



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



## **Ontwikkelingen in het huurbeleid: kansen voor beleggers**

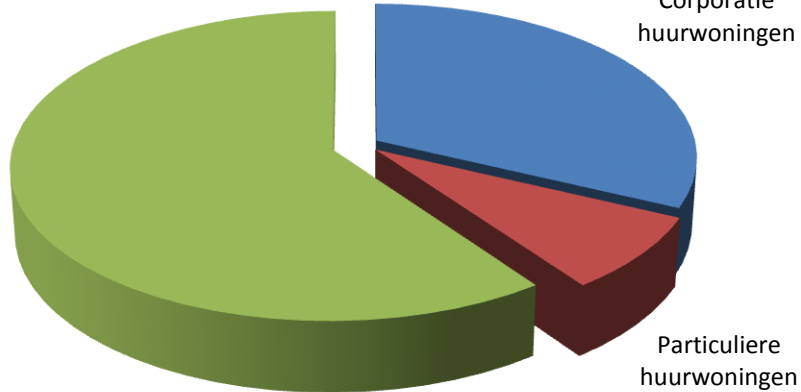
Renske Jongsma en Martijn Schut  
Directie Woningmarkt

23 mei 2014



## Woningvoorraad

Koopwoningen

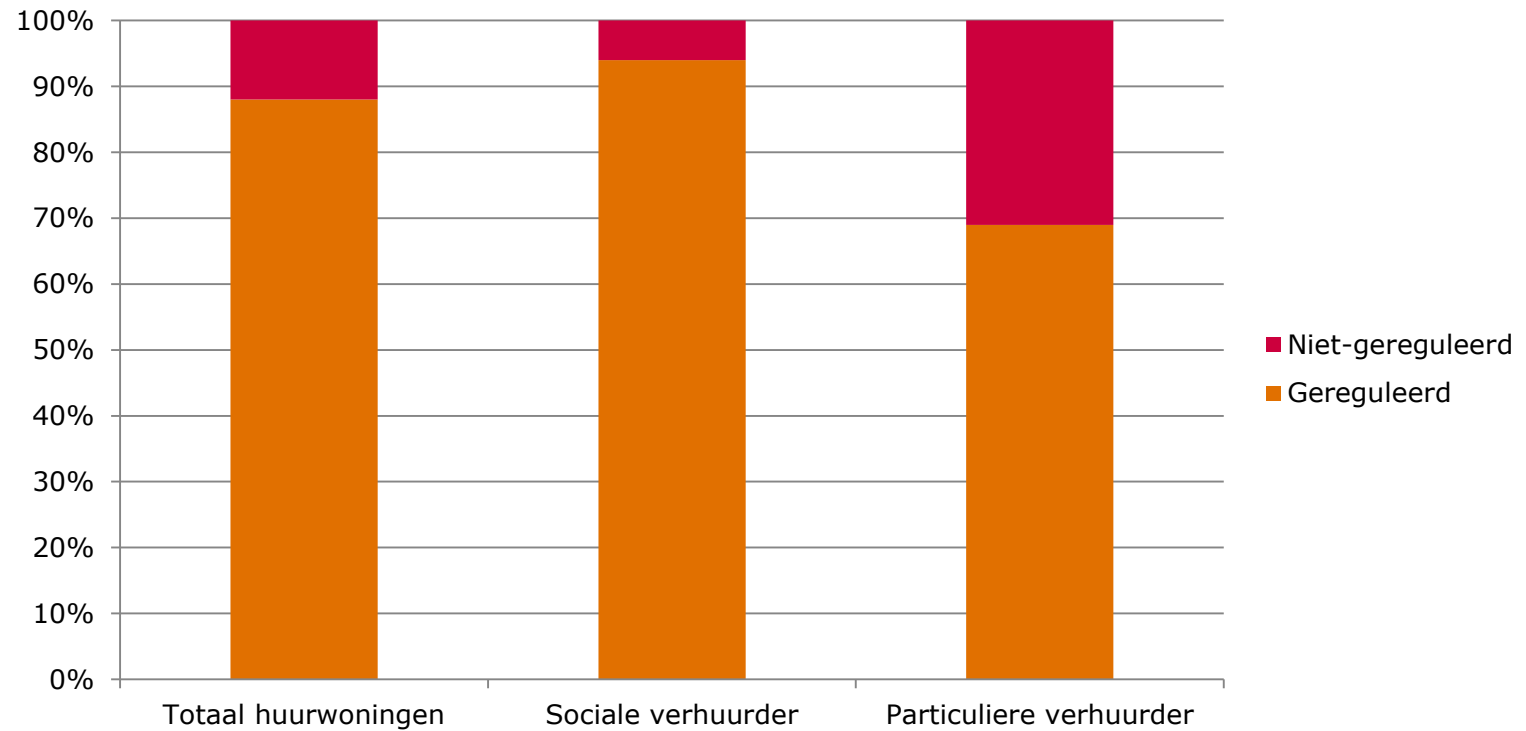


Woningtype	mln	%
Corporatie huurwoningen	2.3	32%
Particuliere huurwoningen	0.6	8%
Totaal huurwoningen	2.9	40%
Koopwoningen	4.4	60%
Totaal woningvoorraad	7.3	100%





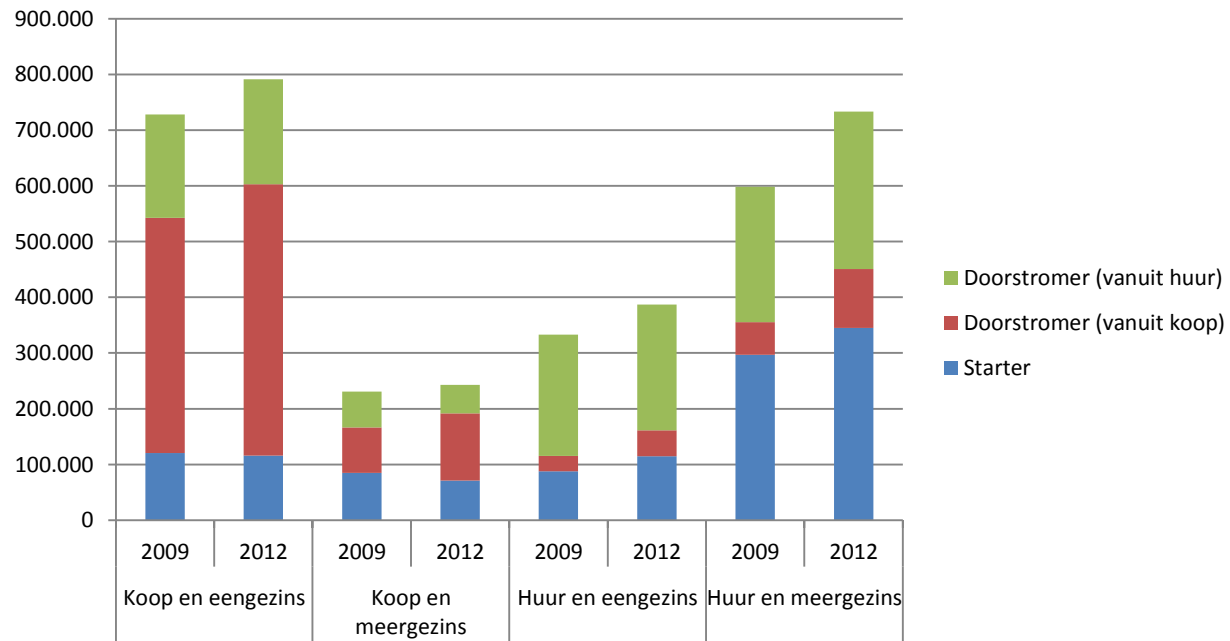
## Woningvoorraad





# Ontwikkeling van de woningvraag

Gewenste woningtype naar positie op de woningmarkt





## De woningmarkt op slot...





## Gebrekkige allocatie sociale huurwoningen

- 2,6 miljoen gereguleerde huur  
1,9 miljoen hh onder €33.000 (2012)  
300.000 hh €33.000 tot €43.000  
400.000 hh boven €43.000
- Scheefheid afgenomen tussen 2009  
en 2012 met 94.000 hh





## Aansluiting prijs en kwaliteit

Gereguleerd segment:

- Corporaties verhuren voor 70% van maximale huurprijs
- Particuliere verhuurders verhuren voor 63% van maximale huurprijs



Beperkte mogelijkheden voor huurverhoging d.m.v  
huurharmonisatie > op jaarbasis maar 8% van de woningen opnieuw  
verhuurd



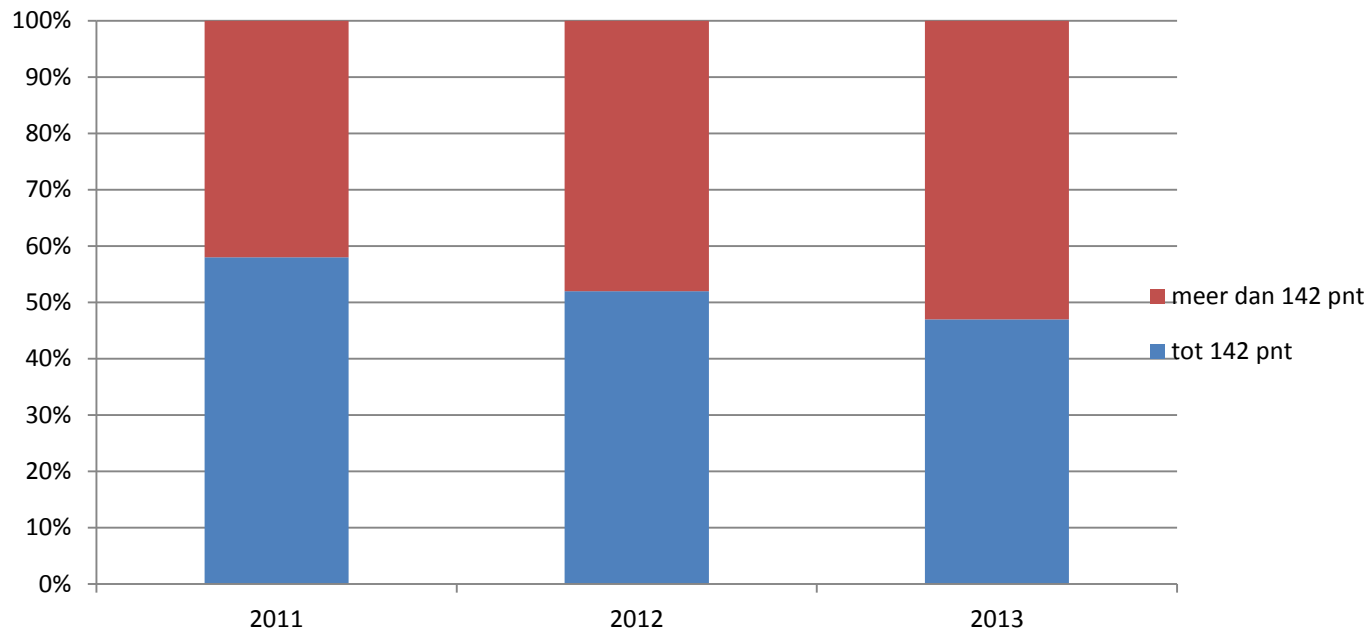
## Gebrek aan een geliberaliseerd huursegment







## Potentieel te liberaliseren huurwoningen





# Hervormingsagenda voor de huurmarkt

- Focus corporaties op kerntaken (nouvele)
- Meer marktconforme prijsvorming
- Betaalbaarheid en tegengaan scheefwonen:
  - Inkomensafhankelijke huurverhoging
  - Toewijzingscriteria en bevrozing liberalisatiegrens
  - Tijdelijke contracten
- Meer ruimte voor verkoop van (geliberaliseerd of te liberaliseren) corporatiebezit aan private investeerders





## Focus corporaties op kerntaken: regeerakkoord

*“Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.”*





## Meer marktconforme prijsvorming

- Aanpassing van het woningwaarderingstelsel: 25% WOZ-waarde
- Verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau gehandhaafd.
- Geliberaliseerde nieuwbouw blijft geliberaliseerd, ook bij daling WOZ-waarde.





## Inkomensafhankelijke huurverhoging

<b>Inkomen</b>	<b>Maximale huurverhoging</b>
Tot € 33.614	1,5% boven inflatie = 4,0%
€ 33.614 - € 43.000	2,0% boven inflatie = 4,5%
Meer dan € 43.000	4,0% boven inflatie = 6,5%



## Toewijzingscriteria en bevriezing liberalisatiegrens

- Inkomenscriterium (tot de liberalisatiegrens)
- Tijdelijk (5 jaar) meer ruimte voor toewijzing aan middengroepen (met een inkomen tot 38.000,-)
- Tijdelijke bevriezing liberalisatiegrens





## Meer ruimte voor tijdelijke contracten

- Tijdelijke contracten voor onder meer jongeren en grote gezinnen.
- Mogelijkheid vrije categorie wordt gezien waardoor gemeenten zelf doelgroepen kunnen aanwijzen voor een tijdelijk huurcontract.
- Introductie van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, met een maximumduur van 2 jaar.





## Meer ruimte voor verkoop van corporatiebezit

Versoepeling complexgewijze verkoop van geliberaliseerd en mogelijk te liberaliseren corporatiebezit:

- Voortaan mag worden getaxeerd naar marktwaarde en dus de werkelijke staat van het bezit bij verkoop
- Corporaties hoeven woningen niet meer eerst aan zittende huurders aan te bieden voor verkoop
- Er hoeft geen winstdeling of voortgezette exploitatie meer te worden afgesproken





## Complementair beleid

- Terugdringen subsidies in de koopsector: bevorderen annuitaire aflossing, beperking maximale aftrektarief, verlaging loan to value.
- Aandacht voor beschikbaarheid van financiering: Commissie Alternatieve Financieringsarrangementen Woningmarkt II



## Kansen voor investeerders?

- Beleid: meer ruimte voor geliberaliseerde huur
- Vraag naar (geliberaliseerde) huurwoningen neemt toe
- Nichemarkten:
  - studentenwoningen
  - wonen met zorg





# Vragen?

