

# C O L U M N S

De vastgoedmarkt is altijd in beweging. Onze rol als spelers in die markt is de bewegingen te volgen, te duiden, erop te acteren en te reflecteren. Het afgelopen jaar heb ik dat met regelmaat gedaan in mijn columns voor het vakblad *Vastgoedmarkt*. Van politieke regelzucht tot en met ministeriële dwaalsporen, wellicht zijn deze columns ook voor jou en je collega's interessant leesvoer. Zo houden we de beweging er goed in!

Frank van Min,  
*directeur Wolf huisvestingsgroep*

- 01** Huurcommissie onder vuur
  -
- 02** Verdienen aan het kastje naar de muur in de middenhuur
  -
- 03** Regelzucht Ivens rondom illegale onderhuur afgestraft
  -
- 04** Tips bij aan- en verkoop van woningportefeuilles
  -
- 05** Interview:  
Frank Van Min: “Digitalisering maakt het werk leuker”
  -
- 06** Gratis OV als oplossing voor de woningmarkt
  -
- 07** Minister Ollongren op het verkeerde spoor
  -
- 08** Laat studenten, woningcorporaties en beleggers met rust

# 01

3 januari 2019

## Huurcommissie onder vuur



Onder andere het Tweede Kamerlid de heer Ronnes van het CDA sprak hier zijn onvrede over uit.

De Huurcommissie gaf in het televisieprogramma aan dat een reorganisatie één van de oorzaken van de opgelopen vertraging was. Een slappe reactie als je het mij vraagt. Al enkele jaren geleden toonde onderzoek van Wolf Huisvestingsgroep aan dat het online rekenmodel

**Vorige maand besteedde het TV-programma EenVandaag aandacht aan het feit dat de Huurcommissie zaken te lang laat liggen.**

van de Huurcommissie — om de toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel te berekenen — destijds fouten bevatte.

Deze fouten zijn er inmiddels uitgehaald, maar het model is nog steeds zeer bewerkelijk en weinig transparant. Dit ondanks jaarlijkse uitgaven van ruim 15 miljoen euro, grotendeels belastinggeld. Hiervan is een groot deel terechtgekomen bij de ontwikkelaar van het model, IT-bedrijf Capgemini. Als het model beter zou werken, zou de Huurcommissie zaken veel sneller kunnen afhandelen. Daar heb je geen 'reorganisatie' voor nodig. Een nóg fundamenteelere oplossing

zou zijn het ouderwetse en complexe woningwaarderingsstelsel (geleidelijk) plaats te laten maken voor een eenvoudiger manier om huurders financieel tegemoet te komen. Dan hoeft de Huurcommissie überhaupt geen huurprijzaken meer in behandeling te nemen.

Deze maand heb ik een afspraak met de heer Ronnes om het bovenstaande te bespreken. Wordt dus vervolgd.

8 februari 2019

## Verdienen aan het kastje naar de muur in de middenhuur

**Op 5 februari 2019 besteedde Het Financieele Dagblad aandacht aan het voorstel van een groep beleggers om betaalbare woningen te gaan bouwen.**

Het gaat hierbij om 'middeldure huurwoningen' in de provincie Utrecht. Het is mij een doorn in het oog dat deze beleggers gedwongen lijken te worden zich in het keurslijf van 'de middenhuur' te laten hijsen. Bovenstaand voorstel komt er kort gezegd op neer dat beleggers de huurprijzen beperken in ruil voor goedkopere grond om de huizen op te bouwen. Zo wordt een bureaucratisch circus opgetuigd waar iedereen braaf rondjes loopt, maar niet echt wijzer van wordt. Vanuit het perspectief van het rendement voor de beleggers is het vestzak-broekzak. Enerzijds minder

inkomsten, anderzijds minder kosten. Onderaan de streep hetzelfde resultaat. Voor gemeenten is het niet veel anders: door het beperken van de huurprijzen worden enerzijds de huurders gesubsidieerd, terwijl anderzijds de potentiële inkomsten uit grond dalen. Dit heeft weer tot gevolg dat andere zaken of doelgroepen minder worden gesubsidieerd. Het resultaat? Een hoop geklets en koffieleuten. Met enig cynisme moet ik de gemeenten echter ook weer dankbaar zijn. In feite doen zij voor propertymanagers, zoals Wolf Huisvestingsgroep, aan gratis business

# 02



development. Het vergt namelijk flink wat maatwerk om te voldoen aan alle specifieke regeltjes die de gemeenten bedenken. Gelukkig voor ons besteden de beleggers dat maatwerk dan weer uit aan ons. Helaas werkt dit voor de huurders kostenverhogend. Echter, enig begrip van deze dynamiek lijkt er bij gemeenten niet te zijn.

# 03

27 maart 2019

## Regelzucht Ivens rondom illegale onderhuur afgestraft



Huurders wordt deze 'business opportunity' gegeven door overmatige regelzucht in de huurmarkt: het 'woning-waarderingsstelsel' beperkt de huurprijs die een corporatie vraagt, de huurder krijgt vaak 'huurtoeslag' en beëindiging van een huurovereenkomst door de verhuurder is vaak een complexe, tijdrovende en dure zaak.

Eén methode voor een verhuurder om illegale onderverhuur te bestrijden, is

**De Amsterdamse corporaties hebben in februari 2019 aangegeven dat maar liefst tien tot twintig procent van hun huurders aan 'illegale onderverhuur' doet: zij bewonen de gehuurde woning niet zelf, maar verhuren deze tegen een hogere prijs dan zij er zelf voor betalen.**

de gemeente te laten vaststellen of de Basisregistratie Personen overeenkomt met de NAW-gegevens van de verhuurder. Uit de Kamerbrief van minister Kasja Ollongren van 13 maart blijkt dat gemeenten hier, ondanks AVG-privacyparanoia, gewoon aan mee kunnen werken. Onze ervaring leert dat de medewerkers van de gemeente Amsterdam hier echter geen weet van hebben.

De Amsterdamse wethouder Laurens Ivens pleit voor nóg meer regels, en lijkt vergeten te zijn het ambtenarenapparaat beter te informeren over de toch al com-

plexe bestaande spelregels.

De uitslag van de verkiezingen voor de Provinciale Staten lijkt aan te geven dat de kiezer hem afstraft, de SP van Ivens heeft in Amsterdam aanzienlijk minder stemmen gekregen dan bij de vorige Statenverkiezingen.

Wellicht is het bepleiten van regels goed voor zijn profilering en politieke carrière, maar het draagt niet bij aan de oplossing van het probleem van de illegale onderhuur. Ik nodig de wethouder in ieder geval van harte uit om de gemeente beter te laten samenwerken met verhuurders.

10 mei 2019

## Tips bij aan- en verkoop van woningportefeuilles

**Deals waarbij woningportefeuilles overgaan van de ene naar de andere partij zijn regelmatig aan de orde. Hierbij een aantal tips als je bij zo'n deal betrokken bent.**

### **Bezettingsgraad boven 100 procent?**

Gaat het om woningen in de vrije sector, dan is een zeer beperkte mutatieleegstand niet per se een ongezond teken. Verhuur je de woningen namelijk te makkelijk door, dan is wellicht de huurprijs te laag. Gaat het om woningen in de sociale sector in een populair gebied, dan kan de bezettingsgraad boven de honderd procent uitkomen. Een huurder die vertrekt wil zijn woning soms zo spoedig mogelijk verlaten, en niet per se blijven tot en met het einde van zijn betaaltermijn. Door de huurder voor die tussenliggende periode een korting te bieden, kan de woning al

eerder worden verhuurd. Zowel voor de huurder als de verhuurder is dit winst.

### **Huurprijsoptimalisatie**

Houd met de potentiële huurverhoging, zowel bij mutatie als de jaarlijkse huurverhoging, er rekening mee dat de WOZ waarde jaarlijks verandert en daarmee ook de maximaal toegestane huur (in de sociale sector). Houd hierbij ook de diverse huurtoeslaggrenzen in de gaten om zodoende de betaalbaarheid voor de huurder te optimaliseren. Je op voorhand beperken in je mogelijkheden (wat vaak het geval is als je huurcontract-

# 04



en baseert op het ROZ-model in plaats van de standaard die in de corporatie-sector wordt gebruikt) is niet nodig, zeker niet in de vrije sector.

### **Efficiency & huurderstevredenheid**

Hoe duur zijn de operations en hoe effectief worden de huurders geïnformeerd en geholpen? Ik hoop dat deze tips helpen bij een gelukkige overeenkomst!

## Frank Van Min: “Digitalisering maakt het werk leuker”



### Digitalisering maakt het werk leuker

Digitalisering heeft veel invloed op corporaties. We vroegen Frank wat de toegenomen digitalisering betekent voor zijn organisatie. Frank: “Toegenomen digitalisering maakt het werk leuker. Terwijl je als organisatie minder tijd hoeft te steken in het verhuur & beheer proces, kan je je huurders en woningzoekenden tegelijkertijd beter helpen door ze beter te informeren.”

### Meer tijd om kwetsbare huurders persoonlijk te ondersteunen

Als voorbeelden noemt Frank het verwijzen van huurders naar de online antwoorden op veelgestelde vragen en het opstellen en verwerken van huurcontracten. Frank: “Digitalisering maakt het werk om nog een reden leuker: in mijn ogen is het op een intelligente wijze inrichten van processen steeds belangrijker. Steeds minder nadruk komt op repeterend administratief werk. Juist dat is te vervangen door diverse digitale tools. Tot slot houden medewerkers binnen een organisatie (en zeker als corporatie) steeds meer tijd over om echt mensenwerk te doen. Bijvoorbeeld kwetsbare huurders persoonlijk ondersteunen.”

### Digitalisering creëert verwachtingen bij onze klanten

Bij de invloed van digitalisering denkt Frank ook aan de traditionele vraag van

kansen en bedreigingen. Frank: “Eerlijk gezegd zie ik geen ontwikkelingen in onze branche (property management en leegstandsbeheer) die digitaal van aard zijn en onze organisatie bedreigen. Dit komt denk ik omdat wij zoveel mogelijk voorop proberen te lopen in digitalisering. Niet alleen blijven we ons eigen ‘primaire pakket’ dat wij zelf hebben ontwikkeld verbeteren, wij maken voor specifieke situaties ook gebruik van diverse standaard IT tools. Wij houden steeds in de gaten welke tools op welke wijze van toegevoegde waarde zijn.

Als je als organisatie daarentegen niet meegaat in de digitalisering, dan moet je je zorgen maken. Als concurrerend bedrijf om je voortbestaan en als corporatie om je draagvlak bij de diverse stakeholders, met name de huurders.

Digitalisering biedt natuurlijk ook kansen. Het creëert verwachtingen bij onze (potentiële) klanten en we merken dat ze het waarderen dat wij die verwachtingen waarmaken.”

### Er zijn weinig struikelblokken

De toegenomen digitalisering zorgt voor weinig struikelblokken bij Wolf Huisvestingsgroep. Frank: “Een groter struikelblok vind ik de voortdurende veranderende regelgeving en hang naar controle. Het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) staat weer onder druk en er zijn wat meer

tijdelijke huurcontracten in het wetboek opgenomen. Corporaties moeten aan ‘Jan en alleman’ verantwoording afleggen over het feit dat ze de ene woning wel hebben toegewezen aan het juiste poppetje die op een bepaald moment aan steeds veranderende criteria moet voldoen. Vervolgens is er de vraag: hoe ondersteunt digitalisering hierin? Ik kan me voorstellen dat veel partijen het gebrek aan flexibiliteit van een aantal IT tools (met name grote ‘primaire pakketten’ in dit kader) als struikelblok ervaren. Maar misschien moet je de veranderende en complexe regelgeving als struikelblok zien. Dat gezegd hebbende, met een goede procesinrichting en de juiste keuze in de te gebruiken IT middelen moet je een heel eind kunnen komen.

Als ik toch een struikelblok moet noemen, dan is dat het feit dat je continu met updates te maken hebt. Een website voor bijvoorbeeld een specifieke woningportefeuille inrichten en optuigen is niet voldoende. De boel moet ge-update blijven. Tegelijkertijd, heel veel hoeft dit niet te kosten.”

### Kansen voor corporaties

Welke digitale ontwikkelingen zie jij als kansen voor corporaties? Frank: “Alle ontwikkelingen op het gebied van automatisch en digitaal administratieve handelingen verrichten en ten behoeve van het informeren van huurders.

Volgens de Aedes Benchmark zijn corporaties nog steeds een kleine 2 maanden huurinkomsten kwijt aan het verhuur & beheer proces. Hier valt nog heel veel te winnen. Het is een reële ambitie om deze kosten binnen 5 tot 10 jaar op zo'n 1 maand te krijgen, onder andere door goed in te spelen op digitale ontwikkelingen. Wetende dat corporaties zo'n 2,4 miljoen woningen beheren, hebben we het over mogelijke besparingen van zo'n 1 miljard op jaarbasis. Dit geld kan dan weer in de sociale huisvesting en of ondersteuning van de (kwetsbare) huurders geïnvesteerd worden."

### **Samenwerken door het gebruik van een blauwdruk**

We vroegen Frank hoe hij denkt dat corporaties beter kunnen samenwerken

om digitalisering beter, makkelijker en/of leuker te maken. Frank: "Corporaties bepalen in grote mate zelf, ten aanzien van vele processen, hoe ze het inrichten, welke digitale hulpmiddelen daarvoor te gebruiken en voeren de processen vervolgens zelf uit. Voor veel van deze processen zou er echter een blauwdruk moeten zijn. Het mutatieproces en de huurincasso van veel corporaties komen bijvoorbeeld sterk met elkaar overeen. Het vaker delen van deze blauwdruk zal de digitalisering beter, makkelijker en leuker maken. Overigens is in dit kader de VERA standaard wat mij betreft een mooi voorbeeld van hoe de corporatiesector al goed samenwerkt." Hoe zit het met de toekomst van corporaties? Is een volledig digitale corporatie haalbaar? Volgens Frank is een volledig digitale corporatie niet haalbaar en ook niet wenselijk.

### **Het belang van een goed ingericht keuzemenu**

Tot slot vroegen wij Frank om een praktische tip waar corporaties van kunnen profiteren.

Frank: "Bewust een verrassend antwoord: een goede inrichting van het belmenu. Inkomende belletjes en de sturing ervan gebeurt ook digitaal. Door bijvoorbeeld per wijk of (nieuwbouw) project, afhankelijk van mogelijke actuele zaken die spelen, het keuzemenu goed in te richten en up-to-date te houden, is er veel winst te behalen. Zorg ervoor dat deze keuze wel goed aansluit op je online informatievoorziening. Bijvoorbeeld de veelgestelde vragen."

19 juni 2019

## **Gratis OV als oplossing voor de woningmarkt**

**Tijdens de Provada is gediscussieerd over de ambitie van gemeentes om van nog meer huurwoningen de huurprijs en het maximale inkomen voor huurders te reguleren.**

### **Proefballontijd**

Kortom, het is proefballontijd. Mijn proefballon: gratis OV voor iedereen die buiten de populaire gebieden in de Randstad woont. Dit heeft de volgende effecten:

- Minder (prijs)druk op overspannen woningmarkten;
- Een aanmoediging om in rustigere en goedkopere gebieden te wonen;
- Meer mensen uit de auto;
- Minder krimp in de krimpregio's.

### **Gepolariseerde discussie**

Neem vooral deze optie mee, zou ik zeggen tegen ambtenaren van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en gemeenten. Mijn voorstel

brengt de verschillende belanghebbenden bij elkaar en dat is hard nodig. De discussie over de huurwoningmarkt raakt steeds verder gepolariseerd. Gratis OV voor forenzen komt tegemoet aan de wens om de (woon)lasten laag te houden. Het voorkomt regelgeving die de markt nog verder reguleert en daarmee naar mijn verwachting op de langer termijn averechts effect sorteert.

### **Kosten gratis OV**

Uit een column van half jaar geleden van de econoom Mathijs Bouman is op te maken dat de extra kosten van deze maatregel zouden neerkomen op zo'n 150 miljoen euro per jaar. Deze kosten zouden bijvoorbeeld neergelegd kunnen worden bij werkgevers (die geen woonwerkverkeer

# 06



meer hoeven te vergoeden) en wellicht ook bij projectontwikkelaars, maar dan wel onder de voorwaarde dat de aangekondigde bemoeizucht rondom de huurwoningmarkt van tafel gaat.

# 07

14 november 2019

## Minister Ollongren op het verkeerde spoor



**Op 17 september maakte minister Ollongren de Kamerbrief ‘Maatregelen woningmarkt’ openbaar. Ondanks haar beste bedoelingen ben ik bang dat zij op een doodlopend pad zit. Zij streeft namelijk naar ‘betaalbare woningen’. In mijn ogen moet ze streven naar een reëel besteedbaar inkomen.**

**Laat mensen vervolgens zelf de keuze maken hoeveel ze van dat inkomen besteden aan wonen.**

Door haar streven naar betaalbare woningen, bedrijft ze inkomenspolitiek. Op de koopwoningmarkt met de hypotheekrenteaftrek, en op de huurwoningmarkt door de huurtoeslag, het maximeren van de huur op basis van het puntenstelsel en de toewijzing van woningen op basis van de hoogte van het inkomen.

Op inkomenspolitiek – in iets meerdere of mindere mate nivelleren – is haast niemand tegen. Ik ook niet. Waar ik wél op tegen ben, is om de huurwoningmarkt voor dat doel te gebruiken. Het heeft namelijk vele ongewenste bijwerkingen.

Bijvoorbeeld ‘scheefwonen’, illegale onderverhuur, en hoge kosten voor verhuurders om al die inkomenspolitiek te managen.

Ollongren maakt het probleem helaas alleen maar groter omdat ze onzekerheid creëert door de regels aan te passen. Bijvoorbeeld de mate waarin de WOZ-waarde meetelt in de maximale huur. Ontwikkelaars en beleggers zullen hierdoor minder geneigd zijn in woningbouw te investeren.

10 december 2019

## Laat studenten, woningcorporaties en beleggers met rust

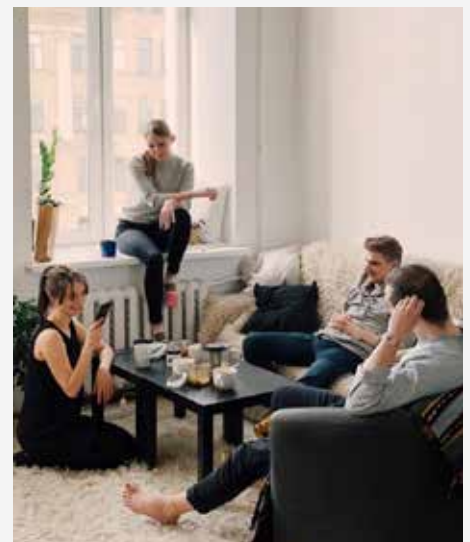
**Het onderwerp ‘woningdelen’ is een hot topic in Amsterdam. Op 11 december zal de gemeenteraad er weer over vergaderen. Aanleiding is dat Laurens Ivens, SP-wethouder Wonen, heeft aangekondigd dit fenomeen, waarbij een groep studenten en andere jongvolwassenen een woning delen, aan banden wil leggen. Een onnozeler en treuriger beleid kan ik me niet voorstellen. Leest u even mee?**

### Drie argumenten voor woningdelen

Ten eerste verkeren door de aangekondigde maatregelen de huidige 76.000 woningdelers in Amsterdam (volgens Het Parool, 11 november 2019) in grote onzekerheid over de vraag of ze kunnen blijven wonen waar ze wonen.

Ook zet dat de vriendschap die ze onderling vaak hebben, onder druk. Het Big Brother-spelelement, wie moet het huis uit?, zal daar helaas voor zorgen. Ten tweede speelt op de achtergrond de grote woningnood. Volgens een artikel uit Het Financieele Dagblad (FD)

# 08



van afgelopen 5 december is er in Nederland een tekort van minimaal 33.000 studentenwoningen. Het beschikbare aanbod dan inperken is dan alleen volgens hardline-socialisten uit de vorige eeuw niet krankzinnig.

Ten derde speelt het fenomeen duurzaamheid en geldverspilling. Hoe meer mensen Ivens bereid is op straat te zetten, hoe meer druk om woningen voor hen te bouwen. Ook behelst zijn plan het bouwkundig aanpassen van woningen die nu al gedeeld worden. Dat leidt allemaal tot kostbare en overbodige bouwproductie met de bijbehorende uitstoot van ongewenste stoffen. De kosten van de administratieve rompslomp laat ik hierbij nog buiten beschouwing.

### **Een verklaring voor onnozel beleid**

Wethouder Ivens suggereert het op te nemen voor mensen die last hebben van geluidsoverlast. Op zich is dat een nobel streven. We leven echter met zijn allen in een Samen-Leving. In de stad is het nu eenmaal minder stil dan op het platteland. Met wederzijds begrip en tolerantie en bestaande handhaving, komen we al een heel eind. De eerdergenoemde bouwwerkzaamheden die het gevolg zouden zijn van zijn plannen, leiden op hun beurt juist wel tot extra geluidsoverlast.

In het eerdergenoemde artikel in Het Parool komt bovendien naar voren dat geluidsoverlast helemaal niet méér door woningdelers wordt veroorzaakt dan door anderen. Als ik naar mezelf kijk, denk ik dat ik nu met mijn huishouden met twee kleine kinderen meer geluidsoverlast veroorzaakt dan toen ik student was. De beperkte overlast die ik destijds 's nachts veroorzaakte was in goede balans met het geluid dat mijn buurman veroorzaakte met zijn hobby boomstammen zagen, iets wat hij op zaterdagochtenden met regelmaat deed. Al met al woonden we prima naast elkaar.

### **Onterecht wantrouwen**

Naast het zogenaamd willen bestrijden van geluidsoverlast, komt Ivens' plan voort uit zijn queeste om ondernemerschap en streven naar winst te bestrijden. Algemeen bekend is dat Ivens winst uit huur voor woningeigenaren fout vindt. Huurders worden uitgemolken is zijn redenering. Dat die inkomsten voor particuliere eigenaren, beleggers of woningcorporaties ook weer geïnvesteerd kunnen worden in extra aanbod van (studenten)woningen en daarmee huurprijzen dempt, is een argument dat ik hem nog niet heb horen maken.

De grote Amsterdamse corporaties hebben afgelopen week in een opiniestuk in Het Parool nog maar eens een lans

gebroken voor woningdelen. Terecht. Corporaties kijken, meer dan andere eigenaren, naar meerdere doelen behalve winst maken. Als zij aan een groep willen verhuren, laat ze. Extra bemoeizucht vanuit de gemeente suggereert onterecht wantrouwen in woningcorporaties; in hun medewerkers en in hun beleid.

Mijn advies aan de gemeenteraad op 11 december: laat studenten, woningcorporaties en beleggers met rust.

