

Vastgoedjournaal 'Corporaties moeten niet zeuren en tijdelijke contracten zijn een aanwinst'

'Corporaties moeten niet zeuren en tijdelijke contracten zijn een aanwinst'



De vele vraagstukken waar de huurwoningmarkt mee worstelt stonden gisteren centraal bij de HuurWoningTop 2017 in het Novotel. Onder meer het tekort aan middensegment huurwoningen, de starters die niet aan de bak komen en de eindeloze wachtlijsten bij corporaties werden aangestipt. Ook werden er oplossingen aangedragen door de sprekers.

18 mei 2017 om 08:27

7 minuten leestijd

Ramon Holle

Zo zette Marieke van Schie, advocaat-partner bij Lexence, de veranderde huurprijswetgeving van de laatste jaren op een rij. Deze heeft vooral geleid tot enorme huurprijsstijgingen. "De maximale huurprijs van een woning wordt bepaald middels het woningwaarderingssysteem. Dit puntenstelsel werkte in het hele land hetzelfde, totdat er in 2011 'schaarstepunten' werden ingevoerd. Woningen in schaarstegebieden kregen er ineens 15 tot 25 punten bij. Zo'n punt is ongeveer €5 waard, dus dat had grote gevolgen voor de maximale huurprijs."

WOZ-waarde

Omdat er door het stelsel geen relatie bestond tussen de sociale huurprijs en de markt, werden de schaarstepunten in 2015 vervangen door de WOZ-waarde van de woning. "Door stijging van de WOZ-waarde, vooral in de grote steden, zijn hierdoor veel sociale huurwoningen boven de liberalisatiegrens beland. Zonder dat de woning ook maar iets veranderd was." Een rekenvoorbeeld hiervan is een woning van 40 m2 in de Amsterdamse buurt de Pijp, die door de jaren enorm in prijs is gestegen.

Maximaal redelijke huurprijs	
Per 1 juli 1994 bij 47 punten	€ 152,92
Per 1 juli 2004: verouderingsaftrek vervallen: 72 punten	€ 294,02
Per 1 juli 2011: energielabel. 22 punten (label C) 88 punten	€ 397,98
Per 1 oktober 2011: schaarstepunten (25): in totaal 113 punten	€ 521,00
Per 1 oktober 2015: WOZ-waarde (hier: € 200.000) in totaal 149 punten	€ 733,00
Per 1 oktober 2016: extra WOZ-punten voor kleine nieuwbouwwoning < 40 m2: in totaal 208 punten	€ 1.038,00

Doorstroming

Om ruimte in de sociale huurmarkt vrij te maken moest doorstroming bevorderd worden door de aanpak van scheefwoning. De liberalisatiegrens (van €710,68 per maand) is daarom van 2016 tot en met 2018 bevroren. Ook kwam er een inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, waarbij de huur voor de laagste inkomens het minst snel mocht groeien (4%) en voor de hoogste inkomens het snelst (6,5%). Per 1 juli 2017 zijn de drie categorieën teruggebracht tot twee, met een grens bij een bruto huishoudinkomen van €40.349 per jaar.

Per 1 juli 2013

- Huishoudeninkomen tot € 33.614 4%
- Huishoudeninkomen van € 33.614 tot en met € 43.000 4,5%
- Huishoudeninkomen boven € 43.000 6,5%

Per 1 juli 2017

- Huishoudeninkomen onder € 40.349 2,8%
- Huishoudeninkomen boven € 40.349 4,3%

18 mei 2017 om 08:27

7 minuten leestijd

Ramon Holle

[Delen op LinkedIn](#)

[Delen op Facebook](#)

[Delen op Twitter](#)

[Delen op Google+](#)

[Download als PDF](#)

Volgen via Mijn VJ

[Doorstroming](#)

[Middensegment](#)

[Sociale huur](#)

[Verhuurderheffing](#)

[Woningwet](#)

Nieuwbouwproductie

"Door het ontbreken van een goede visie van het vorige kabinet is er nu een woningtekort," meent Johan Conijn, directeur van Ortec Finance en hoogleraar Woningmarkt bij ASRE. "Drie oorzaken van een dalende nieuwbouwproductie van corporaties zijn de woningmarktcrisis, het nieuwe DAEB-beleid en de verhuurderheffing." Toch hebben de corporaties volgens Conijn de laatste jaren weer meer bestedingsruimte gekregen. De verhuurderheffing vormt volgens hem geen belemmering meer om te investeren.

'Beëindig de winterslaap!'

Maar wat wordt er met het geïnde geld gedaan? "De sector heeft boter op het hoofd door zoveel tijd en aandacht te besteden aan het lobbyen tegen de verhuurderheffing. Je kunt je beter afvragen wat er met dat geld moet gebeuren. Nu gaat het direct de staatskas in, maar ik stel voor dat we het gebruiken voor het verbeteren van de huurtoeslag. Zo los je voor een deel het betaalbaarheidsprobleem op. Beëindig de winterslaap en probeer de beslissing te sturen. Zeker met een nieuw kabinet op komst."

De vijf opties voor de verhuurderheffing zijn volgens Conijn:

1. Zonder specifieke bestemming in de staatskas;
2. Meer subsidiëring van investeringen ('een omslachtig middel voor herverdeling');
3. Verbeteren van de huurtoeslag (geniet zijn voorkeur);
4. Inzetten voor generieke huurverlaging (standpunt Woonbond);
5. 'Teruggeven' aan de corporaties zonder voorwaarden (standpunt Aedes).

Betaalbaarheid

Karin van Dreeven, directeur-bestuurder Haag Wonen, beaamt dat er weer meer bestedingsruimte is bij corporaties en dat betaalbaarheid bij huurders een probleem vormt. "Dat merken wij ook. Misschien wordt het gericht toewijzen van woningen aan het laagste inkomenspercentiel wel de toekomst. Naast het bevorderen van doorstroming en bouwen natuurlijk."



Groote woningen

Om die reden is Pierre van Rossum, directeur Grond en Ontwikkeling bij de gemeente Amsterdam, van mening dat de huurprijsstijging onder controle gehouden moet worden. Over middeldure huur zegt hij: "Er is een enorme noodzaak tot nieuwbouw en met de gemeente zetten we in op 1.500 middeldure huurwoningen per jaar erbij voor de komende tien jaar, met een minimumgrootte van 40 m2. Woningen kleiner dan dat moeten onder de liberalisatiegrens zitten."

De gemeente Utrecht werkt ook sinds 2014 aan een actieplan voor middeldure huur, zo vertelt Lennert Middelkoop, Directeur Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. Zij denken aan woningen van 40 tot 50 m2. "Tot 2030 hebben we nog voldoende ruimte voor nieuwbouw voor de meest behoevende groepen. Het is nu zaak om na te denken over de periode daarna." Meer hierover bij het VJ-congres ['Woningmarkt Utrecht 2017'](#).

Huurbescherming

Tot de zomer van 2016 was een huurder die op tijd betaalt, die geen overlast verzorgt en die geen hennep kweekt zo goed als onmogelijk uit huis te plaatsen. Ook dat bevordert de doorstroming niet. "Veel verhuurders vinden dat om talloze redenen vervelend," vertelt Van Schie. "Tijdelijke verhuur kon, maar was ongeregeld en riskant. Nu is er in de Wet Doorstroming Huurmarkt opgenomen dat er ook tijdelijk verhuurd kan worden. Voor zelfstandige woonruimte is de maximumtermijn hiervan twee jaar. Voor onzelfstandige woonruimte vijf jaar."

16 mei 2017 om 08:27

7 minuten leestijd

Ramon Holle

[Delen op LinkedIn](#)

[Delen op Facebook](#)

[Delen op Twitter](#)

[Delen op Google+](#)

[Download als PDF](#)

Volgen via Mijn VJ

[Doorstroming](#)

[Middensegment](#)

[Sociale huur](#)

[Verhuurderheffing](#)

[Woningwet](#)

RAMON HOLLE

[Delen op LinkedIn](#)

[Delen op Facebook](#)

[Delen op Twitter](#)

[Delen op Google+](#)

[Download als PDF](#)

Volgen via Mijn VJ

[Doorstroming](#)

[Middensegment](#)

[Sociale huur](#)

[Verhuurderheffing](#)

[Woningwet](#)

“Let op, verhuurders! De voorwaarde is dat je minimaal één maand en maximaal drie maanden voor het aflopen van de huurperiode de huurder in kennis stelt van het definitief beëindigen van het huurcontract. Wanneer je dat niet doet, dan verkleurt die huurovereenkomst tot een reguliere overeenkomst en krijgt de huurder recht op huurbescherming.”

Doelgroepenverhuur

Een andere bijzondere aanpassing van de wet is de mogelijkheid tot doelgroepenverhuur. “Naast verhuur aan ouderen, gehandicapten en studenten kan nu ook specifiek verhuurd worden aan jongeren, promovendi en grote gezinnen. Een ‘jongere’ is in dit geval 18 tot 27 jaar. Hier geldt altijd de voorwaarde dat als je eenmaal een woning hebt bestemd voor de doelgroep, en een huurcontract eindigt, dat je die woning ook weer ter beschikking stelt aan diezelfde doelgroep. Dat zorgt ervoor dat er continu doorstroom is.”

“Maar,” waarschuwt Van Schie, “daardoor kan een jongere van een campuscontract (gericht op studenten) overgaan naar een jongerencontract en daarna wellicht naar een tijdelijk contract met een maximumduur van twee jaar. Zij zouden dus continu te maken kunnen krijgen met tijdelijke contracten. De vraag is wat dat voor hen gaat betekenen, in een levensfase waarin men gaat werken en (mogelijk) een gezin wilt stichten.”

Levensloop huurvariant

Ook blik Van Schie vooruit. “U kent allemaal de Factory Outlets zoals Bataviastad. Die werken met huurcontracten waarbij je van plek A, gedwongen naar plek B of plek C door moet verhuizen als de verhuurder dat aangeeft. Wat nu als we zoiets zouden toepassen op de woningmarkt? Wijken met woningen voor studenten, gezinnen en ouderen, waar bij elke levensfase een andere woning hoort. Dat je een nieuwe woning toegewezen krijgt als je in een nieuwe fase komt. Dan ben je in een keer van alle beklemmende regels af. Of zijn we dan overgeleverd aan de goden?”

Conclusie

Woningbeleggers zijn weer belangrijk. Voor corporaties maakte de Woningwet alles anders: DAEB/niet-DAEB dringt hen terug naar hun kerntaak van het huisvesten van de laagste inkomensgroepen. De WOZ-waarde bij de huurvaststelling is een doorbraak die leidde tot sterke huurprijsstijgingen. De verhuurderheffing hakte erin, maar vormt inmiddels geen belemmering meer voor corporaties om te investeren. De Woningwet versterkt de positie van huurders aanzienlijk, maar wetgeving voor tijdelijke huurcontracten verzwakt die weer wat. Nieuwe wetgeving is op komst om middeldure huur als aparte categorie in bestemmingsplannen op te nemen.

TIP: In [onze kalender](#) staan alle vastgoedcongressen.

Hoofdfoto: Gerwin Filius (cc, via Flickr).

[DOORSTROMING](#) [MIDDENSEGMENT](#) [SOCIALE HUUR](#) [VERHUURDERHEFFING](#) [WONINGWET](#)

Delen op LinkedIn

Delen op Facebook

Delen op Twitter

Delen op Google+

Download als PDF

Volgen via Mijn VJ

Doorstroming

Middensegment

Sociale huur

Verhuurderheffing

Woningwet

Delen op Facebook

Delen op Twitter

Delen op Google+

Download als PDF

Volgen via Mijn VJ

Doorstroming

Middensegment

Sociale huur