

Mogelijkheden voor een flexibeler huurwoningmarkt

Hanneke Schreuders, Frank Wassenberg (beiden Platform31), Jennifer Buijnink (De Alliantie) en Joris Hoekstra (OTB).

Zie drie inleidingen in PowerPoint

De maatschappij wordt steeds dynamischer, maar de woningmarkt verandert niet mee. In deze sessie keken we naar mogelijkheden voor meer dynamiek, in zowel de sociale als de particuliere huurmarkt. Frank Wassenberg en Hanneke Schreuders presenteerden en zaten voor. Aanleiding voor de workshop is een onderzoek om oplossingsrichtingen te bedenken voor een flexibeler (huur)woningmarkt, dit onderzoek is in opdracht van Corpovenista en ism OTB en het ministerie van BZK. Dit sluit aan, via het SEV-verleden, op experimenten als Huren op Maat en Flexibel huren voor middeninkomens. Deze ervaringen nemen we mee, naast onder meer klemmende regelgeving, een Platform31/Rigo-onderzoek naar tijdelijke huurcontracten en ervaringen uit het buitenland. Richtingen die in het onderzoek in ieder geval terug komen zijn; tijdelijke huurcontracten, inkomens afhankelijke huren, stimuleren van private investeerders huurwoningen te kopen/ bouwen/ beheren, aanpassingen in toewijzingsbeleid en pro-actieve & persoonlijke benadering bij doorstroming.

Jennifer Buijnink van De Alliantie gaf aan dat flexibiliteit bij hen geen doel is, maar een middel. Dynamiek is niet voor iedereen gunstig. Tevreden huurders zal het weinig uitmaken dat buitenstaanders niet aan de bak komen. Het lijkt voordelig dat de corporatie minder mutatiekosten heeft, maar voor de corporatie is het bedrijfseconomisch het gunstig om huurprijzen regelmatig te kunnen aanpassen. Bij experiment Huren op Maat werden huren verhoogd als inkomens stegen. In Huizen en Amersfoort lopen experimenten met een wooncoach, die ouderen actief benadert voor verhuizing naar een aangepaste woning (of blijven met eventueel aanpassingen). Er zijn heel veel regels, zoveel, dat het onmogelijk is om maatwerk te leveren zonder van de regels af te moeten wijken. Een ultieme oplossing bij de Alliantie lijkt een interne commissie voor bijzondere toewijzingen, die om regels heen mag. Een andere oplossingsrichting van de Alliantie is dat zij verkennen om periodieke gesprekken te voeren met huurders om te bezien of de woning nog past bij de huishoudensituatie, veranderd inkomen of levensfase.

Joris Hoekstra van OTB, TU Delft, verkende in het kader van het Platform31/Corpovenista onderzoek de oplossingsrichtingen voor dynamiek op de woningmarkt in het buitenland. Dit als inspiratie voor de Nederlandse context. Tijdelijke huurcontracten vinden we in het buitenland vooral in de particuliere huursector, hoewel Engeland ze sinds kort ook in de sociale sector mag toepassen. Tijdelijk of vast, er blijkt bij de buitenlandse voorbeelden dat ook bij tijdelijke contracten de afloop of opzeggingsgrond langs strenge criteria ligt waarbij de huurder beschermd word. Deze criteria zijn vaak gemeentelijk bepaald.

Een tweede oplossingsrichting ligt in de investeringscapaciteit van particulieren om een tweede of derde woning te kopen voor de verhuur. In Frankrijk kunnen particulieren de kosten voor een te verhuren woning van de belasting aftrekken en vallen de inkomsten 'uit verhuur' onder een gunstig belasting tarief.

Dat levert een grote productie op: de laatste twintig jaar is de helft van alle nieuwbouw op deze manier gerealiseerd. Er bestaan daar allerlei tussenpersonen (vaak bij banken) die verhuur, onderhoud, financiering, etc. regelen.

In de discussie kwamen nog meer oplossingsrichtingen naar voren om de huurwoningmarkt meer flexibel en dynamischer te krijgen, zoals: splitsen van grote (senioren)woningen, hospitaverhuur, overbruggingsverhuur, minder leges, minder regels, minder richten op ouderen en meer op empty nesters, kansen voor woon groepen, flexibeler en demontabele nieuwbouw en verbouw, flexibeler functiebestemming, en fiscale voordelen voor transformatie bestaande bouw.