

# C O L U M N S

Never a dull moment in de vastgoedmarkt. Het afgelopen jaar zorgden corona en nieuwe regelgeving voor stevige impact, ook in de huursector. Je kunt dit alles nog eens nalezen in de columns die ik schreef voor het vakblad Vastgoedmarkt.

Frank van Min,  
*Directeur Wolf huisvestingsgroep*

- 01 Waarom het afschaffen van de huurtoeslag een zege is
  -
- 02 Uitkopen huurders moet op grotere schaal
  -
- 03 De Huurwoningmarkt: een safe haven in coronatijd?
  -
- 04 Lege hotels verhuren aan studenten?
  -
- 05 Lessen uit corona: Hoe wordt je fitter als organisatie?
  -
- 06 Vestia bewijst huurder een dienst als het woningen ook aan beleggers verkoopt
  -
- 07 Einde vrije sector, einde huurtoeslag?

# 01

27 januari 2020

## Waarom het afschaffen van de huurtoeslag een zege is



Op 21 januari kondigde premier Mark Rutte (VVD) aan dat hij het toeslagensysteem wil afschaffen. Dat zou ook betekenen dat de huurtoeslag komt te vervallen. De afbouw zal zeker zo'n vijf tot tien jaar duren, maar zeker is al dat de impact op de vastgoedsector groot zal zijn.

Tegenover het wegvallen van de toeslagen staat een verlaging van de inkomstenbelasting, een verhoging van de bijstandsuitkering en het minimumloon. Per saldo gaat het besteedbaar inkomen van veel Nederlanders omhoog. Dat geldt zowel voor huurders als voor eigenaren van koopwoningen. De woonlasten (huur minus huurtoeslag) van huurders daarentegen gaan ook omhoog door afschaffing van de huurtoeslag. Dit geldt alleen voor mensen die minder dan € 737,14 'rekenuur' betalen voor een zelfstandige woning (met een eigen douche, wc en keuken), omdat nu alleen huurders van dergelijke woningen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Minder oververhitting, minder krimp

Sommige zittende huurders zullen naar goedkopere woningen of woongebieden verhuizen. Dit heeft meerdere positieve gevolgen. Aan de ene kant wordt de druk op de oververhitte gebieden met veel schaarste enigszins verlicht, aan de andere kant krijgen de minder populaire gebieden waar verloedering is door krimp een positieve impuls.

**De huurtoeslag gaat op termijn verdwijnen. Ondanks dat dit huurders en verhuurders pijn zal doen als ze niet voorbereid zijn, zal het een positieve gamechanger zijn waar heel Nederland veel baat bij zal hebben, schrijft Frank van Min.**

### Gewenste mix

Daarnaast zullen huurders in toenemende mate hun huurhuis willen kopen omdat huren duurder wordt maar kopen niet. Verhuurders zullen zich dus moeten voorbereiden op een 'uitpond-strategie'. Dit zal het beheer van complexen uitdagender maken omdat je met meerdere eigenaren te maken krijgt. Het zal echter met name bijdragen aan de gewenste diversiteit in wijken; huurders en kopers bij elkaar.

### Doelgroep Woningcorporaties

Omdat juist veel huurders van corporaties aanspraak maken op huurtoeslag, zullen juist corporaties geraakt worden door het afschaffen van de huurtoeslag. Enkele vragen die de overheid en de corporaties zichzelf moeten stellen zijn de volgende: Behoren de huurders die de hogere woonlasten kunnen dragen tot de doelgroep van de corporaties? In hoeverre zullen corporaties korting op de huur mogen en willen geven? Is de woning zonder huurtoeslag wel aantrekkelijk genoeg ten opzichte van een 'middensegmentwoning' van een pensioenfonds?

### Studentenmarkt

Meer studenten zullen langer bij hun ouders blijven wonen omdat dat relatief nog goedkoper zal zijn. Toch verwacht ik dat dit effect niet enorm zal zijn. Ten eerste wil een bepaald deel van de studenten het ouderlijk huis uit, ongeacht de huurtoeslag. Ten tweede zal de huur van studenten in toenemende mate door ouders worden betaald. Dat is mogelijk, want ook

deze ouders profiteren van een hoger inkomen. Ten derde komen studenten in toenemende mate uit het buitenland; een populatie die zich minder bewust is van huurtoeslag. Ten vierde wordt slechts een deel van de studentenwoningmarkt beïnvloed: Huurders tot 23 jaar die een zelfstandige woning boven € 432,51 huren, komen namelijk nu al niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Studentenkamers (onzelfstandige woningen) zullen relatief populair worden, omdat voor dergelijke woningen nu al geen huurtoeslag wordt gegeven. Maar zolang het 'Woningwaarderingssysteem' blijft bestaan (dat onder meer inhoudt dat de huur/m<sup>2</sup> van kleine zelfstandige woningen ongeveer twee keer zo hoog mag zijn als die van een onzelfstandige woning), zal het nieuwe aanbod van studentenwoningen met name uit zelfstandige woningen blijven bestaan.

### Samenvattend

De afschaffing van huurtoeslag zal zeker pijn kunnen gaan doen bij huurders én verhuurders. Maar in mijn eigen ogen zal het op termijn voor iedereen veel beter zijn. Vraag en aanbod zal beter op elkaar aansluiten en misschien wel het belangrijkste: er komt een einde aan een complexe, administratieve rompslomp bij de overheid.

11 maart 2020

## Uitkopen huurders moet op grotere schaal

# 02

**Het uitkopen van huurders door gemeenten en corporaties om de doorstroom op de woningmarkt te verbeteren moet op grotere schaal gebeuren, blogt Frank van Min.**

Dat vraag en aanbod op de huurwoningmarkt niet goed op elkaar aansluiten is alom bekend. Eén van de oorzaken is dat veel kleine huishoudens in grote woningen wonen. Mede hierdoor wonen veel grote gezinnen juist in te kleine woningen. Een andere oorzaak van de mismatch is dat mensen met een 'te hoog' inkomen in een sociale huurwoning wonen die volgens de (omslachtige) richtlijnen bestemd zijn voor mensen met een lager inkomen. Bovendien ondermijnt deze onbedoelde vorm van inkomenspolitiek het vertrouwen in de woningmarkt.

### Woningdelen

Om deze problemen aan te pakken kwamen enkele woningcorporaties in 2018 al met het hoopgevende manifest 'Passend wonen'. De corporatie Rochdale maakt hier bijvoorbeeld daadwerkelijk werk van door huurders proactief te begeleiden naar andere, meer passende woonruimte. Ook bevorderen

ze, voor zover ongewenste regelgeving dat niet onmogelijk maakt, 'woningdelen'. Niet alleen jongeren kunnen dan als vriendengroep samenwonen, juist ouderen maken graag gebruik van deze optie.

Toch levert dit in de praktijk nog te weinig op. Woningdelen staat door lokale politiek onder druk. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft het over slechts enkele tientallen mensen op jaarbasis die in Amsterdam verhuizen naar een kleinere woning.

### Goed voorbeeld

Gelukkig doen gemeenten ook hun best om de problemen aan te pakken. Bijvoorbeeld de gemeente Den Haag die werkt met een 'doorstroompremie'. Met een bedrag van 2.700 euro worden zittende huurders verleid om naar een minder grote huurwoning te verhuizen. Vervolgens kan een corporatie de beschikbaar gekomen woning toewijzen aan een groter huishouden. Wat mij betreft rollen

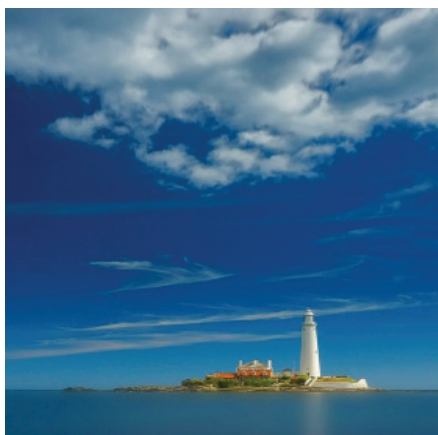


gemeenten en corporaties dit goede voorbeeld op grotere schaal uit. Dit kan bovendien financieel goed uitpakken, omdat die grotere huishoudens regelmatig een hogere huur kunnen betalen dan de zittende huurder momenteel betaalt.

# 03

24 april 2020

## De huurwoningmarkt: een safe haven in coronatijd?



**Het laat zich raden dat de coronacrisis ook de vastgoedsector in de volle breedte raakt. Huurders van retail- en horecavastgoed hikken aan tegen hun huurpenningen nu de omzet nagenoeg stilvalt en de kantorenmarkt vreest voor nieuwe leegstand. Hoe staat de huurwoningmarkt ervoor?**

Eigenaren van seniorenwoningen en verzorgingstehuizen worden hard getroffen, maar niet zozeer financieel als wel emotioneel. Zij staan immers middenin de frontlinie. In financiële zin vallen binnen

de huurwoningmarkt de hardste klappen momenteel in het segment van expatwoningen en (internationale) studentenhuysvesting. Wat we zien gebeuren is dat veel (internationale) studenten

terugkeren naar hun ouderlijk huis (in land van herkomst) terwijl er weinig aanwas is van nieuwe (internationale) huurders.

Afhankelijk van hoe lang de financiële crisis zal voortduren, zal het betaalgedrag van huurders onder druk komen te staan. Ik verwacht dat de financiële gevolgen hiervan voor de eigenaren ten opzichte van de impact van leegstand veroorzaakt door bovenstaande reden veel beperkter zal zijn. Zo zullen huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag meer toeslag ontvangen als hun inkomen daalt. Wel zal in de vrije sector de jaarlijkse huurverhoging en het verhogen van aanvangshuren enigszins onder druk komen te staan.

Als je de gevolgen op korte termijn voor de huurwoningmarkt in zijn totaliteit vergelijkt met die in andere sectoren in het vastgoed, zoals retail, horeca en hotels, vallen de gevolgen van de crisis mee. De gevolgen op langere termijn zijn lastiger in te schatten, maar in relatieve zin zal de woningmarkt een *safe haven* blijken.

Voor huurders worden de gevolgen van de crisis door de overheid en verhuurders enigszins beperkt. Zo zullen verhuurders huurders tegemoetkomen als ze vanwege de crisis in betalingsproblemen komen. Het afhandelen van huurderszaken zoals opzeggingen, bezichtigingen en onder-

houd zijn goed op 1,5 meter afstand te organiseren en waren al grotendeels online georganiseerd. Daarnaast heeft de politiek er bewonderenswaardig snel voor gezorgd dat tijdelijke huurcontracten tijdelijk kunnen worden verlengd.

We blijven de ontwikkelingen – op 1,5 meter afstand – voor u volgen en wensen iedereen alle sterkte in deze ongekende tijden.

10 juni 2020

## Lege hotels verhuren aan studenten?

**Sommige hotels worden al beschikbaar gesteld voor zorgbehoevenden, voor daklozen of als kantoorruimte. Hotels tijdelijk en gedeeltelijk verhuren aan studenten en starters kan ook een prima plan B zijn. Hieronder ga ik in op de kansen en aandachtspunten van dit alternatieve verdienmodel.**

### Tijdelijke huurcontracten

In principe zal een hoteleigenaar na verloop van tijd het hotel weer als hotel willen verhuren. Het is daarom van belang om tijdelijke huurcontracten af te sluiten, zodat de huurders na afloop van het contract geen aanspraak kunnen maken op huurbescherming. Dat kan op basis van de Wet doorstroming huurmarkt. De maximale huurprijs is dan gebonden aan het woningwaarderingstelsel.

Als een kamer is aan te merken als 'zelfstandig', en dus over een keukentje/pantry beschikt door er bijvoorbeeld een elektrische kookplaat neer te zetten, is de huuropbrengst ruim € 30/verhuurbare m<sup>2</sup>/maand of ruim € 360/m<sup>2</sup> vvo/jaar. Een huurder zal dan bovendien in aanmerking kunnen

komen voor huurtoeslag. Als de kamer als 'onzelfstandig' wordt aangemerkt, zijn de inkomsten ongeveer de helft en komt de huurder niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Naast de Wet doorstroming huurmarkt is het in specifieke gevallen mogelijk om 'naar zijn aard van korte duur' een tijdelijk huurcontract af te sluiten. In dat geval is de huurprijs niet beperkt door het puntenstelsel, maar zal een huurder geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

### Steun gemeente

Wel moet deze tijdelijke verhuur passen binnen het bestemmingsplan. Dat zal per situatie verschillen en onder andere afhangen van de vraag of de verhuur binnen een eventueel gemeentelijk 'short stay' regime past. Gezien de talloze

# 04



maatregelen die worden getroffen om het leed van de coronacrisis enigszins te temperen lijkt het mij reëel dat gemeenten zich constructief zullen opstellen als het gaat om een tijdelijke alternatieve bestemming.

## Lessen uit corona: hoe wordt je fitter als organisatie?



Woningopleveringen, bezichtigingen met potentiële huurders en enkele huismeestertaken zitten er dus even niet in. Wel kan hij nog overige projectmatige en administratieve werkzaamheden vanuit huis verrichten. Dat zijn functie zowel dit front- als backoffice werk in zich heeft, biedt voor zowel de huurders als onze opdrachtgevers het voordeel van een one-stop-shop. Maar zodra hij in quarantaine zit, is dat niet meer mogelijk.

### Noodzaak tot aanpassing

Los van werknemers die in quarantaine moeten, heeft ook 1,5 meter afstand houden uiteraard gevolgen voor de procesinrichting. In ons geval als property-manager en makelaar kun je dan bijvoorbeeld denken aan bezichtigingen die we nog maar met maximaal twee potentiële huurders doen in plaats van met grotere groepen. Een ander voorbeeld deed zich afgelopen weekend voor, toen we ruim 200 nieuwe eerstejaarsstudenten verwelkomden. Anders dan voorheen moesten we kleinere groepen tegelijkertijd helpen om meer afstand van elkaar te houden.

Deze vereiste, tijdelijke procesaanpassingen doen een beroep op het aanpassingsvermogen van een organisatie, terwijl de efficiëntie

**Gisteren kregen we voor het eerst het bericht dat vroeg of laat moest komen: in één van de (studenten)complexen die wij verhuren en beheren is een bewoner besmet met het coronavirus. Daar kwam bij dat één van onze collega's die de afgelopen dagen vaak in dat complex is geweest symptomen vertoonde. Hij laat zich testen. Afhankelijk van de uitkomst van die test, betekent dit dat we er rekening mee moeten houden dat deze werknemer in quarantaine moet en de komende tien dagen geen werk in het complex kan doen.**

omlaag gaat. Er zit wel een pluspunt in de klanttevredenheid: dat huurders in deze coronatijden nog zo adequaat worden geholpen, overtreft vaak hun verwachtingen. Maar verder zie ik deze aanpassingen als een noodzakelijk kwaad. Dat zie ik anders als het gaat om het voorbeeld van het opvangen van medewerkers in quarantaine. Dat geeft je als organisatie aanleiding om na te denken over je sterke punten en hoe je ook op de langere termijn na corona fitter wordt én blijft. Het antwoord hierop is wat mij betreft: beschikken over goed ingewerkt en flexibel inzetbaar personeel in combinatie met een goede procesafbakening.

### Een brede selectie

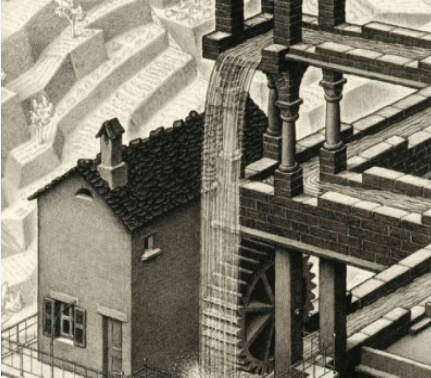
Doordat wij als organisatie van oudsher te maken hebben met piekbelastingen, is het voor ons noodzakelijk op die momenten met flexibel personeel op te schalen. Vaak zijn dit studenten en recent afgestudeerden. Ook in rustigere periodes, of als andere medewerkers op vakantie zijn, willen zij graag bijverdienen. Hierdoor beschikken we, in voetbaltermen uitgedrukt, over een brede selectie en dubbele bezetting op diverse posities: zowel het werk dat in quarantaine kan worden gedaan, als het werk dat in de wooncomplexen plaatsvindt. Omdat deze medewerkers een nul-urencontract hebben, leidt dit niet tot al te hoge loonkosten.

De moraal van dit verhaal

Met goede redenen laten we het werk bij voorkeur door één medewerker doen vanwege het hier geschetste one-stop-shopvoordeel, maar door een goede procesinrichting en juiste vastlegging van data en communicatie is dit ook te scheiden. Dat maakt je als organisatie ook na corona fitter, wendbaarder en beter schaalbaar.

Corona vereist aanpassing van processen. Dat is een noodzakelijk kwaad. De pandemie geeft gelukkig ook aanleiding om een organisatie zodanig in te richten dat deze fitter wordt. En blijft.

## Vestia bewijst huurder een dienst als het woningen ook aan beleggers verkoopt



**Afgelopen dinsdag verscheen in Vastgoedmarkt dit artikel: ‘Verkoop woningen helpt financiële positie Vestia slechts beperkt; opdeling is optie’**

Afgelopen dinsdag verscheen in Vastgoedmarkt dit artikel: ‘Verkoop woningen helpt financiële positie Vestia slechts beperkt; opdeling is optie’

Vestia hikt nog altijd aan tegen een miljardenschuld die resulteerde uit het alom bekende ‘derivatendebacle’ tien jaar geleden. De vraag is vanzelfsprekend: hoe moet dat ooit betaald worden? Vestia heeft zelf in dat kader een ‘Herijkt Verbeterplan 2019-2021’ opgesteld. Dit plan is helaas doordrenkt met vaag jargon.

Het beeld dat overblijft is met name dat de hele corporatiesector klem zit. De hoeveelheid toezicht en regelgeving is duizelingwekkend. Tel daarbij op dat de sector woningen wil verduurzamen en de huurder wil helpen met een lage huur. Bij elkaar vormt dit een puzzel waar in ieder geval Vestia voorlopig niet uit lijkt te komen.

De ‘oplossingen’ die Vestia noemt zijn slechts manieren om het probleem te verplaatsen:

- Andere woningcorporaties linksom of rechtsom de schuld van Vestia laten betalen, bijvoorbeeld door het overkopen van woningen. Hierdoor houdt de kopende corporatie echter minder over voor andere zaken.
- De overheid laten bijspringen. Dat gaat weer ten koste van andere huisvestingszaken waar de overheid in wil investeren.
- Het opknippen van Vestia in drie delen. Dit zal echter vooral veel nieuwe kosten en rompslomp met zich meebrengen.

Vestia geeft aan dat de verkoop van woningen weinig soelaas biedt. Dat is niet verbazingwekkend omdat Vestia haar woningen aan andere corporaties verkoopt met als argument het aantal sociale huurwoningen op peil te houden. Dit is echter een zwak argument. Als Vestia de woningen zou verkopen aan een belegger, dan zou die belegger eveneens gebonden zijn aan de lopende huurcontracten en regels ten aanzien van de maximale huurverhoging.

Wél zou die belegger wellicht bereid zijn meer te betalen dan de plaatselijke woningcorporatie. Uiteraard met de mogelijkheid om de woningen, nadat de huidige huurder is vertrokken, tegen een hogere huur te verhuren aan een persoon die dat kan en wil betalen. Niet een persoon die tot de klassieke doelgroep van een corporatie behoort.

Met de hogere opbrengst van de verkoop kan Vestia haar schuld aflossen en evenals andere corporaties voldoen aan haar volkshuisvestelijke opdracht.

17 maart 2021

## Einde vrije sector, einde huurtoeslag?

**In aanloop naar de verkiezingen steekt er weer een stevige politieke wind op als het gaat om de huurmarkt. Het aloude gezegde geldt ook hier: is het glas halfleeg of halfvol? Het is heel spannend wat het volgende kabinet gaat beslissen.**

### Glas halfleeg

Het glas is halfleeg omdat er bij veel politieke partijen de wens is om méér in plaats van minder te reguleren. Zoals ik in mijn eerdere columns heb aangegeven is de regelzucht juist de oorzaak in plaats van de oplossing van vele problemen op de huurmarkt. Zo genereren verhuurders minder inkomsten, en dragen minder winstbelasting af. Dit gaat ten koste van de bouw van (betaalbare) woningen. Daarnaast profiteren sommige huurders van subsidies die niet voor hen zijn bedoeld. En de talloze regeltjes leiden tot een treurigstemmende bureaucratie.

### Niet werkend medicijn

De beleidsmakers en politici die voor de grote uitdaging staan om de woningmarkt te hervormen, hebben allen ongetwijfeld goede intenties. Maar ze staan wel ver af van de praktijk. Daarom hoop ik dat ze rekening houden met de uitvoerbaarheid van prijsregulering. Meer in het bijzonder herinner ik hen graag aan de onnozelheid van het puntenstelsel; bijvoorbeeld een verschil in lengte van het aanrecht van één centimeter kan het verschil maken tussen wel of geen prijsregulering. Hoe meer woningen onderhevig zijn aan dit puntenstelsel, hoe vaker medewerkers van de Huurcommissie met een meetlint in de hand een oordeel moeten vellen. Weet ook dat het niveau van procesinrichting en automatisering van de Huurcommissie uit het stenen tijdperk stamt. Zij verzamelen namelijk data vooral via papieren formulieren in plaats van in een intelligente online omgeving.

Dat de traditionele linkse partijen in verkiezingstijd grotere doses voorschrijven van het door henzelf bedachte, maar niet werkende medicijn is niet verrassend. Deze partijen pleiten er bijvoorbeeld voor om de jaarlijkse huurverhoging in de 'vrije sector' aan banden te leggen en om de huurprijs van nóg meer woningen te maximeren op basis van het woningwaarderingstelsel. Wel verrassend is dat het CDA inmiddels ook de 'vrije sector' wil reguleren.

### Glas halfvol

Het glas is echter ook halfvol. Zo pleit De Nederlandsche Bank (DNB) er voor dat er in de toekomst geen belastingverschillen meer bestaan tussen het huren en kopen van een huis. Daarnaast is politieke consensus over het feit – never waste a good crisis – dat een andere treurigstemmende bureaucratie (het toeslagenstelsel) op de schop moet. Kortom, de huurtoeslag staat ter discussie. En op zich vind ik dat een goede zaak; huurtoeslag leidt tot bureaucratie, is een ineffectief middel om het doel van nivellering te bereiken en verstoort het proces van vraag en aanbod.

### 'A perfect storm' voor verhuurders?

In potentie dreigt er 'a perfect storm' voor eigenaren van huurwoningen. Enerzijds omdat de huren in de 'vrije sector' omlaag moeten, anderzijds omdat huurders straks wellicht geen huurtoeslag meer ontvangen. Dit heeft een drukkend effect op de huurprijzen en daarmee op het rendement en de waarde van het

# 07



woningbezit. Het komende kabinet kan het volgende overwegen om de negatieve gevolgen te voorkomen:

- De verhuurdersheffing kan wellicht van tafel.
- Ook het idee om de maximale huurprijs verder te beperken afhankelijk van de WOZ waarde zou herzien kunnen worden.
- Het idee waar de VVD voor pleit, het puntenstelsel niet meer van toepassing verklaren op beleggers, maar alleen maar voor woningcorporaties, zal de meeste zoden aan de dijk zetten. Het zou de onderhandelingen in grote mate openbreken waardoor veel van de hierboven geschetste en begrijpelijke wensen van diverse politieke partijen gerealiseerd kunnen worden.

De (huur)woningmarkt staat zeer prominent op de agenda bij de komende kabinetsformatie. De politici hebben een uitstekende kans om broodnodige hervormingen door te voeren. Ik hoop dan ook van harte dat ze goede keuzes maken.

