

# VOGON symposium 2010

## Tijd voor keuzes; houdbaarheid van de Nederlandse (huur)woningenmarkt

Prof. dr. P. van Gool FRICS

Amsterdam School of Real Estate / Universiteit van  
Amsterdam / Spoorwegpensioenfonds

Amsterdam 12 november 2010



# Onderwerpen symposium

- De Nederlandse (huur)woningmarkt
- Nederlands woonbeleid
- Positie woningcorporaties
- Middelduur huursegment en rol institutionele beleggers
- Opportuniteiten



# Appetizer

- Regeerakkoord is grotendeels gemiste kans; woningmarkt blijft op slot.
- Voor institutionele beleggers heeft het kopen van huurwoningen weinig zin meer; ook onrendabels in duurdere huur.
- Corporaties moeten hun impliciete huursubsidie (door te verhuren onder de markt- / puntenhuur) expliciet maken.
- Markt los trekken door te stoppen met ontwerpen megalomane complexe multifunctionele complexen, maar (ook in A'dam) kavels in goed stadsplan uitgeven en privaat initiatief een kans geven.

# Regeerakkoord september 2010

- Het kabinet komt met voorstellen om het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door een woonautoriteit te verzekeren.
- **Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.**
- **De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.**
- **Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij gereguleerde woningen niet met meer dan de inflatie.**
- **De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.**
- Samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere maatschappelijke organisaties wordt bevorderd door belemmerende regelgeving weg te nemen.
- De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.

# En in de bijlage

14. Voor huurders van gereguleerde woningen met een huishoudinkomen tot 43.000 zal de maximale jaarlijkse huurstijging gelijk aan de inflatie zijn. De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning, met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro, jaarlijks een maximale huurstijging van inflatie+5% toe te staan. Dit gaat in per 1 juli 2011. Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25-punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld in 2015. Huurders van woningcorporaties krijgen het recht om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

# Inkomensafhankelijke huurverhogingen

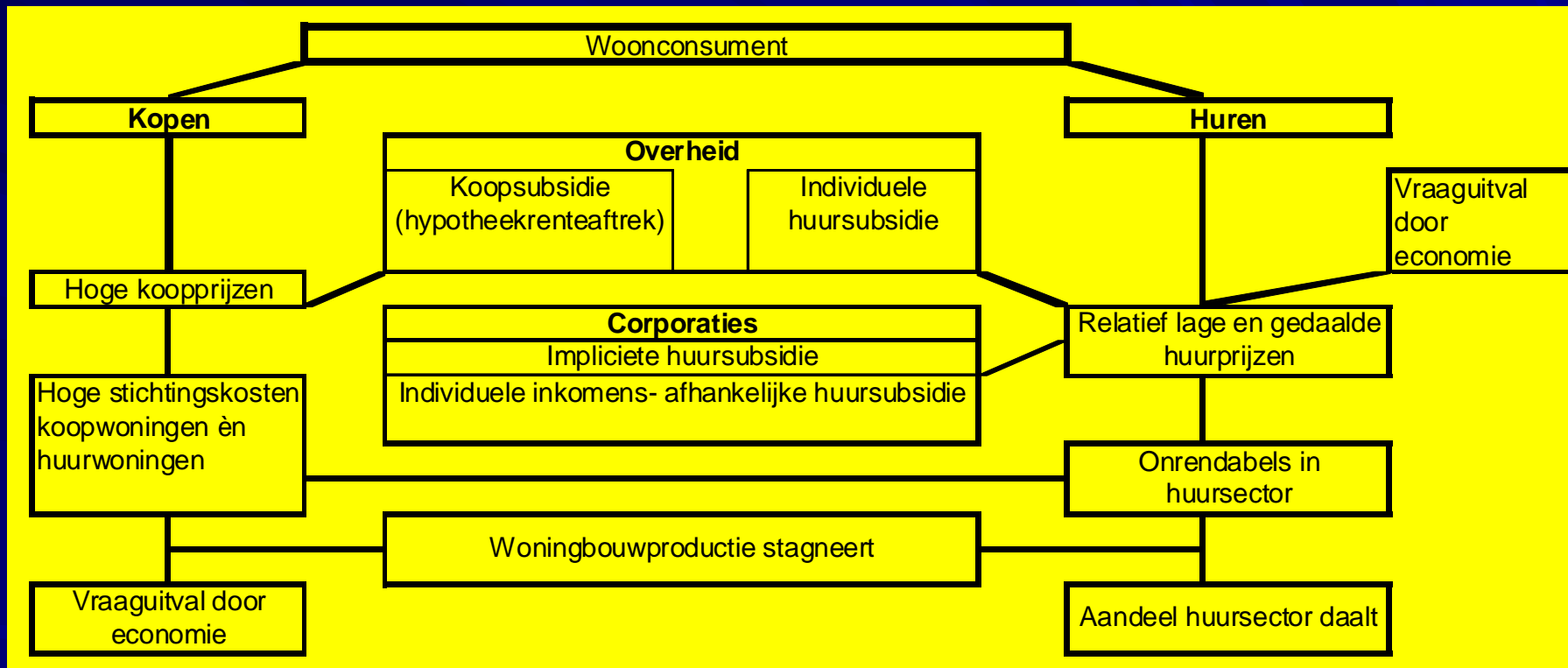
10 M-10-2010



Illustratie: Hein de Kort



# Woningmarkt blijft op slot

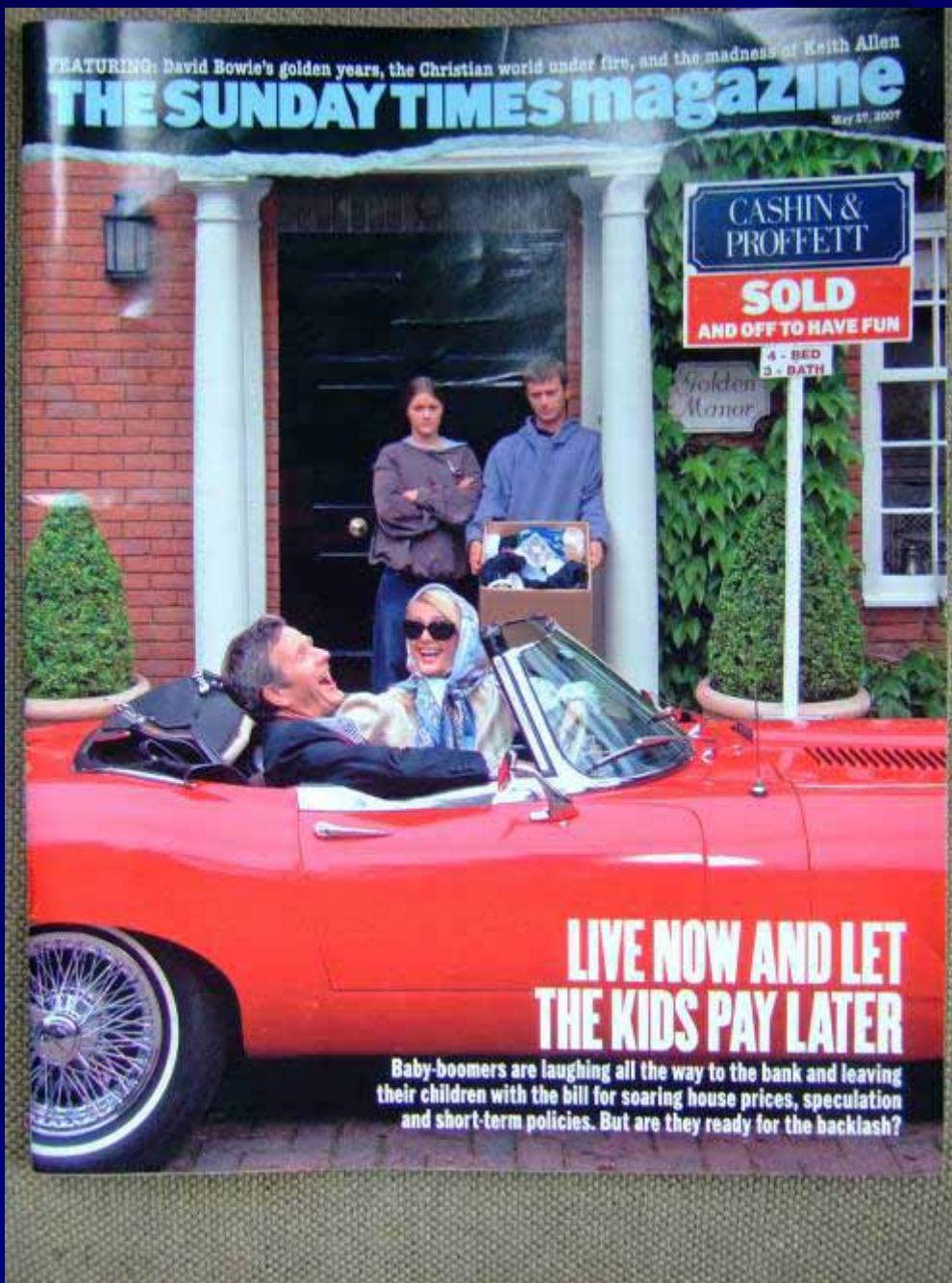




Wij willen betaalbaar  
wonen!







# Starters problematiek

Ook internationaal  
een issue!



# Huurder erg beducht om huis te kopen

## Experts bekritisieren kabinetsplan

NRC 20/10/2010

Het kabinet wil dat huurders het recht krijgen hun woning te kopen. Maar juridisch is dat lastig en veel corporaties willen het niet. „Het heeft een hoog populistisch gehalte.”

Door onze redacteur  
**OSCAR VERMEER**

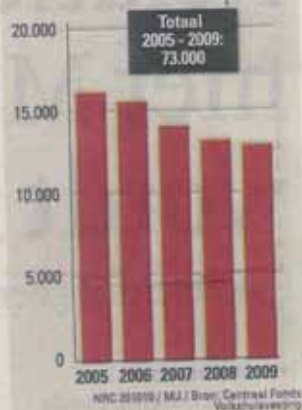
DEN HAAG, 20 OKT. 180 huurders van de Woningstichting Barneveld kregen begin dit jaar het aanbod hun woning in het dorp Voorthuizen met korting te kopen. Een kwart van de aangeschreven huurders kwam naar de voorlichtingsavond, maar daar ebde de interesse snel weg. Uiteindelijk hebben slechts twee huurders hun woning gekocht.

Dat moet anders, vindt het kabinet-Rutte. Veel meer huurders van een corporatiewoning moeten hun woning kopen. Daarom krijgen ze volgens het regeerakkoord „het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen”. Het lijkt een kopie van het ‘right-to-buy’-principe dat premier Thatcher begin jaren tachtig in Engeland introduceerde.

Maar, zeggen deskundigen, in Nederland kan het helemaal niet. In Engeland waren de woningen destijds in handen van gemeenten, in Nederland zijn de corporaties de eigenaren. „Je mag als overheid alleen inbreuk maken op het eigendomsrecht van private eigenaren als er heel zwaarwegende red-

### Corporaties verkopen minder huurwoningen

Het aantal huurwoningen verkocht door corporaties 2005 - 2009



ten als je zowel huurders als kopers in een complex hebt. Veel kopers kunnen net hun hypotheek betalen, maar het onderhoud daarna niet meer.”

Ook kunnen corporaties minder goed plannen maken voor de lange termijn, omdat onduidelijk is welke huurders straks hun woning hebben gekocht en welke niet. En dan is er nog de leeftijd van de huurder. In de praktijk blijkt: hoe ouder de huurder, hoe minder bereidheid de woning te kopen. En

Mens”, zegt Carel Adriaansens, bijzonder hoogleraar onroerend-goedrecht aan de Universiteit van Maastricht. „De enige reden die ik kan verzinnen is dat de VVD wil dat mensen aan bezitsvorming gaan doen. Dat lijkt me onvoldoende zwaarwegend.”

Johan Conijn, hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam, verwacht dat het kooprecht „niet veel verder komt dan het papier van het regeerakkoord. Het heeft een hoog populistisch gehalte.” Voorzitter Marc Calon van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, waarschuwt dat er een „juridische oorlog” volgt als het kabinet zijn plan doorzet.

Corporaties bieden al een aantal jaren huurwoningen te koop aan via ‘verkoopconstructies’ als Sociale Koop, Te Woon en Koopgarant. Meestal krijgen huurders fikse korting. Die moeten ze bij verkoop van hun huis terugbetalen, of ze moeten hun woning bij verkoop eerst aanbieden aan de corporatie. Maar alle initiatieven ten spijt loopt het geen storm. Vorig jaar werden 13.000 huizen verkocht, blijkt uit cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, op een totaal van 2,4 miljoen huurwoningen. Het aantal verkochte huurwoningen is de laatste jaren gestaag gedaald.

Hoe kan dat?

Soms blijkt de praktijk weerbarstig, ondervond plaatsvervangend directeur Arie van Loopik van Woningstichting Barneveld: „Voor veel mensen gaan de lasten omhoog. Waarom zullen ze meer gaan betalen voor het hetzelfde huis? Anderen wilden wel maar kregen de financiering niet rond.” Het was de eerste keer dat de corporatie huurwoningen in de verkoop deed: „We waren teleurgesteld over het resultaat. We hadden harde euro’s nodig.”

Maar er is nog een probleem: veel corporaties zijn niet enthousiast over verkoop. En zeker niet over een kooprecht van huurders. Ze zijn bang voor „gatenkazen” in hun wooncomplexen, zegt Marc Calon. „Onderhoud plegen is las-

Maar niet alle corporaties denken er zo over. Dudok Wonen in ‘t Gooi verkoopt jaarlijks zo’n 3 tot 4 procent (ongeveer 200 woningen) van haar woningbestand. Zonder problemen, zegt directeur Leon Bobbe. „Je moet zorgen voor een goede VvE [Vereniging van Eigenaren], je doet als corporatie een beginstorting in de kas en daarna loopt het vanzelf. En als vangnet heb je als corporatie altijd nog het eerste kooprecht als het fout gaat.” Ook moet de financiële toets voor potentiële kopers goed zijn.

Woonbron in Rotterdam verkoopt al jarenlang zo’n duizend woningen per jaar. Volgens directeur Martien Kromwijk speelt ideologie een grote rol. „Het idee van: voor lage en middeninkomens is het beter om te huren, die moeten niet kopen. Daar vinden wetenschappers, politici en veel corpora-

### ‘Voor veel mensen gaan lasten omhoog’

Arie van Loopik

tiestuurders elkaar gemakkelijk.” Daarnaast is er sprake van gemakzucht, vindt Kromwijk: „Je moet ze ook een beetje achter de velden aanzitten.”

Maar hoe corporaties zover te krijgen als een kooprecht niet lukt? Het lijkt erop dat het kabinet daarvoor nog een omweg in het regeerakkoord heeft ingebouwd. Want corporaties moeten straks jaarlijks 760 miljoen euro bijdragen aan de huurtoeslag, dat nu nog volledig door het Rijk wordt betaald. Daar hebben ze geld voor nodig, en in de praktijk kan extra geld nauwelijks via huurverhoging worden verkregen.

Want volgens hetzelfde regeerakkoord mogen de huren voor mensen met een inkomen tot 43.000 euro (zo’n 86 procent van de huurders) niet boven de inflatie worden verhoogd. En dus hebben corporaties een andere inkomstenbron nodig. En dan ligt één oplossing voor de hand: meer woningen verkopen.

# Verhuurbaarheid vrijesectorwoningen Amsterdam daalt

De verhuurbaarheid van vrij sectorwoningen in de regio Amsterdam is de afgelopen drie jaar afgenomen. Zo blijkt uit onderzoek van de Stadsregio Amsterdam. Woningen staan twee tot drie maanden langer leeg. Ook staan de prijsniveaus onder druk.

De verhuurbaarheid hangt, zo concluderen de onderzoekers, sterker af van de locatie. In het centrum van Amsterdam is de vraag naar woningen met een huur tot € 1000 per maand nog altijd groter dan het aanbod.

Elders in de regio verhuren woningen tot € 850 per maand nog goed. In totaal zijn er in de Amsterdamse regio en in Almere zo'n 43.000 vrije sectorwoningen



# Dure woning niet in trek

AD Un 27-8-2010

## Drie maanden gratis wonen moet huurders lokken

**UTRECHT • Duur is even uit in de vrijesectorhuur. Minder courante woningen - boven de 1000 euro kale huur - staan zo lang te huur, dat verhuurders naar onorthodoxe middelen grijpen.**

**INGE VAN DE BLINK  
BART LAURET**

Forse kortingen op de huur dus. Het voordeel kan oplopen tot wel drie maanden gratis huur. Het aanbod van de woningen is te zien via een nieuwe website, die sinds 20 augustus actief is.

In De Bongerd, een nieuw complex in Leidsche Rijnwijk Het Zand, staan 14 van de 71 luxe appartementen leeg. Hier gaat het vooral om woningen op de begane grond met een tuintje erbij. Veel ouderen - een belangrijke doelgroep voor luxe huur - vinden wonen op de begane grond onveilig, zegt makelaar Erik van Boort (Gevaart). Ook op de vijfde verdieping loopt het nog niet zo hard. Deze appartementen (kale huur rond 1100 euro) blijven leeg, omdat ze te duur zijn.

### VLUCHTIG

Daar komt bij dat de huurmarkt in Leidsche Rijn vluchtig is. Mensen vestigen zich hier om de centrale ligging. „Ouderen blijven meestal



In De Boemerang in Terwijde krijgen nieuwe huurders één of twee maanden korting. FOTO MARNIX SCHMIDT

wel, maar tweeverdieners van in de dertig zijn typische kortetermijnhuurders. Als ze in Utrecht blijven, besluiten ze meestal een huis te kopen." Wat daardoor leeg komt, vult zich momenteel niet vanzelf.

Niet alleen met splinternieuwe appartementen in Leidsche Rijn wordt gestunt. In De Boemerang, een complex in Terwijde dat al enkele jaren wordt bewoond, staan 9

van de 184 appartementen leeg. Wie toehapt voor een appartement met een huur tot 1000 euro krijgt een maand huur gratis. Boven de 1000 euro is de korting twee maanden.

Investeerder Bouwinvest heeft al haar aanbod voor vrije sector huurwoningen in Leidsche Rijn ondergebracht op één website, [www.hureninleidscherijn.nl](http://www.hureninleidscherijn.nl).

Bouwinvest heeft 1000 eengezinswoningen en appartementen in de vrije sector in de wijken Parkwijk, Terwijde, Het Zand en Langerak, en is hier de grootste aanbieder van huurwoningen in de vrije sector. De kortingen worden verrekend in de maandelijkse huurprijs. Bij een huur van 1110 euro is de korting het eerste jaar 185 euro per maand en in het tweede jaar 92,50.



## Problematiek huurwoningen voor middeninkomens

### Maximaal te betalen per woning voor belegger / corporatie

Bruto jaarinkomen	25.000	33.000	38.000	50.000	60.000
Maandinkomen	2.083	2.750	3.167	4.167	5.000
Huurquote	23%	24%	25%	25%	25%
Oppervlakte woning m2 gbo	80	85	90	95	100
Oppervlakte woning m2 bvo (20% extra)	96	102	108	114	120
<b>Sociale huurprijs per maand</b>	<b>479</b>	<b>647</b>			
Maximale theoretische maandhuur			792	1.042	1.250
Maximale markthuur excl. parkeren en service				850	950
Maximale te realiseren huurprijs per m2 gbo p. m.	5,99	7,61	8,80	8,95	9,50
Maximale koopprijs belegger per m2 gbo bij BAR 5% (NAR = 4% bij 20% expl. kosten)	1.438	1.827	2.111	2.147	2.280
Idem per woning	115.000	155.280	190.000	204.000	228.000

### Stichtingskosten woning per m2

Grondkosten (grondprijzenbrief 2010) per m2 bvo	220	207	1.458	1.458	1.458
Totaal bouwkosten per m2 bvo	900	950	1.000	1.050	1.100
Bijkomende kosten (incl. AK, W&R, rente) van totaal 30%	270	285	300	315	330
Totale stichtingskosten per m2 bvo excl. BTW	1.390	1.442	2.758	2.823	2.888
BTW (19%)	264	274	524	536	549
Totale stichtingskosten per m2 bvo	1.654	1.716	3.282	3.360	3.437
Totale kosten per woning incl. BTW	158.783	175.026	354.501	383.013	412.454
Totale kosten per m2 gbo	1.985	2.059	3.939	4.032	4.125
Tekort per m2 gbo	-547	-232	-1.828	-1.884	-1.845
Tekort per woning	-43.783	-19.746	-164.501	-179.013	-184.454

Grondprijs (afkoop erfpacht) sociale woning gebied 2 €21.111

Grondprijs geliberaliseerd (afkoop erfpacht) gemiddeld in Zuideramstel

# ING voorziet daling in bouw duurdere huurwoningen

De komende jaren daalt de productie van duurdere huurwoningen. Zo verwacht het ING Economisch Bureau. De daling is het gevolg van Europese regelgeving. Corporaties mogen dergelijke woningen niet meer financieren met geborgde leningen. Daardoor stijgen de rentelasten. Als corporaties niet zelf willen opdraaien voor deze kosten, dan moeten zij maandelijks € 100 extra huur vragen. De belangstelling voor deze vrijesectorhuurwoningen zal vervolgens drastisch afnemen.

# Grondprijzen Amsterdam te hoog

21-10-2010

De Grondprijzenbrief 2011 van de gemeente Amsterdam stelt de projectontwikkelaars verenigd in de Neprom niet gerust. Over bijna de gehele linie zijn de grondprijzen naar de mening van de Neprom te hoog. Volgens de Neprom redeneert de gemeente dat bij de stijging van de gemiddelde transactieprijs van huizen de woningmarkt aantrekt en dat de residuele grondprijs dan ook kan stijgen. Deze redenering delen de projectontwikkelaars niet. Dat de hogere prijssegmenten in de woningmarkt weer iets aantrekken, en daarmee de gemiddelde prijs van de verkochte woningen toeneemt, betekent nog niet dat de individuele woningprijzen weer stijgen, zo stelt de Neprom.



# In Spain: empty cities



# US House prices will continue to decline through the rest of 2010 and well into 2011

It is virtually certain that prices will continue to decline through the rest of 2010 and well into 2011, with the only question being the pace of decline. Sales will undoubtedly continue at a much slower pace than was seen earlier in the year, with lower prices being the only way to clear the market. Insofar as problems in documentation delay foreclosures, this could be a factor lending some support to the market by restricting supply. On the negative side, it is likely that interest rates will rise somewhat from their extraordinarily low levels, which will dampen demand further in the months ahead.





Te complex, te grootschalig en  
geen ruimte voor kleinere partijen?



Parooldriehoek