Hervormingen op de woningmarkt: einde van de impasse of slechts symptoombestrijding?

Een onderzoek naar de mogelijke effecten van hervormingen op de woningmarkt voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt.

Amsterdam School of Real Estate
Scriptie MSRE
Amsterdam, 31-08-2016
Erwin Roelofs
erwinroelofs@gmail.com
Eerste begeleider: de heer dr. A.S. Wilts
Tweede begeleider: de heer drs. W. van der Post

Inhoud

Voorwoord 3

Management samenvatting 4

1. Inleiding 5

1.1. Aanleiding voor het onderzoek 5

1.2. Typering van de Nederlandse huurwoningmarkt 7

1.3. Scope onderzoek 9

1.4. Doelstelling 10

1.5. Centrale vraagstelling 10

1.6. Onderzoeksopzet 10

1.7. Afbakening van het onderzoek 11

2. Theoretische aspecten van de werking van de woningmarkt: grondmarkt, huurwoningmarkt en marktpartijen 12

2.1. Inleiding 12

2.2. Theorie van vastgoedmarktwerking 12

2.3. De grondmarkt; regulering en marktwerking 14

2.4. Huurliberalisatie 16

2.5. Marktpartijen: de woningcorporaties 18

2.6. Marktpartijen: de particuliere beleggers 21

2.7. Marktpartijen: de institutionele beleggers 23

2.8. Conclusie 24

3. Institutionele hervormingen op de woningmarkt 25

3.1. Inleiding 25

3.2. Hervorming woonbeleid: verhuurderheffing 25

3.3. Hervorming woonbeleid: bevriezing liberalisatiegrens 26

3.5. Hervorming woonbeleid: taakgebied corporaties 27

3.6. Hervorming woonbeleid: inkomensafhankelijke huurverhoging en huursombenadering 28

3.7. Inkomensgrens voor sociale huurwoningen en passend toewijzen 30

3.8. Visie marktpartijen op hervormingen 31

3.9. Conclusie voorafgaand aan het kwalitatief onderzoek 33

4. Enquête vastgoedprofessionals marktpartijen 34

4.1. Inleiding 34

4.2. Methodische aspecten 34

4.3. Respondenten 35

4.4. Representativiteit 36
4.5. Verantwoording Enquêtevragen 37
4.6. Analyse van de ingevulde enquête vragen 38
4.7. Conclusie 40
5. Kwalitatief onderzoek: expert interviews 41
5.1. Inleiding 41
5.2. Selectie experts 41
5.3. Onderzoeksaanpak 41
5.4. Stellingen 42
5.5. Thema's 42
5.5.1. Huurbeleid 43
5.5.2. Verhuurderheffing 44
5.5.3. Scheefwonen 45
5.5.4. Vrije sector 46
5.6. Conclusie 48
6. Conclusies en aanbevelingen 50
6.1. Conclusies 50
6.2. Reflectie 53
6.3. Enige aanbevelingen 54
Literatuurlijst: 55
Bijlagen 59

Voorwoord

Voor u ligt de master thesis ter afronding van mijn MSRE opleiding.
In deze thesis worden de ontwikkelingen op de Nederlandse huurwoningmarkt uitgebreid beschreven en met name onderzocht wat de effecten zijn van hervormingen op de woningmarkt voor de geliberaliseerde sector.

Een dergelijke thesis komt niet zomaar tot stand. Allereerst wil ik Syntrus Achmea Real Estate & Finance bedanken voor het feit dat zij mij in de gelegenheid hebben gesteld om de MSRE opleiding te mogen volgen. Ook wil Ik mijn collega's bedanken voor hun betrokkenheid gedurende de afgelopen jaren en specifiek Niels van Wonderen voor het klankbord dat hij is geweest gedurende mijn onderzoek.
Vervolgens wil ik de heren Arnold Wilts en Wim van der Post bedanken voor hun begeleiding, adviezen en motiverende woorden die mede hebben geleid tot deze master thesis. Verder wil ik Jurrien Endenburg van de ASRE bedanken voor haar ondersteuning en meedenken.

Gedurende mijn onderzoek heb ik onder 32 vastgoedprofessionals een enquête uitgevoerd, gevolgd door zes expert interviews. In dit kader wil ik alle respondenten bedanken voor hun deelname aan mijn onderzoek en de vaak positieve reacties die ik van hen mocht ontvangen.

Ik wil mijn ouders bedanken voor hun ondersteuning gedurende mijn opleiding en mijn kinderen; Kai, Brett en Isabel voor hun geduld.

Tot slot wil ik stil staan bij iedereen die op de hoogte was van mijn scriptieproces en de wijze waarop men mij daarin heeft ondersteund.
Bedankt!

Erwin Roelofs
Porta Castra 3
Houten
Augustus 2016

Management samenvatting

Ongeveer 40 % van de totale woningvoorraad in Nederland bestaat uit huurwoningen. Sinds 1989 wordt er onderscheid gemaakt tussen twee soorten huurcontracten; een gereguleerd- en een geliberaliseerd contract. Het grootste deel van de huurwoningvoorraad bestaat uit gereguleerde huurwoningen. Slechts 4,5% van de totale koop- en huurwoningmarkt bestaat uit geliberaliseerde huurwoningen.
Na een periode van crisis en stagnatie lijkt de woningmarkt weer in de lift te zitten. De afgelopen jaren heeft de overheid verschillende hervormingen doorgevoerd met als doel de woningmarkt weer in beweging te brengen.
Deze master thesis onderzoekt de mogelijke effecten van de hervormingen op de woningmarkt voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt. Naast literatuuronderzoek werd daartoe onderzoek verricht onder vertegenwoordigers van de drie voornaamste aanbieders van huurwoningen in de vrije sector, namelijk de particuliere verhuurders, de institutionele beleggers en de woningcorporaties.
Naar aanleiding van de uitgevoerde enquête onder vastgoedprofessionals en gestructureerde interviews met sleutelfunctionarissen kan worden geconcludeerd dat de visies van de drie marktpartijen op de hervormingen naar gelang het belang van hun achterban uiteen lopen. De corporaties willen voor hun doelgroep een zo groot mogelijke sociale woningvoorraad behouden terwijl de beleggers juist zoveel mogelijk van regulering af willen en daarom pleiten voor een grotere vrije sector die als volwaardige buffer zou moeten fungeren tussen de sociale voorraad en de koopsector.
Alle marktpartijen kunnen zich vinden in het gegeven dat de woningcorporaties weer terug gaan naar hun oorspronkelijke kerntaak; namelijk het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De door de overheid geïntroduceerde verhuurderheffing is echter een weinig populaire belastingmaatregel gebleken met een negatief effect op de mogelijkheid dan wel bereidheid van beleggers en corporaties om te investeren in nieuwe woningen.
Het merendeel van de ondervraagden is van mening dat een strengere aanpak van de “goedkope scheefwoners” de doorstroming zal bevorderen. Echter, ondanks de doorgevoerde inkomensafhankelijke verhogingen zijn nog veel scheefwoners in hun woning blijven zitten. Voor hen blijkt er een beperkt (betaalbaar) aanbod in de vrije sector en de koopmarkt beschikbaar te zijn.
De verwachting is dat het aanbod in de vrije sector zal toenemen, echter niet in grote mate. Veel zal afhangen van de beslissingen die de overheid in de toekomst zal nemen met betrekking tot het “subsidiëren” van de sociale huur- en koopmarkt. Het verminderen dan wel afschaffen van deze subsidievormen zal, naar verwachting, resulteren in groei van zowel de vraag als het aanbod in de vrije sector.
Daarnaast zou de overheid invloed moeten uitoefenen op het grondbeleid van gemeenten, zodat bereidwillige particuliere- en institutionele beleggers sneller worden verleid om te investeren in het middensegment.

1. Inleiding

Voorafgaand aan de centrale vraagstelling van dit onderzoek wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de aanleiding tot de geformuleerde probleemstelling. Daarna volgt een korte toelichting op de huurwoningmarkt en een omschrijving van de scope van dit onderzoek. Na de vraagstelling en de deelvragen wordt de onderzoeksopzet alsmede de afbakening van dit onderzoek beschreven en verantwoord.

1.1. Aanleiding voor het onderzoek

Als er één markt aan verandering onderhevig is dan is het wel de woningmarkt. Zowel de economische crisis als de door de regering doorgevoerde en geplande hervormingen op de woningmarkt hebben een groot effect op de ontwikkeling van de Nederlandse (huur-) woningmarkt. De hervormingen in de woningmarkt zijn erg actueel. Deze thesis beschrijft het onderzoek naar de gevolgen van een aantal wetswijzigingen voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt.
De afgelopen jaren werd de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door stagnatie. Het aantal transacties van koopwoningen kelderde gedurende de crisis. In 2007, vóór de crisis, registreerde het Kadaster nog 202.401 verkochte woningen. Dit aantal daalde vervolgens naar 127.532 transacties in 2009 tot slechts 110.094 in 2013. Daarnaast kwam de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen voor het grootste deel stil te liggen. Daar waar in 2007 nog ruim 80.000 nieuwbouwwoningen werden opgeleverd schat BouwKennis (2014) het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen voor 2014 op slechts 35.000, een absoluut dieptepunt. Ook de kredietverstrekking aan huishoudens nam tijdens de financiële crisis sterk af. Ter illustratie; in 2007 registreerde het kadaster nog ruim 468.000 verstrekte hypotheken tegenover ongeveer 170.000 in 2013.
De verkoopprijzen van woningen in Nederland hebben gedurende de crisis forse dalingen laten zien met als gevolg dat veel eigenaar-bewoners hun vermogen voor een behoorlijk deel hebben zien verdampen. Voor velen zelfs tot het niveau waarbij hun woning qua hypotheek “onder water” is komen te staan zoals onderzoek van Schilder en Conijn (2013) heeft aangetoond.

Door de grote onzekerheid op de koopwoningenmarkt leek een huurwoning als gevolg van de crisis als alternatief in populariteit toe te nemen. De sociale huursector kende echter weinig doorstroming en een relatief groot aantal “goedkope scheefwoners”. Een goedkope scheefwoner is een huurder met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning woont en profiteert van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor zou bestaan.

Met als doel de Nederlandse woningmarkt uit de impasse te halen heeft de overheid de afgelopen jaren een aantal hervormingen doorgevoerd. Zo geldt er vanaf 2011 een inkomensgrens voor sociale huurwoningen en zijn als gevolg van het woonakkoord in 2013 onder andere de verhuurderheffing en inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd.

Als gevolg van de nieuwe woningwet (1 juli 2015) moeten de woningcorporaties zich weer richten op hun oorspronkelijke kerntaak. Daarnaast is het woningwaarderings (WWS-)stelsel aangepast en is vanaf 1 januari 2016 de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren.

Begin 2014 werd, na een periode van stagnatie, al dan niet met enige terughoudendheid, over tekenen van economisch herstel gesproken en werden ook de eerste signalen van het aantrekken van de woningmarkt zichtbaar. Op 6 mei 2014 gaf minister Dijsselbloem van Financiën in zijn wekelijkse gesprek met RTLZ aan dat de crisis op zichzelf voorbij was en dat weer sprake was van economische groei. Het UWV gaf aan dat na drie jaren van krimp de werkgelegenheid in 2015 weer licht kunnen groeien en het aantal vacatures uit het dal zou gaan kruipen.
Volgens Bouwkennis worden er in 2015 naar verwachting 40.000 nieuwe woningen opgeleverd en zal dit aantal stijgen naar 47.000 in 2016 en 53.000 in 2017. Aanleiding van deze verwachte stijging is volgens BouwKennis de toename van het consumentenvertrouwen in de economie en de woningmarkt alsmede het langzaam aantrekken van de woningmarkt en toename van de inkomens.

Gedurende de jaren van crisis zijn de gemiddelde huurprijzen tenminste met de inflatie gestegen en is de gemiddelde koopwoning aanzienlijk in prijs gedaald. De gemiddelde koopsom van het aantal door het kadaster geregistreerde verkochte bestaande woningen bedroeg in 2008 €254.918,- in 2013, op het dieptepunt, lag de gemiddelde koopsom nog op €213.253,-. In 2014 noteerde het kadaster weer een lichte stijging €222.218,- die in 2015 verder is doorgezet €230.194,-. Ook voor wat betreft aantal geregistreerde verkochte woningen (178.293 in 2015) en hypotheekverstrekkingen (259.069 in 2015) valt uit de gegevens van het kadaster een stijgende lijn af te lezen.

In het verlengde hiervan is het relevant te constateren dat ook de (hypotheek-)rente in jaren niet zo laag is geweest en zich op een historisch laag niveau bevindt. Kredietbeoordelaar Standard & Poor's (S&P) constateert dat in bijna alle grote Europese landen de woningmarkt weer aantrekt als gevolg van economisch herstel met de lage rente als voornaamste reden. De lage rente zorgt ervoor dat het erg voordelig is om geld te lenen voor de aanschaf van een huis. Daar waar er voor Nederland in 2014 en 2015 een stijging van de huizenprijzen is gemeten van respectievelijk 2 en 3,5% voorziet S&P voor de Nederlandse woningmarkt een verdere stijging van de huizenprijzen van 3 procent in 2016 en 2017.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM zag in het eerste kwartaal van 2016, het aantal transacties verder toenemen en de prijzen stijgen vergeleken met een jaar eerder. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 nam met bijna 20% toe met een gemiddelde prijsstijging van 5,5%. Ook de gemiddelde verkooptijd is gedaald. "*De prijs van de gemiddeld verkochte woning ligt nog ruim 9% onder het niveau bij de start van de crisis, maar wel 11,3% hoger dan op het dieptepunt*. *De regionale verschillen blijven echter groot. Vooral de stedelijke gebieden, in het bijzonder de driehoek Amsterdam, Leiden, Utrecht en de stad Groningen presteren bovengemiddeld*", aldus Hukker (Chairman van de NVM).
Hukker benoemt echter ook de keerzijdes van de opbloeiende markt, zoals de haperende doorstroming, voorzichtigheid bij een aantal consumenten en gebrek aan nieuw aanbod van koopwoningen en goede huurwoningen.

In de volgende paragraaf zal nader in worden gegaan op hoe de huurwoningmarkt in Nederland is georganiseerd.

1.2. Typering van de Nederlandse huurwoningmarkt

Er wonen in Nederland 7,14 miljoen huishoudens in zelfstandige woningen. Het totaal aantal bewoonde woningen bestaat in 2012 uit 40,7 procent huurwoningen en 59,3 procent koopwoningen. Van de circa 2.906.000 huurwoningen in Nederland is ongeveer 78% in eigendom van de corporaties. De resterende circa 650.000 huurwoningen zijn eigendom van de institutionele- en de particuliere beleggers. Als gevolg van de regulering en subsidiering van de huurwoningmarkt alsmede de fiscale facilitering van het eigen woningbezit is de geliberaliseerde huursector relatief klein. Volgens het WoON2012 bestaat ongeveer viereneenhalf procent van de totale koop- en huurwoningmarkt uit vrije sector huurwoningen. Dat betekent circa 325.000 woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Deze woningen zijn in bezit van de corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders.
Kenmerkend voor een geliberaliseerd huurcontract is dat er sprake is van een jaarlijkse huurprijsverhoging die partijen (huurder-verhuurder) contractueel zijn overeengekomen. Voor een vrije sector huurwoning geldt dat de "markt" de huurprijs bepaalt en niet de huurprijswetgeving. De kale huurprijs van een geliberaliseerde woning (ook wel woning in de vrije sector genoemd) ligt boven de liberalisatiegrens van €710,68 (prijspeil 1 januari 2016). Huurwoningen onder deze grens worden ook wel gereguleerde woningen of woningen in de sociale sector genoemd. De huurprijzen in het geliberaliseerde huursegment liggen gemiddeld genomen beduidend hoger. De gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning bedroeg op 1 juli 2015 vijfhonderddrieëntwintig euro per maand. Bepaalde recente ontwikkelingen als gevolg van de hervormingen binnen de sociale sector zijn direct of indirect van invloed op de geliberaliseerde sector.

Onder het bezit van -met name- de corporaties zitten veel woningen die bij mutatie in potentie op basis van het woningwaarderings (WWS-)stelsel geliberaliseerd verhuurd zouden kunnen worden. Van de totale gereguleerde huurwoningvoorraad is ruim één miljoen woningen van zodanig hoge kwaliteit dat ze in beginsel geliberaliseerd kunnen worden (Blok 2013). Zolang deze woningen in het gereguleerde segment worden verhuurd staan ze de groei van de vrije huursector in de weg.
Volgens Frank Blokland (2014), directeur Vereniging van Institutionele Beleggers Nederland (IVBN) zijn er naar schatting binnen de Randstedelijke corporatievoorraad ongeveer zeshonderdduizend corporatie huurwoningen, die eigenlijk op de vrije markt verhuurd zouden kunnen worden. Deze woningen zijn door de corporaties gerealiseerd met staatsteun en vervolgens €100,- tot €200,- lager in marktprijs verhuurd, onder de liberalisatiegrens. De marktpartijen in het vrije sector segment hebben als gevolg van deze ontwikkeling de rem op investeringen gezet waarna de IVBN in 2007 een klacht indiende bij de Europese Commissie.
Met als doelstelling uit de impasse op de woningmarkt te komen is een belangrijk speerpunt van de overheid het hervormen van de woningmarkt. Een aantal maatregelen om deze hervorming te bespoedigen zijn inmiddels genomen en maken onderdeel uit van het door het kabinet overeengekomen woonakkoord. Zo is er door het beleid van de overheid sinds 2011 sprake van een inkomensgrens (tot € 34.678, prijspeil 2014) waardoor sociale corporatie huurwoningen nagenoeg (op tien procent na) uitsluitend toegankelijk zijn voor de doelgroep onder deze inkomensgrens. Daarnaast heeft de overheid sinds 2013 de verhuurders in de gelegenheid gesteld om de huren van de “goedkope scheefwoners” in sociale huurwoningen extra te mogen verhogen. Ook de verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Het kabinet vraagt een financiële bijdrage van verhuurders van tien of meer huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan €710,68 (is liberalisatiegrens per 1 januari 2016). Om deze heffing te ontlopen zullen corporaties woningen die in potentie geliberaliseerd verhuurd mogen worden bij mutatie mogelijk als zodanig gaan verhuren (beleggers doen dat overigens sowieso al). Een andere mogelijkheid voor corporaties om de verhuurderheffing terug te brengen is om de woningen met liberalisatie potentie aan te bieden aan beleggers. In dat geval zou de verhuurderheffing een bijdrage leveren aan een grotere vrije markt huursector.

Na vele jaren van discussiëren over de hypotheekrenteaftrek heeft Kabinet Rutte II in 2013 tevens besluiten genomen die van invloed zijn op de koopwoningmarkt. Als gevolg van deze maatregelen wordt het voor nieuw te sluiten hypotheken verplicht om af te lossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrente aftrek. Daarnaast wordt de maximale aftrek van 52% in de periode tot 2042 stapsgewijs afgebouwd naar 38%.
Nadat de Tweede Kamer op 11 december 2014 unaniem heeft ingestemd met de novelle op de herziene woningwet, stemde op 17 maart ook de Eerste Kamer in met de nieuwe Woningwet.

De woningwet die op 1 juli 2015 in werking is getreden kent verschillende implementatiemomenten. Een belangrijke maatregel die is opgenomen in deze wet is het inperken van het speelveld voor corporaties. Centraal staat nu het huisvesten van huishoudens met lagere inkomens. Voor het uitvoeren van dergelijke activiteiten, ook wel Diensten van Algemeen Economisch Belang genoemd (DAEB) ontvangt een corporatie staatsteun van voornamelijk het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Mocht een corporatie ook activiteiten willen ontplooien in de geliberaliseerde sector dan zou –om marktverstoring te voorkomen- volgens het huidige voorstel de corporatie in kwestie dergelijke activiteiten zonder WSW-waarborg moeten financieren.
Een andere wetswijziging is het vanaf 1 januari 2016 voor drie jaar bevriezen van de liberalisatiegrens (€710,68) tussen de sociale- en de vrije sector.
Hoofdstuk drie zal nader ingaan op de hervormingen die het meest van invloed zijn op de geliberaliseerde sector. Om de diverse hervormingsmaatregelen ten behoeve van de woningmarkt succesvol door te kunnen voeren is een nauwe samenwerking met marktpartijen en hun vertegenwoordigers van belang. In de volgende paragraaf zullen deze marktpartijen worden benoemd.

1.3. Scope onderzoek

Dit onderzoek zal nader in gaan op de marktpartijen die een belangrijke rol spelen op de huurwoningmarkt, waarbij de nadruk zal komen te liggen op het geliberaliseerde segment. Ter voorbereiding op de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede kamer is er op 4 september 2014 door de Tweede kamer een rondetafelgesprek georganiseerd over de Novelle Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Vertegenwoordigers van woningcorporaties, gemeenten, toezichthouders, vertegenwoordigende organisaties, huurders en deskundigen waren uitgenodigd om hun visie op het wetsvoorstel te geven. De voorgenomen maatregelen hebben immers voor al deze partijen direct dan wel indirect gevolgen. Wil een dergelijk voorstel een grote kans van slagen hebben dan dient er onder deze partijen zoveel mogelijk draagvlak gecreëerd te worden. Geen gemakkelijke opgave in een speelveld waar de partijen vaak verschillende belangen hebben.
De drie voornaamste aanbieders van huurwoningen in de vrije sector zijn de particuliere verhuurders, de institutionele beleggers en de woningcorporaties. Deze marktpartijen kunnen zowel direct als indirect invloed uitoefenen op het functioneren van de woningmarkt. Hun belangen worden in de regel behartigd door een overkoepelende vereniging. Voor de woningcorporaties is dat de branchevereniging Aedes, voor de particuliere beleggers betreft het de Vereniging Vastgoed Belang en voor de institutionele beleggers het de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN).
De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een sterke regulering door de overheid. Door met de overheid om de tafel te zitten hopen deze partijen invloed uit te kunnen oefenen op het functioneren van de Nederlandse woningmarkt alsmede de belangen te behartigen van hun achterban. In hoofdstuk twee zal nader op de drie marktpartijen worden ingegaan.

1.4. Doelstelling

Doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in hoe marktpartijen reageren dan wel invloed uit kunnen oefenen op de doorgevoerde hervormingen van de overheid. Wat voor gevolgen zullen de verschillende wetswijzigingen hebben op de vraag- en aanbodzijde van de geliberaliseerde sector?

1.5. Centrale vraagstelling

De centrale vraag in dit onderzoek luidt: Wat zijn de mogelijke effecten van de hervormingen op de woningmarkt voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt?

Naar aanleiding van de centrale vraag rijzen er een aantal deelvragen:

1) Welke marktpartijen bevinden zich in het krachtveld van de Nederlandse huurwoningmarkt en wat is de doelstelling van deze marktpartijen?
2) Welke wetwijzigingen zijn van invloed op de geliberaliseerde sector?
3) Wat is de zienswijze van marktpartijen op deze wetswijzigingen en hun effecten?
4) Wat zijn de gevolgen voor de vraag en aanbodzijde van de geliberaliseerde huurwoningmarkt?

1.6. Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit desk- en field research. In hoofdstuk twee, het theoretische deel, wordt de werking en regulering van de grondmarkt en de rol van de overheid toegelicht, gevolgd door een beschrijving van de Nederlandse geliberaliseerde huurwoningmarkt en de betrokken marktpartijen. In hoofdstuk drie zal nader worden ingegaan op de hervormingen in de woningwet die het kabinet heeft ingevoerd dan wel voornemens is om in te voeren. De mogelijke effecten van die hervormingen zullen kwalitatief worden onderzocht. Bij Kwalitatief onderzoek ligt de nadruk op het “begrijpen” of doorgronden van individuele mensen, groepen of situaties (Baarda e.a. 2009). Het is een goede methodiek om informatie te verzamelen over wat er leeft onder een bepaalde doelgroep (in dit geval één van de drie marktpartijen) en waarom. De flexibele onderzoeksopzet biedt daarnaast de gelegenheid om tijdens de looptijd van het onderzoek bij te sturen aan de hand van reeds behaalde resultaten.
Een interview of vragenlijst is de beste methode van dataverzameling wanneer je iets wilt weten over attitudes, opinies, gevoelens, gedachten of kennis (Baarda e.a 2012). Een nadeel is dat de verkregen informatie niet altijd valide is. Dat kan komen omdat respondenten vragen niet kunnen beantwoorden. Bijvoorbeeld omdat de respondent zich het verleden niet meer herinnert, of dat door sociale wenselijkheid respondenten niet altijd waarheidsgetrouw antwoorden.

Gekozen is om allereerst een schriftelijke enquête onder vastgoedprofessionals te houden die actief acteren in het veld van de huurwoningmarkt. In aansluiting daarop worden er zes semi gestructureerde expertinterviews gehouden met (bestuurs)-vertegenwoordigers van de drie marktpartijen. Middels deze datatriangulatie wordt gepoogd meer valide en betrouwbare conclusies te kunnen trekken. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen in hoofdstukken vier en vijf worden uitgewerkt. In hoofdstuk zes worden de conclusies en aanbevelingen gepresenteerd. De enquête evenals de verslagen van de expert interviews zijn opgenomen in respectievelijk bijlage één en twee.

1.7. Afbakening van het onderzoek

Dit rapport onderzoekt de gevolgen van de recente hervormingen op de geliberaliseerde huurwoningenmarkt en hoe marktpartijen hierop naar verwachting zullen gaan inspelen. Wetswijzigingen die enkel gevolgen hebben voor de corporaties en in die hoedanigheid geen (of een te verwaarlozen) invloed hebben op de geliberaliseerde huurwoningmarkt zullen in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.
De drie voornaamste aanbieders van huurwoningen in de vrije sector die zowel direct als indirect invloed kunnen uitoefenen op het functioneren van de woningmarkt zijn de particuliere verhuurders, de institutionele beleggers en de woningcorporaties. Bij het vaststellen van de relevante marktpartijen is in dit onderzoek gekeken in hoeverre de marktpartijen (vertegenwoordigers) een bepaald beleid en strategie volgen. Derhalve zal niet nader worden ingegaan op huurders, deskundigen en toezichthouders.
Het onderzoek bestrijkt de periode van medio 2014 tot juni 2016. Na het theoretische / literatuur onderzoek is een schriftelijke enquête verricht gedurende de maanden februari tot en met juni 2015. De zes expert interviews vonden plaats in de periode van medio mei tot medio juni 2016.
Onderzoeksuitkomsten die betrekking hebben op het gereguleerde segment zullen alleen worden besproken indien er sprake is van een effect op de vrije sector. Andere vastgoedsectoren zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2. Theoretische aspecten van de werking van de woningmarkt: grondmarkt, huurwoningmarkt en marktpartijen

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal allereerst worden stilgestaan bij de werking en regulering van de grondmarkt en de rol van de overheid in historisch perspectief, gevolgd door de uitwerking van het begrip huurliberalisatie.
In paragraaf 2.5 t/m 2.7 worden de drie belangrijkste marktpartijen op de huurwoningmarkt behandeld, gevolgd door een conclusie.

2.2. Theorie van vastgoedmarktwerking

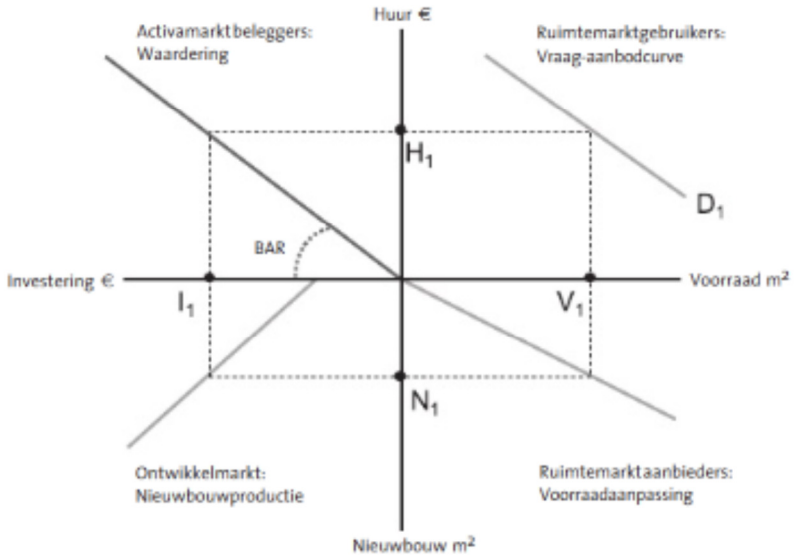
Wanneer gekeken wordt naar de werking van markten, maakt men doorgaans onderscheid tussen een tweetal economische theorieën, namelijk de Neoklassieke en de Neo Institutionele verklaring voor grondprijsvorming (Marquard en Van der Post, 2014).
In een Neoklassieke economie is geen sprake van regelgeving dan wel interventie. Markten tenderen zelfstandig naar een evenwicht, waarbij de prijs de relatieve schaarsteverhouding vormt tussen vraag en aanbod. Onder een reeks strikte assumpties kunnen marktuitkomsten zo optimaal efficiënt zijn – de zogenaamde pareto-optimaliteit -. In deze situatie is de opbrengst maximaal. Tegelijkertijd dient opgemerkt te worden dat deze situatie niets zegt over de verdeling van deze opbrengsten (Van der Post, 2013). De assumpties lijken utopisch, markten moeten in volledige concurrentie en vrijheid kunnen opereren. Actoren zouden rationeel moeten handelen. In de praktijk lijkt dit zoals reeds geduid niet reëel.

In de Neo Institutionele Economie (NIE) is het bereiken van optimale efficiëntie weliswaar ook de doelstelling, er wordt echter uitgegaan van veel meer plausibele veronderstellingen (Coase, 1937). Actoren zijn slechts beperkt rationeel en niet volledig geïnformeerd. Om desondanks toch tot zo optimaal mogelijke uitkomsten te komen zijn instituties nodig. Instituties brengen informatie en zekerheid en kunnen zo transacties tot stand brengen omdat actoren tot meer optimale prijsvorming kunnen komen. North (1990) maakt hierbij een onderscheid tussen formele en informele instituties, oftewel door de rechtelijke macht te toetsen wettelijke regels en meer zachtere normen en waarden, tradities en cultuur. Een voorbeeld van een formele institutie is het Kadaster (Van der Post, 2013). Een voorbeeld van een meer informele institutie is het vertrouwen dat we gezamenlijk hebben in de informatie die het Kadaster verspreid, waardoor deze functioneel ingezet kan worden in bijvoorbeeld een woningtransactie.

Vanuit de neo klassieke theorie is door Wheaton en DiPasquale een model opgezet dat de werking van vastgoedmarkten modelleert. Vastgoedmarkten karakteriseren zich door een hoge mate van inefficiënties (Van Gool, 2013).

Het 4-kwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale (1992) geeft een goede illustratie van de werking van de vastgoedmarkt weer waarbij de verschillende deelmarkten (huurders, beleggers, ontwikkelaars) binnen deze markt een samenhang vertonen op zoek naar een evenwichtssituatie (Tabel 1.).

Tabel 1



Het vierde kwadrant (rechtsonder) betreft geen aparte deelmarkt maar vertaalt de nieuwe constructie met afname voorraad in nieuwe voorraad m^2. Zoals eerder beschreven neemt de vraag naar woningen in de (Rand-)stad als gevolg van agglomeratievoordelen toe. Omdat in eerste instantie niet in deze vraag kan worden voorzien treedt schaarste op waardoor de markthuren stijgen. Er is dan sprake van een onevenwichtige situatie.
Bij een gelijkblijvende activamarkt blijft het BAR (bruto aanvangsrendement) gelijk maar stijgt de marktwaarde als gevolg van de stijgende markthuur. Hierdoor zal een ontwikkelaar willen gaan bouwen met als gevolg een toename in de voorraad waardoor vraag en aanbod weer meer in evenwicht komen en de markthuur vanuit de overspannen markt weer daalt, wat vervolgens weer verder door werkt in op de rest van het model.

Wanneer de overheid door regulering verdere verstedelijking tegen gaat met als gevolg dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn zal de onevenwichtige situatie blijven bestaan en zullen de prijzen blijven stijgen.

De sterke invloed van het ruimtelijke ordeningsbeleid op de Nederlandse woningmarkt leidt tot een lage prijselasticiteit van het aanbod van bouwgrond voor woningen. Dat wil zeggen dat het aanbod van grond nauwelijks toeneemt in het geval dat de prijs zou stijgen. Zonder overheidsinterventie op de grondmarkt zou het aanbod zich (veel) sterker aan de vraag kunnen aanpassen. Daarnaast is er sprake van een prijsregulering in het kwadrant rechtsboven. Door subsidiering ontstaat een lagere prijs dan op de markt zou ontstaan, feitelijk gezien zal er dus meer vraag zijn dan aanbod.

Juist door deze tweeledige regulering is het van belang meer inzicht te krijgen in de werking van de grondmarkt alsmede de uitwerking van de prijsregulering voor sociale huurwoningen. Paragraaf 2.3 gaat allereerst nader in op de werking van de grondmarkt. Paragraaf 2.4 vervolgt met de uitwerking van het begrip huurliberalisatie. De uitwerking van de subsidiëring van sociale woningen komt bij de behandeling van woningcorporaties als marktpartij aan de orde.

2.3. De grondmarkt; regulering en marktwerking

Voor een goed begrip van het functioneren van de woning(bouw)markt is het van belang inzicht te hebben in de gevolgen van de regulering van de grondmarkt van woningen. Deze paragraaf geeft een beschrijving van de Nederlandse grondmarkt voor woningen en de rol van de overheid daarbij.
De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) stamt oorspronkelijk uit 1965 en regelde de wijze waarop ruimtelijke plannen in Nederland tot stand kwamen en gewijzigd konden worden. Ten tijde van de WRO maakte de Rijksoverheid de planologische kernbeslissingen en de provincies de streekplannen. De gemeenten stelden vervolgens de structuur- en de bestemmingsplannen op. Door middel van een Nota Ruimtelijke Ordening kon de Minister van Ruimtelijke Ordening op grond van de WRO ten aanzien van de ruimtelijke ordening dwingende planologische kernbeslissingen opleggen. Provincies en gemeenten dienden vervolgens hun streekplannen en bestemmingsplannen hierop in overeenstemming te brengen.

Na in de loop van de jaren vele malen herzien te zijn werd de WRO op 1 juli 2008 opgevolgd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Conform deze nieuwe wet stellen de Rijksoverheid, provincies en gemeenten een structuurvisie op. Hierin staan de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Op gemeentelijk niveau wordt de structuurvisie uitgewerkt in bestemmingsplannen.
Actueel is de Omgevingswet. Door middel van deze wet wil het huidige kabinet bestaande wetgeving, waaronder de Wro, bundelen en vereenvoudigen (minder regels en onderzoekslasten). Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2019 in werking. (www.rijksoverheid.nl, 2016). Als gevolg van de crisis was de Crisis- en herstelwet (Chw) geïntroduceerd met als doel geplande bouwprojecten versneld naar voren te halen zodat bouwbedrijven tijdens de crisis voldoende werk hielden.

De grondmarkt is een bijzondere markt: grond is eeuwigdurend, niet (of nauwelijks) produceerbaar en het aanbod is beperkt. Een belangrijk kenmerk van grond is het gegeven dat een specifieke aanwending effect heeft op nabijgelegen gronden. Zo is de waarde van bouwgrond gelegen naast een fabriek een hele andere als de waarde van dezelfde bouwgrond maar dan zonder de aanwezigheid van de fabriek. Andere kenmerken zijn de heterogeniteit van grond alsmede de monopolistische elementen.

De grondmarkt is een markt in rechten waarbij vraag en aanbod leiden tot een maatschappelijk nut. De bijzondere aard van grond verklaart de actieve overheidsbemoeienis met de allocatie van grond en de wijze waarop functies worden ingevuld .

Ruimtelijke ordening gaat over de manier waarop grond wordt gebruikt. Grondbeleid is een doelgerichte overheidsinterventie in de grondmarkt. Het betreft de wijze waarop een gemeente met grondeigendom omgaat. Door middel van bestemmingspolitiek speelt de overheid een cruciale rol op de grondmarkt. Omdat grondgebruik gepaard gaat met omvangrijke positieve dan wel negatieve externe effecten kan de overheid het zich niet veroorloven om nauwelijks te interveniëren op de grondmarkt.
De gemeenten maken onderscheid tussen een actief grondbeleid en een faciliterend grondbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat een gemeente zelf gronden verwerft, bewerkt en uitgeeft als bouwrijpe kavels. Bij actief grondbeleid komt het resultaat terecht bij de gemeente. Met faciliterend grondbeleid kan de verwerving en ontwikkeling van gronden worden overgelaten aan marktpartijen, met kostenverhaal door de gemeente. Het te behalen resultaat op grondbeleid neemt voor de gemeenten af, maar daar staat tegenover dat de risico´s ook aanzienlijk minder zijn.
Als gevolg van de crisis zijn er door veel gemeenten grote verliezen op grondexploitaties geleden. Het aantrekken van de koopwoningmarkt alsmede de recente waardestijgingen hebben voor de meeste regio's een stijgend effect op de waarde van grond. Deze stijging heeft in negatieve zin haar weerslag op het realiseren van vrije sector huurwoningen.
Uit onderzoek van de Stec Groep uit 2016 blijkt dat bij vrije sector huurwoningen de grondprijs een andere commerciële waarde heeft dan bij vergelijkbare koopwoningen. Hierdoor is de residuele grondwaarde van de vrije sector huurwoningen ook lager dan bij vergelijkbare koopwoningen. Het verschil in commerciële waarde van de grond kan, volgens Stec Groep enkele tientallen procenten zijn. Daar waar gemeenten geen specifiek grondbeleid voeren, wint "koop" het in praktijk vrijwel altijd van vrije sector huur.

Wanneer gekeken wordt naar de prijsvorming komen ook hier de twee economische stromingen terug. Een stijging van de grondprijs kan vanuit neo klassiek perspectief leiden tot een prijsstijging van het product dat wordt geproduceerd. Wanneer wij deze theorie doortrekken naar het product woningen dan is de prijs van woningen hoog omdat de prijs van grond hoog is (Van der Post, 2013).

In de Neo Institutionele economie is, vergelijkbaar met de Nederlandse grondmarkt, daarentegen wel sprake van interventies en regulering (Coase, 1937). In neo-institutionele grondmarkten wordt de waarde van grond bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is of gaat worden. Deze benadering wordt ook wel de residuele benadering genoemd. Inmiddels wordt bij veel gemeenten de residuele waardemethode toegepast als de gangbare methodiek om de waarde van grond te berekenen. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald als "residu" van de verkoopprijzen van de woningen minus de realisatiekosten.

Wat overblijft is het “maximale” bedrag dat een investeerder voor het perceel zal willen betalen. Een deel van de te realiseren winst, alsmede het altijd aanwezige ondernemersrisico zorgen ervoor dat dit “maximale” bedrag uiteindelijk nog verder zakt. Een belangrijke conclusie welke hieruit kan worden getrokken is dat de grondmarkt een afgeleide markt is waar naast vraag en aanbod met name ook de door regulering beperkte opbrengstmogelijkheden, de prijs bepalen. De locatie en aanwezigheid van agglomeratievoordelen zijn voor een groot deel bepalend voor de grondprijs.

2.4. Huurliberalisatie

Het onderscheid tussen gereguleerd en geliberaliseerd stamt uit 1989 toen op 1 juli de huurliberalisatie is geïntroduceerd. De huurliberalisatie gold in eerste instantie tot 1 juli 1994 alleen voor (nieuwbouw-) woningen die voor het eerst werden verhuurd. De eerste liberalisatiegrens in 1989 lag op 750 gulden (€340,34). Vanaf 1 juli 1994 geldt de liberalisatiegrens (destijds inmiddels opgelopen tot 963,75 gulden / €437,33) ook voor bestaande woningen (www.rijksoverheid.nl, 2016). Huurovereenkomsten die vóór de liberalisatieregeling zijn ingegaan zijn gereguleerd, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.
Om te bepalen of een huurcontract geliberaliseerd is, wordt gekeken naar de aanvangshuurprijs alsmede het aantal punten volgens het Woning Waarderings Stelsel (WWS). Ligt de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens dan kan de huurwoning in potentie geliberaliseerd verhuurd worden. Is de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de vigerende liberalisatiegrens dan is de huurovereenkomst gereguleerd.
Om een woning geliberaliseerd te kunnen verhuren dient de woning tenminste 145 WWS punten te hebben (per 1 juli 2016; gelijk aan een huurprijs van 712, 83,). 144 WWS punten staat namelijk gelijk aan een maximaal redelijke huurprijs van €707,64 en ligt daarmee onder de liberalisatiegrens van 710,68.
Tot 2011 werd de liberalisatiegrens jaarlijks per 1 juli aangepast. Met ingang van 2011 wordt deze grens per 1 januari vastgesteld. Per 1-1-2015 geldt een huurliberalisatiegrens van €710,68. Daarmee ligt de grens ruim honderd euro hoger dan tien jaar geleden, toen de grens op €604,72 lag. Als gevolg van een van de maatregelen van de overheid is de huurliberalisatiegrens per 1-1-2016 bevroren en ligt daardoor nog steeds op €710,68.
Verder is nog kenmerkend voor een geliberaliseerd huurcontract dat er sprake is van een jaarlijkse huurprijsverhoging die partijen (huurder-verhuurder) contractueel zijn overeengekomen.
Voor een vrije sector huurwoning geldt dat de “markt” de huurprijs (markthuur) bepaalt en niet de huurprijswetgeving, zoals bij een gereguleerd huurcontract wel het geval is. De huurprijs van een verhuurde woning kan maximaal één keer per jaar worden verhoogd. Een verhoging dient tenminste twee maanden voor ingangsdatum (een ingangsdatum van 1 juli komt het meest voor) aangezegd te worden.

Veel geliberaliseerde huurovereenkomsten hebben de mogelijkheid om maximaal te verhogen met CPI (consumenten prijsindex) plus x procentpunt (bijvoorbeeld 3%). Mocht CPI bijvoorbeeld uitkomen op 2,5%, dan zou de maximale huurverhoging in dit geval 2,5 plus 3% = 5,5% over de kale huurprijs bedragen. Bij een CPI van 1% zou (bij een index plus 3%) een maximale verhoging van 4% mogelijk zijn.
Naast de jaarlijkse huurverhoging kan de huurprijs van een woning naar boven worden bijgesteld op het moment dat een woning van huurder muteert. Het optrekken van de "oude huurprijs" naar de streefhuur of markthuur wordt ook wel huurharmonisatie genoemd. Daarnaast kan er in geval van een woningverbetering sprake zijn van een huurverhoging. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verduurzaming van de woning of een basis keuken zonder inbouwapparatuur die wordt vervangen door een nieuwe luxe keuken voorzien van inbouwapparatuur. De huurder dient wel in te stemmen met de verhoging naar aanleiding van de woningverbetering, dit kan niet zondermeer automatisch worden opgelegd.

Uiteraard staat het een verhuurder vrij om een markthuur naar beneden bij te stellen. Dit komt bij beleggers in de praktijk echter weinig voor. Maar een aanleiding hiervoor kan zijn wanneer een huurwoning tegen een bepaalde huurprijs niet te verhuren blijkt en de leegstand in een complex zo hoog oploopt dat het handhaven van het bestaande huurprijsniveau op langere termijn meer kost dan het doorvoeren van een structurele verlaging.
De gemiddelde huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning bedroeg in 2012 volgens WoON2012 ongeveer €850,- per maand. Volgens de IVBN-enquête van 2014 lag de gemiddelde huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning op €917,80 (peildatum; 1/7 2014 op basis van 69.449 geliberaliseerde verstrekte aantallen). De gemiddelde huur per m2 van een geliberaliseerd appartement (ca. €10 per m^2) ligt hoger dan de huurprijs per m2 van een geliberaliseerde eengezinswoning (ca. €7,5 per m^2) (IPD Transactiemonitor vrije sector huurwoningen Q42015).

De effecten van deze instituties zijn navenant. Zoals reeds geduid ontstaat er door prijsregulering automatisch een situatie waarin er meer vraag dan aanbod zal zijn. Dit is terug te zien in de vraag- en aanbodverhoudingen van de woningmarkt.
Van de circa 2.906.500 huurwoningen in Nederland (40% van de totale woningvoorraad) is ongeveer 78% eigendom van de corporaties. De resterende circa 650.000 huurwoningen zijn eigendom van de institutionele- en de particuliere belegger.

Volgens het WoON2012 bestaat ongeveer 4,5% van de totale koop- en huurwoningmarkt uit vrije sector huurwoningen. Dat betekent circa 325.000 woningen met een geliberaliseerd huurcontract. De resterende ruim 2,5 miljoen huurwoningen zijn woningen met een gereguleerd huurcontract waarbij voor het grootste deel van de deze voorraad geldt dat een huurder van een gereguleerde woning aanspraak kan maken op huurtoeslag (voorheen huursubsidie).

In de corporatie woningvoorraad is aantal goedkope en betaalbare woningen de afgelopen jaren minder geworden terwijl het aandeel duurdere sociale huurwoningen een stijging liet zien. In veel gevallen gelden voor deze woningen lange wachtlijsten. Voor wat betreft het aanbod in het aansluitende middensegment (€710,68 tot ongeveer €950,-) geldt dat er sprake is van een groot tekort. Het aanbod vanaf de prijsklasse €1000,- per maand lijkt redelijk overeen te komen met de vraag maar is slechts voor een kleinere doelgroep op te brengen.
Zoals de neo-institutionele theorie reeds heeft vastgesteld zijn actoren slechts beperkt rationeel. Daarnaast wordt hun handelen mede beperkt door het bestaande institutionele kader. Vanuit dit perspectief is het uitermate relevant te bekijken op welke wijze de voor de huurwoningmarkt relevante actoren – strategisch – opereren en kijken naar deze markt. Het tweede deel van dit hoofdstuk zal hierop nader ingaan.

2.5. Marktpartijen: de woningcorporaties

Woningcorporaties spelen een elementaire rol in de lange traditie van sociale huisvesting in Nederland. Als gevolg van de Woningwet van 1901 en het later geformuleerde grondwettelijke recht op huisvesting werden de private rechtspersonen (stichtingen of verenigingen) door de overheid met een publieke taak toegelaten. Het zorgen voor de huisvesting van mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn wordt als klassieke kerntaak beschouwd.
Inmiddels beheren volgens brancheverenigingen Aedes 363 corporaties ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen in Nederland (www.aedes.nl, 2016). Één op de drie huishoudens in Nederland woont in een corporatiewoning. Ultimo 2014 was circa 95% van de corporatie woningvoorraad gereguleerd. Ongeveer 104.000 woningen (ultimo 2012 waren dit er 77.000) werden verhuurd boven de huurtoeslaggrens, in de vrije sector (Bron: CFV, 31-12-2014).

De corporatiewoningen worden onderverdeeld in vier huurprijsklassen, namelijk: goedkoop, betaalbaar, duur tot huurtoeslaggrens en duur boven huurtoeslaggrens (boven de liberalisatiegrens).

Tabel 2

Huurwoningen corporaties naar huurprijsklasse Nederland 2009-2014

Figuur percentages (bron: AW)

Huurprijsklasse	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (maandhuur tot € 403,06)	25,4	23,2	21,5	19,3	16	14,8
Betaalbaar (maandhuur van € 403,06 tot € 618,24)	66,7	67,1	67	67,1	65,7	64,6
Duur tot huurtoeslaggrens (maandhuur van € 618,24 tot € 710,68)	6	7,2	8,5	10,4	14,3	16
Duur boven huurtoeslaggrens (maandhuur vanaf € 710,68)	1,9	2,4	3	3,2	4	4,6

Aan de verdeling van de woningvoorraad (tabel 2) is jarenlang niet veel gewijzigd. De afgelopen jaren is echter de voorraad goedkope en betaalbare woningen teruggelopen, terwijl het aandeel duurdere huurwoningen een stijging liet zien. Deze verandering in de voorraad wordt o.a. veroorzaakt door nieuwbouw, sloop, verkoop, woningverbetering alsmede huurharmonisatie. De verhuurderheffing zal daarnaast ook hebben geleid tot het overhevelen van woningen over de liberalisatiegrens.
De gehanteerde maandhuren van de diverse huurprijsklassen worden jaarlijks bijgesteld. Huurders kunnen huurtoeslag (voorheen huursubsidie) aanvragen wanneer de huur van hun zelfstandige woning in verhouding tot hun inkomen te hoog is. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen mag de huur inclusief servicekosten niet hoger zijn dan €710,68 per maand. Hoe hoger de huur, hoe meer de huurder naar verhouding zelf dient te betalen. De leeftijd van de huurder, het inkomen en het eventuele vermogen spelen tevens een belangrijke rol bij het al dan niet recht hebben op huurtoeslag.
Het puntensysteem van het Woning Waarderings Stelsel (WWS) bepaalt wat de maximale huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn, e.e.a. overeenkomstig met de kwaliteit van de woning. Deze huur wordt ook wel maximaal redelijk genoemd. Gemiddeld vragen corporaties 71% van de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning ligt op €523,- (prijspeil 1 juli 2015). Het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang, ook wel DAEB) wordt gezien als een van de belangrijkste kernactiviteiten.
Voor het uitvoeren van DAEB activiteiten ontvangt een corporatie staatsteun (dit bestaat voornamelijk uit een WSW waarborg)
Het WSW is een privaatrechtelijke stichting die faciliteert dat woningcorporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties (www.wsw.nl, 2016).

Naast het verhuren van sociale huurwoningen mag een corporatie op verzoek van gemeenten daarnaast ook bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middeldure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten. Middelduur (niet-DAEB) is huur op het niveau vanaf de liberalisatiegrens. Om marktverstoring te voorkomen, moeten corporaties deze activiteiten met leningen zonder WSW-waarborg financieren. Na de verzelfstandiging van woningcorporaties midden jaren negentig gingen veel corporaties, naast hun kerntaak, óók commerciële activiteiten ontwikkelen, echter zonder voldoende extern en intern toezicht.

Wat volgde was een reeks van geruchtmakende incidenten in de corporatiesector. Zo ging de Rotterdams corporatie Woonbron bijna letterlijk het schip in met de verbouwing van een stoomschip (de SS Rotterdam) van een kwart miljard euro, had de directeur van Rochdale een Maserati als dienstwagen, waren er kolossale grondposities zonder bouwbestemming en was er sprake van een derivatenportefeuille van 23 miljard euro. Begin 2012 is het schandaal van Vestia naar buiten gekomen. Vestia, met 90.000 sociale huurwoningen de grootste corporatie van Nederland, is bijna failliet gegaan door speculatie met ingewikkelde bankproducten (derivatencontracten). Uiteindelijk gaat minimaal 2,7 miljard euro verloren. Als gevolg van de Vestia-affaire is besloten om een parlementaire enquête te houden naar het functioneren van het stelsel van woningcorporaties in Nederland. Ongeveer anderhalf jaar na aanvang van het onderzoek zijn de uitkomsten van de enquête op 30 oktober 2014 gepresenteerd (www.tweedekamer.nl).

Conclusie en aanbevelingen van het rapport zijn dat het huidige stelsel steviger moet worden neergezet waarbij de focus komt te liggen op gedrag, geld, governance en grenzen. Het rapport van de enquêtecommissie maakte begin december 2014 een belangrijk onderdeel uit van het wetgevingsoverleg en het plenair debat over de herziene woningwet in de Tweede kamer. De voornaamste aangebrachte wijzigingen op het wetvoorstel voordat het naar de Eerste kamer is doorgestuurd waren resultanten van aanbevelingen van de enquêtecommissie. Op 17 maart 2015 heeft de Eerste kamer unaniem ingestemd met de Novelle voor de Herzieningswet met als voornaamste wijziging dat corporaties terug zullen moeten naar hun kerntaak.
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voert jaarlijks onder haar deelnemers een trendanalyse uit. Na bestudering van de trendanalyses voor de periode 2014-2018 en 2015-2019 (op basis van respectievelijk 361 en 350 WSW deelnemers) vallen de volgende uitkomsten op. Als gevolg van de verhuurderheffing is er sprake van een sterke toename van uitgaven: ruim 1,7 miljard in 2018; ongeveer elf procent van de totale operationele opbrengsten.
De corporaties hebben echter op de kosten als gevolg van de verhuurderheffing ingespeeld door uitgaven (eigen personeel en leefbaarheid van de wijken, verminderde uitgaven aan onderhoud) te verlagen, de huren te verhogen en de investeringen te beperken.

Volgens WSW zijn de corporaties hierdoor wel minder flexibel geworden om eventuele financiële tegenvallers op te kunnen vangen.
Naar verwachting zal als gevolg van de ontwikkeling van de huurprijzen alsmede de transitie in het totaal aantal woningen (nieuwbouw, verkoop en woningverbetering) tot aan 2019 het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen af nemen met 280.000 woningen. Een daling van 11% op het totale aantal huurwoningen in Nederland.
Volgens de analyse daalt de jaarlijkse geplande huurverhoging voor zittende huurders van gemiddeld 3,3% per jaar in 2014 naar 2,3% per jaar in 2019. Over vijf jaar beschouwd leidt dit toch tot een toename van de huurprijs met 12,3%. De gemiddelde huur onder de deelnemers stijgt de komende vijf jaar naar verwachting van €488,- naar €574,-. Een groei van 17,6% (€86,-), met een verwachte inflatie van minder dan tien procent.
WSW constateerde in 2014 en 2015 een toename van het aantal verkopen. Ook de complexgewijze verkopen buiten de sector groeiden in 2014 tot 6.400 woningen (e.e.a. mede als gevolg van de transacties door Vestia en WIF).

WSW verwacht de komende vijf jaar een geplande nieuwbouw van 19.000 woningen per jaar. Hier staat in dezelfde periode een sloop van 11.000 woningen per jaar tegenover. WSW constateert dat alle activiteiten ten spijt dit onvoldoende is om de jaarlijkse veroudering van dit vastgoed te compenseren.

2.6. Marktpartijen: de particuliere beleggers

Na de woningcorporaties hebben de particuliere beleggers de meeste huurwoningen in eigendom. De vereniging Vastgoed Belang behartigt de belangen van particuliere beleggers in Nederland en telt circa 4.700 leden. Sieb Zeilstra, bestuurslid van koepelorganisatie Vastgoed Belang gaf tijdens zijn presentatie op het wooncongres eind oktober 2013 een “kijkje in de keuken” van de particuliere belegger.
Hij sprak over een enorme diversiteit in de sector waarin de meeste particuliere beleggers minder dan vijfentwintig woningen bezitten. Maar het is ook een sector waar tientallen particuliere woningbeleggers voorkomen met een belegd vermogen van meer dan €100 miljoen.
De missie van de particuliere belegger kan volgens hem het best worden omschreven als het “door aankoop, verkoop en aanpassing van (portefeuilles van) woningen een toekomstbestendig woningbezit opbouwen, waarbij het behalen van een “decent profit” de leidraad is”. Om dit te kunnen realiseren is actief portefeuillebeheer en huurprijsbeleid van belang.

Opvallend verschil met het woningaanbod van de institutionele belegger is dat de woningen van de particuliere belegger volgens de heer Zeilstra gemiddeld ouder zijn, met een substantieel deel vooroorlogse voorraad. Op detail niveau is slechts in zeer beperkte mate informatie beschikbaar over type en omvang van het woningbezit van de leden van Vastgoed Belang. Daarnaast ontbreken v.w.b. alle particuliere vastgoedbeleggers de populatiegegevens van het woningbezit. Vastgoed Belang schat het totale woningbezit van haar leden op circa 250.000 woningen.

Naar aanleiding van de CBS-huurenquête 2013 heeft Companen een rapport (Lijzenga, 2013) opgesteld met daarin o.a. een onderverdeling van de verschillende commerciële verhuurders die op de Nederlandse woningmarkt te onderscheiden zijn. Op basis van deze verdeling gaat Vastgoed Belang ervan uit dat de totale sector particuliere vastgoed beleggers naar schatting bestaat uit 423.000 woningen.
Het rapport van Companen geeft verder aan dat een aanzienlijk deel van deze woningen worden verhuurd door kleine particuliere verhuurders, die als natuurlijke persoon één of meerdere huurwoningen verhuren. Het zou hier naar schatting om een derde van de commerciële huurwoningen gaan. De overige commerciële huurwoningen zijn in eigendom van bedrijven en institutionele beleggers.

Wat opvalt is dat een groot deel van het woningbezit van de particuliere verhuurder uit gereguleerde zelfstandige huurwoningen bestaat. Volgens de huurenquête kent de particuliere vastgoed sector 325.710 gereguleerde zelfstandige huurwoningen. Dit komt aardig overeen met een door Vastgoed Belang gehouden ledenpeiling in 2014. De enquête had een respons van dertien procent van de leden en heeft bruikbare informatie op woningniveau opgeleverd over ruim tweeëntwintigduizend woningen. Van deze woningen was circa achtenzeventig procent gereguleerd.
Volgens Zijlstra voelt de particuliere belegger zich “gevangen” door de beperkende regelgeving van de overheid alsmede de beperking in financieringsmogelijkheden.
De verhuurdersheffing in de particuliere verhuursector is momenteel een erg hot item. Onderzoek door onderzoeksbureau OTB van Universiteit Delft (Heijden & Lamain, 2014) heeft uitgewezen dat de verhuurdersheffing in de periode 2013-2017 niet kan worden opgebracht uit boven-inflatoire huurinkomsten. Volgens het onderzoek bedragen deze inkomsten nog geen zestig procent van de te betalen verhuurdersheffing. Het tekort over de jaren 2013-2017 voor de particuliere verhuurders wordt door het rapport geschat op ruim driehonderd miljoen euro. Een groot deel van de beoogde “decent profit” zal als gevolg van de verhuurdersheffing verdampen.

2.7. Marktpartijen: de institutionele beleggers

Het in Nederlands vastgoed belegde vermogen van Nederlandse institutionele beleggers bedraagt circa € 50 miljard. Ongeveer 40% van dit vermogen is belegd in woningen; in aantallen komt dit neer op circa 135.000 (gereguleerd en geliberaliseerd, verspreid over heel Nederland) (IVBN, 2014). Volgens de meest recente IVBN-huurenquête (2014) bestaat de portefeuille van de leden voor ongeveer 57,6% uit geliberaliseerde woningen en ruim 42% gereguleerde woningen (op basis van circa 120.450 eenheden). De gemiddelde huurprijs van het geliberaliseerde aanbod ligt per 1.7.2014 op €917,- terwijl de gemiddelde gereguleerde huurwoning €651,- oplevert. Deze gemiddelde huur van de gereguleerde woningen ligt relatief dicht bij de liberalisatiegrens. Dit komt omdat er binnen de voorraad van de IVBN ook een relatief groot aantal (circa vijfentwintig procent) gereguleerde contracten voorkomen van vóór de introductie van de huurliberalisatie. Deze huurwoningen hebben veelal een huurprijs die (ver) boven de liberalisatiegrens ligt. Van ongeveer negentienduizend gereguleerde woningen is bekend dat zij in potentie onder het huidige WWS te liberaliseren zijn. Het aantal eengezinswoningen in de portefeuille (ruim eenenvijftig procent) verschilt minimaal met de voorraad meergezinswoningen.
De doelstelling van institutionele belegger is het beheren van vermogen voor de deelnemers, teneinde in de toekomst uitkeringen te kunnen doen (Van Gool e.a., 2013). Hiertoe wordt het geld belegd met het doel om een hoog rendement te behalen tegen een in de ogen van de deelnemers aanvaardbaar risico. Meestal geldt een outperformance van de ROZ/IPD benchmark als belangrijkste beleggingsdoelstelling.

Om deze doelstelling te behalen stellen de beleggers beleggingsplannen op. Deze plannen beginnen normaliter met informatie over de visie van de belegger op het beleggen in vastgoed en de verwachte marktontwikkelingen. Op basis hiervan wordt een beleggingsbeleid opgesteld. In dit beleggingsbeleid staat omschreven in welke sectoren, segmenten, regio's en locaties men wil beleggen. Daarnaast worden er vaak criteria genoemd waaraan de beleggingsportefeuille moet voldoen. Te denken valt aan huurprijscategorie naar regio, type object (zoals meergezins- en grondgebonden), leeftijds- en duurzaamheidseisen van de objecten. Voor de belegger geldt dat door de verhuurderheffing een –al dan niet substantieel- deel van het rendement van een object met veel woningen met huren onder de € 710,68 wegvalt.
Particuliere- en institutionele beleggers zullen, in het geval van nieuwbouw of herontwikkeling, de woningen zodanig ontwikkelen dat deze geliberaliseerd verhuurd kunnen worden en er geen sprake is van verhuurderheffing.
Volgens de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) staan institutionele beleggers klaar om te investeren in de vrije sector (IVBN 2014 & 2015).

2.8. Conclusie

Wanneer gekeken wordt naar de werking van markten, maakt men doorgaans onderscheid tussen een tweetal economische theorieën, namelijk de Neoklassieke en de Neo Institutionele verklaring voor grondprijsvorming. Door middel van ruimtelijke ordening bemoeit de overheid zich nadrukkelijk met de grondmarkt in Nederland. Omvangrijke negatieve externe effecten worden hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Acties van overheid om de open ruimte te beschermen en daarom woningbouwgrond aan restricties te onderwerpen hebben een verhogend effect op de prijs. De aanbodkant van bouwgrond kent een lage prijselasticiteit. Voornaamste oorzaak ligt in het gegeven dat er tijd nodig is om het aanbod aan te passen aan de vraag. De grondmarkt is een afgeleide markt waar vraag en aanbod de prijs bepalen. Hier blijken locatie en agglomeratievoordelen in belangrijke mate bepalend te zijn voor een groot deel van de grondprijs. Daarnaast De commerciële waarde van grond voor koopwoningen is hoger dan die voor de bouw van vrije sector huurwoningen. Daar waar gemeenten geen specifiek grondbeleid voeren, wint hierdoor koop het in praktijk vrijwel altijd van vrije sector huur.

Ongeveer 40% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Vanaf 1989 wordt er onderscheid gemaakt tussen een gereguleerde huurwoning en een geliberaliseerde huurwoning.

Om te kunnen bepalen tot welke categorie een huurwoning behoort zijn de kale huurprijs en het aantal WWS punten van een woning van belang. Heeft een woning voldoende WWS punten om een huur boven de €710,68 (prijspeil januari 2016) te rechtvaardigen dan is er sprake van een geliberaliseerd huurcontract. Is de aanvangshuur lager dan de liberalisatiegrens dan spreekt men over een gereguleerd contract. Voor woningen met een gereguleerd huurcontract geldt over het algemeen dat een huurder van een gereguleerde woning (mits onder de €710,68) mogelijk aanspraak kan maken op huurtoeslag (voorheen huursubsidie). Het merendeel van alle huurwoningen is gereguleerd van aard en zijn voor het grootste deel in eigendom van de woningcorporaties. De particuliere- en institutionele beleggers zijn twee marktpartijen die het grootste deel van de overige huurwoningvoorraad in hun bezit hebben. De belangen van de drie partijen worden vertegenwoordigd door Aedes, Vastgoed Belang en IVBN.

3. Institutionele hervormingen op de woningmarkt

3.1. Inleiding

Met als doel de Nederlandse woningmarkt uit de impasse te halen heeft de overheid de afgelopen jaren een aantal hervormingen doorgevoerd. Dit hoofdstuk zal nader ingaan op deze wijzigingen in de formele instituties. Het gaat dan om wetswijzigingen die al dan niet direct het meest van invloed zijn op de geliberaliseerde sector.

Zo geldt er vanaf 2011 een inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De EU stelt namelijk dat sociale huurwoningen een vorm van staatssteun zijn en daarom alleen maar ten goede mogen komen aan mensen die het echt nodig hebben. De verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn naar aanleiding van het woonakkoord in 2013 geïntroduceerd. De herziene woningwet die op 1 juli 2015 in werking is getreden en verschillende implementatiemomenten kent heeft o.a. geresulteerd in de aanpassing van het Woning Waarderings Stelsel en de bevriezing van de liberalisatiegrens vanaf 1 januari 2016. Daarnaast moeten de woningcorporaties als gevolg van de nieuwe woningwet zich weer richten op hun oorspronkelijke kerntaak, namelijk het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

De Eerste Kamer heeft op 12 april 2016 ingestemd met het wetsvoorstel “Doorstroming Huurmarkt”. Deze wijziging van het huurrecht, welke ingaat op 1 juli 2016, rust voornamelijk op twee pijlers, namelijk een huursombenadering voor woningcorporaties en de mogelijkheid voor het aangaan van tijdelijke huurcontracten(www.rijksoverheid.nl). Om scheefwoners te stimuleren om door te stromen komt er vanaf 2017 een jaarlijkse inkomenstoets die het mogelijk maakt huurders met een inkomen van €39.000,- een extra verhoging te geven.

In dit hoofdstuk worden de hervormingen op de woningmarkt nader omschreven. Daarnaast is er voorafgaand aan het te verrichten kwalitatieve onderzoek (zie hoofdstuk 4 en 5) onderzocht hoe de marktpartijen de hervormingen waarderen die op het moment van het opstellen van dit rapport gedeeltelijk al waren doorgevoerd. Deze -in sommige gevallen- gedateerde bevindingen komen ook aan bod in dit hoofdstuk.

3.2. Hervorming woonbeleid: verhuurderheffing

Met ingang van 2013 is er een nieuwe heffing ten laste van verhuurders ingevoerd door middel van de Wet Verhuurderheffing. Verhuurders met tien of meer huurwoningen in eigendom waarvan de huur niet hoger is dan €710,68 (liberalisatiegrens; prijspeil 2016) betalen een heffing over de waarde van de woning.

Ten tijde van de introductie van de heffing ging het kabinet er vanuit dat de heffing grotendeels kon worden betaald uit de opbrengst van de (boven inflatoire) inkomensafhankelijke huurverhoging (zie paragraaf 3.6).

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen onder de €710,68, verminderd met 10 keer de gemiddelde WOZ waarde. De verhuurderheffing bedroeg in 2014 0,381 % van de waarde van de huurwoningen. Dit tarief zal vervolgens verder oplopen van 0,449% in 2015 tot 0,491% in 2016 en 0,536% in 2017.
Tabel 3

WOZ-waarde:	215.000		2014	2015	2016	2017
Tarief			0,381%	0,449%	0,491%	0,536%
Heffing per woning			€ 819	€ 965	€ 1.056	€ 1.152

Een rekenvoorbeeld (tabel 3): uitgaande van een woning met een WOZ waarde van €215.000 varieert de heffing per woning (na aftrek van de vrijstelling van 10 woningen) van €819,- in 2014 tot €1.1.52,- in 2017. Uitgaande van een jaarhuuropbrengst van €7.200,- (huurprijs: €600,-) betekent dit dat de kosten voor alleen de verhuurderheffing 16% van jaarhuuropbrengst bedragen.

3.3. Hervorming woonbeleid: bevriezing liberalisatiegrens

Zoals al eerder beschreven markeert de liberalisatiegrens de overgang tussen de gereguleerde en de geliberaliseerde huursector. Een maatregel van de overheid om de ruimte voor de vrije huursector te vergroten en tegelijkertijd de betaalbaarheid van de sociale huursector te verbeteren is een driejarige bevriezing van de liberalisatiegrens. Deze maatregel biedt verhuurders de gelegenheid om huurprijzen, als gevolg van de jaarlijkse verhogingen en in het geval dat het aantal WWS punten dit toelaat, boven deze grens te laten stijgen. Bijkomend voordeel voor verhuurders is dat de eventuele verhuurdersheffing voor een huurwoning komt te vervallen zodra de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt Het was oorspronkelijk de intentie van de overheid om deze bevriezing al per 1 januari 2015 te introduceren. Echter omdat de Eerste kamer pas op 17 maart 2015 met de nieuwe Woningwet heeft ingestemd geldt de driejarige bevriezing van de liberalisatiegrens vanaf 1 januari 2016.

3.4. Hervorming woonbeleid: aanpassing Woningwaarderingsstelsel (WWS)

Het puntensysteem van het Woning Waarderings Stelsel (WWS) bepaalt wat de maximale huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn, e.e.a. gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Deze huur wordt ook wel de “maximaal redelijke huur” genoemd. De locatie van een woning is een zeer bepalende factor voor de waarde van een woning. Deze component kwam in het oude WWS niet goed genoeg tot uitdrukking. Belangrijkste aanpassing van het WWS is dat de lokale marktsituatie (in de vorm van de WOZ-waarde) wordt meegewogen.

De WOZ waarde zal in de nieuwe systematiek zodanig worden versleuteld dat het circa 25% van het huurpuntentotaal en dus ook de maximale huurprijs zal gaan bepalen. De in 2011 door oud-minister Donner geïntroduceerde schaarste punten (extra WWS-punten in een tiental schaarste gebieden) worden afgeschaft. Voor woningen met een heel lage WOZ-waarde of woningen waarvan de WOZ-waarde ontbreekt, geldt een ondergrens van 40.000 euro.
Om te voorkomen dat marktpartijen m.b.t. nieuwbouw een afwachtende houding zullen gaan aannemen totdat de gevolgen van de nieuwe WWS zichtbaar worden, zal er door de overheid een register voor nieuwbouw worden geïntroduceerd. Dit register regelt dat nieuwbouw, gebouwd in de 5 jaar na instelling van het register, geliberaliseerd zal blijven. Hierdoor lopen marktpartijen minder risico op een tussentijdse daling van de WOZ waarde met mogelijke grote gevolgen voor de beoogde huuropbrengst.
Door de beoogde nieuwe systematiek wordt de huurder beschermd tegen te hoge huren in verhouding tot de waarde van de woning. Het nieuw WWS is ingevoerd per 1 oktober 2015. De huurverhogingsronde van 2015 is nog gebaseerd op het huidige WWS. Het WWS gaat uit van de meest actuele WOZ-waarde. Dit betekent dat voor de huurverhoging van 1 juli 2016 de WOZ-waardebeschikking van 1 januari 2016 bepalend is. In de uitvoering kunnen verhuurders mogelijk nog voor praktische uitdagingen komen te staan. Er zal namelijk weinig tijd zijn tussen de ontvangst van de WOZ-beschikking (vaak eind februari) en het moment dat de huurverhogingsbrief verstuurd moet worden (vóór 1 mei).

3.5. Hervorming woonbeleid: taakgebied corporaties

Met de Novelle geeft Blok invulling aan zijn beleid waarbij corporaties zich meer moeten gaan concentreren op hun kerntaak: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen (de DEAB activiteiten en daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed). Mocht een corporatie ook activiteiten willen ontplooien in de geliberaliseerde sector dan zou –om marktverstoring te voorkomen- volgens het huidige voorstel de corporatie in kwestie dergelijke activiteiten zonder WSW-waarborg moeten financieren. Slechts indien er aan strikte toezichtvoorwaarden wordt voldaan kan een corporatie overgaan tot niet-DEAB activiteiten. In dat geval zal een en ander moeten passen in de gemeentelijke visie en mogen er geen markpartijen zijn die op een bepaalde locatie willen investeren. Als gevolg van het strak inkaderen van de commerciële activiteiten van de woningcorporaties zal er voor de marktpartijen een meer gelijk speelveld ontstaan.

3.6. Hervorming woonbeleid: inkomensafhankelijke huurverhoging en huursombenadering

Tot 2013 werd de maximale huurverhoging voor een zelfstandige sociale huurwoning gebaseerd op de inflatie van het voorgaande jaar. Wanneer er in het voorgaande jaar sprake was van een inflatie van 2,0% dan gingen de huren ook maximaal met 2% omhoog. Sinds 2013 mogen verhuurders van woningen met een gereguleerd contract de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven een bepaalde toewijzingsgrens jaarlijks extra verhogen. De maximale huurverhoging is daarbij afhankelijk van de inflatie van het voorgaande jaar alsmede van het verzamelinkomen van twee jaar terug.
De inkomensafhankelijke huurverhoging werd gezien als een instrument om scheefwonen tegen te gaan. Daarnaast zag het kabinet de boven inflatoire verhoging als een compensatie voor de –tevens in 2013 geïntroduceerde-verhuurderheffing.
Een voorbeeld: voor de huurverhogingsronde van 2014 werkte de huurverhogings-methodiek als volgt:
De basis voor het bepalen van de verhoging was nog steeds de inflatie. Over 2013 bedroeg de inflatie 2,5%. Afhankelijk van het inkomen kon het huurverhogingspercentage aanvullend worden verhoogd met respectievelijk 1,5%, 2,0% en 4%.
Voor 2014 zag de maximale huurverhoging van een sociale huurwoning er als volgt uit:
-Huurverhoging: 4% (inflatie + 1,5%) bij een verzamelinkomen in 2012 tot € 34.085,-;
-Huurverhoging: 4.5%; (inflatie + 2%) bij een verzamelinkomen in 2012 vanaf € 34.085,- tot en met € 43.602,-;
-Huurverhoging 6,5% (inflatie + 4,0%) bij een verzamelinkomen in 2012 van meer dan € 43.602,-.
Een van de grote bezwaren voor bovengenoemde methodiek betrof de waarborging van de privacy van huurders. Op basis van ervaringen is de procedure voor het opvragen van verklaringen ten opzichte van het eerste jaar aangepast en blijft deze zorgvuldig gemonitord. Een eigenaar-verhuurder dient (soms meerdere) account(s) / inlogcode(s) aan te vragen om in te kunnen loggen in het daarvoor bestemde webportaal. Vervolgens maakt de Belastingdienst een woningenbestand op van de eigenaren-verhuurders die zich hebben aangemeld. Wanneer dat bestand gereed is wordt het webportaal weer “opengesteld” zodat de inkomenindicaties voor de huurverhogingsvoorstellen kunnen worden aangevraagd.
In de praktijk blijkt het proces van het opvragen van inkomensindicaties aardig wat tijd in beslag te nemen met daarbij ook nog eens niet altijd een goede match als resultaat. In 2014 heeft de Belastingdienst de huurders waarvan de inkomensindicatie is opgevraagd hierover geïnformeerd.
Na toepassing in 2013, 2014, 2015 was ook in 2016 de inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen nog van kracht. Oorspronkelijk was het de bedoeling om in 2015 de huursombenadering tijdens de huurverhogingsronde voor sociale woningen te gaan toepassen. Omdat het nieuwe woningwaarderingsstelsel in 2015 is ingevoerd leek het minister Blok niet verstandig om in hetzelfde jaar ook nog eens te veranderen van verhogingsmethodiek.

Het uitgangspunt van de huursombenadering is dat de huurverhoging niet voor alle woningen gelijk is. In gereguleerde woningvoorraad bestaan er nu nog –soms grote- verschillen tussen de huur van dezelfde of vergelijkbare woningen.
De verschillen zijn vooral zichtbaar bij die huurwoningen waar mensen al heel lang huren ten opzichte van huurders die veel korter in een woning zitten. Dit komt omdat de grootste huurverhogingen plaatsvinden wanneer er een nieuwe huurder in een woning komt (harmonisatie). De jaarlijkse huurverhoging voor een vergelijkbare sociale woning kan dus in de toekomst gaan verschillen. De hoogte van de huurverhoging is echter wel voor een corporatie / verhuurder van sociale woningen begrensd. Met huursom wordt namelijk bedoeld de optelsom van de stijging van de totale huurinkomsten van het gehele gereguleerde woningbezit van een corporatie. Over deze stijging zullen afspraken worden gemaakt. Om forse huurverhogingen te voorkomen kan de overheid daarnaast bepalen dat er een maximum is voor een huurverhoging van een individuele woning.
Op basis van de huursombenadering kan de corporatie / verhuurder woningen met een relatief lage huur een grotere huurverhoging geven dan woningen die reeds een goede prijs/kwaliteit verhouding hebben. Het gewenste effect zal pas na langere tijd zichtbaar zijn maar geleidelijk aan zal de huur beter aansluiten op de waarde en kwaliteit van de woning. Het is de bedoeling dat langzaam maar zeker de grote verschillen tussen nieuwe- en lang zittende huurders zullen verdwijnen en de huurwoningmarkt meer in evenwicht zal komen.

Ten tijde van het lopende onderzoek werd nog uitgegaan van een huursombenadering voor alle verhuurders van gereguleerde woningen. Inmiddels heeft de actualiteit dit (medio 2016) ingehaald. Als gevolg van de “wet doorstroming huurmarkt” geldt vanaf 2017 de huursombenadering alleen voor de woningcorporaties. De huursombenadering maximeert de som van alle huurstijgingen van een corporatie -inclusief die bij vrijkomende woningen- op gemiddeld inflatie plus één procent (www.rijksoverheid.nl). Binnen deze maximering zijn op voordeurniveau jaarlijkse verhogingen tot maximaal inflatie plus 2,5 procent mogelijk. Door middel van een motie hebben Aedes en de Woonbond nog getracht de huursombenadering ook voor particuliere- en commerciële verhuurders verplicht te stellen. Maar deze motie heeft het in de Eerste kamer niet gehaald. Voor deze verhuurders geldt voor de verhogingsronde van 2017 voor gereguleerde huurcontracten een maximale verhoging van inflatie plus 2,5 procent. Voor huurders met een inkomen van meer dan €39.000,- geldt een maximale verhoging van inflatie plus 4 procent.

3.7. Inkomensgrens voor sociale huurwoningen en passend toewijzen

De EU vindt dat sociale huurwoningen een vorm van staatssteun zijn en daarom alleen maar ten goede mogen komen aan mensen die het echt nodig hebben. Sinds 2011 moeten daarom volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) woningcorporaties 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €35.739 (prijspeil 2016). Tot en met 2020 mag maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 39.874,- (2016). Aanleiding voor deze tijdelijke maatregel is het zeer beperkte aanbod van huurwoningen voor middeninkomens. Deze groep dreigt tussen wal en schip te vallen omdat ze geen aanspraak maken op een sociale huurwoning maar een te laag inkomen hebben voor een geliberaliseerde woning of hypotheek die hoog genoeg is om een leuk huis te kunnen kopen. De woningcorporaties mogen de overige tien procent vrij toewijzen maar dienen daarbij wel de geldende voorrangsregels van de BTIV en de plaatselijke huisvestingsverordening in acht te nemen.

Vanaf 1 januari 2016 moeten toewijzingen van sociale huurwoningen - naast de EU-inkomensnorm - ook aan de "passendheidsnorm" voldoen (www.aedes.nl). Het passend toewijzen is een onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 in werking is getreden. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. Volgens deze wet moeten huishoudens met recht op huurtoeslag in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Afhankelijk van de gezinssamenstelling ligt de aftoppingsgrens om en de nabij de zeshonderd euro. De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Wanneer een huurprijs hoger is dan deze grens, dan wordt de huurtoeslag "afgetopt" ofwel verlaagd (woonbond.nl).

3.8. Visie marktpartijen op hervormingen

Voorafgaand aan het kwalitatieve onderzoek is nagegaan wat in 2014 de visie was van de marktpartijen met betrekking tot de hervormingen. In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de meningen van de brancheorganisaties op de diverse onderdelen van de hervormingen. Onderstaande tabel is voor het grootste deel tot stand gekomen op basis van een verzameling van uitingen op de websites van Aedes, Vastgoed Belang en IVBN.

Per onderdeel zal de tabel nader worden toegelicht.
(- -): staat negatief tegenover deze wetswijziging;
(- -): is niet geheel negatief maar ook niet echt positief over deze wetswijziging;
(+ +): staat positief tegenover deze wetswijziging.

Tabel 4

	Visie Aedes	Visie V. Belang	Visie IVBN
Verhuurderheffing	(- -)	(- -)	(- -)
Bevriezing lib. Grens	(- -)	(+ +)	(+ +)
Aanpassing WWS	(+ +)	(+ -)	(+ -)
Taakgebied Corporaties	(- +)	(+ +)	(+ +)
Inkomensafhankelijke hvh	(- -)	(- -)	(+ -)
Huursombenadering	(+ +)	(+ +)	(+ -)
Verhogen inkomensgrens	(+ +)	(- -)	(- -)

Verhuurderheffing:

Uit tabel 4 valt af te leiden dat alle drie de marktpartijen tegenstander zijn van de verhuurderheffing. Volgens Aedes zullen corporaties als gevolg van de verhuurdersheffing veel minder kunnen investeren met als gevolg dat niet alleen de huurder maar ook de economie, bouw en werkgelegenheid geraakt worden. Volgens Vastgoed Belang hangt de verhuurderheffing “als een molensteen om de nek van de particuliere belegger”. Volgens voorzitter Jan Kamminga komt de particuliere sector, met relatief veel gereguleerd aanbod, ruim €300 miljoen te kort om de verhuurderheffing op te brengen. Ook de IVBN betreurt de maatregel. De institutioneel belegger zal daar waar mogelijk de woningen trachten te liberaliseren en zich beraden over die voorraad wanneer het liberaliseren niet mogelijk is. Deze zullen dan mogelijk worden verkocht. Enig lichtpuntje is dat de gereguleerde huurvoorraad meer marktconform zal worden verhuurd. Het geliberaliseerd verhuren na mutatie zal de vrije huursector vergroten.

Bevriezing liberalisering grens:
Over de bevriezing van de liberalisatiegrens was de IVBN in 2014 wel enthousiast. Dit biedt institutionele beleggers meer zekerheid om te investeren in huurwoningen vlak boven deze drempel. Het maakt daarnaast (voorlopig) een eind aan de voortdurende inkrimping van het vrije sector segment. Deze werd door de jaarlijkse verhoging van de liberalisatiegrens immers steeds kleiner.
Vastgoed Belang is om dezelfde redenen als de IVBN voorzichtig positief maar stelt wel als voorwaarde dat gedurende de bevriezingsperiode de huren van woningen door middel van jaarlijkse indexatie door de liberalisatiegrens heen mogen groeien. Aedes vindt het bevriezen van de liberalisatiegrens onbegrijpelijk. Het leidt tot minder aanbod in de gereguleerde sector terwijl via een andere maatregel de doelgroep wordt vergroot door de inkomensgrens op te hogen. Daarnaast is Aedes van mening dat de maatregel de investeringscapaciteit van woningcorporaties aantast.
Aanpassing Woningwaarderingsstelsel:
Aedes is tevreden met het voorstel voor aanpassing WWS. Volgens de vereniging van woningcorporaties leidt de aanpassing nauwelijks tot schokeffecten en blijft het niveau van de maximale huren landelijk gezien gelijk. Vastgoed Belang en IVBN zijn beide voorstander van meer marktwerking en kunnen zich vinden in een systeem waarbij de WOZ-waarde een belangrijke rol gaat spelen. Beide partijen willen echter voorkomen dat de soms grillige WOZ-waarde ertoe leidt dat een geliberaliseerde woning bij mutatie terugvalt in de gereguleerde sector. Zij zouden graag een liberalisatiegarantie voor de bestaande woningvoorraad willen zien.
Taakgebied corporaties:
IVBN is erg te spreken over een nieuwe wet waarin de commerciële activiteiten van corporaties zeer strak worden ingekaderd en ook Vastgoed Belang heeft een duidelijke voorkeur voor een harde scheiding tussen sociale en commerciële activiteiten. De situatie waarbij de sociale tak van een corporatie de commerciële tak kan subsidiëren ziet de particuliere belegger als een onacceptabele vorm van oneerlijke concurrentie. Aedes is “toch tevreden met de nieuwe wet”. Al is men wel huiverig voor extra bureaucratie en complexe regels. Aedes-voorzitter Marc Calon is blij dat er nu “rust aan het front” komt en corporaties hun energie kunnen richten op hun werk. Naast het zorgen voor goede betaalbare huizen voor mensen met lagere inkomens ziet Calon voor de corporaties een duidelijke taak weggelegd voor het herstructureren van wijken en investeren in krimpgebieden, daar waar andere marktpartijen wegblijven.
Inkomensafhankelijk huurbeleid:
Aedes ziet principiële en uitvoeringstechnische bezwaren bij het inkomensafhankelijke huurbeleid. Ook Vastgoed Belang zag tijdens de verhogingsronde in 2013 en 2014 een problematisch verlopen uitvoering waardoor veel huren niet konden worden verhoogd. Volgens hen waren de gemeenten en de Belastingdienst niet tegen een dergelijke grote en complexe operatie opgewassen.

De rekening (het niet kunnen verhogen van de huur) kwam echter bij de verhuurder te liggen. Ook de institutionele beleggers liepen tegen de uitvoeringsuitdagingen van het inkomensafhankelijk verhogen aan.
IVBN zag het inkomensafhankelijk verhogen wel als een goed middel om de gereguleerde voorraad geleidelijk meer marktconform te maken alsmede het scheefwonen aan te kunnen pakken. Als alternatief voor het inkomensafhankelijk verhogen zijn Aedes en Vastgoed Belang erg te spreken over de huursombenadering. De particuliere belegger hoopt door middel van deze systematiek eindelijk iets te kunnen doen aan de soms grote verschillen tussen huurprijs en de kwaliteit van een woning. De IVBN is groot voorstander van de aanpak tegen scheefwonen maar vraagt zich af of de huursombenadering hierin voorziet.
Verhogen inkomensgrens:
Volgens de institutionele belegger zullen aanvullend naast de huursombenadering regelmatige inkomenstoetsingen nodig zijn. Zowel de IVBN als Vastgoed Belang zijn ongelukkig met de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens naar €38.000, waardoor het aantal Nederlandse huishoudens dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning aanzienlijk toeneemt. Beide marktpartijen vinden dat deze maatregel de wachtlijsten in de gereguleerde sector verder zal doen stijgen en de doorstroom van deze groep huurders naar de vrije huursector belemmert, terwijl dat volgens hen juist de insteek van het beleid was. Aedes pleit daarentegen al sinds het invoeren van de inkomensgrens voor een verhoging. Volgens de branchevereniging valt vooral de groep huishoudens met een inkomen tussen de huidige inkomensgrens en € 43.000,- tussen wal en schip.

3.9. Conclusie voorafgaand aan het kwalitatief onderzoek

Voor beleggers is het behalen van rendement een belangrijk doel. Corporaties hebben als kerntaak het zorgen voor goede betaalbare huizen voor mensen met lagere inkomens. Het gegeven dat corporaties slechts 71% van de maximaal redelijke huur vragen geeft dit goed weer. In 2012 bedroeg de huurprijs van een gemiddelde sociale huurwoning €447,- per maand. De gemiddelde huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning lag in datzelfde jaar op ongeveer €850,-. Deze huren zijn sindsdien verder gestegen, waarbij de huren van de sociale huurwoningen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging naar verhouding sneller stegen dan de huren in de vrije sector.
Naast de inkomensafhankelijke huurverhoging om o.a. het scheefwonen aan te pakken introduceerde de overheid de verhuurderheffing voor verhuurders met meer dan tien woningen in eigendom met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit is een weinig populaire belastingmaatregel gebleken.
De visies van de drie marktpartijen op de hervormingen lopen naar gelang het belang van hun achterban uiteen. De nadruk van deze scriptie ligt op wat naar verwachting de gevolgen van de genoemde hervormingen op de vrije huursector zullen zijn. Door middel van een enquête en gestructureerde interviews met sleutelfunctionarissen van de verschillende marktpartijen wordt hier een antwoord op gegeven.

4. Enquête vastgoedprofessionals marktpartijen

4.1. Inleiding

In hoofdstuk twee zijn de drie relevante marktpartijen die actief zijn op de huurwoningenmarkt nader toegelicht. In hoofdstuk drie zijn de hervormingen van de overheid waar deze partijen de afgelopen jaren dan wel recentelijk mee geconfronteerd zijn belicht. Daarnaast is de visie van de marktpartijen op deze hervormingen in kaart gebracht. Om te toetsen hoe de genoemde partijen in de praktijk tegen deze hervormingen aankijken en een inschatting te kunnen maken wat de mogelijke gevolgen van deze hervormingen voor de geliberaliseerde huurmarkt zouden kunnen zijn is er een enquête uitgevoerd.
Deze enquête is voorgelegd aan het werkveld, bestaande uit representatieve vertegenwoordigers van woningcorporaties, particuliere- en institutionele beleggers.
Als vierde groep respondenten zijn accountmanagers van vastgoedmanagement organisaties in Nederland benaderd om deel te nemen. Vastgoedmanagement ondernemingen beheren namelijk het grootste deel van het in woningen belegd vermogen van zowel de institutionele- als particuliere beleggers en staan in direct contact met de huurders.

4.2. Methodische aspecten

In dit kwalitatieve onderzoek wordt een schriftelijke enquête toegepast. Het betreft een selecte steekproef omdat - zeker in het geval van de institutionele beleggers - de populatie te klein is om op toevalsbasis een groep eenheden te selecteren uit de omschreven populatie. Per marktpartij zijn acht representatieve vertegenwoordigers benaderd. Er is bewust geopteerd om per doelgroep een gelijk aantal respondenten te benaderen om zodoende grote afwijkingen in respons te voorkomen en de uitkomsten goed met elkaar te kunnen vergelijken.
Over het algemeen geeft een enquête een relatief lage respons. Om te voorkomen dat een enquête zou blijven liggen is er gekozen voor een persoonlijke, mondelinge - soms schriftelijke - benadering van de respondenten vooraf en is de enquête niet zomaar zonder vooraankondiging per mail verstuurd. Met als doel een hogere respons te genereren alsmede de respondenten in de gelegenheid te stellen om vrijuit te kunnen antwoorden is voorafgaand aan het onderzoek aangegeven dat de antwoorden geanonimiseerd verwerkt zouden worden.
De enquête is verricht gedurende de maanden februari tot en met juni 2015. Van de tweeëndertig verzonden enquêtes zijn zevenentwintig ingevulde enquêtes retour verzonden. Een respons van vierentachtig procent, waarbij de kanttekening geplaatst dient te worden dat het een grote uitdaging is gebleken representatieve vertegenwoordigers namens de groep “particuliere beleggers” te vinden. Het merendeel van de particuliere beleggers bezit namelijk “slechts” een maximum van twaalf woningen.

Voor de beantwoording van een groot deel van de vragen bleek het voor deze groep nogal moeilijk om een gefundeerd antwoord te geven. De antwoorden van de accountmanagers van de vastgoedmanagementorganisaties vertegenwoordigen daarentegen ook voor een deel ervaringen vanuit de particuliere huurwoningen markt. Daarmee is de relatieve onderweging vanuit de particuliere belegger opgevangen.

4.3. Respondenten

De steekproefpopulatie bestond in beginsel uit totaal tweeëndertig representatieve vertegenwoordigers van woningbouwcorporaties, particuliere- en institutionele beleggers en vastgoedmanagement organisaties. De drie marktpartijen zijn reeds in hoofdstuk 2 behandeld.

Een vastgoedmanagement organisatie heeft feitelijk twee soorten klanten; de belegger en de huurder. Een accountmanager van een vastgoedmanagement organisatie is in veel gevallen commercieel verantwoordelijk voor het beheer van het vastgoed. Zowel naar de belegger als naar de huurder zijn deze managers vaak het “gezicht” van de vastgoedmanagement organisatie. Taken die onder andere tot de werkzaamheden van een accountmanager behoren zijn; het bewaken van de voortgang van de verhuur, het monitoren van leegstand en debiteurenstanden, het opstellen en bewaken van budgetten, het behandelen van klachten/verzoeken van huurders en het adviseren inzake de jaarlijkse huurverhogingsronde, alsmede het aandragen van objectspecifieke input ten behoeve van hold/sell analyses. De accountmanager staat in direct contact met de belegger en weet wat er zich op de huurmarkt afspeelt. Het is daarom een interessante groep om in de selecte steekproef op te nemen. Vastgoedmanagement organisaties beheren zowel voor institutionele als particuliere beleggers, een extra reden om deze vastgoedprofessionals mee te nemen in het onderzoek.

De meeste vastgoedmanagement organisaties zijn veelal regionaal gebonden. Een aantal opereert landelijk. Bij het bepalen van de respondenten is er naast het aantal woningen in beheer ook rekening gehouden met het gegeven dat alle regio’s in Nederland vertegenwoordigd zouden zijn.

De geselecteerde vastgoedmanagement kantoren waar de accountmanagers werkzaam zijn beheren in Nederland gezamenlijk circa 132.700 huurwoningen voor zowel particuliere (25.100) als institutionele beleggers (107.600). De respondentgroep van de vastgoedmanagement organisaties heeft een respons van honderd procent (acht uit acht) opgeleverd.

Bij de selectie van vertegenwoordigers van de institutionele beleggers is gekeken naar de leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en hun aandeel in het segment woningen. Omdat de institutionele beleggers hun woningbezit verspreid hebben over het hele land is de kennis over de verschillende regio’s in de antwoorden goed vertegenwoordigd.

De functies van de respondenten variëren van Senior Assetmanager tot Hoofd Assetmanagement Woningen alsmede Directeur Portfoliomanagement.
De respondenten namens de institutionele beleggers vertegenwoordigen circa 107.350 huurwoningen in Nederland (van de totale IVBN voorraad van circa 135.000). De respons van deze marktpartij is honderd procent (acht uit acht).
De particuliere beleggers vertegenwoordigen in de huurwoningenmarkt een substantieel deel van het woningbezit. Er zijn echter veel eigenaren met een bezit van minder dan twaalf wooneenheden. Een groot deel van de enquête bleek lastig tot niet goed in te vullen. Zeker wanneer er sprake is van bezit van “slechts” enkele tientallen woningen. Ter voorbereiding van het benaderen van deze marktpartij is er contact gezocht met de algemeen directeur van Vereniging Vastgoed Belang om de contactgegevens van bij voorkeur de tien grootste leden op te vragen. I.v.m. privacy redenen van de leden konden deze gegevens helaas niet worden verstrekt. Uiteindelijk zijn er vier vastgoedprofessionals (een score van vijftig procent met functies o.a. Assetmanager, Director, Commercieel Directeur) werkzaam bij een particuliere eigenaar, die de ervaring en expertise in huis hadden, bereid gevonden om op de meeste vragen een representatief antwoord te geven. Deze vastgoedprofessionals vertegenwoordigen gezamenlijk naar schatting een particulier woningbezit van circa 2.500-3.000 woningen voornamelijk gesitueerd in de Randstad.
Bij de keuze van de vertegenwoordigers van de woningbouwcorporaties is in eerste instantie gekeken naar aantallen huurwoningen in beheer. Vervolgens is gekeken naar de regio(‘s) waarin de woningbouwcorporaties opereerden. Met de selectie van de acht woningbouwcorporaties waren alle delen van Nederland vertegenwoordigd. De functies binnen de respondentengroep woningbouwcorporaties varieerden van Senior Strateeg tot Manager Vastgoedsturing en Manager dan wel Directeur Strategie. Van de acht enquêtes zijn er zeven ingevuld retour gezonden (87,5%). De corporaties waar de zeven vastgoedprofessionals werkzaam zijn vertegenwoordigen een bezit ca. 262.000 huurwoningen verspreid over het hele land waarbij het zwaartepunt van dit totaal is gelegen in de Randstad.

4.4. Representativiteit

Aan de enquête hebben zevenentwintig vastgoedprofessionals actief deelgenomen, op een steekproef van tweeëndertig personen. Dat betekent een respons van vierentachtig procent. De respondenten zijn zodanig geselecteerd dat er –ondanks de relatief kleine steekproef- een aardig beeld ontstaat van de meningen van deze spelers op de huurwoningenmarkt. Gezien het aantal waarnemingen alsmede het feit dat de bevindingen niet statistisch kunnen worden geborgd zijn de uitkomsten niet geheel representatief te noemen.

De geïnterviewde vastgoedprofessionals vertegenwoordigen in totaal circa een half miljoen huurwoningen. Gezien de vastgoedexpertise en -ervaring van de ondervraagden alsmede het vertegenwoordigd aantal huurwoningen in eigendom dan wel beheer zou daar waar er in antwoorden duidelijke patronen zichtbaar zijn deze bevindingen kunnen worden gebruikt om te generaliseren. De kans dat respondenten bij het invullen van de enquête sociaal wenselijk gedrag hebben getoond is minimaal omdat voorafgaand aan het onderzoek is aangegeven dat de antwoorden geanonimiseerd verwerkt zouden worden.

4.5. Verantwoording Enquêtevragen

De enquête bestaat in totaal uit zesentwintig hoofdvragen en / of stellingen. Naast een "ja/nee" stelling zijn de meeste vragen / stellingen van het type multiple choice met een ordinale schaal, dat betekent dat er sprake is van een natuurlijke ordening; de volgorde is duidelijk. Echter de verschillen zijn niet interpreteerbaar.
Er is één open vraag waar de respondent wordt gevraagd om een gemiddeld huurprijsniveau op te geven. Veel stellingen in het onderzoek kennen een mogelijk antwoord op basis van een ordinale vijfpuntsschaal (Volledig mee oneens, Deel mee oneens, Neutraal, Deels mee eens, Volledig mee eens). Daarnaast geldt voor de meeste overige stellingen dat deze voorzien zijn van maximaal een vijftal mogelijke antwoorden waarbij de respondent middels keuze (s) "anders, namelijk……." in de gelegenheid werd gesteld om met een eigen antwoord te komen. In sommige gevallen had de respondent de mogelijkheid om te kiezen voor "geen mening" dan wel "weet niet".
De vragen uit de enquête betreffen diverse onderwerpen die betrekking hebben op de hervormingen van de overheid zoals o.a. de bevriezing van de liberalisatiegrens, de verhuurderheffing, het nieuwe WWS, de huursombenadering, inkomensafhankelijke huurverhoging alsmede het inkaderen van commerciële activiteiten van woningbouwcorporaties. Om tevens een inschatting te kunnen maken van de mogelijke gevolgen van de hervormingen zijn er daarnaast ook over een aantal vragen geformuleerd met betrekking tot relevante parameters zoals leegstand, mutatiegraad en debiteurenstand.

4.6. Analyse van de ingevulde enquête vragen

In bijlage 1 is de integrale vragenlijst opgenomen met daarbij gevoegd de door de respondenten gegeven antwoorden in de vorm van een aantal tabellen, elk vergezeld van een analyse.
In het hiernavolgende wordt de samenvatting gegeven van de belangrijkste analyse punten. Steeds wordt daarbij verwezen naar de betreffende vragen in de enquêtelijst in de bijlage.

Aanbod vrije sector huurwoningen(vraag 1, 2A, 2B en 3):

Welke effecten zullen de diverse hervormingen volgens de ondervraagde vastgoedprofessionals bij verschillende marktpartijen hebben op het aanbod van de vrije sector huurwoningen?
Over het aanbod lijkt een eenduidig beeld te bestaan, het aanbod geliberaliseerde huurwoningen zal volgens de meeste respondenten (ca. 85%) toenemen. Dit geldt volgens de ondervraagden niet alleen in aantal maar ook in percentage ten opzichte van de totale woningvoorraad. De meest genoemde reden voor deze toename is het geliberaliseerd verhuren van de reguliere voorraad (mede gestimuleerd door de verhuurderheffing). Het bevriezen van de liberalisatiegrens alsmede de inkadering van commerciële activiteiten van woningbouwcorporaties werden ook veelvuldig als mogelijke oorzaak benoemd.
Opvallend is dat bij een beperkt aantal vertegenwoordigers van de corporatiesector twijfel over deze toename bestaat. Zij geven aan dat corporaties huiverig zullen zijn woningen over te hevelen van DAEB naar niet-DEAB. Daarnaast werd het kunstmatig onder de liberalisatiegrens houden van een deel van de woningen genoemd.

Mutatiegraad (vraag 4, 5 en 6):

De gemiddelde mutatiegraad in de vrije sector is hoger dan de mutatiegraad in de gereguleerde sector. Volgens het merendeel van de respondenten heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging hier geen verandering in gebracht. De mutatiegraad onder huurders met een gereguleerd huurcontract is volgens hen zo goed als gelijk gebleven.

Leegstand (vraag 7, 8 en 9):

Over de ontwikkeling van de leegstand de afgelopen vijf jaar bestaat onder de vastgoedprofessionals geen consensus anders dan dat er over het algemeen meer sprake van leegstand is bij het woningtype appartementen. Ter voorkoming van extra leegstandskosten zijn er gedurende deze periode echter wel meer kosten gemaakt (verhuur gereed maken, verstrekken van huurkorting).

Liberalisatiegrens (vraag 10, 11 en 12):
De meerderheid van de ondervraagden (70%) is van mening dat de huidige liberalisatiegrens van €710,68 te hoog is. Het voor drie jaar bevriezen van deze grens zou echter volgens veel respondenten wel resulteren in een meer acceptabel huurprijsniveau van de liberalisatiegrens. Volgens een klein aantal vastgoedprofessionals dient de grens verlaagd te worden (gemiddeld €590,-). De liberalisatiegrens is voor elke woning even hoog. Een deel van de ondervraagden is van mening dat dit zo moet blijven. Een nagenoeg vergelijkbaar aantal respondenten lijkt het beter om te variëren tussen regio's en daarnaast rekening te houden met locatie en/of ligging.

Middensegment en huurprijsniveau (vraag 13, 14, 15 en 16):
Vijf van de acht ondervraagde vastgoedprofessionals werkend bij een belegger zijn het (al dan niet deels) eens met de stelling dat de ruimte voor beleggers om te investeren in het middensegment (€750,- - €950,-) steeds kleiner wordt als gevolg van de jaarlijkse indexering van de liberalisatiegrens. Het merendeel van de ondervraagde vastgoedmanagers sluit zich hierbij aan. Ruim 66% van de respondenten is van mening dat de verhuurbaarheid van een gemiddelde woning vanaf een bepaald huurprijsniveau moeizamer verloopt. Volgens de respondenten ligt dit huurprijsniveau voor de Randstad, grote steden Noord-Brabant gemiddeld gezien op circa €992,- ("kale huurprijs"). Voor de overige regio's / de periferie verloopt de verhuur van woningen moeizamer vanaf een gemiddelde huurprijs van circa €846,-.

Effecten van het nieuwe WWS (vraag 17,18 en 19):
De stelling over het mogelijke effect van het nieuwe WWS (positief dan wel negatief) op de gemiddelde maximaal redelijke huur leidt bij de respondenten tot verdeelde reacties. Circa 63% van de respondenten is het deels eens met de stelling dat als gevolg van het nieuwe WWS de betaalbare woningvoorraad in de grote steden minder zal worden. Al kan dit nog per gemeente verschillen. E.e.a. is ook afhankelijk of er voor de stad in kwestie volgens het regiem van het oude WWS al sprake was van schaarstepunten. Ongeveer de helft van de vastgoedprofessionals denkt dat als gevolg van de nieuwe WWS de woningvoorraad in de krimpgebieden zal gaan verouderen.

Betalingsachterstand (vraag 20 en 21):
De ontwikkeling van het aantal huurders met een betalingsachterstand zou wat kunnen zeggen over de betaalbaarheid van de huurwoningen. Uit de antwoorden blijkt dat de respondenten verdeeld zijn over dit onderwerp met als gevolg dat er over het percentage debiteuren weinig zinnigs kan worden gezegd.

Verhuurderheffing (vraag 22 en 23):
Over het onderwerp verhuurderheffing zijn de respondenten het grotendeels eens.
85% van de ondervraagden vindt dat er naar een alternatief voor verhuurderheffing als belastingmiddel moet worden gezocht. Ze geven aan dat als gevolg van de verhuurderheffing investeren in sociale huurwoningen minder aantrekkelijk is geworden en dat er eerder afscheid zal worden genomen van gereguleerd bezit zonder liberalisatie potentie. Het is dan ook niet vreemd dat het bevriezen van de liberalisatiegrens door de meeste respondenten wordt gezien als een goede gelegenheid voor eigenaren om het aantal woningen, belast met verhuurderheffing terug te brengen.

Huursombenadering (vraag 24 en 25):
Over de vraag of de huursombenadering voor gereguleerde huurwoningen een verbetering zal zijn ten opzichte van de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging bestaat geen eenduidig beeld. De huursombenadering houdt geen rekening met het inkomen van de huurder. Een kleine meerderheid (59%) van de respondenten verwacht daarom dat het scheefwonen niet verder zal worden teruggebracht en de gereguleerde woningvoorraad als gevolg van een lagere mutatiegraad minder snel marktconform zal worden.

Aanbevelingen van IMF (vraag 26: aanbeveling 1 t/m 3):
In een in januari 2015 gepubliceerd landenrapport van het Internationaal Monetair Fonds stelt het IMF dat Nederland de huizenmarkt vooruit kan helpen door de markt voor huurwoningen te hervormen. Een drietal aanbevelingen van het IMF zijn aan de respondenten voorgelegd. 74% van de vastgoedprofessionals is het eens met de aanbeveling dat Nederland het aanbod van huurwoningen moet stimuleren door het gereguleerde segment te liberaliseren. 67% denkt dat minder strenge regels zal resulteren in de bouw van meer huurwoningen. 78% van de respondenten vindt dat Nederland er verstandig aandoet om (nog) strenger op te treden tegen scheefwoners.

4.7. Conclusie

Ter afronding van dit hoofdstuk volgen in deze afsluitende paragraaf de meest opvallende bevindingen uit de enquête. Het aanbod geliberaliseerde huurwoningen zal volgens de meeste respondenten als gevolg van de hervormingen toenemen. Opvallend is echter dat de helft van de vertegenwoordigers van de corporatiesector hierover haar twijfel uitspreekt.
Volgens het merendeel van de respondenten is de mutatiegraad van gereguleerde huurwoningen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet echt toegenomen. De extra verhoging heeft nog niet geleid tot de beoogde doorstroming.
De huidige liberalisatiegrens is volgens de meeste vastgoedprofessionals te hoog. Het voor drie jaar bevriezen van deze grens zou echter volgens veel respondenten wel resulteren in een meer acceptabel huurprijsniveau van de liberalisatiegrens.
Het merendeel van de respondenten vindt dat er naar een alternatief voor verhuurderheffing als belastingmiddel moet worden gezocht. De meeste ondervraagde vastgoedprofessionals kunnen zich vinden in de drie aanbevelingen van het IMF.

5. Kwalitatief onderzoek: expert interviews

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de bevindingen naar aanleiding van de expert interviews, het tweede deel van het kwalitatieve onderzoek. Per marktpartij zoals benoemd in paragraaf 1.3 zijn twee vertegenwoordigers geïnterviewd. De resultaten van de interviews kunnen worden gezien als een aanvulling en extra verdiepingsslag op de uitkomsten van de in hoofdstuk vier behandelde enquête. Daarnaast was het mogelijk om tijdens de interviews de actualiteit van de hervormingen mee te nemen.

5.2. Selectie experts

Per marktpartij zijn twee vertegenwoordigers geïnterviewd. Namens de IVBN waren dat Frank van Blokland, directeur van de IVBN en Ron Heilig, senior acquisiteur bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Tijdens het gehele interview met van Blokland was ook Steef Verweij, beleidsadviseur bij de IVBN aanwezig. Namens Aedes zijn Marc Calon, voorzitter van Aedes en Hanna Merks, assetmanager bij Ymere geïnterviewd. De vertegenwoordigers voor Vastgoed Belang waren Co Koning, algemeen directeur van Vastgoed Belang, Peter Hagedoorn en Louis Kagenaar, beiden particulier belegger en initiatiefnemer van de sectie Ondernemende Particuliere Beleggers (O.P.B.) van Vastgoed Belang.

5.3. Onderzoeksaanpak

Op basis van de theoretische uitgangspunten, de uitkomsten van de gehouden enquête alsmede de vraagstelling zijn voorafgaand aan de interviews zeven stellingen (zie 5.4) geformuleerd. Daarnaast waren er vier thema's met betrekking tot de huurwoningenmarkt benoemd waar tijdens de interviews dieper op in kon worden gegaan, namelijk:

1) Huurbeleid
2) Verhuurderheffing
3) Scheefwonen
4) De vrije sector

De zes expert interviews vonden plaats in de periode van medio mei tot medio juni 2016. Een interview duurde gemiddeld ongeveer drie kwartier tot één uur. Om de validiteit en betrouwbaarheid van de uitwerkingen van de interviews te kunnen waarborgen heeft er achteraf een membercheck plaats gevonden waarbij de respondenten in staat werden gesteld binnen een bepaalde periode te reageren op de uitwerking van hun interview. De opmerkingen en wijzigingen van de respondenten zijn in de uitwerking doorgevoerd. In bijlage 2 is per interview een samenvatting van het gesprek terug te lezen.

5.4. Stellingen

Tabel 5

		IVBN v. Blokland	IVBN Heilig	Vastgoed Belang Koning	Vastgoed Belang Hagedoorn/ Kagenaar	Aedes Calon	Aedes Merks
1.	De liberalisatiegrens dient te worden verlaagd	Eens	Eens	Eens	Eens	Oneens	Oneens
2.	Te liberaliseren huurwoningen moeten zo snel mogelijk worden verhuurd in de vrije sector	Eens	Eens	Eens	Eens	Oneens	Oneens
3.	In een gespannen woningmarkt kan de liberalisatiegrens omlaag	Eens	Oneens	Oneens	Eens	Oneens	Oneens
4.	De verhuurderheffing dient te worden afgeschaft	Eens	Eens	Eens	Eens	Eens	Eens
5.	Voor een betere doorstroming is een strengere aanpak van scheefwoners noodzakelijk	Eens	Eens	Eens (***)	Eens	Oneens	Eens
6.	De krapte op de (huur-)woningenmarkt zal een stijgend effect hebben op de gemiddelde huurprijs van een vrije sector woning	Eens (*)	Eens (**)	Eens	Eens	Eens	Eens
7.	De huurwoningenmarkt kent een gat (van €600 tot €850) in het aanbod tussen de sociale- en vrije sector	Eens	Eens	Eens (****)	Eens	Oneens (*****)	Eens
	*	Eens, maar er zit een plafond aan. Concurrentie met lokale koopwoningmarkt.					
	**	Zolang geld goedkoop blijft.					
	***	Eens v.w.b. de aanpak van scheefwoners in corporatiewoningen.					
	****	Geldt alleen voor gebieden waar de druk op de markt zit					
	*****	Er zijn genoeg woningen tussen €600,- en €700.- Probleem ontstaat tussen €750,- en €1.000,- . Alleen in de overspannen gebieden.					

Tabel 5 geeft de zeven “eens/oneens” stellingen weer welke bij aanvang van ieder gesprek aan de ondervraagde experts zijn voorgelegd alsmede hun reactie op de stellingen.
In de uitwerking van de vier thema paragrafen zal nader op de uitkomsten van de stellingen worden ingegaan.

Stelling 1, 2 en 3	:paragraaf 5.5.1	huurbeleid
Stelling 4	:paragraaf 5.5.2	verhuurderheffing
Stelling 5	:paragraaf 5.5.3	scheefwonen
Stelling 6 en 7	:paragraaf 5.5.3	vrije sector

5.5. Thema’s

Naast de zeven stellingen zijn er tijdens elk expertinterview in een open gesprek vier thema’s aan de respondenten voorgelegd. De gekozen thema’s met onderliggende onderwerpen “raken” de actuele ontwikkelingen en uitdagingen die spelen op huurwoningmarkt alsmede de in dit onderzoek behandelde relevante hervormingen.
Om de uitkomsten van de verschillende interviews achteraf te kunnen vergelijken werden zonodig onderwerpen door de interviewer aangedragen. Paragrafen 5.5.1. tot en met 5.5.4 geven per thema de meest opvallende overeenkomsten dan wel verschillen weer.

5.5.1. Huurbeleid

De onderwerpen die onder het thema huurbeleid zijn besproken betreffen o.a. de hoogte van de liberalisatiegrens almede de bevriezing daarvan; het liberaliseren van het gereguleerde segment; het nieuwe WWS (Woningwaarderingsstelsel) alsmede de maximale huurverhoging per 1 juli 2017.

Wat direct opvalt is de tegenstelling tussen de beleggers en de corporaties. Daar waar de beleggers pleiten voor het verlagen van de liberalisatiegrens en het liberaliseren van de gereguleerde -te liberaliseren- voorraad zijn de corporaties hier juist tegen dit idee (stelling één en twee). De corporaties willen voor hun doelgroep een zo groot mogelijke sociale woningvoorraad aanhouden, terwijl de beleggers juist zoveel mogelijk van regulering af willen en daarom pleiten voor een grotere vrije sector. Daarnaast willen de corporaties er voor waken dat in de gespannen woonmarkten de prijs van een geliberaliseerde huurwoning nog slechts voor een kleine doelgroep betaalbaar is. “In Amsterdam worden mensen uitgezogen door beleggers die onverantwoorde rendementen willen behalen over de ruggen van de woningzoekers”; zegt de heer Calon van Aedes.

De Beleggers daarentegen geven aan meer dan bereid te zijn om betaalbare huurwoningen te bouwen, maar dan wel onder bepaalde voorwaarden. Zij willen het liefst zoveel mogelijk vrijgesteld zijn van elke vorm van regulering (en eventuele bijkomende heffingen) om vervolgens de huurprijs tot stand laten komen door de vraag uit de markt. Door voldoende geliberaliseerd aanbod te creëren zal volgens de beleggers, als gevolg van concurrentie, de gemiddelde huurprijs genormaliseerd worden.

De beleggers verwachten dan echter wel een “passende” grondprijs om in dit lagere vrije sector huursegment te kunnen investeren. Geconstateerd wordt dat gemeenten nog te vaak een korte termijn visie hebben en voor de hoogste opbrengst gaan met als gevolg dat de grond voor het bouwen van koopwoningen wordt aangeboden en niet voor huurwoningen.

Over het verlagen van de liberalisatiegrens in een gespannen woningmarkt (en de markt vervolgens de prijs te laten bepalen) bestaat onder de respondenten geen consensus (stelling drie). Beleggers zijn voorstander van een algehele verlaging. Beide vertegenwoordigers van de corporaties zijn überhaupt tegen het verlagen van de liberalisatiegrens.

Alle ondervraagde experts zijn tevreden over het nieuwe WWS en het gegeven dat nu ook marktwerking voor een deel in de puntentelling is verwerkt middels de WOZ waarde. De aanpassing lijkt, voor zover de experts dat kunnen overzien, nog geen echt grote gevolgen te hebben.

Na een aantal jaren te maken hebben gehad met de complexe inkomensafhankelijke huurverhoging zijn de experts tevreden met het enigszins vereenvoudigde huurverhogingsbeleid voor 2017. De inkomenstoets kent nog slechts één inkomensgrens. Daarentegen wordt het uitsluiten van AOW-ers en ‘grotere’ gezinnen voor de inkomenstoets door de beleggers wel weer als een complicerende factor beschouwd.

Daar waar beleggers streven naar een inflatiebestendige huurverhoging pleit de heer Calon van Aedes naast de huursombenadering voor huurmatiging (dit was het uitgangspunt van het door Aedes en Woonbond afgesloten sociaal huurakkoord) omdat hij de reële inkomens van de sociale doelgroep de afgelopen jaren heeft zien afnemen.
De beleggers zijn verheugd dat de motie van Aedes en de Woonbond het in de Eerste kamer niet heeft gehaald met als gevolg dat huursombenadering niet geldt voor particuliere en commerciële verhuurders.

5.5.2. Verhuurderheffing

Over de verhuurderheffing zijn alle ondervraagde experts duidelijk; deze heffing dient zo snel mogelijk te worden afgeschaft (stelling vier). Zowel de particuliere- als de institutionele beleggers zijn van mening dat het onterecht is dat zij de heffing moeten betalen. Deze zou volgens hen bij de corporaties moeten liggen omdat zij hun bezittingen in het verleden hebben kunnen opbouwen met belastinggeld.
Zoals Co Koning van Vastgoed Belang stelt; “Particuliere beleggers en woningbouwcorporaties zijn nooit gelijk geweest, zijn nog steeds niet gelijk en zullen nooit gelijk worden”. De heer Koning constateert dat wij met zijn allen geld aan het “rondpompen” zijn met alle administratieve rompslomp van dien. De Staat geeft huurtoeslag aan huurder – huurder betaalt met deel van deze toeslag de huur aan verhuurder-verhuurder betaalt via de verhuurderheffing weer een stuk van de huurtoeslag terug aan de Staat.
Daarnaast heeft de maatregel een negatief effect op de huurwoningmarkt. Zo blokkeert de verhuurderheffing nieuwe investeringen. De institutionele belegger wordt volgens Frank van Blokland, directeur van de IVBN, uit een stuk markt verdreven. Hij geeft aan dat bij het ontwikkelen van nieuwbouw door beleggers nauwlettend naar het aantal WWS punten wordt gekeken om het risico te verkleinen dat een woning qua punten onder de liberalisatiegrens terecht komt.
De heer Calon vindt de verhuurderheffing “de meest debiele maatregel die er is”. Maatschappelijk gezien vindt hij het een slechte maatregel, want je de belasting legt bij de armste categorie. Systeemtechnisch is het volgens Calon ook geen goede maatregel want het is een verstoring van de woningmarkt die leidt tot “perverse gedragingen” (“als ik de huur over de liberalisatiegrens gooi dan betaal ik geen verhuurderheffing meer”). Ook vanuit een investeringstechnisch oogpunt heeft de heffing volgens hem een negatief effect. Op het moment dat het aantal investeringen daalt als gevolg van de crisis “pak je nou net die marktpartij die had kunnen investeren”. “Die haal je het geld uit de portemonnee”. De val van veertigduizend woningen per jaar naar zeventienduizend is volgens Calon voor een groot deel hierdoor te verklaren.

Mevrouw Merks van Ymere is van mening dat het maatschappelijke geld beter kan worden ingezet door nieuwe woningen te bouwen voor mensen die dit het hardst nodig hebben. De meeste experts delen de mening dat juist door te investeren in het middensegment er op andere manieren inkomsten voor de schatkist binnen zullen komen. Mocht het afschaffen van de verhuurderheffing niet mogelijk zijn dan zou je volgens de heer Calon nog kunnen opteren voor een investeringsaftrekregeling voor partijen die extra investeren in de productie of verduurzaming van vastgoed.

5.5.3. Scheefwonen

Er zijn twee soorten “scheefwoners”. De huurders die ten opzichte van hun inkomen een lage huur betalen (goedkope scheefwoners) en de huurders die juist een te hoge huur in relatie tot hun inkomen betalen (dure scheefwoners).
Het merendeel van de ondervraagden denkt dat een strengere aanpak van de “goedkope scheefwoners” de doorstroming zal bevorderen (stelling vijf).

De afgelopen vier jaar (2013 t/m 2016) is getracht het goedkoop scheefwonen tegen te gaan door toepassing van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Doel was huurders die een te lage huur betaalden te prikkelen om meer te betalen of om door te stromen naar een vrije sector huurwoning dan wel een koopwoning.
Over het effect van deze methode lopen onder de ondervraagden de meningen uiteen. Vanzelfsprekend zijn als gevolg van de hogere huurverhogingspercentages de huren sneller gestegen. Volgens de heer van Blokland zal de gunstige koopwoningmarkt alsmede de historisch lage rente waarschijnlijk ook een belangrijke rol hebben gespeeld bij het tegengaan van de goedkope scheefwoners. Maar mogelijk zijn ook de inkomens gedaald. De inkomensafhankelijke huurverhoging was volgens de experts een erg omslachtig en administratief proces dat tot allerlei fouten heeft geleid en gebaseerd was op verouderde inkomensgegevens. Veel particuliere beleggers zagen deze huurverhogingsmethode als een “hoop gedoe” en hebben er om die reden voor gekozen geen inkomensgegevens bij de Belastingdienst op te vragen.
Feit is dat ondanks de inkomensafhankelijke verhogingen nog veel scheefwoners in hun woning zijn blijven zitten. Dit is in veel gevallen niet eens een keuze maar wordt afgedwongen door de omstandigheden. “Mensen worden eigenlijk ergens gevangen gehouden omdat ze geen stap kunnen maken want dan zijn ze per definitie de klos”, merkt Hagedoorn van sectie Ondernemende Particuliere Beleggers op. Omdat er voor deze doelgroep weinig betaalbaar aanbod in de vrije sector en de koopmarkt is, zal een huurder niet gaan verhuizen vanwege een extra verhoging van een paar procent. Als gevolg daarvan blijft de woningmarkt op slot.

De meeste experts zien in plaats van de incrementele verhoging liever dat de huren versneld (genoemd wordt een (herzienings-)periode van drie tot vijf jaar) naar markthuur worden opgetrokken. De heer Calon van Aedes oppert verder nog het alternatief van het kopen van de woning tegen marktwaarde of simpelweg plaats maken voor iemand met een lager inkomen. Voor de huurders die de markthuur niet kunnen betalen zou er een vangnet beschikbaar moeten zijn. Een dergelijk vangnet ontbreekt nu nog. Veel corporaties hebben lange (geschoonde) wachtlijsten en er is weinig aanbod in het betaalbare middensegment.

Per 1 juli 2017 verdwijnt de inkomensafhankelijke huurverhoging. Vanaf dat moment zal sprake zijn van een maximale jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurwoningen van tweeënhalf procent boven inflatie. Daarnaast wordt er een jaarlijkse “inkomenstoets” in de hele gereguleerde voorraad geïntroduceerd. Huurders met een inkomen van €39.000,- of meer kunnen een huurverhoging van vier procent boven inflatie aangezegd krijgen. De experts plaatsen vraagtekens bij de hoogte van deze inkomensgrens. De heer Calon zou de grens liever zien op het niveau van de oude ziekenfondsgrens (€43.000,-). Andere experts noemen een inkomensgrens van €50.000,-.
Volgens Calon is het aantal dure scheefwoners als gevolg van stijgende huren en dalende inkomens toegenomen terwijl het aantal goedkope scheefwoners is afgenomen. Het nieuwe beleid van “passend toewijzen” voorziet in deze ontwikkeling. Als gevolg van passend toewijzen wordt voorkomen dat huurders met een te kleine beurs een te hoge huur gaan betalen. Het beleid van passend toewijzen oefent echter alleen invloed uit aan de voorkant (bij het aangaan van nieuw huurcontract). Het heeft geen effect op lopende contracten.

5.5.4. Vrije sector

De vier ondervraagde beleggers zijn het eens. Het is van belang dat er een veel grotere vrije sector huur komt. Een sector zonder regulering die als volwaardige buffer zou moeten fungeren tussen de sociale voorraad en de koopsector. De bestaande huurwoningvoorraad van de marktpartijen kent een grote hoeveelheid gereguleerde woningen met de potentie om bij mutatie te liberaliseren. Door de liberalisatiegrens te verlagen, een wens van de beleggers, zou dit aantal nog verder toenemen.
De ondervraagde experts namens de corporaties zijn tegen het verlagen van de liberalisatiegrens. Ze willen ervoor waken dat de groei van de vrije sector ten koste gaat van het gereguleerde aanbod. Het gegeven dat corporaties zich in principe alleen met DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) bezig houden heeft nog niet geresulteerd in de verwachte verkooptransacties tussen corporaties en beleggers. Zolang corporaties niet of nauwelijks overgaan tot verkoop van hun woningen zal de groei van de vrije sector uit nieuwbouw moeten komen. Als gevolg van de actuele vraag naar woningen in de vrije sector alsmede de interessante rendementen zullen beleggers geïnteresseerd zijn om te investeren en zal het aanbod toenemen. De experts verwachten echter niet dat deze toename grote vormen zal aannemen.

Hanna Merks van Ymere is zelfs van mening dat het niet ondenkbaar is dat het geliberaliseerde aanbod afneemt. Een corporatie heeft immers geen kerntaak meer als het gaat om de vrije sector. Het nieuw te realiseren vrije sector aanbod vanuit de corporaties zal daarom aanzienlijk verminderen. Wanneer een corporatie een object onder de DAEB portefeuille wil laten vallen kan deze besluiten de huurprijs onder de liberalisatiegrens te brengen: hiermee wordt in feite een geliberaliseerde woning aan de vrije sector voorraad onttrokken.
Dit zou dan wel extra kansen bieden voor beleggers, al moet er dan nog wel bouwgrond beschikbaar zijn. En daar wringt de schoen.

De gemeenten hebben het volgens de heer Koning van Vastgoed Belang “weer in hun bol” gekregen met de grondprijzen. Een belegger wil graag investeren in het middensegment maar zal dan wel een passende grondprijs willen betalen, een prijs die lager ligt dan de grondprijs van een koopwoning.
Volgens de heer Heilig van Syntrus Achmea Real Estate & Finance zou het beter zijn wanneer er nieuw grondbeleid wordt ontwikkeld om de bouwproductie weer op gang te krijgen. Er is volgens hem een grote druk op huisvesting voor de doelgroep van één, twee keer modaal. Alleen wordt dit nu niet gefaciliteerd. Door de productie voor dit segment te bevorderen (zowel koop als huur) voeg je voorraad toe waaruit ook verschillende opbrengsten zullen voortvloeien. Een Wethouder Grond of Financiën is niet bereid om af te boeken op grond, maar wacht liever. De heer Calon geeft een verklaring voor deze impasse. Daar waar in het verleden het grondbedrijf werd gezien als de cashcow van de gemeente is het grondbezit als gevolg van de afwaarderingen tijdens de crisis tegenwoordig eerder een blok aan het been. De beleggers en de corporaties hebben tijdens de crisis wel het nodige op de grond afgeschreven. De meeste gemeenten hebben dit echter niet gedaan. Daarnaast hebben drie decentralisaties (bijstand, WMO en zorg) gezorgd voor een kanteling in politiek denken. Wanneer je het grondbeleid koppelt aan efficiënt en betaalbaar bouwen dan zou je volgens de heer Heilig de doorstroming op gang moeten kunnen krijgen. Alleen kijken naar opbrengsten uit grond is een te korte termijn beleid. Een hogere bouwproductie kan een gemeente op langere termijn mogelijk veel meer opleveren. Zolang de grondprijzen (te) hoog zijn voor het huursegment en het risico van regulering en verhuurderheffing boven de hoofden van de investeerders hangt zal het middensegment slechts mondjesmaat toenemen.

De krapte zal een stijgend effect hebben op de gemiddelde huurprijs van een vrije sector huurwoning (stelling zes).
Alle ondervraagde experts zijn van mening dat er sprake is van gat in aanbod tussen de sociale sector en de vrije sector (stelling zeven). Niet iedereen is het eens over de bandbreedte van het gat, maar het is overduidelijk dat er in -vooral de schaarste gebieden- sprake van is.

Het gat wordt volgens de heer Koning van Vastgoed Belang enerzijds veroorzaakt door de liberalisatiegrens en de mogelijkheid om tot die grens in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Aan de bovenkant wordt het gat begrensd door de koopmarkt (waarbij de hypotheekrente aftrek ook van invloed is).
Volgens de heer Calon is het gebrek aan doorstroming in de woningmarkt alleen op te lossen door voor huurwoningen markthuren te vragen en daarnaast aan de koopzijde de aftrek voor hypotheekrente geleidelijk af te schaffen. De 15 miljard euro die door het eventueel afschaffen van de hypotheekrenteaftrek vrij komt zou ter compensatie per belastingschijf moeten worden “teruggegeven”. De consumptiekracht zal vervolgens hetzelfde blijven.
De marginale belastingdruk zal dalen en het systeem wordt hierdoor veel simpeler. Voor bovenstaande hervormingen wordt volgens de heer Calon niet geopteerd omdat politici vastzitten in hun ideologie en hun achterban. “Links” heeft geen zin om aan de markthuren te beginnen en “rechts” heeft geen zin om de hypotheekrente aftrek aan te pakken. Beide kampen houden elkaar in evenwicht. Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek zou volgens Calon de grootste impact op de vrije huursector hebben. De heren van Blokland en Koning noemen het terugbrengen van de woningbouwcorporaties naar hun oorspronkelijke kerntaak de belangrijkste hervorming met het meeste effect voor de vrije sector.

5.6. Conclusie

De interviews hebben de bestaande tegenstelling tussen een belegger en een corporatie duidelijk weergegeven. De corporaties willen voor hun doelgroep een zo groot mogelijke sociale woningvoorraad behouden terwijl de beleggers juist zoveel mogelijk van regulering af willen en daarom pleiten voor een grotere vrije sector die als volwaardige buffer zou moeten fungeren tussen de sociale voorraad en de koopsector.
Over de verhuurderheffing zijn alle ondervraagde experts het eens; deze heffing dient zo snel mogelijk te worden afgeschaft. Meest genoemde argument is dat nieuwe investeringen als gevolg van de verhuurderheffing worden geblokkeerd, daar waar er juist behoefte is aan investeringen en dan met name in het middensegment. De respondenten zijn van mening dat door te investeren in het middensegment er op andere manieren inkomsten voor de schatkist binnen zullen komen.
Het merendeel van de ondervraagden denkt dat een strengere aanpak van de “goedkope scheefwoners” de doorstroming zal bevorderen. Echter, ondanks de doorgevoerde inkomensafhankelijke verhogingen van de afgelopen vier jaar (2013t/m 2016) zijn nog veel scheefwoners in hun woning zijn blijven zitten. Voornaamste reden is dat voor deze doelgroep weinig betaalbaar alternatief aanbod in de vrije sector en de koopmarkt beschikbaar is. Als gevolg daarvan blijft de woningmarkt op slot en is er tevens in de schaarste gebieden sprake van gat in aanbod tussen de sociale sector en de vrije sector.

De verwachting is dat het aanbod in de vrije sector zal toenemen, echter niet in grote mate. Als gevolg van de woningwet zal het nieuw te realiseren vrije sector aanbod vanuit de corporaties aanzienlijk verminderen. De corporaties lijken verder vooralsnog slechts mondjesmaat afstand te doen van te liberaliseren woningcomplexen. Zolang corporaties niet of nauwelijks overgaan tot verkoop van hun woningen en de liberalisatiegrens niet naar beneden wordt bijgesteld zal de groei van de vrije sector uit nieuwbouw moeten komen. Als gevolg van het grondbeleid van gemeenten komt echter de productie van betaalbare nieuwbouwwoningen maar langzaam op gang. Zowel de particuliere als institutionele beleggers willen graag betaalbare huurwoningen bouwen maar verwachten wel een passende grondprijs om in dit huursegment op een verantwoorde manier rendabel te kunnen investeren.

6. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk komen de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken samen. De conclusies geven antwoord op de deelvragen alsmede de centrale vraag van dit onderzoek.
De centrale vraag betreft: Wat zijn de mogelijke effecten van de hervormingen op de woningmarkt voor de geliberaliseerde huurwoningmarkt?
Om deze vraag te kunnen beantwoorden is desk- en field research verricht. Er is een schriftelijke enquête gehouden onder tweeëndertig vastgoedprofessionals die actief acteren in het veld van de huurwoningmarkt. De respondenten vertegenwoordigen in totaal circa een half miljoen huurwoningen. De enquête had een respons van vierentachtig procent. Vervolgens zijn er zes expertinterviews gehouden met vertegenwoordigers van de drie marktpartijen. Hierdoor kon een extra verdiepingsslag op de uitkomsten van de enquête plaats vinden en is tevens de actualiteit meegenomen.

6.1. Conclusies

Voor wat betreft de onderzoeksdeelvragen (zie pagina 10) kan het volgende worden geconcludeerd.

1) Welke marktpartijen bevinden zich in het krachtveld van de Nederlandse huurwoningmarkt? Wat is de doelstelling van deze marktpartijen?
Het onderzoek leert dat van de circa 2.906.500 huurwoningen in Nederland (veertig procent van de totale woningvoorraad) ongeveer achtenzeventig procent in eigendom is van de corporaties. De resterende circa zeshonderdvijftigduizend huurwoningen zijn eigendom van de institutionele- en de particuliere belegger. Kerntaak van een woningcorporatie is het zorgen voor de huisvesting van mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn. De particuliere belegger streeft naar een “decent profit” door een toekomstbestendig woningbezit op te bouwen. De doelstelling van de institutionele belegger is het beheren van vermogen voor de deelnemers, teneinde in de toekomst uitkeringen te kunnen doen. Hiertoe wordt het geld belegd met het doel om een hoog rendement te behalen tegen een in de ogen van de deelnemers aanvaardbaar risico.

2) Welke wetwijzigingen zijn van invloed op de geliberaliseerde sector?
De belangrijkste wetswijzigingen die van invloed zijn op de geliberaliseerde sector blijken te zijn:
a) woningcorporaties weer terug naar hun kerntaak;
b) de invoering van de verhuurderheffing;
c) de bevriezing van de liberalisatiegrens;
d) de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
e) de aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel;
f) introduceren van inkomensgrens voor sociale huurwoningen

3) Wat is de zienswijze van marktpartijen op deze wetswijzigingen en hun effecten?
De zienswijze van de marktpartijen op deze wetswijzigingen en hun effecten zijn zeer uitvoerig onderzocht. De voornaamste conclusies van het kwalitatieve onderzoek zijn:

a) De marktpartijen lijken zich te kunnen vinden dan wel te berusten in het gegeven dat de woningcorporaties weer terug gaan naar hun oorspronkelijke kerntaak; namelijk het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De heren van Blokland en Koning noemen deze wetswijziging zelfs de belangrijkste hervorming met het meeste effect voor de vrije sector.

b) Alle marktpartijen zijn tegen de verhuurderheffing en zouden deze het liefst zo snel mogelijk afgeschaft zien. De verhuurderheffing heeft een negatief effect gehad op de mogelijkheid dan wel bereidheid van beleggers en corporaties om te investeren in nieuwe projecten met huurprijzen onder de liberalisatiegrens. De verwachting is dat door deze maatregel af te schaffen de investeringen in de bovenkant van het gereguleerde segment alsmede de onderkant van het middensegment zullen toenemen en als zodanig via andere wegen inkomsten voor de schatkist gegenereerd zullen worden.

c) Het gros van de beleggers is van mening dat de –voor drie jaar bevroren- liberalisatiegrens van €710,68 gelijk moet blijven dan wel naar beneden dient te worden bijgesteld. Beleggers zijn voor het liberaliseren van de huurwoningmarkt met als doel een omvangrijker vrije sector met minimale regulering te creëren die als volwaardige buffer zou moeten fungeren tussen de sociale voorraad en koopsector. Daarin verschillen de beleggers met het merendeel van de corporatie respondenten.
De corporaties willen voor hun doelgroep een zo groot mogelijke sociale woningvoorraad behouden en zijn daarom tegen een verlaging van de liberalisatiegrens.

d) Het merendeel van de respondenten is van mening dat goedkope scheefwoners harder moeten worden aangepakt om de doorstroming op gang te helpen. De inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben de huren versneld doen stijgen, echter deze maatregel heeft niet geresulteerd in de beoogde betere doorstroming van de markt; de woningmarkt zit nog steeds op slot.

e) De marktpartijen lijken tevreden over het nieuwe woningwaarderingsstelsel en het gegeven dat nu ook marktwerking voor een deel in de puntentelling is verwerkt middels de WOZ waarde.

f) Dat er voor sociale woningen een inkomensgrens geldt daar kunnen de drie marktpartijen zich wel in vinden. Volgens Aedes ligt deze inkomensgrens echter te laag met waardoor een bepaalde groep huishoudens tussen wal en schip valt. Mede als gevolg van de lobby van Aedes mogen tot en met 2020 maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 39.874,- (prijspeil 2016). De IVBN en Vastgoed Belang waren niet blij met dit besluit. Beide marktpartijen zijn van mening dat dit een negatief effect heeft op de beoogde marktwerking in de vrije sector met een verdere toename van wachtlijsten in de gereguleerde sector tot gevolg. De tijdelijke maatregel wordt gezien als een belemmering van de doorstroom naar de vrije sector.

4) Wat zijn de gevolgen voor de vraag en aanbodzijde van de geliberaliseerde huurwoningmarkt?
De vrije sector vormt met ongeveer viereneenhalf procent van de totale koop- en huurwoningmarkt slechts een beperkt deel van het totale woningaanbod. De beperkte omvang is een direct gevolg van de “concurrentie” die de vrije sector ondervindt van de gesubsidieerde sociale huur- en koopmarkt. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vooral in de schaarste gebieden sprake is van een gat in het aanbod tussen enerzijds de sociale sector en anderzijds de vrije sector. Dit gat (met een –arbitraire- bandbreedte van €710,68 tot ongeveer €950,-) wordt ook wel het “middensegment” genoemd.

De verwachting is dat het aanbod in de vrije sector zal toenemen, echter niet in grote mate. Als gevolg van de woningwet zal het nieuw te realiseren vrije sector aanbod vanuit de corporaties aanzienlijk verminderen. De corporaties lijken verder vooralsnog slechts mondjesmaat afstand te doen van hun mogelijk te liberaliseren woningcomplexen. Zolang corporaties niet of nauwelijks overgaan tot verkoop van hun woningen en de liberalisatiegrens niet naar beneden wordt bijgesteld zal de groei van de vrije sector uit nieuwbouw moeten komen. Als gevolg van het grondbeleid van gemeenten komt echter de productie van betaalbare nieuwbouwwoningen maar langzaam op gang.
De invoering van de verhuurderheffing en de bevriezing van de liberalisatiegrens dragen bij aan de toename van het aanbod in de vrije sector, zei het mondjesmaat.
De introductie van inkomensgrens voor sociale huurwoningen alsmede de aanpak van scheefwonen heeft geresulteerd in een toenemende vraag naar betaalbare vrije sector woningen. Daarbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat door het uitblijven van het aanbod in dit segment de reeds zittende “goedkope scheefwoners” niet in beweging zijn gekomen.

V.w.b. verdere verwachtingen m.b.t. de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde van de vrije sector kan geconcludeerd dat veel afhangt van welke beslissingen de overheid in de toekomst zal nemen met betrekking tot het subsidiëren van de sociale huur alsmede de koopmarkt. Het verminderen dan wel afschaffen van dergelijke subsidievormen zal resulteren in groei van zowel de vraag als aanbod van de vrije sector. Daarnaast zou de overheid invloed kunnen uitvoeren op het grondbeleid van gemeenten om de bereidwillige particuliere- en institutionele beleggers in staat te kunnen stellen te investeren in het middensegment.
Concluderend kan worden gesteld dat de in dit onderzoek behandelde maatregelen van minister Blok een goede stap in de richting zijn maar dat echte hervorming van de huurwoningmarkt is uitgebleven. Door de subsidiering van zowel de sociale huur- als de koopmarkt alsmede een tekort aan huurwoningen in het middensegment is de gewenste doorstroming uitgebleven. Het mogelijke risico van een verhuurderheffing maakt beleggers huiverig om te investeren in het segment om en nabij de liberalisatiegrens.
Met name v.w.b. bovengenoemde aandachtsgebieden dient er een kanteling teweeg te worden gebracht om een einde kunnen maken aan de impasse op de woningmarkt.
Tot die tijd kunnen de maatregelen worden gezien als symptoombestrijding.

6.2. Reflectie

Het onderzoek betreft een zeer actueel onderwerp. Tijdens de doorlooptijd van het onderzoek zijn er door de politiek nog wijzigingen aangebracht in de wetsvoorstellen. Omdat de expertinterviews bijna een jaar later plaatsvonden dan de enquête, was het toch mogelijk om een aantal recente wetswijzigingen mede in het onderzoek te betrekken.
De focus van het onderzoek heeft gelegen op het peilen van meningen bij respondenten van drie marktpartijen. Dit betekende dat de respondentengroep beperkt in aantal was. De geïnterviewde vastgoedprofessionals vertegenwoordigen echter in totaal circa een half miljoen huurwoningen. Dit laatste feit in combinatie met de vastgoedexpertise en ervaring van de ondervraagden maakt het verantwoord om de bevindingen - waar er in antwoorden duidelijke patronen zichtbaar werden - a) als valide en betrouwbaar te zien en b) deze te generaliseren. Zeker wanneer vastgestelde patronen vervolgens tijdens de expert interviews, met o.a. de drie topfunctionarissen van de brancheorganisaties, zijn bevestigd.
Gezien de actualiteit van de meeste hervormingen zijn er nog te weinig gegevens beschikbaar om e.e.a. op dit moment -zinvol-kwantitatief te toetsen. Daarnaast is gebleken dat bepaalde wetswijzigingen pas hun uitwerking hebben op het moment dat een huurwoning muteert. Te zijner tijd zou er voor gekozen kunnen worden om een aantal gevolgen van de hervormingen kwantitatief te toetsen.
Te denken valt bijvoorbeeld aan het in kaart brengen van de ontwikkeling van het aanbod in de vrije sector, of het aantal scheefwoners over vijf jaar te vergelijken ten opzichte van 2013 toen de inkomensafhankelijke huurverhoging werd geïntroduceerd. Maar ook kunnen de gevolgen voor de gemiddelde huurprijs van een geliberaliseerde huurwoning worden onderzocht.

Naast de drie marktpartijen had in een bredere enquête ook de visie van de politieke partijen evenals de visie van de gemeenten in het onderzoek betrokken kunnen worden. Met het oog op de aanstaande verkiezingen is het wellicht interessant om in kaart te brengen wat het standpunt is van de verschillende politieke partijen aangaande de woningmarkt.
Daarnaast zou er nader onderzoek verricht kunnen worden naar het grondbeleid van de gemeenten gelegen in de schaarste gebieden.

6.3. Enige aanbevelingen

In het licht van eerdere conclusies en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek zouden de volgende aanbevelingen nader onderzocht en uitgewerkt kunnen worden.

1) Het toekomstig woningmarktbeleid van de verschillende politieke partijen (partij programma's) analyseren en de mogelijke effecten daarvan nagaan voor de betrokken marktpartijen.

2) Afschaffen van de verhuurderheffing. In plaats daarvan stimuleren van investeringen in het middensegment om zodoende het gat dat bestaat tussen de sociale sector en de vrije sector te verkleinen. De positieve financiële neveneffecten van deze investeringen voor de schatkist laten doorrekenen.

3) De overheid moet de gemeenten stimuleren om een effectief grondbeleid te voeren waardoor er meer vrije sector huurwoningen worden gecreëerd. Tevens onderzoek verrichten naar alternatieve inkomsten om eventuele lagere grondopbrengsten te beperken dan wel te kunnen compenseren.

4) De juridische mogelijkheden verkennen om zittende goedkope scheefwoners versneld naar maximaal redelijk dan wel markthuur te brengen.

Literatuurlijst:

Baarda, B. e.a. (2009). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek.* Groningen: Noordhoff Uitgevers

Baarda, B. e.a. (2012). *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen: Noordhoff Uitgevers

Blok, S.A. (11 april 2013). *Brief over uitvoering motie Monasch-Visser, Kamerstuk 33400-VII-37, kenmerk 2013-0000194152*

Blokland F.J.W. van (vastgoedrecht 2014-3). *Helder speelveld tussen corporaties en beleggers nodig om vrijesector-huurmarkt te laten groeien*. Zutphen: Uitgeverij Paris B.V.

Capital Value B.V. (2016). *De woning(beleggings)markt in beeld 2016.* Utrecht: Capital Value B.V.

Coase, R.H. (1937). *The Nature of the Firm.* Economica. Vol 4, No 16. Oxford: Blackwell Publishing

Conijn, J. (2011). *De vastgoedlezing 2011 - Woningcorporaties op een kruispunt.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate

Conijn, J & Schilder, F (2013). *Financierbaarheid van de restschuld.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate

Eichholtz, P.M.A. e.a. (2014). *Dutch Residential Investments in European Perspective*. Utrecht: Finance Ideas

Hoek-Gerritsen S. van (2015). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Uitgeverij Coutinho

Gool, P. van e.a. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers

Heijden, H.M.H. van der & Lamain, C.J.M. (2014). *De particuliere vastgoedbelegger in beeld*. Delft: Technische Universiteit Delft

IVBN. (2014). *IVBN visie: op de vrije sector huurwoningmarkt.* Voorburg: IVBN

IVBN. (2015). *Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur "omgekeerd Bidbook"*. Voorburg: IVBN

Marquard, A. & Van der Post, W.J. (2014). *Syllabus Marktanalyse ASRE.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate

North, D.C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance.* Cambridge: Cambridge University Press

Poulus, C. & Blijie, B. (2016). *Passend Wonen.* Delft: ABF Research B.V.

Van der Post, W.J. (2013). *Strategieën van grondeigenaren* in: Uitenbogaard L. en H. Veldman (2013). Strategie en Vastgoed. Noordhoff: Groningen

Roelofs, E.J.P. (2012). *Overheid aan zet in de woningmarkt*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate

Stec Groep (2016). *Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016*. Arnhem: Stec Groep

Verschuren, P. en H. Doorewaard (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Utrecht: Lemma

WSW. (2014). *Trendanalyse WSW 2015; Woningcorporaties 2014-2018*. Hilversum: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW. (2015). *Trendanalyse WSW 2015*. Hilversum: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Websites:

http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/onderzoek--huurstijging-in-2015-fors-lager.xml geraadpleegd op 8-5-2016.

http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/feiten-en-cijfers.xml geraadpleegd op 2-7-2016

http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/woning/hoe-ziet-de-gemiddelde-corporatiewoning-eruit/expert--hoe-ziet-de-gemiddelde-corporatiewoning-er.xml#Woningbezit+naar+huurprijsklasse+Nederland geraadpleegd op 2-7-2016

http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/passend-toewijzen/norm-passend-toewijzen-geldt-per-1-januari-2016.xml geraadpleegd op 6-8-16

http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/woningwet-in-de-praktijk/instrumenten/handreikingen-woningwet.xml geraadpleegd op 6-8-2016

http://www.bouwkennis.nl/persberichten/dieptepunt-nieuwbouw-op-35-000-woningen-2014/ geraadpleegd op 7-2-2015

http://www.bouwkennis.nl/persberichten/aantal-gereedgemelde-woningen-weer-boven-50-000-in-2017/ geraadpleegd op 8-5-2016

https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2014/12/aantal-huishoudens-met-onderwaarde-eigen-woning-fors-gegroeid geraadpleegd op 7-2-2015

http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2015/minder-huizen-onder-water.htm geraadpleegd op 8-5-2016

http://www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Vastgoedcijfers/Aantal-woningen.htm geraadpleegd op 8-5-2016.

http://www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Vastgoedcijfers/Hypotheken.htm geraadpleegd op 8-5-2016

http://www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Vastgoedcijfers/Gemiddelde-koopsom-3.htm geraadpleegd op 8-5-2016

http://www.nrc.nl/nieuws/2015/01/08/woningmarkt-imf-raadt-nederland-hervorming-huurmar-1454432-a126785 geraadpleegd op 17-1-2015

http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/13/77/6_SiebZeilstra_Hoedenktdewoningbelegger-1383226705.pdf geraadpleegd op 14-12-2014

https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/04/13/eerste-kamer-akkoord-met-wetsvoorstel-doorstroming-huurmarkt geraadpleegd op30-7-2016

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling geraadpleegd op 8-5-2016

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens geraadpleegd op 8-5-2016

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet geraadpleegd op 5-8-2016

Rijksoverheid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013). *Wonen in ongewone tijden*. Opgehaald van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/documenten/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden

Rijksoverheid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016). *Rapport Wonen in beweging.* Opgehaald van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging

http://nos.nl/artikel/644611-dijsselbloem-crisis-voorbij.html geraadpleegd op 8-2-2015

https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2016/20160407woningmarkt2016q1 geraadpleegd op 8-5-2016

http://www.nu.nl/economie/4223540/woningmarkt-trekt-in-bijna-alle-grote-europese-landen-aan.html geraadpleegd op 8-5-2016

Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (2014). *Hoofdrapport Parlementaire enquête Woningcorporaties*. Opgehaald van https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/atoms/files/5._hoofdrapport_parlementaire_enquetecommissie_woningcorporaties.pdf

http://www.uwv.nl/overuwv/pers/persberichten/2014/uwv--vanaf-2015-weer-banengroei.aspx geraadpleegd op 8-2-2015

https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/aftoppingsgrens geraadpleegd op 30-7-2016

http://www.wsw.nl/over-wsw/ geraadpleegd op 12-6-2016

Overig:

Diverse docenten: Collegestof module 1 en 2: Marktanalyse, februari en maart 2012

Bijlagen

Bijlage 1: Vragen en uitwerking Enquête vastgoedprofessionals marktpartijen

1) Door de hervormingen op de huurwoningmarkt zal naar verwachting het aanbod vrije sector huurwoningen toenemen.

a) Ja (ga verder naar vraag 2A en 2B)
b) Nee (ga verder naar vraag 3)

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 1					
a	23	8	8	4	3
b	4	0	0	0	4

Welke effecten zullen de diverse hervormingen hebben op de vrije sector huurwoningen?
In hoeverre zullen (onderdelen van de) hervormingen bijdragen aan verandering van het aanbod aan vrij sector huurwoningen? Welk effect verwachten de respondenten v.w.b. het aanbod?
Deze vraag geeft een heel duidelijk beeld. Met uitzondering van 4 respondenten uit woningcorporatiesector verwachten de overige 23 respondenten dat de hervormingen zullen leiden tot een toename van het aanbod vrije sector huurwoningen.

2A) De toename van vrije sector huurwoningen zal worden gerealiseerd (meerdere antwoorden zijn mogelijk):

a) als gevolg van inkadering commerciële activiteiten woningbouwcorporaties neemt interesse van partijen om te beleggen in vrije sector woningen toe.
b) door het geliberaliseerd verhuren van de reguliere voorraad met liberalisatie potentie in geval van mutatie(mede gestimuleerd door verhuurderheffing).
c) omdat de potentiële te liberaliseren woningvoorraad groeit door de (waarschijnlijke) tijdelijke bevriezing van de liberalisatiegrens (per 01/01/16).
d) omdat de introductie van de huursombenadering de toename van vrije sector woningen zal stimuleren.
e) anders, namelijk……

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 2A					
a	12	6	4	1	1
b	17	8	6	2	1
c	13	6	5	1	1
d	3	2	0	1	0
e	7	1	3	1	2

Als hoofdreden van deze toename noemen 17 van de 23 respondenten het geliberaliseerd verhuren van de reguliere voorraad (mede gestimuleerd door verhuurderheffing). Daarnaast verwachten 13 respondenten dat het bevriezen van de liberalisatiegrens zal resulteren in een toename van de geliberaliseerde woningvoorraad. 12 respondenten verwachten dat als gevolg van de inkadering van de commerciële activiteiten van woningbouwcorporaties de interesse van partijen om te beleggen in vrije sector woningen zal toenemen met als gevolg een toename van het aanbod.

2B) Het percentage geliberaliseerde woningen ten opzichte van de <u>totale woningvoorraad</u> (nu circa 4,5% = 325.000) zal de komende 5 jaar als gevolg van de hervormingen stijgen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 2B					
1	1	0	1	0	0
2	1	0	1	0	0
3	2	2	0	0	0
4	10	4	3	2	1
5	9	2	3	2	2

De 23 respondenten die hebben aangegeven een toename van het geliberaliseerde aanbod te verwachten is aanvullend gevraagd of ze verwachten of er ten opzichte van de totale woningvoorraad sprake zal zijn van een procentuele (nu 4,5%) toename van het aanbod. Het merendeel van de respondenten was het deels (10x) dan wel volledig (9x) met de stelling eens dat ook ten opzichte van de totale woningvoorraad het percentage geliberaliseerde

huurwoningen zal stijgen.

3) Indien "Nee" bij vraag 1: (meerdere antwoorden zijn mogelijk):

a) omdat door het nieuwe WWS zullen geliberaliseerde woningen in sommige regio's niet meer geliberaliseerd verhuurd kunnen worden.
b) ondanks aanpassingen van de maximale omvang van de hypotheek en hypotheekrenteaftrek, blijft de koopwoningenmarkt fiscaal gezien te veel gesubsidieerd.
c) door de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor een sociale woning naar 38.000 euro zal de vraag naar geliberaliseerde woningen afnemen.
d) corporaties zullen huiverig zijn om woningen over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB.
e) anders, namelijk……

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 3					
a	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0
c	0	0	0	0	0
d	2	0	0	0	2
e	2	0	0	0	2

Indien de respondenten hebben aangegeven geen toename van het aanbod te verwachten is ook aan hen gevraagd waarom zij dat denken. Twee respondenten verwachten dat corporaties huiverig zullen zijn om woningen te hevelen van DAEB naar niet-DAEB.
Twee andere reacties:
Corporaties zullen een deel van de woningen kunstmatig onder de grens houden.
Corporaties zullen meer woningen van VSH naar SH halen om beter aan te sluiten bij de huisvestingswet.

4) De gemiddelde mutatiegraad (het aantal gemuteerde woningen) binnen de vrije sector is de afgelopen 5 jaar gestegen.

a) Eens
b) Oneens
c) Weet niet

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 4					
a	14	4	6	2	2
b	8	3	2	1	2
c	5	1	0	1	3

Om een inschatting te kunnen maken naar de mogelijke gevolgen van de hervormingen is het goed om iets te weten over een paar relevante parameters, zoals bijvoorbeeld de mutatiegraad.
Op de vraag of de gemiddelde mutatiegraad in de vrije sector is gestegen denkt de meerderheid (14) van wel, 8 respondenten zijn het daar niet mee eens. 5 respondenten geven aan het niet te weten.

5) De gemiddelde mutatiegraad in de vrije sector is hoger dan de mutatiegraad in de gereguleerde sector.

a) Eens
b) Oneens
c) Weet niet

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 5					
a	21	8	7	1	5
b	4	0	1	2	1
c	2	0	0	1	1

Vraag 5 geeft een duidelijker beeld over de mutatiegraad. 21 respondenten geven aan dat de mutatiegraad in de geliberaliseerde sector hoger ligt dan in de gereguleerde sector. 4 zijn het daar niet mee eens en 2 respondenten geven aan het niet te weten.

6) Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging is de mutatiegraad onder huurders met een gereguleerd huurcontract

a) Afgenomen
b) Zo goed als gelijk gebleven
c) Toegenomen
d) Weet niet

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 6					
a	1	0	0	0	1
b	16	6	4	3	3
c	8	2	4	0	2
d	2	0	0	1	1

Op de vraag of de inkomensafhankelijke huurverhoging gevolgen heeft gehad voor de mutatiegraad onder huurders met een gereguleerd huurcontract geeft de ruime meerderheid (16x) aan dat de mutatiegraad onder deze huurders (ondanks de inkomensafhankelijke huurverhoging) zo goed als gelijk is gebleven. 8 respondenten zijn van mening dat de mutatiegraad wel degelijk is toegenomen als gevolg van deze maatregel.

7) De leegstand van huurwoningen in de vrije sector is de afgelopen 5 jaar geleidelijk toegenomen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

Indien u vraag 7 met “deels of volledig eens” heeft beantwoord:
wat was volgens u de reden van de stijging van de leegstand?Licht a.u.b. toe:

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 7					
1	6	2	2	0	2
2	8	1	1	2	4
3	6	3	0	2	1
4	4	1	3	0	0
5	3	1	2	0	0

Een andere relevante parameter is de leegstand in de huurvoorraad van de vrije sector. De leegstand kan ook gezien worden in relatie tot de mutatiegraad (vraag 4,5,6). Is de leegstand de afgelopen 5 jaar volgens de respondenten toegenomen? De minderheid denkt dat dit deels (4x) danwel volledig het geval is (3x). 6 respondenten nemen op deze vraag een neutrale stelling in. De meerderheid is het deels (8x) dan wel volledig (4x) oneens dat de leegstand is toegenomen.

8) Ter voorkoming van hoge leegstandskosten zijn de afgelopen 5 jaar de kosten voor verhuurgereed maken en huurkorting aanmerkelijk toegenomen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 8					
1	1	0	0	0	1
2	5	2	0	1	2
3	7	2	1	1	3
4	5	3	1	1	0
5	8	1	6	1	0

De leegstand lijkt dus niet te zijn toegenomen (vraag 7). Op de vraag of de kosten voor verhuurgereed maken en huurkorting de afgelopen 5 jaar zijn toegenomen nemen 7 respondenten een neutrale stelling in. 5 respondenten zijn het deel met deze stelling eens, 8 volledig. 5 respondenten zijn het deels met de stelling oneens.
Opvallend is dat 6 van de 8 beheerders het volledig met deze stelling eens zijn. De beheerder is immers de schakel die de woningen moet verhuren.

De leegstand is dus de afgelopen 5 jaar niet perse toegenomen, er zijn wel kosten (huurkorting, verhuurgereed maken) gemaakt om de leegstand terug te dringen.

9) Over het algemeen is er meer sprake van leegstand onder

a) Appartementen
b) Eengezinswoningen
c) Er is geen duidelijk aantoonbaar verschil in leegstand tussen appartementen en eengezinswoningen
d) Weet niet

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 9					
a	14	7	4	1	2
b	2	0	2	0	0
c	7	1	2	0	4
d	4	0	0	3	1

Op de vraag in welke type woning er over het algemeen meer leegstand is geeft de meerderheid (14x) aan dat dit onder de appartementen is. 7 respondenten geven aan dat er geen duidelijk aantoonbaar verschil is. Onder deze 7 respondenten zitten echter wel 4 corporaties. 4 respondenten (3 x particulieren) geven aan het niet te weten.

10) De huidige liberalisatiegrens van 710,68 is te hoog.

a) Eens; echter door de grens vanaf 2016 drie jaar te bevriezen komt de grens op een acceptabel niveau.
b) Eens; bevriezen alleen is onvoldoende. Het verlagen van de liberalisatiegrens naar €…… ,- **(a.u.b. invullen indien u voor antwoord "b" kiest)** zorgt voor een betere onderlinge verdeling van het totale huuraanbod.
c) Oneens: rekening houdend met het totale woningaanbod (koop- en huur) ligt de liberalisatiegrens precies goed.
d) Oneens: de liberalisatiegrens zou hoger moeten liggen, namelijk €……..,-
(a.u.b. invullen indien u voor antwoord "d" kiest)

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 10					
a	14	6	5	0	3
b	5	2	0	3	0
c	6	0	3	1	2
d	2	0	0	0	2

19 respondenten zijn het eens dat de huidige liberalisatiegrens te hoog is. 14 respondenten denken echter wel dat door de grens vanaf 2016 voor drie jaar te bevriezen de grens op een acceptabel niveau komt te liggen. 5 respondenten geven aan dat bevriezen alleen onvoldoende is en dat de grens verlaagd dient te worden naar (€600 / €650 / €600 / €600 / €500 (gemiddeld €590,-))
8 respondenten vinden niet dat de liberalisatiegrens te hoog ligt. 2 corporaties geven aan dat de liberalisatiegrens hoger zou moeten liggen, namelijk: respectievelijk €900,- en €800,-.

11) De liberalisatiegrens is voor elke woning even hoog.

a) Hier niks aan veranderen.
b) Het is beter om het te variëren tussen regio's.
c) Het is beter om het te variëren tussen type product (bijvoorbeeld naar grootte).
d) anders, namelijk……

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 11					
a	10	4	3	1	2
b	12	3	4	1	4
c	5	3	0	2	0
d	3	0	1	1	1

Het gegeven dat dat de liberalisatiegrens voor elke woning even hoog is wordt door 10 respondenten goed gevonden. Zij vinden dat daar niets aan veranderd moet worden. De overige respondenten vinden het beter om te variëren tussen regio's (12x) of type product (5x).
3 respondenten kwamen met andere ideeën. Relatie WOZ / Locatie / product en ligging (bijv. centrum).

12) Het bevriezen van de liberalisatiegrens stelt eigenaren van 10 of meer woningen met een huur onder de €710,68 in de gelegenheid het aantal woningen belast met verhuurderheffing te verminderen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 12					
1	1	0	0	1	0
2	3	1	1	1	0
3	3	0	2	0	1
4	12	4	2	2	4
5	7	3	3	0	1

Op de stelling dat het bevriezen van de liberalisatiegrens eigenaren met 10 of meer woningen onder de 710,68 in de gelegenheid brengt om het aantal woningen belast met verhuurderheffing te verminderen zijn de meeste respondenten het deels (12x) of volledig (7x) mee eens.

13) Zowel de overheid als marktpartijen onderschrijven dat er grote behoefte is aan huurwoningen in het middensegment (van €750 tot €950). Door de jaarlijkse indexering van de liberalisatiegrens wordt de ruimte voor beleggers om in dit segment (€750 tot €950) te investeren steeds kleiner.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 13					
1	5	1	0	1	3
2	4	1	1	0	2
3	5	1	1	1	2
4	8	2	5	1	0
5	5	3	1	1	0

Op de stelling of door de jaarlijkse indexering van de liberalisatiegreens de ruimte voor beleggers om in het middensegment te investeren steeds kleiner wordt valt geen eenduidig beeld te af te leiden. 13 respondenten zijn het er deels dan wel volledig mee eens. 9 daarentegen deels dan wel volledig oneens. 5 respondenten zijn neutraal. Mogelijk dat respondenten bij het beantwoorden van deze stelling toch al met het bevriezen van de liberalisatiegrens in hun hoofd zaten.

14) In de vrije sector is er sprake van een bepaald huurprijsniveau waarna de verhuur vaak moeizaam verloopt en de leegstand bovengemiddeld is.

a) Ja (ga naar vraag 15)
b) Nee (ga naar vraag 16)

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 14					
a	18	5	7	1	5
b	8	2	1	3	2

Op de stelling dat er in de vrije sector sprake is van een bepaald huurprijsniveau waarna de verhuur vaak moeizaam verloopt en leegstand bovengemiddeld is reageren 18 respondenten positief. 8 respondenten (waaronder 3 particulieren) geven aan zich niet in de deze stelling te herkennen. Mogelijk komt dit omdat deze respondenten geen dan wel weinig vastgoed hebben op dit huurprijsniveau.

15) De verhuurbaarheid van een gemiddelde woning (eengezinswoning of appartement) verloopt moeizamer vanaf een bepaald huurprijsniveau.
Deze huurprijsgrens (excl. servicekosten) ligt voor
(geef a.u.b. voor beide gebieden aan vanaf welke kale maandhuur de verhuur van een gemiddelde woning moeizamer verloopt)

Randstad / grote steden Noord-Brabant op	**Overige regio's/ Periferie op**
Vanaf €992,- per maand	vanaf €846,- per maand

18 respondenten hebben in vraag 14 aangegeven dat er een huurprijsniveau bestaat waarna de verhuurbaarheid moeizamer verloopt. Van de 8 respondenten die hebben aangegeven dat er geen sprake is van een bepaald huurprijsniveau waarna de verhuur moeizamer verloopt hebben er desondanks twee toch vraag 15 beantwoord.
Een respondent heeft zowel vraag 14 als vraag 15 niet beantwoord.
Vier respondenten hebben alleen voor de regio waarin ze opereren het huurprijsniveau aangegeven. Resultaat is een gemiddeld huurprijsniveau voor de Randstad van €992,- gebaseerd op 19 waarnemingen. Het gemiddeld huurprijsniveau voor de Periferie –op basis van 17 waarnemingen- bedraagt €846,-

	Randstad		Periferie
1	1000	1	1000
2	1000	2	800
3	850	3	800
4	900	4	800
5	850	5	710
6	950	6	750
7	900	7	825
8	1000		
9	1043	8	901
10	1000	9	750
11	1000	10	850
12	950	11	850
13	1000	12	900
		13	750
14	1250	14	1100
15	1200	15	900
16	800		
17	850		
18	900	16	800
19	1400	17	900
	18843		14386
Gem	€ 992		€ 846

16) Het is reëel om aan te nemen dat binnen nu en het jaar 2020 de kale huur van het middensegment opschuift boven de 1000 euro per maand.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 16					
1	3	1	2	0	0
2	9	3	4	1	1
3	3	1	1	0	1
4	8	1	1	2	4
5	4	2	0	1	1

Op de stelling dat het reëel is om aan te nemen dat binnen nu en het jaar 2020 de kale huur van het middensegment opschuift boven de €1000,- toont een wisselend beeld. 9 respondenten zijn het daar deels mee oneens, 8 respondenten deels mee eens. In mindere mate is men er volledig mee eens (4x) dan wel volledig mee oneens (3x). Drie respondenten zijn neutraal.

17) Het nieuwe WWS wat op 1 oktober 2015 in zal gaan

a) heeft naar verwachting een positief effect op de gemiddelde maximaal redelijke huur.
b) heeft naar verwachting een negatief effect op de gemiddelde maximaal redelijke huur.
c) zal weinig tot geen effect hebben op de gemiddelde maximaal redelijke huur in vergelijking met het huidige WWS.
d) Geen mening.

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 17					
a	10	3	3	2	2
b	6	0	3	0	3
c	9	5	2	1	1
d	2	0	0	0	2

Op de stelling wat het nieuwe WWS voor effect zal hebben kunnen de respondenten het niet eens worden. 10 respondenten geven aan dat het een positief effect op de maximaal redelijke huur zal hebben. 6 respondenten verwachten daarentegen een negatief effect. 9 respondenten dat het weinig tot geen effect zal hebben op de gemiddelde maximaal redelijke huur in vergelijking met het WWS vóór 1 oktober.

18) De betaalbare woningvoorraad in de grote steden wordt als gevolg van het nieuwe WWS minder

a) Eens
b) Oneens
c) Dit is deels waar; het verschilt per gemeente en heeft ook te maken of er voor de betreffende stad in het oude WWS al sprake was van schaarstepunten.
d) Geen mening.

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 18					
a	5	1	2	1	1
b	4	1	1	1	1
c	17	6	5	2	4
d	1	0	0	0	1

5 respondenten denken dat de betaalbare woningvoorraad in de grote steden als gevolg van het nieuwe WWS minder zal worden. Het merendeel denkt (17x) echter dat dit slechts deels waar is, omdat het per gemeente verschilt en ook te maken heeft of in het oude WWS sprake was van schaarstepunten. 4 respondenten (evenredig verdeeld over de 4 groepen) kunnen zich niet vinden in deze stelling.

19) Als gevolg van het nieuwe WWS stelsel zal de woningvoorraad in krimpgebieden gaan verouderen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 19					
1	1	1	0	0	0
2	5	0	3	0	2
3	7	3	1	1	2
4	11	3	3	2	3
5	3	1	1	1	0

11 respondenten zijn het er deels mee eens dat als gevolg van het nieuwe WWS stelsel de woningvoorraad in de krimpgebieden zal gaan verouderen. Nog eens drie respondenten zijn het er volledig mee eens. 7 respondenten nemen een neutraal standpunt in en 5 respondenten zijn het deels oneens met de stelling.

20) De laatste 5 jaar is het aantal huurders met een betalingsachterstand aanzienlijk gestegen.

a) Eens; dit was voornamelijk het geval bij huurders in de vrije sector.
b) Eens; dit was voornamelijk het geval bij huurders van gereguleerde woningen.
c) Eens; de toename was onder huurders in beide segmenten duidelijk zichtbaar.
d) Oneens

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 20					
a	1	1	0	0	0
b	4	0	0	1	3
c	9	0	4	2	3
d	13	7	4	1	1

Op de vraag of het aantal huurders met een betalingsachterstand afgelopen 5 jaar aanzienlijk is gestegen is de verdeling onder de respondenten groot. 13 respondenten zijn het met deze stelling oneens tegen 14 respondenten die het eens zijn met de stelling, waarbij volgens 9 van de 14 respondenten de toename duidelijk zichtbaar was in beide segmenten.

21) Naar verwachting zal het percentage huurders met een betalingsachterstand de komende jaren verder toenemen.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 21					
1	2	1	0	1	0
2	6	1	3	1	1
3	10	4	3	1	2
4	8	2	2	1	3
5	1	0	0	0	1

De respondenten zijn verdeeld inzake de verwachting of het percentage huurders met een betalingsachterstand de komende jaren verder zal toenemen. 10 respondenten reageren neutraal op deze stelling. 8 respondenten zijn er deels mee eens tegen 6 respondenten die er deel mee oneens zijn.

22) Als gevolg van de verhuurderheffing (meerdere antwoorden zijn mogelijk):

a) is investeren in sociale huurwoningen minder aantrekkelijk geworden.
b) zal –door minder investeringen- het gereguleerde woningaanbod sneller verouderen.
c) zal eerder afscheid worden genomen van gereguleerd bezit zonder liberalisatie potentie.
d) zijn de huurprijzen sneller gestegen.
e) Anders, namelijk……

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 22					
a	20	8	6	3	3
b	11	4	3	3	1
c	16	8	6	2	0
d	9	2	1	2	4
e	2	0	0	1	1

Over de verhuurderheffing lijkt meer eensgezindheid te bestaan. Volgens een groot deel van de respondenten (20) zal investeren in sociale huurwoningen minder aantrekkelijk worden. Daarnaast zijn nog eens 16 respondenten de verwachting uit dat er eersder afscheid zal worden genomen van gereguleerd bezit zonder liberalisatie potentie. 11 Respondenten verwachten een een veroudering van het gereguleerd aanbod als gevolg van minder investeringen. Nog eens 9 geven aan dat de verhuurderheffing heeft geleid tot een snellere stijging van de huurprijzen.

23) Er dient z.s.m. naar een alternatief te worden gezocht voor de verhuurderheffing als belastingmaatregel.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 23					
1	2	0	0	1	1
2	0	0	0	0	0
3	2	0	1	1	0
4	5	1	3	0	1
5	18	7	4	2	5

23 respondenten (18 volledig mee eens / 5 deels mee eens) vinden dat er naar een alternatief voor verhuurderheffing moet worden gezocht als belastingmaatregel. 2 respondenten waren neutraal en 2 volledig oneens met de stelling.

24) Invoering van de huursombenadering voor gereguleerde huurwoningen is een verbetering ten opzichte van de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 24					
1	4	1	1	0	2
2	5	3	0	1	1
3	6	2	2	1	1
4	9	2	5	1	1
5	3	0	0	1	2

Of de huursombenadering een verbetering zal zijn ten opzichte van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn de meningen verdeeld. Een lichte meerderheid is het daar al dan niet volledig mee eens (12: 9/3) versus 9 deels/volledig mee oneens (4/5). 6 respondenten zijn neutraal over deze stelling.

25) De huursombenadering houdt geen rekening met het inkomen van de huurder. Het scheefwonen wordt hiermee niet verder teruggebracht. De gereguleerde voorraad zal als gevolg van een lagere mutatiegraad minder snel marktconform worden.

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Vraag 25					
1	2	0	0	0	2
2	5	1	2	0	2
3	4	1	0	2	1
4	13	4	6	2	1
5	3	2	0	0	1

Omdat de huursombenadering geen rekening houdt met het inkomen van de huurder zal met deze methodiek het scheefwonen niet verder worden teruggebracht. Huurders (zeker de scheefwoners) zullen langer blijven zitten met als gevolg een lagere mutatiegraad. Door de lagere mutatiegraad zal de gereguleerde voorraad minder snel marktconform worden. 13 respondenten zijn het deels met deze stelling eens en nog eens 3 volledig.

26) Hieronder treft u een drietal aanbevelingen van het Internationaal Monetair Fonds (IMF) uit het onlangs door IMF opgestelde landenrapport. Geef bij elke aanbeveling aan in welke mate u het met de aanbeveling eens dan wel oneens bent.

Aanbeveling 1) Nederland moet het aanbod van huurwoningen stimuleren door het gereguleerde segment te liberaliseren

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

Vraag 26					
	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Aanbeveling 1					
1	3	0	1	0	2
2	3	0	2	0	1
3	1	0	0	0	1
4	14	7	4	1	2
5	6	1	1	3	1

Aanbeveling 2) Minder strenge regels leiden tot de bouw van meer huurwoningen

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Aanbeveling 2					
1	0	0	0	0	0
2	3	1	1	0	1
3	6	1	2	1	2
4	7	1	5	0	1
5	11	5	0	3	3

Aanbeveling 3) **Nederland doet er verstandig aan om (nog) strenger op te treden tegen scheefwoners**

Volledig mee oneens	Deels mee oneens	Neutraal	Deels mee eens	Volledig mee eens
1	2	3	4	5

	Totaal	Beleggers	Beheerders	Particulieren	Corporaties
Aanbeveling 3					
1	1	0	0	0	1
2	4	0	1	2	1
3	1	0	1	0	0
4	11	1	5	0	5
5	10	7	1	2	0

V.w.b. de drie aanbevelingen van het IMF zijn de meeste respondenten het voor een groot deel eens met het IMF en met elkaar. 20 respondenten vinden dat Nederland het aanbod van huurwoningen moet stimuleren door het gereguleerde segment te liberaliseren. 18 respondenten zijn van mening dat minder strenge regels zullen leiden tot de bouw van meer huurwoningen. Tot slot zijn 21 respondenten van mening dat er (nog) strenger moet worden opgetreden tegen scheefwoners.

Bijlage 2: Uitwerking expert interviews

Uitwerking Interview Koning, Vastgoed Belang

De heer Co Koning, Algemeen Directeur van Vastgoed Belang, vindt het bevriezen van de liberalisatiegrens een goede eerste stap op weg naar de verlaging van de liberalisatiegrens en hij zou het liefst ook nog het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor de particuliere huursector willen afschaffen.

De huurverhogingsmethodiek voor gereguleerde woningen, die in 2017 zal worden toegepast (2,5% plus inflatie) vindt Koning een verbetering ten opzichte van de vorige methode. Er vanuit gaande dat de gereguleerde woningen gekoppeld blijven aan het WWS zou hij echter liever een staffelsysteem invoeren waarbij de afstand van de huidige huur tot de maximaal redelijke huur bepalend is voor de hoogte van de huurverhoging. Hij zou deze afstand in eerste aanleg in versneld tempo op circa zeventig procent ten opzichte van maximaal redelijke huur willen brengen om vervolgens in een ietwat gematigder tempo in de richting de maximaal redelijke huurprijs voor een woning door te groeien. Hij noemt het voorbeeld van een appartement aan de Herengracht in Amsterdam met een huur van €350,-. Bij een dergelijke huur stelt voor deze locatie zelfs een huurverhoging van tien procent niets voor. Het huurdersbestand van de leden van Vastgoed Belang bestaat ongeveer voor tien procent uit dergelijke "huurveteranen". Dit zijn huurders die al zo lang een specifieke woning huren dat ze gereguleerde contracten hebben tegen erg lage -niet marktconforme- huren. Voor een verhuurder is dit "verschrikkelijk". Beleggers betalen namelijk wel voor een dergelijk pand in Amsterdam over de WOZ waarde de gemeentelijke belasting, inkomstenbelasting en mogelijk ook de verhuurderheffing. In dergelijke gevallen is de huur nauwelijks voldoende om alleen al de belasting te kunnen betalen en dan dient de woning ook nog onderhouden te worden.

Voor wat betreft het nieuwe WWS denkt de heer Koning dat het voor een aantal verhuurders gunstig is en voor een ander deel niet zo heel veel uitmaakt. E.e.a. is afhankelijk in welk woongebied de woning zich bevindt.

Over de verhuurderheffing is Koning heel duidelijk. Deze moet worden afgeschaft. Hij geeft aan dat deze heffing onbedoeld van toepassing is geworden op de particuliere belegger. In het verleden zijn de bezittingen van woningcorporaties opgebouwd met belastinggeld. In de jaren 90 hebben deze kunnen profiteren van de waardestijging van de panden. Vervolgens zijn corporaties -via verzelfstandiging- losser van het Rijk en gemeentes komen te staan. Corporaties bulkten van het geld en een aantal heeft uiteindelijk rare fratsen uitgehaald. Wanneer belastinggeld niet meer nodig is en het kan terug naar de schatkist dan is daar niets op tegen. De particuliere beleggers daarentegen hebben hun vastgoed met "eigen hard verdiende centen" moeten betalen. Zij hebben nooit gebruik kunnen maken van de belastingfaciliteiten die de corporaties tot voor kort wel hadden. Een particuliere belegger heeft zijn bezit volledig met eigen vermogen op moeten bouwen en daarnaast er altijd een vorm van vermogensbelasting over betaald. Corporaties hebben dat niet hoeven doen gedurende een periode van veertig à vijftig jaar. Het over één kam scheren van corporaties en particuliere verhuurders is onterecht. "Particuliere beleggers en woningbouwcorporaties zijn nooit gelijk geweest, zijn nog steeds niet gelijk en zullen nooit gelijk worden". De heffing is dan ook onterecht opgelegd en daarnaast veel te hoog. De beleggers krijgen er niets voor terug. Voor de leden is het funest. Koning verwijst wederom naar het voorbeeld van de woning aan de Herengracht in Amsterdam met een huur van €350,- en een WOZ waarde van €500.000,-.

Gevraagd naar een eventuele alternatieve heffing geeft hij aan dat de heffing bij de corporaties dient te worden opgehaald, niet bij de particuliere belegger. De corporaties hebben immers “hun winsten gemaakt met belastinggeld”.
Hij vertelt over een voorstel dat alweer enige tijd geleden –nog vóór de verhuurderheffing- werd voorgelegd aan de overheid. Dit hield in dat particuliere beleggers gezamenlijk veertig duizend woningen zouden gaan realiseren; namelijk twintig duizend nieuw te bouwen woningen en twintig duizend woningen (met liberalisatiepotentie) van de corporaties over nemen. Het overnemen van deze woningen zou de corporaties weer financiële mogelijkheden hebben gegeven om te bouwen voor de doelgroep in de vorm van kleinere, sobere woningen. Vervolgens zou er overwinst overblijven (de nieuw te bouwen woningen zijn kleiner en dus goedkoper). Een deel van die overwinst zou naar de Staat zou kunnen gaan.

Het voorstel zou aan afgeleide belastingen voor de schatkist naar schatting aanzienlijk meer opleveren dan de verhuurderheffing. De verhuurderheffing blokkeert immers eerder investeringen. Particuliere beleggers gaan namelijk niet in een onzekere markt investeren. Volgens opgestelde berekeningen zou het voorstel de Staat circa drie komma acht miljard euro hebben kunnen opleveren in plaats van de één komma zeven miljard euro die nu door middel van de verhuurderheffing wordt opgehaald. Uiteindelijk is er niets met het voorstel gedaan; onder andere met als argument dat er voor de staatsbegroting niet gerekend mag worden met onzekere bronnen van inkomsten. Omdat de WOZ waarden bekend waren, was het wel mogelijk om een goede inschatting te kunnen maken van de inkomsten uit de verhuurderheffing.

Er is volgens Koning binnen de Kamer bijna geen enkele voorstander van de verhuurderheffing te vinden. Hij constateert dat wij met zijn allen geld aan het “rondpompen” zijn met alle administratieve rompslomp van dien. De Staat geeft huurtoeslag aan huurder – huurder betaalt met deel van deze toeslag de huur aan verhuurder- verhuurder betaalt via de verhuurderheffing weer een stuk van de huurtoeslag terug aan de Staat. Door de huurtoeslag fors omlaag te brengen zou de verhuurderheffing volgens de Algemeen Directeur van Vastgoedbelang van tafel kunnen. “Begin met het ontwikkelen van kleinere, minder luxe woningen passend bij het inkomen zodat er minder huurtoeslag hoeft te worden uitgekeerd”.

Over het onderwerp” scheefwonen” krijgt hij van zijn leden over het algemeen niet veel informatie. Dus gaat hij af op de rapporten die daarover beschikbaar zijn en daaruit blijkt dat er beweging in zit. Het bestrijden van “scheefwonen” moet volgens Koning gezocht worden bij de corporaties. Deze zijn namelijk hun doel volledig voorbij geschoten. Het frustreert hem dat de particuliere sector wordt lastig gevallen met allerlei regels omdat “de corporaties er een potje van gemaakt hebben”. Wanneer corporaties het “scheefwonen” actief zouden aanpakken dan zal dat volgens hem zeker resulteren in een uitstroom uit de corporatiesector naar de particuliere sector of naar de koopsector. Een verhoging van 4% plus inflatie voor huurders met een inkomen van meer dan €39.000,- is prima maar een hogere verhoging zou mogelijk moeten zijn voor die huren die ten opzichte van de markthuur erg laag zijn. Koning zou liever zien dat de huur bijvoorbeeld als gevolg van een vijfjaarlijkse huurprijsherziening in één keer naar markthuur kan worden aangepast of in ieder geval versneld. Hij geeft daarbij overigens gelijk aan, dat hij de kans op een dergelijke aanpak klein acht. Het zou immers een inbreuk betekenen op de lopende huurcontracten. Dat maakt het juridisch gezien lastig.

De introductie van tijdelijke huurcontracten is een prima aanvulling op de huidige wet- en regelgeving. Nadeel is echter wel dat een huurder ook tussentijds de woning kan opzeggen (bij contracten voor onbepaalde tijd kan dat pas na één jaar met een opzegtermijn van één maand) terwijl verhuurder wel kosten moet maken om woning te verhuren. Daarnaast kan huurder tot een half jaar na aflopen van een tijdelijk contract nog de huurprijs laten toetsen. Bij contracten voor onbepaalde tijd is dat tot zes maanden na ingangsdatum van het huurcontract.

Het bezit van de leden van Vastgoed Belang bevindt zich volgens de heer Koning voor ongeveer vijfenzeventig procent in gereguleerde sector. Daarvan zou nog circa een kwart geliberaliseerd kunnen worden maar mede door bijvoorbeeld de eerder genoemde “huurveteranen” schiet deze ontwikkeling vooralsnog niet op. Naar schatting is van de voorraad van de particuliere belegger circa vijf procent de afgelopen jaren opgeschoven van het gereguleerde naar het geliberaliseerde segment. Koning vindt dat de liberalisatiegrens teveel is gestegen en naar beneden moet worden bijgesteld. Pas dan zal er op grote schaal door particuliere beleggers geïnvesteerd gaan worden in het segment van woningen tussen de €600,- en €700,-. Nu wordt er voornamelijk geïnvesteerd in woningen boven de liberalisatiegrens, want dan “is men van al die regeltjes af”. Zolang de corporaties op de te liberaliseren woningen “blijven zitten” en deze bewust onder de markthuur blijven verhuren, zal er altijd een gat blijven bestaan. De gemeenten hebben het “weer in hun bol gekregen” met de grondprijzen. Voor een huurwoning van rond de €600,- à €700,- kun je als belegger niet de grondprijs betalen die voor een koopwoning wordt gevraagd.

In schaarste gebieden is een gat ontstaan in het aanbod van huurwoningen tussen de €711,- en de €1000,-. Het gat wordt volgens de heer Koning enerzijds veroorzaakt door de liberalisatiegrens en de mogelijkheid om tot die grens in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Aan de bovenkant wordt het gat begrensd door de koopmarkt (waarbij de hypotheekrente aftrek ook van invloed is).
Het aanbod geliberaliseerde huurwoningen zal volgens hem ongetwijfeld toenemen, echter mondjesmaat. Dus niet twintigduizend/dertigduizend woningen op jaarbasis maar op zijn best circa vijfduizend geliberaliseerde woningen. Hij wijst op de huidige concurrerende koopwoningen markt onder andere vanwege de lage rente.

Net als de heer Van Blokland van de IVBN vindt ook de heer Koning het feit dat de corporatie weer terug moet naar haar kerntaak de grootste hervorming. Hij hoopt ook dat hier sprake is van een permanente maatregel, maar is wel benieuwd hoe de “terug naar de kerntaak” hervorming verder gestalte zal krijgen. Volgens hem zijn een heleboel corporaties nog lang niet zover als dat ze zouden moeten zijn. Hij ziet wel leden met woningbouwcorporaties om de tafel zitten en er worden ook wel deals gesloten. Maar alles gebeurt “mondjesmaat”.

Uitwerking Interview Hagedoorn en Kagenaar, particuliere beleggers

Gevraagd naar het nieuwe huurbeleid trekt de heer Hagedoorn, particulier belegger, zijn wenkbrauw op. Nieuw huurbeleid? Hij ergert zich aan de wijze hoe met de particuliere sector wordt omgegaan. Woningen die toebehoren aan de particuliere voorraad zouden ontheven moeten worden van welke regulering dan ook. Deze woningen zouden tegen marktprijzen moeten worden verhuurd. Los van enige regels. “Wij hebben in Den Haag al langjarig een beleid waarin wij kennelijk als doelstelling hebben onder de kostprijs te willen verhuren”. De particuliere sector wordt gegijzeld, terwijl juist de particuliere beleggers het verschil op de woningmarkt maken. Naast institutionele particuliere beleggers, zijn juist de kleinere lokale krachtige particuliere beleggers de essentiële schakel wat er speelt in de regio voor wat betreft bestaande voorraad en inbreidingslocaties.

De heren Hagedoorn en Kagenaar, beide lid bij Vastgoed Belang geven aan dat het onterecht is dat de particuliere belegger over één kam wordt geschoren met de corporaties. Het zou volgens hen beter zijn wanneer het particulier eigendom zou worden vrijgemaakt van restricties. Dit zou de doorstroming en het kunnen inspelen op de markt ten goede komen. Bovendien zou het ook meer investeerders aantrekken omdat het interessanter wordt om te beleggen; een win-win situatie. Beide heren vragen zich af wat het nut is van de bevriezing van de liberalisatiegrens. Het is slechts een tijdelijke maatregel met (voor veel particuliere beleggers) weinig effect. Het bezit van de particuliere belegger bestaat voor een heel groot deel uit woningen met een huur van rond de €300,- à €400,-. Ruim €300,- onder de liberalisatiegrens. De bevriezing maakt voor dit deel van de woningvoorraad weinig tot niets uit. Beide particuliere beleggers vinden het bevriezen van de liberalisatiegrens daarom een hap snap maatregel en helaas geen consistent beleid. “Probleem is dat er geen visie achter zit”. Deze onvrede is mede een reden waarom zij sectie van Ondernemende Particuliere Beleggers, onderdeel van Vastgoed Belang hebben opgericht. Doel is semi-professionele Particuliere VastgoedBeleggers in Nederland te faciliteren om weer een maatschappelijke rol van betekenis te kunnen vervullen. De particuliere sector is namelijk de smeerolie van de woningmarkt tussen het corporatiebestel en de koopwoningmarkt. Door particuliere beleggers samen te brengen wordt de maatschappelijke relevantie van deze groep (veelal) woning investeerders duidelijker, kan zij vervolgens krachtiger naar buiten treden, waardoor het spel voor alle partijen leuker wordt. Volgens Hagedoorn is door de crisis het speelveld veranderd met voor particuliere beleggers veel kansen om te groeien, te professionaliseren en verder te investeren. Een particuliere belegger is volgens hem eerder genegen (en in staat) om te schakelen en in te spelen op de vraag van de markt. Hagedoorn geeft aan dat o.a. uit cijfers van Platform 31 blijkt dat zo’n vijftig /zestig jaar geleden particuliere beleggers een belangrijke rol vervulden in de woningmarkt - het aandeel particuliere woningvoorraad vele malen groter was dan nu.

De inkomensafhankelijke huurverhoging vinden beide heren een hoop gedoe. Het opvragen van inkomensgegevens vinden ze een erg omslachtig proces met ook nog eens de mogelijkheid dat het onderzoek zonder inkomensmatch eindigt. Veel particuliere beleggers beginnen er om die reden al niet eens aan. “Wat is twee procent van €200,-? Het is bijna de postzegel niet waard”, merkt Hagedoorn op over de mogelijk extra te realiseren huurverhoging.
In die zin is het nieuwe - ietwat versimpelde- beleid wel een verbetering, al is er nog steeds sprake van een inkomenstoets.

Dat de huursombenadering niet geldt voor de particuliere belegger vinden Hagedoorn en Kagenaar wel positief. De particuliere beleggers hebben in verhouding veel huurwoningen waarbij de huurprijs nog ver van maximaal redelijk af zit. Kagenaar is bijvoorbeeld eigenaar van vooroorlogse eengezinswoningen gelegen in een gewilde wijk in Utrecht met een WOZ waarde van circa €300.000,- en een huur van ongeveer €300,- per maand. Hij kan er niets mee. Deze mensen wonen er al 30 tot 40 jaar en ze zijn ook niet van plan om te verhuizen. De kosten met betrekking tot de woning zijn meer gestegen dan de opbrengstmogelijkheden. De woningen worden onder de kostprijs aangeboden. Hagedoorn pleit dat de particuliere voorraad geliberaliseerd gemaakt zou moeten worden door deze bijvoorbeeld in vijf jaar stapsgewijs op te trekken naar markthuur en dat er in ieder geval ervoor gezorgd moet worden dat de huur substantieel kan worden verhoogd. Kagenaar voegt daaraan toe dat je in echte sociale gevallen niet al te kritisch hoeft te zijn. Los van schrijnende gevallen - daar moet een andere oplossing voor gezocht worden - deelt Hagedoorn deze mening niet. Wat belangrijk is, is dat de doorstroming op gang moet worden geholpen. Wanneer je de markthuur van een woning niet kan betalen dan ga je naar een goedkopere woning.
Voorwaarde is wel dat de corporaties voor voldoende passende woningen zorgen zodat er een vangnet is voor deze doelgroep. Het probleem is echter dat dit vangnet er niet is en dat er bij de corporaties vaak sprake is van grote wachtlijsten. Wachtlijsten, die aanzienlijk zullen dalen wanneer scheefwoners een duidelijke prikkel krijgen om passende woonruimte te betrekken. Dit zou volgens Hagedoorn echt op orde gebracht moeten worden, wil de doorstroming op gang kunnen komen.
Over het nieuwe WWS zijn ze kort. In de Randstad kan het volgens hen in het voordeel van de belegger werken, verder daar vandaan zal het waarschijnlijk in het nadeel van de verhuurder zijn. Specifiek gevraagd naar de effecten van het nieuwe WWS op de huurprijzen in Utrecht geeft Kagenaar aan vooralsnog geen nadelen te hebben ervaren.

De verhuurderheffing vinden beide leden van Vastgoed Belang een gedrocht dat zo snel mogelijk van tafel moet, in ieder geval voor de particuliere belegger. Een heffing die eigenlijk niet bedoeld was voor de particuliere belegger (Hagedoorn gebruikt de term “collateral damage”) met weer een aanslag op de liquiditeiten tot gevolg. Ze zijn beide van mening dat de heffing of eventuele alternatieve heffing alleen voor de corporaties zou moeten gelden, niet voor de particuliere belegger. Het bezit van de particuliere belegger bestaat voor een groot deel uit een vooroorlogse (veelal sociale) woningvoorraad met een ander soort huurder en een lage(re) mutatiegraad. Opnieuw breekt Hagedoorn een lans voor het loslaten van regulering van huren voor particuliere beleggers. Wanneer ook de corporaties het deel (te) grote woningen versneld in huur doen stijgen heeft dit meteen effect op het fenomeen “scheefwonen”.

Volgens Hagedoorn en Kagenaar wonen veel huurders van corporaties in goede, ruime huizen waar ze weinig voor betalen en waarschijnlijk ook nog subsidie voor ontvangen. De corporaties zouden het eerst in beweging moeten komen en de particuliere belegger wil daar vervolgens wel op schakelen door het creëren van aanbod in het middensegment. Voorwaarde is wel dat het kostendekkend is en er ook nog een interessant rendement gemaakt kan worden.
Het terugdringen van “scheefwonen” verloopt volgens Hagedoorn en Kagenaar niet goed. Volgens hen was de inkomensafhankelijke huurverhoging als instrument te ingewikkeld (het opvragen van inkomensgegevens is zoals eerder al beschreven erg lastig zonder garantie op een match) en is het “een instrument wat nooit gewerkt heeft”. Daarnaast denkt Hagedoorn dat de mensen die er de financiële gevolgen van voelen nooit de doelgroep is geweest waar het in beginsel voor bedoeld was. Zijn onderbuikgevoel zegt dat de verkeerde mensen worden geraakt.

De heer Kagenaar vraagt zich af of het de vraag niet is of de nieuw gestelde inkomensgrens van €39.000,- juist is gekozen. Beter zou zijn om deze inkomensgrens wat hoger te stellen - gedacht kan worden aan een inkomen van €50.000,- of meer- en deze doelgroep versneld richting markthuur te brengen.

Gevraagd naar de verwachte ontwikkelingen voor de vrije sector geven Hagedoorn en Kagenaar aan dat er in potentie een groot aantal woningen is dat geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Beiden denken alleen niet dat de hervormingen zullen resulteren in een grote toename van het geliberaliseerde aanbod. Ze spreken liever niet over hervormingen maar over “pappen en nathouden” en hier en daar een beetje repareren. Beide beleggers vinden de liberalisatiegrens na drie jaar bevriezen nog steeds te hoog. Deze moet naar beneden maar ook dat zal in eerste instantie voor wat betreft de bestaande woningvoorraad minimaal effect hebben zolang er weinig tot geen mutaties zijn. “Mensen worden eigenlijk ergens gevangen gehouden omdat ze geen stap kunnen maken want dan zijn ze per definitie de klos” merkt Hagedoorn op. Dus ondanks alle hervormingen zit de markt nog steeds op slot.
De corporaties terug naar hun core business, had veel eerder moeten gebeuren. Kagenaar heeft echter niet veel vertrouwen dat deze hervorming zijn vruchten gaat afwerpen. Volgens hem zijn er wel corporaties die met particuliere beleggers om de tafel zitten al lijken ze angstig om afstand te doen van hun bezit; “moeten wij dit wel doen, want..”.
Voor Hagedoorn is het volledig onduidelijk wat de visie op de woningmarkt is in Den Haag. Hij vraagt zich af of er überhaupt wel een visie is. Men is teveel met eigen belangen bezig en het voorkomen dat de huur te hoog wordt. Er wordt vooral over nieuwe contracten, nieuw vastgoed gesproken terwijl er geen integrale visie is op de toch hele grote, specifieke markt van bestaand vastgoed waar de particuliere belegger het grootste deel van haar bezit heeft. Een segment dat volgens Hagedoorn nog maar nauwelijks onder de loep is genomen.

Uitwerking Interview van Blokland, IVBN

Gelet op de politieke ruimte vindt Frank van Blokland het nieuwe huurverhogingsbeleid redelijk acceptabel. Hij noemt de bevriezing van de liberalisatiegrens gunstig omdat hierdoor woningen eerder in aanmerking komen voor liberalisatie. De IVBN is van mening dat de totale gereguleerde woningvoorraad –en dan met name in eigendom van de woningbouwcorporaties- "te goed" is voor de doelgroep. Volgens Van Blokland zouden corporaties zich moeten richten op het aanbieden van kleinere, eenvoudigere woningen en daarnaast een deel van hun luxere bezit verkopen. Als gevolg van schaarste zijn de prijzen in de vrije sector flink gestegen. Door het "overhevelen" van het luxere bezit van de corporaties naar het middensegment zal door aanbod en concurrentie de gemiddelde maandhuur genormaliseerd worden. Er bestaat nu nog een te groot gat tussen de sociale- en de vrije sector. Naar verwachting zullen corporaties dit gat mede als gevolg van de verhuurderheffing geleidelijk gaan vullen. Het blijft echter mondjesmaat. Deze spanning is volgens Van Blokland op te lossen door 1) de liberalisatiegrens te bevriezen of liever nog te verlagen tot bijvoorbeeld €600,- en 2) de verhuurderheffing te verlagen of af te schaffen. Door de liberalisatiegrens en tegelijkertijd de verhuurderheffing te verlagen komt er een segment vrij en beschikbaar waar de institutionele en de particuliere belegger graag in willen investeren. Er is sprake van beleggingsdruk en daarnaast hebben ook gemeenten behoefte om dat segment aan het woningaanbod toe te voegen. Bij dit segment hoort dan wel een passende grondprijs. Deze prijs mag hoger zijn dan de prijs van grond bestemd voor sociale huur, maar zou lager moeten liggen dan de prijs die wordt betaald voor vrije sector- en koopwoningen. De belegger is bereid om genoegen te nemen met lagere rendementen om dit segment te kunnen bedienen.

Het nieuwe WWS heeft volgens hem niet echt veel gevolgen. Als gevolg van het nieuwe WWS is nu ook marktwerking voor een deel in de puntentelling verwerkt middels de WOZ waarde. Uit de eerste analyses blijkt dat het een beperkt positief effect heeft voor de leden. Hij vindt de op het WWS gebaseerde liberalisatiegrens een fenomeen dat de markt voor beleggers verstoort. Hij vraagt zich af waarom reguleringsmaatregelen zoals het WWS en de verhuurderheffing niet alleen zouden kunnen gelden voor de corporaties. Hij is in dit verband dan ook blij met de recente uitspraak van het gerechtshof dat de huursombenadering alleen zal gelden voor corporaties en niet voor beleggers.

Van Blokland vindt dat de institutionele beleggers buitengewoon onterecht zijn opgezadeld met de verhuurderheffing. Hij heeft tot en met de Eerste Kamer protest aangetekend. Het is volgens hem onrechtvaardig. De institutionele beleggers vertegenwoordigen niet een omvangrijk maatschappelijk bestemmend vermogen en hebben ook nooit staatsteun ontvangen. Het gevolg is dat er afscheid genomen wordt van die woningen die nooit te liberaliseren zijn. De institutionele belegger wordt uit een stuk markt gedreven. Ook bij het ontwikkelen van nieuwbouw wordt nauwlettend naar de puntentelling gekeken om zodoende het risico te verkleinen dat een woning qua punten onder de liberalisatiegrens terecht komt, terwijl zoals eerder geschreven de belegger absoluut bereid is om in goedkopere woningen te beleggen. De verhuurderheffing kost nu geld dat anders deels geïnvesteerd had kunnen worden in woningen. Ondanks het feit dat veel mensen tegen de heffing zijn verwacht hij niet dat deze snel zal worden afgeschaft. Wel zou hij graag zien dat de liberalisatiegrens (en dus ook de kans op verhuurderheffing) voor beleggers zou worden verlaagd naar €600,-.

De enorme hoeveelheid huurders met huurtoeslag is echter een probleem. Een idee van Van Blokland is dat institutionele beleggers voor nieuwe gevallen huurwoningen aanbieden , waarbij de huurder niet de mogelijkheid heeft om huurtoeslag te ontvangen. In ruil hiervoor vervalt voor de belegger de verhuurderheffing. De leden van de IVBN hanteren immers inkomenseisen. Valt een huurder door ziekte of werkeloosheid terug qua inkomen dan zou de huurder voor drie tot maximaal vijf jaar middels een huurkorting kunnen worden ontzien om uiteindelijk over te stappen naar een woning in de sociale sector. Over dit idee bestaat binnen de IVBN overigens geen consensus.

Een andere alternatieve heffing zou volgens Van Blokland het “afromen” van een deel van de verkoopopbrengst bij corporaties kunnen zijn. Deze hebben immers in het recente verleden tegen gunstige condities het vastgoed in eigendom gekregen.

De aanpak van “scheefwoners” is tot op heden redelijk succesvol geweest. De inkomensafhankelijke huurverhoging had als doel om mensen een meer reële huur te laten betalen. Vanuit dat doel gezien is scheef wonen goed bestreden. De heer van Blokland denkt overigens niet dat dit puur door het gevoerde beleid komt. Hij is van mening dat iemand met een wat hoger inkomen nu kan profiteren van de gunstige koopwoningmarkt en daardoor sneller een koopbeslissing zal nemen. Daarnaast geeft hij aan dat de inkomens misschien ook wel zijn gedaald.
De inkomensafhankelijke verhoging heeft nog te vaak weinig tot geen effect. Beter zou zijn dat corporaties de huur voor een huurder met een hoog inkomen niet incrementeel verhogen, maar direct naar markthuur optrekken. Dit zou een wens zijn. Van Blokland geeft aan dat er ook sprake is van “dure scheefwoners”, namelijk huurders met relatief lage inkomens die relatief veel huur betalen. Gaan wij in die gevallen dan de huurprijs naar beneden aanpassen?

Wij moeten volgens van Blokland in Nederland toe naar een veel grotere vrije sector huur. Deze vrije sector zou als volwaardige buffer moeten fungeren tussen de sociale voorraad en koopsector. De sector moet drie, vier, vijf keer zo groot worden. Corporaties gaan echter in praktijk niet of nauwelijks over tot verkoop van hun woningen. De groei zal dus vooral vanuit de nieuwbouw moeten komen. Maar dat gaat te langzaam. Het kan versneld worden door verkoop van bestaand corporatiebezit. De IVBN heeft interesse in het kopen van dergelijke bestaande portefeuilles, mits er geen sprake is van verhuurderheffing.

Van Blokland noemt een aantal speerpunten voor de komende periode.

De liberalisatiegrens in zijn algemeen verlagen naar €600,-. Ten tweede geen verhuurdersheffing voor nieuwbouw onder de €710,68 en een mogelijk derde speerpunt zou vrijstelling van verhuurderheffing bij aankoop van corporatieportefeuille kunnen zijn. Beleggers kunnen een “fantastische” prijs bieden voor die woningen.

Van Blokland noemt het terugbrengen van de woningbouwcorporaties naar hun oorspronkelijke kerntaken de grote beweging die is ingezet. Deze maatregel heeft op allerlei manieren effect op de vrije sector alsmede de positie van de IVBN.

Uitwerking Interview Heilig, Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De heer Heilig kan zich vinden in het nieuwe huurbeleid voor gereguleerde contracten. Een belegger wil primair een inflatiebestendige huurverhoging. Dus zolang er een koppeling is met de inflatie en de inflatie hard gaat lopen dan zit je altijd goed. Het nieuwe huurverhogingsbeleid wordt wel enigszins overzichtelijker en er is nog steeds een vereenvoudigde koppeling met het inkomen. De invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging was een erg omslachtig en administratief proces dat tot allerlei fouten heeft geleid en gebaseerd was op verouderde inkomensgegevens. Volgens de heer Heilig zegt bijvoorbeeld "maximaal redelijk" niets over de marktsituatie maar meer over hoe men de WWS rekensom maakt. Bij het merendeel van de complexen die hij ziet langs komen liggen de huren overigens circa vijfentachtig procent ten opzichte van "maximaal redelijk". Zijn voorkeur gaat uit naar een verhoging van inflatie met een cap.

Hij denkt dat de liberalisatiegrens naar beneden moet worden bijgesteld. Deze op het WWS gebaseerde waarde lijkt uit de lucht te vallen. Waar is de hoogte van €710,68 eigenlijk op gebaseerd? Waar trekken wij de grens en waarom? Volgens hem zou deze grens meer gerelateerd moeten zijn aan het inkomen van de doelgroep waar de corporatiewoningen voor bedoeld zijn. Een woonquote van 30% van het netto inkomen zou vervolgens een goed uitgangspunt kunnen zijn voor het bepalen van de liberalisatiegrens. "Waarom zou je een bepaalde doelgroep subsidiëren als het niet nodig is?" De verdeling van de huurtoeslag subsidie zou door de corporaties plaats moeten vinden. Niet vanuit de Rijksoverheid met allerlei ingewikkelde processen. De corporatie zou vervolgens niet alleen naar inkomen maar ook naar gezinssamenstelling moeten kijken bij de toewijzing van een woning. De heer Heilig acht de kans groter dat na bevriezing van drie jaar de regering doorgaat met het verder indexeren van de liberalisatiegrens. Wanneer de grens naar beneden wordt bijgesteld verwacht hij meer marktwerking omdat er dan marktconform geëxploiteerd kan worden.

De heer Heilig ziet het nieuwe WWS als een verbetering omdat het recht doet aan de lokale marktsituatie. Hij ziet wel een voordeel in een instrument om daar een waardering aan te hangen al kan het in tijden van waardeverlies op de woningvoorraad ook wel eens heel vervelend uit pakken. Hij wijst op het risico om terug te vallen op het gereguleerde segment. In tijden van waardestijging is dat geen probleem maar, wanneer er net als in 2007/2008 sprake is van dalingen tot aan dertig procent, dan maakt je dat als belegger kritisch op wat je aankoopt. Hij kijkt (1) naar huurpotentieel; kan er inflatiebestendig verhoogd worden en (2) kan ik met mijn puntentelling uit de voeten ook wanneer er waarde fluctuaties zijn. Heilig wijst op de huidige nieuwbouw met kleine metrages. Een populair product, maar niet geheel zonder risico. De overgangsregeling is vijf jaar. Tegen de tijd dat je de regeling mogelijk nodig hebt is deze regeling niet meer van toepassing.
Wanneer de liberalisatiegrens omlaag zou gaan kunnen de institutionele beleggers doen waarvoor ze zijn aangesteld. Dit segment bedienen en op basis van een marktconforme huurprijs verhuren opdat de pensioenpremies op een niveau renderen waardoor de werknemers van vandaag straks ook nog een pensioen hebben. De euro die het pensioenfonds investeert moet niet minder waard worden, maar meer. Aan het verhogen zit overigens wel een grens. Wanneer beleggers excessief zouden verhogen en daarmee buiten de marktconformiteit treden dan resulteert dat in leegstand. De concurrentie van de koopmarkt neemt ook snel toe als gevolg van de lage rentes, al is de leencapaciteit wel flink ingeperkt. Veel mensen willen wel kopen maar kunnen –ondanks de lage rente- niet kopen.

De verhuurderheffing vindt Heilig een onzinnig instrument dat dient te worden afgeschaft. Hij vindt het onterecht om deze heffing ook over de institutionele beleggers te verdelen. Die hebben nooit gesubsidieerd geld ontvangen voor die aankopen. Waarom zouden zij er dan nu aan moeten bijdragen? Direct gevolg is dat de huren alleen maar duurder worden. Omdat een gereguleerde woning onvoldoende rendement oplevert zal een belegger niet meer bereid zijn om in dit segment te investeren en zal het geld worden belegd in andere sectoren. Volgens Heilig zou het beter zijn wanneer er beleid wordt gemaakt (denk aan grondbeleid) om de bouwproductie weer op gang te krijgen. Er is een grote druk op huisvesting voor de doelgroep van één, twee keer modaal, alleen wordt het niet gefaciliteerd. Door de productie voor dit segment te bevorderen (zowel koop als huur) voeg je voorraad toe waaruit ook verschillende opbrengsten zullen voortvloeien.

Het nadeel van “scheefwonen” is dat mensen blijven zitten in hun woning waar zij op basis van inkomen niets meer te zoeken hebben. In veel gevallen is dit niet eens een keuze maar wordt dit afgedwongen door de omstandigheden. Omdat er voor deze groep weinig aanbod is op de koop- en huurmarkt (middensegment) zal een huurder niet gaan verhuizen vanwege een verhoging van een paar tientjes. De subsidiestroom neemt daarnaast volgens de heer Heilig alleen maar toe. Omdat er te weinig sprake is van doorstroming komen mensen, die op basis van hun inkomen aan de onderkant van de markt zouden moeten instromen, in een relatief dure gesubsidieerde woning terecht. Door de “scheefwoners” te verplaatsen naar het middensegment ontstaat er aan de onderkant ruimte voor de mensen die echt hulp nodig hebben. De markt dient volgens Heilig op gang geholpen te worden. Het grondbeleid op gemeentelijk niveau zou volgens hem daarbij het verschil kunnen maken tussen het wel of niet genereren van productie in een bepaald marktsegment (koop en/of huur). Wanneer je het grondbeleid vervolgens koppelt aan efficiënt en betaalbaar bouwen dan zou je de doorstroming op gang moeten kunnen krijgen. Alleen kijken naar opbrengsten uit grond is een te korte termijn beleid, een hogere bouwproductie kan een gemeente op langere termijn mogelijk veel meer opleveren.

Wanneer mensen geen woning kunnen kopen omdat ze geen hypotheek krijgen of omdat er geen betaalbaar aanbod is dan zullen ze gaan huren. Dus zijn de verwachtingen voor de vrije sector huurmarkt volgens de heer Heilig positief voor de komende jaren. Hij geeft aan dat je op een gegeven moment mogelijk wel op een punt komt waarop je je gaat afvragen hoever de huren nog kunnen groeien. Zo heeft Heilig nog onlangs op basis van die drie componenten een kansenkaart ingericht:
1)De inkomensontwikkeling (gekoppeld aan economische activiteit in een regio)
2)Demografische ontwikkeling; samenstelling en de ontwikkeling van bepaalde huishoudens. Denk aan vergrijzing enerzijds en kleinere huishoudens anderzijds alsmede de instroom van jongeren.
3)Ontwikkeling van de gemiddelde waarde van de woningvoorraad in een gemeente.

Uit de kansenkaart bleek dat wanneer iemand geen inkomen verdient of niet de mogelijkheid heeft om geld te verdienen dit zijn weerslag gaat krijgen op de waarde van de woningvoorraad. Het maakt niet uit of het koop of huur betreft. De huren en de waardes van de woningen kunnen dan ook niet stijgen. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De verwachting is dat de huren en de leegwaarden alleen maar stijgen wanneer de inkomens ook stijgen. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen harder gestegen dan het gemiddelde inkomen. Je kunt je afvragen tot hoever dit kan gaan.

Veel huurwoningen zijn momenteel vaak duurder dan de financieringskosten van een koopwoning. Maar er is ook een heel groot deel van de betrokken mensen dat niet kan kopen. De vrije sector huur doet daar nu zijn voordeel mee.

Voor wat betreft de bereidwilligheid van corporaties om hun bezit te verkopen merkt de heer Heilig op dat er geen echte noodzaak is om te verkopen. De portefeuille van een corporatie wordt als gevolg van de recente waardestijgingen meer waard waardoor de financieringsruimte toeneemt. De noodzaak om delen van portefeuille te verkopen wordt dan minder groot. Ook de verhuurderheffing is geen reden meer. Veel corporaties hebben een bezuinigingsslag doorgevoerd om zodoende de heffing voor een belangrijk deel te compenseren. Als secondair punt noemt de heer Heilig dat corporaties, in verband met hun sociaal maatschappelijke taak, bang zijn dat een verkoop mogelijk resulteert in maximale verhogingen voor hun huurders. Zo wordt er tijdens onderhandelingen wel eens gesproken over maximale verhogingen (niet verhuren boven bepaalde bandbreedtes) voor bijvoorbeeld de komende tien jaar. Je ziet dat corporaties onderling transacties aangaan. Transacties met beleggers zijn nog beperkt. Ook daarom zou de liberalisatiegrens naar beneden moeten worden bijgesteld.

Het kost veel tijd voordat een te liberaliseren voorraad daadwerkelijk volledig geliberaliseerd is. Daar neem je als belegger forse risico's. Daarnaast worden de regels om de paar jaar aangepast. Welke maatregel heeft de meeste invloed? Welke ingreep draagt nou echt bij aan het beperken van "scheefwonen" en het beschikbaar stellen van die woningen aan mensen die qua draagkracht niet veel kunnen betalen?
De heer Heilig denkt dat de maatregelen best een bijdrage leveren om de marktconformiteit te bevorderen, maar ziet het meer als een vorm van symptoombestrijding. De andere kant is dat er sprake van een heel spectrum van maatregelen waardoor de productie niet op gang komt. Maatregelen waardoor de marktpartijen die het op moeten gaan pakken (realiseren van de voorraad) ernstig worden gehinderd door o.a. die verhuurderheffing op hun deel van de portefeuilles.

Hij benadrukt nogmaals dat grondprijsbeleid een belangrijk instrument is om de verplaatsing van "scheefwoners" op gang te krijgen. Daardoor kunnen meer woningen voor een aantrekkelijke prijs worden gerealiseerd zodat de doorstroming op gang komt en er weer voorraad beschikbaar komt voor de minder draagkrachtige die momenteel zwaar gesubsidieerd in de jongste voorraad zit.

Uitwerking Interview Calon, Aedes

Gevraagd naar de liberalisatiegrens geeft de heer Calon aan dat in een ontspannen huurwoningmarkt dan wel een gebied met lage inkomens een hoge liberalisatiegrens geen zin heeft. In gespannen (huur-)woningmarktgebieden heeft de liberalisatiegrens volgens hem echter wel degelijk zin. Met de stelling dat de liberalisatiegrens in de gespannen gebieden daarom naar beneden zou moeten worden bijgesteld is Calon het oneens.
Hij vindt in ieder geval niet dat de liberalisatiegrens moet worden verlaagd. Liever zou hij de liberalisatiegrens lokaal door de gemeenteraad laten bepalen en daarbij een bandbreedte hanteren van €600.- tot €800,-. Zo noemt hij Pekela, de armste gemeente van Nederland, waar de liberalisatiegrens misschien zelfs wel naar €500,- zou moeten zakken, terwijl voor Amsterdam de grens op €800,- zou moeten liggen. “In Amsterdam worden mensen uitgezogen door beleggers die onverantwoorde rendementen willen hebben over de ruggen van de woningzoekers”. Daarom zou hij graag meer woningen onder de liberalisatiegrens willen brengen met als gevolg meer huurregulatie.
Het bevriezen van de liberalisatiegrens vindt Calon ook slecht omdat je daarmee de sociale sector kleiner maakt. Hij is van mening dat je vanuit Den Haag niet kunt bepalen hoeveel woningen en van welk type in een bepaalde plaats nodig zijn. Volgens hem zou het beter zijn dit aan de gemeenteraad over te laten en hierover prestatieafspraken vast te leggen. Wat heb je nodig van welk product?

Calon legt uit waarom de doorstroming er niet is. Een huurder woont bijvoorbeeld al dertig jaar in dezelfde sociale huurwoning en betaalt €300,-/€320,- per maand. Wanneer dezelfde woning ernaast vrij komt bij mutatie, dan wordt die woning verhuurd voor €550,-. Natuurlijk gaan de mensen dan niet meer verhuizen, “ want dan betalen ze de hoofdprijs”.
Bovenstaand verschil in huur als gevolg van de zittingsduur zou je volgens Calon kunnen aanpakken middels de huursombenadering. Hij is voorstander van deze benadering. Als corporatiedirecteur zou je dan kunnen zeggen dat de woning met een huur van €300,- voor een bepaalde periode een jaarlijkse verhoging krijgt van tien procent en dezelfde woning met een maandhuur van €550,- slechts een verhoging van één of twee procent per jaar. Na een jaar of tien is het verschil in huur via deze methodiek vrijwel verdwenen.

Aedes is voor de huursom maar tevens voor huurmatiging. De reële inkomens van de sociale doelgroep zijn de laatste acht jaar gedaald. Deze zelfde ontwikkeling is ook te zien in het buitenland. Als voorbeeld noemt Calon Engeland en Duitsland. In Engeland gaan de huren inmiddels met één procent per jaar naar beneden, omdat de doelgroep minder geld beschikbaar heeft. In Duitsland is de “Mietpreisbremse” ingevoerd omdat de druk in de steden op de doelgroep te groot werd.
In Nederland wordt de huur van de meeste corporatie woningen dit jaar verhoogd met maximaal één procent boven inflatie en daarnaast de huursom als plafond terwijl beleggers naar alle waarschijnlijkheid maximaal zullen verhogen.

Over het nieuwe WWS is Calon tevreden, daar heeft Aedes hard voor gelobbyd. De woningen die hoog in de WOZ waarde zitten hebben een hoge maximaal te bereiken huur. Het bereiken van deze maximale huur aan de hand van de jaarlijkse verhogingspercentages verloopt langzaam. Zoals eerder beschreven zou hij liever de goedkope woning versneld verhogen met bijvoorbeeld tien procent per jaar. Sneller naar “maximaal redelijk”. Voor deze methode is echter door de politiek niet gekozen.

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft volgens Calon het scheefwonen niet bestreden. Hij vindt dat inkomens- (toetsings-) grens niet zou moeten liggen op €39.000,- maar op het niveau van de oude ziekenfondsgrens: €43.000,-. Maar ook daarin zou je, volgens hem, afhankelijk van de regio kunnen differentiëren.

Volgens Calon bestaat ongeveer veertig procent van de totale woningvoorraad uit huurwoningen onder de €710,- en circa zestig procent uit koopwoningen. Het aanbod van huurwoningen tussen de €750 – €1000,-, "het zogenaamde middensegment" is erg klein. Er is sprake van een gat en dan met name in de overspannen gebieden.
Volgens Calon is het gebrek aan doorstroming in de woningmarkt het grootste probleem. Deze is volgens hem alleen op te lossen door voor huurwoningen markthuren te vragen en daarnaast aan de koopzijde de aftrek voor hypotheekrente geleidelijk af te schaffen. De 15 miljard euro die aan hypotheekrenteaftrek vrij komt zou ter compensatie per belastingschijf moeten worden teruggegeven. De consumptiekracht zal vervolgens hetzelfde blijven, de marginale belastingdruk zal dalen en het systeem wordt hierdoor veel simpeler. Voor bovenstaande hervormingen wordt niet geopteerd omdat politici vastzitten in hun ideologie en hun achterban. "Links" heeft geen zin om aan de markthuren te beginnen en "rechts" heeft geen zin om de hypotheekrente aftrek aan te pakken. Beide kampen houden elkaar in evenwicht. Ideologie versus ratio. Daarom kan er pas iets gebeuren wanneer er echt complete crisis uitbreekt.

Calon is tegen de verhuurderheffing. Belastingtechnisch gezien vindt hij het een belachelijke maatregel. Maatschappelijk gezien is het een slechte maatregel want je legt de belasting bij de armste categorie. Wanneer je er systeemtechnisch naar kijkt is het ook geen goede maatregel want het is een verstoring van de woningmarkt die leidt tot "perverse gedragingen" ("als ik de huur over de liberalisatiegrens gooi dan betaal ik geen verhuurderheffing meer"). Ook vanuit een investerings"-technisch oogpunt heeft de heffing een negatief effect. Op het moment dat het aantal investeringen daalt als gevolg van de crisis "pak je nou net die marktpartij die had kunnen investeren". "Die haal je het geld uit de portemonnee". De val van 40.000 woningen per jaar naar 17.000 is volgens Calon voor een groot deel hierdoor te verklaren. "hoe je er ook naar kijkt, het is de meest debiele maatregel die er is". Het financieringstekort is niet meer boven de drie procent. We willen dat er geïnvesteerd wordt dus we zouden de maatregel af moeten schaffen. Mocht afschaffen niet mogelijk zijn dan zou je kunnen opteren voor een investeringsaftrekregeling voor partijen die extra investeren in de productie of verduurzaming van vastgoed.

Het onderwerp scheefwonen begint voor Calon met de definitie. Vanuit de vastgoedsector zijn scheefwoners huurders die –gezien de hoogte van hun inkomen- te weinig voor hun woning betalen. Vanuit de Woonbond is een scheefwoner een huurder die –gezien de hoogte van zijn of haar inkomen- teveel voor de huurwoning betaalt. Iedereen preekt voor eigen parochie. Het aantal dure scheefwoners is als gevolg van stijgende huren en dalende inkomens toegenomen en het aantal goedkope scheefwoners is afgenomen. Hij laat een grafiek zien waaruit blijkt dat lijnen met aantallen elkaar hebben gekruist en het aantal dure scheefwoners inmiddels ongeveer even groot is als het aantal goedkope scheefwoners.

Calon is het niet eens met het verhaal van minister Blok dat er veel te veel scheefwoners zijn. Mensen die in gesubsidieerde woningen wonen. Hij stelt het gesubsidieerde woningen argument ter discussie. Tot in jaren negentig ging er tien miljard euro per jaar in de sociale woningbouw (blijkt uit berekeningen die in opdracht van Aedes zijn gemaakt, prijspeil drie jaar geleden). Zes miljard betrof objectsubsidie (subsidie van de overheid op het bouwen van sociale huisvesting), twee miljard was huurtoeslag en twee miljard ging naar BLS (Besluit locatiegebonden subsidie; herstructureringsgeld). Deze vorm van subsidie werd te duur en was niet effectief.

Vervolgens zijn de corporaties verzelfstandigd. Ze kregen geen subsidie meer en de schulden werden weggestreept. De corporaties zijn alweer twintig jaar zelfstandig. De objectsubsidie is al twintig jaar afgeschaft. Calon geeft aan dat in de huidige situatie de sociale sector meer aan de Staat betaalt dan de Staat aan de sociale sector; “hoezo gesubsidieerd?”.

Calon bestrijdt overigens dat scheefwonen het probleem is. Het wordt pas een (volkshuisvesting-) probleem wanneer rijke mensen in de voorraad wonen en arme mensen op een wachtlijst staan. In een dergelijke situatie biedt de inkomensafhankelijke huurverhoging volgens hem geen oplossing. Wanneer de geschoonde wachtlijst langer is dan “x aantal jaar” (te bepalen door gemeenteraad) en het inkomen is hoger dan “y”, dan heb je volgens Calon drie mogelijkheden;
1)de huurder gaat in drie jaar naar de markthuur.
2)de huurder krijgt de mogelijkheid tegen marktwaarde te kopen.
3)de huurder gaat eruit en maakt plaats voor iemand met een lager inkomen.
De kans dat een huurder met een relatief laag inkomen tegenwoordig een te grote, dure woning toegewezen krijgt is volgens hem, als gevolg van het passend toewijzen, vrijwel nihil.
De mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten af te kunnen sluiten vindt Calon een goede zaak, zolang het slechts voor specifieke groepen (bijvoorbeeld campuscontract voor studenten) geldt, niet onbeperkt is en het huurrecht niet wordt aangetast.

Het aanbod van vrije sector woningen (nu ca. 200.000 woningen) zal volgens Calon toenemen want er bestaat een vraag en de rendementen zijn interessant, zeker ten opzichte de alternatieve beleggingsproducten. Hij denkt echter niet dat de toename grote vormen zal gaan aannemen omdat door de hypotheekrenteaftrek mensen liever geld besteden aan een eigen koopwoning. Het midden segment zal alleen in omvang toenemen wanneer de hypotheekrente wordt afgeschaft. Als voorbeeld noemt hij Duitsland waar nu zestig procent van de woningvoorraad uit huurwoningen bestaat en veertig procent uit koopwoningen. Calon vindt dat minister Blok had moeten wachten met het beperken van de hypotheekrenteaftrek in het midden van de crisis. Hierdoor zijn volgens hem de huizenprijzen harder gedaald dan normaal het geval zou zijn geweest en zijn er ook meer huizen “onder water komen te staan”.

Het grondbeleid van gemeenten is een belangrijke reden waarom de productie van nieuwbouwwoningen maar langzaam op gang komt. Dit heeft onder andere te maken met 1) de snelheid van het leveren van grond en 2) de grondprijs zelf. Calon geeft een verklaring voor deze impasse. Daar waar in het verleden het grondbedrijf werd gezien als de cashcow van de gemeente is het grondbezit als gevolg van de afwaarderingen tijdens de crisis tegenwoordig eerder een blok aan het been.

De beleggers en de corporaties hebben tijdens de crisis wel het nodige op de grond afgeschreven. De meeste gemeenten hebben dit echter niet gedaan. Daarnaast hebben drie decentralisaties (bijstand, WMO en zorg) gezorgd voor een kanteling; de politieke focus ligt nu op de softe sector. Een Wethouder Grond of Financiën is niet bereid om af te boeken op grond, maar wacht liever. Volgens Calon volstrekt normaal gedrag.

Dat woningbouwcorporaties terugkeren naar hun core business vindt Calon goed. Corporaties houden zich in principe alleen maar bezig DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) maar wanneer een gemeente zegt dat er ook niet-DEAB moet komen en het wordt niet door de markt opgepakt dan mogen de corporaties het doen. Maar dan zal de corporatie in kwestie ook eerst kijken naar de business case. Dat een corporatie uiteindelijk gehoor kan geven aan de vraag van een gemeente in die gevallen waarin marktpartijen afhaken komt omdat een corporatie “net boven nul moet zitten qua rendement”. Calon: “Wij zijn er niet voor het geld, wij zijn er voor het maatschappelijke doel”. Het moet echter wel rendabel zijn, dus niet onder kostprijs. Een belegger zal volgens Calon alleen investeren in die projecten waar sprake is van low risk en high return on capital. Geen Niet-DAEB betekent ook geen gemengde objecten (bijvoorbeeld een complex met een winkelplint eronder). In het verleden werden met dergelijke samenwerkingsverbanden tussen corporaties en marktpartijen goede resultaten behaald, maar als gevolg van de wet zijn al de gemengde objecten “on hold” gezet. Zo wilde bijvoorbeeld de gemeente Utrecht een aantal sociale projecten met een winkelplint eronder gerealiseerd zien. De corporaties gaven aan hier niet aan mee te kunnen werken, omdat de wet dit verbiedt.

Verkooptransacties tussen corporaties en beleggers vinden volgens Calon weliswaar plaats, maar niet in de mate waar men oorspronkelijk vanuit was gegaan. Corporaties kunnen kiezen om bij verkooptransacties inkomsten te verwerven door in één keer complexmatig te verkopen. Maar er kan ook worden geopteerd om het vastgoed aan te houden en de inkomsten te halen uit de stijgende huuropbrengsten. In dit laatste geval kunnen corporaties mogelijk ook nog profiteren van de waardeontwikkeling van hun bezit.

Volgens Calon zou het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek de belangrijkste hervorming met de meeste impact op de vrije sector zijn.

Uitwerking Interview Merks, Ymere

Mevrouw Merks, Assetmanager bij Ymere vindt niet dat de liberalisatiegrens moet worden verlaagd. Ze heeft niet direct een mening over hoogte van de huidige grens van €710,68 maar denkt wel dat er andere problemen gecreëerd gaan worden wanneer besloten zou worden om de liberalisatiegrens te verlagen. Het verlagen van de grens zal er volgens haar toe leiden dat meer woningen geliberaliseerd en tegen marktprijzen zullen worden verhuurd, waardoor het gat (van €650,- tot €850,-) tussen de sociale voorraad en de geliberaliseerde voorraad alleen maar groter wordt.

Op zich vindt zij de huursombenadering, waarbij voorkomen wordt dat mensen die het het hardst nodig hebben niet het zwaarst worden getroffen, een goed uitgangspunt. De inkomensafhankelijke huurverhoging was echter wel een manier om "scheefwoners" via huurverhogingen te stimuleren om te verhuizen. Merks vraagt zich af of de corporaties dat ook kunnen realiseren wanneer de huursombenadering erop zit (de huursombenadering kijkt immers niet naar inkomen). In die zin is de nieuwe wet "passend toewijzen" (huurders krijgen een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen) wel een verbetering. Het is alleen wel opnieuw een hervorming, die alleen effect heeft bij nieuwe huurcontracten. De hervorming is niet van toepassing op zittende huurders. En juist bij deze groep zittende huurders denkt Merks dat er voor wat betreft het bevorderen van de doorstroming nog veel winst te behalen valt.

Merks denkt dat het wellicht een goed idee zou zijn om alle corporatie woningen tegen markthuur te verhuren en het inkomen van de huurder vervolgens bepalend te laten zijn voor de hoogte van de huurkorting en huursubsidie. Zo zal iemand die nog studeert bij zijn eerste huurwoning een hoge huurkorting ontvangen. Zodra de student echter is afgestudeerd en een goede baan heeft kan de huurkorting naar beneden worden bijgesteld of zelfs worden beëindigd. De hoogte van de subsidie is uiteindelijk bepalend in hoeverre de huur "sociaal" wordt. Gevolg is waarschijnlijk dat de mensen die het echt nodig hebben meer subsidie zullen ontvangen. Daar staat echter tegenover dat het fenomeen "scheefwoner" tot het verleden behoort. Bij een hoog inkomen ontvangt de huurder immers geen huurkorting, maar wordt de markthuurprijs betaald.

Voor wat betreft het nieuwe WWS valt het Merks op dat de huurders sinds de wijziging erg betrokken zijn bij het vaststellen van de hoogte van de WOZ. Deze ontwikkeling brengt voor de corporatie het nodige extra werk met zich mee. Een huurder kan namelijk mogelijk baat hebben bij een lagere WOZ waarde. Een corporatie (in ieder geval Ymere) wil graag een zo'n accuraat mogelijke waardebepaling. Zeker in Amsterdam heeft de WOZ waarde een positief effect op het aantal WWS punten van een woning. Hierdoor zou een groot deel van het bezit van de corporatie in potentie te liberaliseren zijn.

Merks vindt dat de verhuurderheffing zou moeten worden afgeschaft. Het is haar opgevallen dat er, als gevolg van deze heffing, aanzienlijk minder geïnvesteerd wordt. Ook de nieuwbouw-ontwikkelingen zijn gedaald. Als gevolg daarvan wordt er in andere zaken gesneden. Zij is van mening dat het maatschappelijke geld beter kan worden ingezet door nieuwe woningen te bouwen en die mensen een woning te bieden die dit het hardst nodig hebben. "De huidige wachtlijsten voor een betaalbare woning zijn immers niet mis". Door te bouwen en de markt op gang te helpen komt er volgens haar via een andere weg nog het nodige aan inkomsten binnen voor de schatkist. Daarnaast breng je door extra woningen te bouwen de markt meer in balans en zullen als gevolg van het grotere aanbod de markthuren op een reëler niveau komen.

Volgens Merks heeft het terugdringen van “scheefwonen” tot op heden bijna geen effect gehad. Er zou volgens haar onderzocht moeten worden of er mogelijkheden zijn hervormingen toe te passen op bestaande contracten. De resultaten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging ziet zij als een druppel op een gloeiende plaat. Zij vraagt zich overigens wel af of je met een inkomen van net boven modaal als “scheefwoner” te boek zou moeten staan.
Omdat er voor een “scheefwoner” geen goed alternatief beschikbaar is blijft deze zitten in zijn/haar woning. De extra verhoging valt in het niet bij de hogere huur of hypotheek die betaald moet worden wanneer hij/zij de woning zou verlaten. Gevolg van deze impasse is dat nieuwe instromers vaak (te) dure woningen moeten huren en veel huurtoeslag ontvangen. Het passend toewijzen is aan de voorkant goed geregeld, maar zodra bijvoorbeeld de eerder genoemde student na afgestudeerd te zijn een serieus inkomen ontvangt en vervolgens met zijn of haar vriend(in) gaat samen wonen gebeurt er niets met de huurprijs. Merks weet dat het juridisch lastig, zo niet onmogelijk, is om hervorming toe te passen op bestaande huurcontracten en wijst daarom nogmaals op het idee om de corporatievoorraad tegen markthuur te gaan verhuren en op basis van het inkomen al dan niet een huurkorting (subsidie) toe te kennen.

Zij denkt dat de recente hervormingen weinig effect zullen hebben op de vrije sector. Zo zal de het aanbod van vrije sector woningen bij de corporaties volgens haar eerder afnemen. Een corporatie heeft geen kerntaak meer als het gaat om de vrije sector. Het nieuw te realiseren vrije sector aanbod zal daarom vanuit de corporaties aanzienlijk verminderen. Wanneer een corporatie een object onder de DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) portefeuille wil laten vallen zal men de huurprijs moeten terugbrengen tot onder de liberalisatiegrens. In feite onttrekken de corporaties op deze manier een geliberaliseerde woning aan de vrije sector voorraad. Dit zou dan wel extra kansen bieden voor beleggers, al moet er dan nog wel grond beschikbaar zijn. Beleggers moeten wel een bepaald rendement kunnen realiseren, de vraag is of met het huidige grondprijsbeleid voldoende woningaanbod voor de middeninkomens gerealiseerd kan worden.
Het aantal transacties door corporaties dat Merks ziet is minimaal. Voor veel (kleinere) corporaties is het complexmatig verkopen van delen van de woningvoorraad een nieuw, relatief onbekend werkterrein. Daarnaast is complexmatige verkoop van corporatie woningen aan derden onderworpen aan strenge eisen. Verder kan emotie ook een rol spelen.
Veel hervormingen hebben pas effect in het geval van een nieuw huurcontract. Volgens Merks valt er niet direct een hervorming op te noemen die ervoor gaat zorgen dat de markt en de doorstroming op gang komen. Ze is van mening dat een goede aanpak van “scheefwonen” een belangrijke hervorming zou kunnen zijn. De “scheefwoners” zorgen immers voor een vorm van krapte op de markt. Een betere doorstroming zorgt ervoor dat de markt ook weer kan werken.