

Ik sluit me aan bij de reactie van de woonbond, maar voeg nog een voorbeeld, Amsterdam Zuidoost, toe van hoe het niet werkt om bestaande woningen met deze maatregelen (tijdelijk) beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen uit te breiden, terwijl goede midden huur woning/betaalbare koopwoningen aan de volkshuisvesting onttrokken worden. De appartementsrecht eigenaren verdienen zo een inkomen voor de woning waar ze wel zelf inwonen.

De huurder heeft een zwakke positie met een tijdelijk contract, dat hijzelf door deze wijzigingen niet meer tussentijd kan opzeggen. Hij zal niet snel de veel te hoge huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie.

Een portiek, 14 appartementen in een gebouw, 101 appartementen in een wijk met ca. 1500 appartementen. Opgeleverd in ca. 1979 als huurappartementen van een institutionele belegger. In drie delen in de loop der tijd verkocht aan commerciële beleggers om uit te ponden. Nu helft ca. helft huur bij grote verhuurders/beleggers en helft appartementsrecht eigenaren, waarvan een klein deel nog als huurder hun eigen appartement gekocht hebben.

In het portiek van 14 appartementen zijn er:

- 6 die verhuurd worden door grote verhuurder/eigenaar UCP (United Capital Partners, onduidelijk wie de eigenaren zijn een vehikel via Fondsen Deutsche Bank).
- 8 van appartementsrecht eigenaren waarvan:
 - 4 als eigenaar bewoner er zelf in wonen
 - 4 verhuurd worden tegen veel te hoge huren met tijdelijke huurcontracten al jaren steeds weer verhuurd worden, soms onduidelijk aan hoeveel en welke mensen. Soms slecht een deel van appartement; zonder berging of met afgesloten kamer (opslag spullen appartementsrecht eigenaar).

Op deze manier worden huurders via tijdelijke contracten in een zwakke positie gebracht, waarbij ze praktisch geen gebruik kunnen maken van rechten die voor huurders gelden.

Bovendien worden potentiële midden huur woningen onttrokken aan de volkshuisvesting en wordt zo direct het te kort aan dit soort woningen vergroot. In het verleden werden dit soort appartementen bij verhuizing te koop aangeboden en kwamen beschikbaar voor starters of andere woningzoekenden, die er zelf gingen wonen.

Uw wetsvoorstel voorkomt deze onttrekking niet. Pas als een woning wel te koop aangeboden wordt en er een verplichting is er als koper te gaan wonen, zou dat helpen.

Zolang de huren (+ de huurverhogingen en de huursprongen bij mutaties) dermate hoog blijven en er geen generieke maatregelen genomen worden om de huren te normaliseren, blijven deze appartementsrecht eigenaren op de korte termijn vasthouden aan hun verdienmodel, zeker zolang er niet genoeg nieuwbouw woningen gerealiseerd worden.

Het generiek verruimen van de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten helpt de huurders niet, met alle gevolgen voor het recht op wonen, dat zo steeds verder aangetast wordt.

Zoals ook de zeer beperkte begrenzing van het effect van de zeer snel stijgende WOZ waarde in de puntentelling WWS, niet helpt om de maximale huurstijging echt af te remmen in Amsterdam. De huidige appartementsrecht eigenaren, die niet meer zelf in hun appartement wonen, profiteren zeer ruim van beide ontwikkelingen, terwijl de verkoop waarde van hun appartement jaarlijks stijgt.

Tijd om heel andere wetsvoorstellen te maken, om de nu zeer scheve positie van huurders en koper in de volkshuisvesting meer in evenwicht te brengen.