan miljoenen mensen die (dringend) op zoek zijn naar een woning. De verhalen laten zien dat particuliere verhuurders niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook aan mensen die behoefte hebben aan een stabiele woonplek. De bundel schetst een gevarieerd beeld van de vele individuen betrokken bij de verhuur van woningen, waarbij de diversiteit binnen de groep particuliere verhuurders wordt erkend.

Het is belangrijk om misstanden in de sector aan te pakken, terwijl het onterecht is om de hele branche te veroordelen op basis van een kleine groep. Deze bundel eert de vele verhuurders die dagelijks verantwoordelijkheid nemen en anderen een thuis bieden.

Helaas lijkt het voorgestelde beleid van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de essentiële rol van particuliere verhuurders te negeren. Generieke negatieve beeldvorming over deze verhuurders heeft geleid tot wetsvoorstellen die de risico's die zij dragen voor de huurders in hun woningen niet langer kunnen compenseren. Dit leidt tot ethische dilemma's omdat huurders geen alternatief hebben. Als gevolg hiervan leiden de voorgestelde wetten paradoxalerwijs niet tot meer betaalbare huurwoningen, maar juist tot een afname ervan. Verhuurders worden gedreven door financiële noodzaak om hun huizen te verkopen zodra deze vrijkomen. Het resultaat is het uitponden van woningen, wat niet alleen verhuurders treft, maar juist de woningzoekenden het hardst treft.

Particuliere verhuurders, vaak zelfstandige ondernemers, hebben geïnvesteerd in huurwoningen om hun oudedagsvoorziening veilig te stellen en zich te beschermen tegen inflatie. Ze dragen niet alleen de kosten van onderhoud, verduurzaming, belastingen, aflossing en rente van leningen, maar hun vermogen is ook geïnvesteerd in stenen, dat fungeert als hun pensioenspaarpot. Deze situatie is niet alleen inefficiënt, maar ook onrechtvaardig voor vele gewone Nederlanders. Er is behoefte aan een eerlijk en rechtvaardig beleid dat rekening houdt met de essentiële rol van particuliere verhuurders bij het voorzien van betaalbare huisvesting aan miljoenen mensen.

Vastgoed Belang spreekt hun oprechte waardering uit voor de verhalenvertellers en hoopt dat de verhalen bijdragen aan een beter begrip van particuliere verhuurders en hun waardevolle bijdrage aan de samenleving. De lezers worden uitgenodigd om de verhalen te lezen, te reflecteren op de diversiteit binnen de sector en het belang van particuliere verhuurders te erkennen. Want, zoals gezegd, door samen te werken kan gestreefd worden naar een woningmarkt waarin iedereen een thuis kan vinden.

**Laten we deze kans niet voorbij laten gaan
en een beleid nastreven dat recht doet aan
de belangen van alle betrokkenen.**



**V[^]STGOED
BEL[^]NG**