

Nieuw initiatief springt in gat tijdelijke verhuur

26-04-2010 21:07

Frans Emmerik en Lennert de Keizer zijn sinds kort gestart met www.koopwoningtehuur.com waarbij koopwoningen onder begeleiding tijdelijk kunnen worden verhuurd tot aan het moment van verkoop. Het mes snijdt volgens de initiatiefnemers aan twee kanten omdat het financiële problemen bij eigenaren (bijvoorbeeld door dubbele lasten), banken en hypotheekverstrekkers voorkomt en het aanbod aan tijdelijke woonruimte flink verhoogt. Emmerik vertelt Vastgoedjournaal de ins en outs van hun nieuwe initiatief.

Het initiatief slaat erg goed aan zegt Frans Emmerik tegenover Vastgoedjournaal. "We zijn enkele maanden geleden gestart en hebben nog weinig ruchtbaarheid aan gegeven en ook amper reclame voor gemaakt. Nu al beheren we voor 40 woningen de tijdelijke verhuur tot aan de verkoop."

Emmerik en De Keizer zijn nadrukkelijk geen makelaars met een nieuwe dienst maar hebben hun wortels in de zakelijke markt en de corporatiesector. "Wel hebben we ons initiatief doorbesproken met de NVM op hun hoofdkantoor in Nieuwegein. Ook hebben we gesproken met topambtenaren van het ministerie van VROM die zeer enthousiast over ons initiatief waren."

Volgens Emmerik bestaat er grote behoefte aan een deskundige partij die woningen tijdelijk kan verhuren en alle papierwerk, wet- en regelgeving, het screenen van de tijdelijke huurders en het incasso uit handen neemt. Nieuwe wetgeving, zoals de onlangs ingevoerde Leegstandwet, biedt de mogelijkheid om een koopwoning tijdelijk te verhuren, waarbij de huurder niet meer de traditionele strenge huurbescherming heeft. "Daarmee wordt een grote vrees bij woningeigenaren weggenomen", zegt Emmerik. Het af te sluiten tijdelijke huurcontract heeft een duur van minimaal 6 maanden en kan daarna elke maand worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden. Het verhuren kan voor maximaal vijf jaar én alleen met een vergunning van de gemeente.

Emmerik: "Volgens de gegevens van de NVM staan er nu circa 200.000 woningen te koop en 60.000 daarvan staat al leeg waarvan 20.000 meer dan een jaar." Hij signaleert dat aantal woningbezitters dat zijn hypotheek niet meer kan opbrengen nog steeds toeneemt. Banken verwachten zelfs dat binnenkort 30.000 gezinnen in ernstige betalingsproblemen komen. In de meeste gevallen gaat het om mensen die hun oude woning nog niet hebben verkocht maar al wel zijn verhuisd en dus met dubbele lasten zitten."

Door koopwoningen tijdelijk te verhuren wordt het financiële probleem van de woningverkoper opgelost. "Tevens is tijdelijke verhuur een belangrijk instrument voor verbetering van de doorstroming. Daarnaast krijgen banken minder vaak te maken met woningbezitters die hun hypotheekverplichtingen niet kunnen voldoen. Huurders die zoeken naar tijdelijke woonruimte zoals expats en mensen met relatieproblemen vinden sneller een betaalbare woning in de gewenste regio. Maar ook jongeren die nog niet het geld hebben voor een koopwoning kunnen hierbij baat hebben. Een oplossing voor alle partijen dus."

Emmerik benadrukt dat het wel belangrijk is dat alles goed geregeld is. "De procedure moet juist doorlopen worden en er moeten juridisch waterdichte contracten zijn. Verder moeten de banken goedkeuring verlenen. Koopwoningtehuur.com regelt dit allemaal voor de eigenaar. Die heeft er dus geen omkijken naar. Bovendien worden huurders gecheckt op historie, wanbetaling en woongedrag."

De kosten voor de tijdelijke verhuur door de initiatiefnemers komt op €475 eenmalig door de huurder te betalen en 10% van de afgesproken maandhuur bij de eigenaar van de woning.

"Tijdelijke verhuur is pas een succes als de woning verkocht is. Koopwoningtehuur.com blijft daarom

betrokken tijdens de gehele periode. Koopwoningtehuur.com verzorgt het incassotraject van de huur met incassobureau GGN. Een 'vliegende brigade' staat paraat om onverhoopte problemen op te lossen. Dit zorgt ervoor dat de huurder betaalt en volledig meewerkt bij de verkoop van de woning. Open dagen en bezichtigingen gaan tijdens de verhuurperiode gewoon door."

En wat als de crisis in de woningmarkt voorbij is? "Dan nog zal er behoefte blijven aan tijdelijke huisvesting. We zijn ervan overtuigd dat tijdelijke verhuur het derde woonsegment wordt naast koopwoningen en gewone huurwoningen", aldus Emmerik.

Rogier Hentenaar