

"Woningmarkt en Huurbeleid"

5 april 2017 Jaarbeurs Utrecht



U kunt de syllabus van het seminar downloaden via de link:

<http://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=160> Code: 44933469

De uitslag van de peilingen middels Voxvote vindt u hier:

<http://www.voxvote.com/event?44cbee6e-1e9a-4e42-901e-a74500d37ae0>

Dagvoorzitter Hugo Priemus stelde vast dat van 2012 tot en met 2016 de sociale huren zo'n 18% zijn gestegen. Vooral 2013 en 2014 waren zware jaren voor de huurders in de corporatiesector. De huren inclusief harmonisaties stegen 5% en 4,8%. Hierdoor is de betaalbaarheid een nijpend probleem geworden.

In de sector is de verkoop van woningen toegenomen, maar zijn de onderhouds- en bedrijfskosten en investeringen in nieuwbouw gedaald. De sociale voorraad is gekrompen van 32% van de voorraad in 2009 naar 28% in 2015. 40% van de corporatiewoningen heeft de potentie om te labelen als niet-Daeb. Door de tekorten is nog maar mondjesmaat (5%) overgeheveld.

Priemus vindt het vreemd dat het Rijk niet met een investeringsbeleid komt, terwijl duidelijk is dat er een tekort is van ruim 200.000 woningen. Ook de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid blijven achter. Het hameren op de verwerpelijkheid van goedkoop scheefhuren, bergt het gevaar van stigmatisering. Het dure scheefhuren wordt op termijn een veel groter probleem.

Priemus ziet het passend verhuren vooral als een maatregel om de groei van de huurtoeslag te temperen. Hij beschouwt het dan ook als een VVD strategie voor verdere verlaging van de liberalisatiegrens, tot rond de € 600. Tenslotte vroeg Priemus aan de zaal wat er moet gebeuren met de woningen die te liberaliseren zijn, maar nu voor minder dan € 710 worden verhuurd. In meerderheid werd gestemd om deze woningen te blijven verhuren in het DAEB segment. Een gedetailleerde analyse vindt u in het rapport:

[http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Woningmarkt%20op%20z'n%20kop-1.\(1\).pdf](http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Woningmarkt%20op%20z'n%20kop-1.(1).pdf)

De woningmarkt is nog lang niet klaar!

Peter Boelhouwer stelde vast dat Blok in zijn nadagen als verantwoordelijke minister van Wonen, beweerde dat het klaar was op Wonen. Maar er zijn nog een hele reeks problemen:

<http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/naar%20een%20hervorming%20van%20de%20woningmarkt.pdf>

Tot 2030 verwachten demografen er nog 1,1 miljoen huishoudens bij. Dat betekent dat er 100.000 woningen per jaar moeten worden bijgebouwd. De huidige productie bedraagt 50.000 en de verleende bouwvergunningen wekken niet de indruk dat dit snel gaat toenemen. Er is volop investeringsruimte volgens Boelhouwer, maar er zijn te weinig locaties ontsloten. Er is geen overeenstemming over waar gebouwd moet worden en gedurende de recessie hebben ook nogal wat bouwvakkers de bouwsector vaarwel gezegd.

Het volgende onderwerp betrof de middeninkomens, een groep van tussen de 700.000 en 900.000 doorgaans jonge huishoudens. Boelhouwer vindt dat de banken te strikt omgaan met de normen voor het inkomen en de waarde van het onderpand. Veel mensen met een veelbelovende toekomst kunnen best wat meer lenen. Hij merkt op dat er te weinig maatwerk is.

Volgens Boelhouwer moeten de gemeenten meer met beleggers afspraken maken over lagere grondprijzen in ruil voor een gegarandeerde periode, waarin middensegmentwoningen gegarandeerd in het middensegment worden gehandhaafd. Het lijkt Boelhouwer ook verstandig om corporaties toch weer meer in het middensegment te laten bouwen en de markttoets af te schaffen. Vooral in onderdrukbieden met weinig interesse van private beleggers, zou dat een gunstig effect kunnen hebben op de ontwikkeling van een middensegment. Het gunstige van corporaties is dat ze minder de neiging hebben om te gaan voor het optimale rendement, dan private partijen en hun woningen ook langer verhuren.

Boelhouters grote ergernis is dat er te weinig aan duurzaamheid wordt gedaan. Hij stelt dat 40 % van de CO₂-uitstoot uit gebouwen komt en daar weer 75 % van uit woningen. Hij vindt het onbegrijpelijk dat daar niet een veel grotere prioriteit van wordt gemaakt. Hij stelt dat al die investeringen zich op termijn via de energierekening terug betalen. Het plan om de corporatiesector in 2020 gemiddeld op een B-label te krijgen, acht hij niet haalbaar.

Het streven naar nul op de meter nuanceerde hij enigszins. Hij wees erop dat hoe hoger het label is, hoe meer je moet investeren om een relatief kleine winst te behalen. Bij de beoordeling van de partijprogramma's op de woonparagraaf, noemde hij het VVD-programma een rechtstreekse oorlogsverklaring aan de corporatiesector. Hij vroeg of er nog corporatiemedewerkers in de zaal zaten die voor de VVD hadden gestemd. In dat geval hadden ze gestemd voor het schrappen van hun eigen baan. Hij vond wel dat er genoeg tegengeluid was in de andere programma's en dat er bij de andere partijen volop weerstand is tegen met name de verhuurderheffing.

Toekomst van de huurtoeslag

Johan Conijn mocht als extern deskundige aanschuiven bij het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) over de huurtoeslag. <http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/ipo%20huurstoeslag.%20pdf.pdf>

De vraagstelling aan deze werkgroep was: Hoe kan de huurtoeslag beheersbaar blijven? Kan de uitvoering minder complex worden? En hoe functioneert de sociale huursector binnen de totale woningmarkt? De belangrijkste conclusie was dat het een zeer effectieve regeling is voor huishoudens die qua inkomen binnen de regeling passen. Deze huishoudens hebben vrijwel geen betaalarisico. Voor de langere termijn is de regeling financieel houdbaar maar de IBO-werkgroep stelden echter wel ondoelmatigheden vast zoals:

- te hoge inkomens in gesubsidieerde sociale huisvesting
- kleine huishoudens in grote woningen
- huurtoeslag levert een stimulans om duurder te gaan wonen.
- verschillen in schaarste komen niet goed tot uiting in de huurprijs
- het beëindigen van de regeling zodra een inkomens- of vermogensgrens is bereikt, heeft soms onredelijke gevolgen voor de huurder.
- en de hogere huurtoeslag voor AOW'ers is een vorm van inkomensbeleid.

Zeer inzichtelijk was het lijstje met beleidsopties. De eerste optie is het afschaffen van het gedeelte van de huurtoeslag, waar de huurder 100 % van zijn huur over vergoed krijgt. De tweede optie was een huurtoeslag die is afgestemd op een vaste normhuur. Mensen die daaronder zitten hebben geluk en de anderen pech. In de derde optie is de harde eindgrens in het systeem vervangen door een geleidelijk aflopend percentage tot nul. De vierde optie was een gemengde aanpak waarbij alle knelpunten gezamenlijk worden aangepakt. De vijfde optie had te maken met de wijze van indexering van de eerste € 220 huur die iedereen zelf betaalt.

Conijn noemde ook nog een aantal denkrichtingen. Zo is er door IBO gedacht over een systeem waarbij huren marktconform worden en de betaalbaarheid niet langer een verantwoordelijkheid van de corporatiesector.

Een tweede denkrichting is het neerleggen van de huurtoeslag bij de gemeente. Denkrichting drie is het overhevelen van de huurtoeslag naar de corporaties.

Vervolgens ging Conijn in op het rapport van het Plan Bureau voor de Leefomgeving (PBL) over met name de betaalbaarheid van het wonen:

<http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Inkomensdynamiek-en-de-betaalbaarheid-van-het-wonen-14032017-3-.pdf>



Uit het rapport blijkt dat de huishoudens met een betaalrisico van 2002 tot 2015 zijn opgelopen van 5 % tot 18 %. Hij stelde vast dat verreweg de belangrijkste oorzaak van een betaalrisico is, het hebben van een inkomen dat lager is dan het minimuminkomen waar de huurtoeslag op is gebaseerd. Die grens ligt ergens rond de € 15.000. Het betaalrisico is volgens het PBL terug te dringen met 30 % door volledig gebruik te maken van de huurtoeslag en passend toewijzen stringent door te voeren. Verder lijken de huurstijgingen en de bezuinigingen op de huurtoeslag geen belangrijke rol te spelen bij het opgelopen betaalrisico.

Conijn ging ook nog in op de eis van de Woonbond om de huren met 10 % te verlagen. Hij dacht wel dat de corporaties een heel eind konden komen, maar dat bouwen en renovatie dan niet meer tot de mogelijkheden behoren. Hij wees erop dat het PBL heeft vastgesteld dat een daling over de volle breedte sowieso niet erg zinvol is. Het overgrote deel van de huurders heeft immers helemaal geen betaalrisico. Bovendien neemt met een huurverlaging van 10 % het betaalrisico amper af.

Gaan we naar een duale woningmarkt?

Conijn noemde de opties voor de verhuurderheffing. Inzetten om investeringen te subsidiëren leek Conijn vanwege de lage rentestanden en beschikbare investeringsruimte minder effectief. Veel nuttiger zou het zijn om de heffing te handhaven en in te zetten voor verbetering van de huurtoeslag. Hij tekende daarbij wel aan dat het zo steeds meer een instrument wordt waarmee inkomensproblemen worden opgelost.

Tot slot vestigde Conijn er de aandacht op dat in 2012 het streven was om meer richting een unitaire woningmarkt te gaan. Dat wil zeggen dat ook corporaties uitgaan van marktconforme huren en de betaalbaarheid via de huurtoeslag wordt gerealiseerd. Door de invoering van de passendheidstoets, komt het idee van een duale woningmarkt, waarin de corporatiesector losstaat van de rest van de woningmarkt. Alleen huurders van woningcorporaties komen dan nog in aanmerking voor huurtoeslag. Hierdoor verdwijnen op termijn de particuliere beleggers uit het gereguleerde segment. Volgens Conijn hoort bij zo'n duale woningmarkt een grotere focus op de doelgroep, een nadruk op de betaalbaarheid en het terugtrekken uit het middensegment.

Conijn vindt het overhevelen van de huurtoeslag naar de corporaties het overwegen waard. Het past bij een duaal systeem en leidt tot nog meer focus van de woningcorporaties op betaalbaarheid. Hij zag wel het risico dat de overheid een deel van het inkomensbeleid afwentelt op de corporaties. Uit een stemming bleek dat bijna 90% van de deelnemers het de moeite waard vindt om deze optie verder te verkennen.

De liberalisatiegrens zou regionaal moeten worden bepaald!

Wonen Limburg biedt huisvesting aan 50.000 mensen. In 2016 bouwde Wonen Limburg 252 huizen, sloopten er 12, kochten er 175, verkochten er 180 en 520 woningen werden energetisch verbeterd. Directeur Bas Sievers legt uit dat private investeerders minder interesse hebben in Limburg.

Omdat er wel een grote behoefte is, heeft Wonen Limburg er daarom bewust voor gekozen er ook voor het middensegment te zijn. Daartoe is gekozen voor een juridische splitsing. Het streven is om zo'n 7,5 % van het totale bezit in de niet-Daeb entiteit te krijgen. Hierdoor kan Wonen Limburg daadkrachtiger handelen dan met een administratieve scheiding. Er hoeft bijvoorbeeld geen markttoets plaats te vinden als er bouwplannen zijn voor het middensegment.

In de afgesplitste tak bevinden zich niet alleen voormalige woningen uit de eigen toegelaten instelling, maar ook woningen die zijn overgenomen van de particulieren, private beleggers en collega corporaties. Vanwege de lage prijzen in Limburg is koop vaak goedkoper dan nieuwbouw.

Een probleem is dat in Limburg de natuurlijke liberalisatiegrens meer in de buurt van €650 ligt.

Wonen Limburg is dan ook voorstander van een regionaal bepaalde liberalisatiegrens.

Uit de stemming bleek dat de zaal het hier volledig mee eens was.

Passend toewijzen is een momentopname

Steven Kromhout van RIGO ging in op de gevolgen van passend toewijzen (mensen met recht op huurtoeslag een woning aanbieden onder de aftoppingsgrens). Hij stelde vast dat er niets nieuws onder de zon is. Het idee van passend toewijzen stamt al uit 1998. Passend toewijzen is opnieuw ingevoerd, omdat er te veel mensen uit de primaire doelgroep een woning kregen toegewezen boven de aftoppingsgrens. Dat liep op tot ongeveer de helft. Op die manier kregen te veel mensen die tot de primair doelgroep behoorden een huur die deels niet werd vergoed door de huursubsidie. Dat was niet goed voor de betaalbaarheid en de schatkist vond de minister.

Kromhout legde uit dat er verschillende mogelijkheden zijn om passend toewijzen uit te voeren. Het komt er uiteindelijk op neer dat je strikt toewijst op de reguliere huur, of dat je duurdere woningen gewoon beschikbaar stelt, maar ze aftopt. RIGO is op het moment samen met Platform aan het onderzoeken of passend toewijzen leidt tot meer segregatie. De rapportage staat gepland voor juli 2017. Kromhout wees er op dat passend toewijzen een foto is, maar het leven een film. Aan de hand van een onderzoek van RIGO, met behulp van microdata van het CBS, in de drie grote stadsregio's in het westen van het land, liet hij zien dat zowel het aantal verhuizingen binnen de corporatiesector, de omvang van de huishoudens en de inkomens in 5 jaar tijd enorm kunnen fluctueren. Daaruit volgt dat passend toewijzen voor het hier en nu is. Een jaar later kan alles anders zijn.

Kromhout sloot af met een plaatje waarin hij twee opties liet zien over de rolopvatting van corporaties: passend huisvesten en levensloopbestendig huisvesten. Dit zijn de twee manieren waarop corporaties kunnen omgaan met het gegeven dat het leven een film is en geen foto.

Bij passend huisvesten hoort: qua woning maatwerk, bij de toewijzing zijn er een aantal voorwaarden op het gebied van inkomen en omvang van het huishouden, het contract is tijdelijk en de huurprijs is vast.

Bij levensloopbestendig huisvesten hoort: een standaardwoning voor iedereen, keuzevrijheid bij het toewijzen, een permanent contract en een flexibele huurprijs.

De slimsten krijgen de beste woning

Frank van Dooren, directeur van ZVH legde uit dan in de praktijk toewijzen een proces is waarbij de slimsten vaak de beste woningen krijgen. Verstandige mensen laten de kinderen snel inschrijven. Hij vertelde dat je 30 reacties kunt hebben en er uiteindelijk soms maar twee komen opdagen. Een van de twee is bij nader inzien niet geïnteresseerd, omdat de slaapkamer smaller is dan in het huidige huis. Van Dooren: 'Zulke mensen zijn geen woningzoekenden, maar mensen die op zoek zijn naar een beter prijs/kwaliteitsverhouding.'

De kern van Van Doorens betoog was hoe hij de renovatie van een grote flat wil inzetten om huurders passend te huisvesten. Het oorspronkelijke plan was om te slopen. De bewoners, een gemêleerd gezelschap van vele nationaliteiten, wilden dat niet en boden een petitie aan. Maar die werd genegeerd. Ook omdat er iets mis ging met de aannemer werd besloten de flat te laten staan.

De renovatie van de flat nadert nu. De perikelen rond de verbouwing heeft de bewoners dichter tot elkaar gebracht. Omdat de flat van het gas af is, krijgen mensen in het buurthuis bijvoorbeeld lessen in inductiekoken. Belangrijk is dat iedereen 12 dagen uit zijn woning moet.

Dat is het moment voor de corporatie om te gaan praten met de bewoners, om te kijken of er voor bepaalde mensen niet toch betere woonopties zijn. Dat zal waarschijnlijk gemakkelijker gaan als alles is ingepakt. Van Dooren wil die situatie aangrijpen, om ook mensen die technisch gesproken nog geen recht hebben op een meer passende woonruimte, die toch te geven.

Er komt nu een gebouw dat helemaal is opgeknapt en waar mensen zich aangenaam voelen. Volgens Van Dooren hadden die mensen helemaal geen behoefte aan leven in een nieuwe gemengde wijk.

Mogen sociale huurders ook een koopwoning bezitten?

De laatste presentatie was van Daniël de Vries van Valegis Advocaten en Jos Dekker, manager klant en wonen van Pré Wonen. Het thema was onrechtmatige en tijdelijke bewoning. De presentatie was opgebouwd uit cases en juridische dilemma's. De eerste vraag aan de zaal was of iemand die een woning bezit ook een sociale woning mag huren. De volle 100 % zei 'nee'. Maar in werkelijkheid doet de wet er geen enkele concrete uitspraak over.

Een opmerkelijke casus betrof een Marokkaans ouder echtpaar dat tien maanden per jaar in Marokko verblijft, maar nog wel een sociale woning van Pré Wonen aanhield. Pré Wonen vond dat ze ten onrechte een sociale woning onttrokken aan het bestand. De zaak kwam voor de rechter en die stelde Pré Wonen in het gelijk. In hoger beroep verloor de corporatie. De rechter redeneerde dat in het oorspronkelijke huurcontract uit de jaren '80 niets stond over een minimum aantal maanden dat de woning bewoond moest worden. Er volgde een stemming over hoeveel maanden bewoners maximaal per jaar weg mogen zijn. De meerderheid vond drie maanden aaneengesloten weg per jaar het maximum.

Een andere casus betrof een alleenstaande vrouw die bij de corporatie vroeg of ze een huurder in huis mocht nemen. Dat leek haar gezellig. De corporatie ging akkoord, maar kwam er al snel achter dat mevrouw de kamer verhuurde als **Airbnb**. Uiteindelijk kon de zaak via een goed gesprek worden opgelost, maar Pré Wonen houdt er rekening mee dat dergelijke akkefietjes in de toekomst vaker zullen optreden.

Seminars op Maat, 5 april 2017

Peter Hendriks en Wim Boonstra