

NVM Magazine



Rijksbouwmeester Floris Alkemade:

‘Slopen is ook een vorm van transformatie’

“Het is niet mijn ambitie om mijn ambtsperiode zonder kleerscheuren door te komen”, glimlacht Floris Alkemade. In het verlengde van zijn (neven)taak om op het snijvlak van architectuur, stedenbouw, samenleving en politiek adviezen te geven en discussies te initiëren, heeft de nieuwe Rijksbouwmeester zich voorgenomen om elk half jaar een ander actueel thema aan de orde te stellen. Te beginnen met de huisvesting van vluchtelingen. Dat in Nederland naar schatting 40 tot 50 miljoen vierkante meter vastgoed leeg staat, biedt daarbij volgens hem kansen om te experimenteren en te innoveren.

‘Nederland mooier maken’ was het motto van Liesbeth van der Pol, een van de voorgangers van Alkemade, maar de huidige Rijksbouwmeester kan en wil zijn brede takenpakket niet trechteren tot één doel, thema of boodschap. “Het Atelier Rijksbouwmeester gaat over al het Rijksvastgoed in Nederland. Daarvan wordt veel afgestoten en in dialoog met gemeenten is ons uitgangspunt bij die grote afstootoperatie dat de toekomstige functie van zowel het vrijkomende gebouw als zijn omgeving maatschappelijke meerwaarde moet hebben. Daarnaast wil ik ieder half jaar de

nadruk leggen op een ander thema, zoals de huisvesting van vluchtelingen of de veranderende behoefte aan zorgvastgoed. Dat Nederland niet vol is maar juist deels leeg staat, geeft ruimte voor experimenten en innovaties.”

Meerwaarde

Ook voor architecten, die zichzelf volgens Alkemade net als ontwikkelaars en bouwers opnieuw aan het uitvinden zijn. “Onder invloed van de crisis is de beroepsgroep de afgelopen jaren gehalveerd. Architecten snakken naar opgaven om hun meerwaarde aan te tonen. Als Rijksbouwmeester ben ik in de positie om ze daarbij een handje te helpen.”

Zo schreef Alkemade in samenwerking met het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) een prijsvraag uit die ideeën voor innovatieve, goedkope en efficiënte huisvesting moest opleveren. “Van de 366 inzendingen hebben we er twaalf geselecteerd die met een beperkt budget nader worden uitgewerkt. Uiteindelijk blijven er zes over die het COA als prototype gaat toepassen. In de woningen komen vluchtelingen, maar ook studenten. En het gaat zowel om nieuwbouw als om transformatie van leegstaande gebouwen.”

Lees verder op pagina 3

NVM Business prominent aanwezig op Provada

3



Tweede Kamer niet enthousiast over LTV-voorstel Klaas Knot

6



Pierre Berntsen (ABN AMRO) over het belang van agrotaxaties

7



Rubrieken

4 Makelen in een veranderende markt

5 Faits divers

8 In de kantlijn: OZO hotel in Amsterdam

Langetermijn-denken moet voorop blijven staan

Volgend jaar maart vinden er verkiezingen voor de Tweede Kamer plaats. Dit betekent dat er door de verschillende politieke partijen nu druk wordt nagedacht over de verkiezingsprogramma's. De komende maanden wordt hierover ongetwijfeld meer bekend. Een belangrijk thema in die programma's is uiteraard de vastgoedmarkt. Geen mooier thema voor politici om zich te profileren, want het raakt alle inwoners in dit land die allemaal goede huisvesting willen om te wonen, te werken en te winkelen.

Door het nadenken over de verkiezingsprogramma's zullen er waarschijnlijk proefballonnetjes worden opgelaten rond onderwerpen als hypotheekrenteaftrek, leencapaciteit, hypotheekverstrekking en huur versus koop. De NVM is geen voorstander van dergelijke oprispingen. Die veroorzaken stoornissen in het ritme van de woningmarkt en worden alleen ingegeven door kortetermijndenken.

De NVM staat, met onze vakgroepen Wonen, Business en A&LV, midden in het maatschappelijke speelveld. Wij willen met onze stakeholders mismatches op de woningmarkt oplossen. De doorstroming staat daarbij voor ons centraal. Wij hechten aan langetermijndenken en niet aan ad hoc beslissingen, die de balans op de woningmarkt alleen maar verstoren. Die ballonnetjes dienen zo snel mogelijk te worden doorgeprikt.

Wij willen een gezonde woningmarkt. En als die wat minder gezond is, moeten de juiste medicijnen toegediend worden, liefst met mate. Het volgen van de waan van de dag is zeker niet de juiste weg.



Ger Jaarsma, voorzitter NVM

De groene impuls voor vrijkomend agrarisch vastgoed

Door schaalvergroting en een gebrek aan bedrijfsopvolging komt er de komende jaren veel agrarisch vastgoed leeg te staan. In de provincie Noord-Brabant is de prognose dat er in 2030 6 miljoen m² aan agrarische bedrijfsgebouwen leeg staat, zo bleek onlangs uit cijfers van Alterra, onderdeel van de Universiteit van Wageningen. Wat moet er met al dat leegstaand agrarisch vastgoed gebeuren? Geeft dit ruimte aan verduurzaming en vitalisering? NVMagazine vroeg het aan de Brabantse gedeputeerde Erik van Merrienboer (Ruimte & Financiën), Hans Huijbers (voorzitter landbouworganisatie ZLTO) en Ard Klijsen (voorzitter vakgroep NVM A&LV).



'Op het gebied van duurzaamheid zie ik zeker kansen'

Gedeputeerde Erik van Merrienboer (PvdA): "Wat wij op ons zien afkomen, is een grote toename van leegstaand agrarisch vastgoed. Dat is kwantitatief, maar ook kwalitatief zie je een opgave. De kwaliteit van het vrijkomende vastgoed heeft zorgwekkende aspecten, zoals de aanwezigheid van de asbestdaken. Het is al met al echt fors wat er op ons afkomt."

Al dat vastgoed heeft ook een eigenaar en op het moment dat de leegstand structureel wordt, komen er maatschappelijke aspecten om de hoek kijken. Veel mensen hebben hun pensioenvoorziening in het vastgoed zitten. We zien daarnaast risico's met betrekking tot verloedering, verrommeling en oneigenlijk gebruik. Dat wil je in een vitaal buitengebied niet hebben. In Noord-Brabant komen activiteiten rond drugsproductie en drugsafval voor. Daar moet je niet bij weggijken. Een langdurige leegstand verlaagt ook de drempel voor dit soort activiteiten. De realiteit is dat voor slechts een klein deel van alle vrijkomende agrarische gebouwen herbestemming een serieuze optie is en dat het grootste deel op den duur leeg komt te staan. Verantwoord slopen is dus wellicht nog een grotere opgave dan herbestemmen. We moeten een realistisch beeld scheppen. Op sommige plekken is er nog perspectief, maar op andere plekken moeten we gaan afwaarderen en zal de zilvervloot niet meer voorbij komen.

Op het gebied van duurzaamheid zie ik bij vrijkomende agrarische bebouwing zeker kansen. In de sector zie je de opgave om te komen naar hogere toegevoegde waarden voor activiteiten die daar plaatsvinden. Maar de idee dat er voor elke vrijkomende locatie zo'n perspectief is, werkt volgens mij vertroebelend. De plekken die kansrijk zijn, moet je onderscheiden en verbijzonderen. Als je kijkt naar nieuwe modellen, dan vind ik de biobased economy het meest interessant. Je gaat gewassen telen voor bijvoorbeeld toepassingen in de bouw. Daar zie ik wel perspectief in. Dat past ook een beetje bij de Brabantse DNA en vind ik heel interessant. Dit soort vormen van ondernemerschap gaan we zeker her en der zien."

'Niche en heel groot blijven uiteindelijk overeind'

Hans Huijbers, voorzitter ZLTO en in het federatiebestuur van LTO Nederland verantwoordelijk voor het thema Duurzaam Ondernemen: "Ik ben niet verbaasd over de toename van het leegstaand vastgoed op het platteland. Het is een demografische ontwikkeling. Twee derde van de ondernemers op het platteland is 50-plus. Die stallen stammen uit de jaren '70 en '80 en zijn economisch versleten. Ongeveer een derde maakt de vernieuwingsgolf door en twee derde doet dat niet. Daar kun je op twee manieren naar kijken: op een paniekerige manier of als een logische ontwikkeling. Ik kies voor het laatste. Ook in andere sectoren, zoals recreatie en horeca, zie je dat het middensegment verdampst. Niche en heel groot blijven uiteindelijk overeind."



2 tot 5 procent van de vrijgekomen agrarische bebouwing zal een nieuwe bestemming krijgen. En daar moeten we met elkaar niet te moeilijk over doen. Uiteindelijk gaan we tegen elkaar zeggen: wie gaat de kosten voor dit probleem voor zijn rekening nemen? De verpauperende gebouwen zijn deels voor de last van huidige eigenaar, maar vroeg of laat een last voor de maatschappij. Sommige locaties zijn nog wel geschikt voor agrarisch hergebruik, maar het meest praktisch zal zijn dat op veel locaties de bebouwing zal worden afgebroken.

Je ziet dat de ontwikkelaars van nieuwe veehouderijen al kiezen voor de best beschikbare technieken. Of het nou gaat om ammoniakemissie of luchtdrooginstallaties. Bedrijven die een vernieuwingsslag doormaken, laten ook asbest weghalen. Maar veel bedrijven die inschatten dat ze nog tien tot twintig jaar actief zijn, doen dat niet. Die wachten rustig af en maken later hun afwegingen. Als je kijkt naar hernieuwbare (groene) energie, dan is 45 procent daarvan op een agrarisch bedrijf gemaakt. Dat zou een nieuw verdienmodel kunnen zijn voor de land- en tuinbouw. Er kan verder uit mest methaan worden gehaald, waarmee groene energie kan worden geproduceerd. De groene impuls vanuit de land- en tuinbouw kan al met al groot zijn, maar het is niet de oplossing voor al die vrijkomende locaties. Het geldt slechts voor een beperkt deel. Een ander deel ontkomt niet aan de sloophamer."



'De doorstroming komt in het gedrang'

Ard Klijsen, voorzitter NVM-vakgroep A&LV: "Ik zie dat er steeds meer agrarisch vastgoed te koop komt te staan. De leegstand neemt toe. Dat heeft te maken met schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en de lagere verdien capaciteit in met name de melkveehouderij. In de varkenshouderij is het heel wisselend. Er zijn courante en minder courante bedrijven. De mindere bedrijven komen hier te koop te staan, net als in de melkveehouderij. De doorstroming van agrarisch vastgoed komt hierdoor in het gedrang. De waarde hiervan kan zo gaan dalen. Een oplossing zou een passende bestemming van het vastgoed kunnen zijn, waardoor je eerder een kandidaat-koper kunt vinden."

Maak van de voormalige bedrijfswoning bij een vrijgekomen agrarische bebouwing een plattelandswoning, ook al is het bedrijf al gestaakt. Een plattelandswoning mag door een buitenstaander worden bewoond en wordt niet beschermd tegen milieugevolgen. Als de voormalige bedrijfswoning een plattelandswoning wordt, is er geen belemmering voor de omliggende veebedrijven. Ook een functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen geeft kansen voor nieuwe business in het buitengebied. Dat zou mooi zijn."

'Verantwoord slopen is wellicht nog een grotere opgave dan herbestemmen'

'De tijd dat transformatie als 'tweederangs opdracht' werd beschouwd is voorbij'

Vervolg van pagina 1

Alkemade vindt het verfrissend dat het leegstaande gebouw getuige de inzendingen niet meer als een beperking wordt gezien. "Zo van: we schuiven er zo goed en zo kwaad als het gaat een gangbare woning in. Nee, de atypische kwaliteiten van het bestaande gebouw worden juist benut om woningen te realiseren die zich op verfrissende wijze onderscheiden van gangbare Nederlandse woningtypen als de vrijstaande woning, het rijtjeshuis en het appartement. Iets vergelijkbaars zag je gebeuren bij de Kleiburgflat in Amsterdam, zo'n echte Bijlmermeerflat die op de nominatie stond om te worden gesloopt. Dat is gelukkig niet gebeurd. De gevel werd opgeknapt, waarna de units als 'kluswoningen' zijn verkocht aan particulieren. Het initiatief maakte enorm veel creativiteit los. Er zitten nu woongroepen in en zelfs een klooster met een eigen bierbrouwerij. En natuurlijk particulieren, die anders niet aan de bak zouden komen." Want dat is volgens Alkemade ook een gevolg van de crisis: "Vroeger volstond één kostwinner voor een eigen huis, nu moet je zeker in Amsterdam als tweeverdieners fulltime werken om de zware hypotheek te kunnen ophoesten."

Ontwerp- en verbeeldingskracht

Dat er in Nederland 40 tot 50 miljoen vierkante meter aan gebouwen leeg staan, biedt architecten volgens Alkemade enorme kansen om zich te onderscheiden met hun ontwerp- en verbeeldingskracht. "De tijd dat zo'n transformatie als een 'tweederangs opdracht' werd beschouwd is voorbij. De Strategische Atlas waarin

het Atelier Rijksbouwmeester de ruimtelijke dynamiek van Nederland in kaart brengt vanuit invalshoeken als leegstaand vastgoed, economie & mobiliteit, bevolking en leefbaarheid & voorzieningen, zal overigens duidelijk maken dat 'leegstand' een containerbegrip is. Met Amsterdam voorop schuiven beleggers in delen van de Randstad met leegstaande kantoren alsof het schaakstukken zijn. In andere delen van het land wordt wel geprobeerd zo snel mogelijk een nieuwe huurder óf een andere bestemming te vinden. Eén op de vijf woningen in Nederland zit inmiddels in een gebouw dat voorheen geen woonbestemming had. De ogenschijnlijk minder geschikte leegstaande gebouwen zijn nu aan de beurt en het is aan architecten om ontwikkelaars en beleggers er met hun ontwerpkracht, creativiteit en lef van te overtuigen dat transformatie wel degelijk haalbaar is, zowel technisch als financieel. Wat niet wegneemt dat sloop soms onvermijdelijk is, als de mogelijkheden echt zijn uitgeput. Dat geeft niet. Sloop is ook een vorm van transformatie."

Herijking

Dat Alkemade na vluchtelingen-huisvesting de nadruk wil leggen op zorgvastgoed, komt niet door de vele kazernes die het Ministerie van Defensie de komende tijd gaat afstoten. "Al bieden ze zeker goede mogelijkheden voor ouderenhuisvesting." De Rijksbouwmeester is getriggerd doordat veel woonwijken uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw aan een herijking toe zijn. "Enerzijds moeten de woningen worden verduurzaamd, anderzijds zijn de wijken niet meegegroeid met ontwikkelingen als vergrijzing en individualisering.



Rijksbouwmeester Floris Alkemade: "Architecten snakken naar opgaven om hun meerwaarde aan te tonen."

Ouderen gaan tegenwoordig niet meer voortijdig naar een verzorgingshuis, maar blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dat gaat vaak gepaard met eenzaamheid, een onderschatte doodsoorzaak. Het is interessant om te kijken hoe je kunt voorkomen dat mensen steeds meer langs elkaar heen leven, bijvoorbeeld door in woonwijken meer ontmoetingsplekken te creëren.

Ook met het oog op de toenemende segregatie is dat ongelofelijk belangrijk. Je moet waken voor steden als in de Verenigde Staten, waar hele bevolkingsgroepen volkomen langs elkaar leven, mede doordat mensen zich alleen nog maar met de auto verplaatsen. Met, dat komt er ook nog eens bij, alle gezondheidsproblemen van dien."

Wie is Floris Alkemade?

Floris Alkemade (1961) is sinds 1 september 2015 Rijksbouwmeester, als opvolger van Koen van Velzen. Ondersteund door het Atelier Rijksbouwmeester, bestaat de onafhankelijke functie van Rijksbouwmeester al meer dan 200 jaar. Hij/zij adviseert gevraagd en ongevraagd over de architectuur en de stedelijke omgeving van het Rijksvastgoed, zowel in het algemeen bij concrete bouwprojecten als bij maatschappelijk bredere discussies op het vakgebied. Voor hij Rijksbouwmeester werd had Alkemade een eigen bureau, Floris Alkemade Architect (FAA). Daarvoor was hij een van de partners van Office for Metropolitan Architecture (OMA), het bureau van de fameuze Rem Koolhaas.

'Nederland is niet vol, maar staat juist deels leeg'

Concrete verbeterstappen voor de vastgoedtaxateur

Hoe groot is het vertrouwen in de vastgoedtaxateur en hoe goed doet hij zijn werk? En wat kan er nog verbeteren? Deze vragen kwamen aan bod in een studie, uitgevoerd in opdracht van NVM Business en vastgoedautoriteit RICS.

Onderzoekers van het TIAS VastgoedLAB gingen hiervoor in gesprek met andere beroepsgroepen om hun indrukken van en hun adviezen voor vastgoedtaxateurs te verzamelen. De resultaten van het onderzoek werden op dinsdag 7 juni gepresenteerd op de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdamse RAI.

Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedeconomie aan de Tilburg University, lichtte de resultaten toe. Hij liet de zaal eerst een kort filmpje over het onderzoek zien. Hieruit bleek dat het vertrouwen in vastgoedtaxateurs hoog is, maar dat er ook nog ruimte voor verbetering is. In het Verenigd Koninkrijk hebben mensen het meeste vertrouwen

in de diensten van vastgoedtaxateurs. Na Frankrijk komen de Nederlandse taxateurs op de derde plek.

De onderzoekers vroegen aan artsen, accountants, bedrijfsvalueers, beleggers en buitenlandse vastgoedtaxateurs hoe Nederlandse taxateurs hun aanzien en diensten kunnen verbeteren. Hun adviezen zijn vertaald in de volgende verbeterstappen:

1. Laat zien dat je als sector werkt aan innovatieve vooruitgang
2. Zorg voor autoriteit op basis van diepgaande opleiding
3. Zorg voor een ambachtelijk imago
4. Organiseer een transparante dialoog met je opdrachtgevers
5. Gebruik disfunctionerende collega's als toonbeeld voor slagvaardig tuchtrecht

NVM Business en RICS gaan de komende tijd hard aan de slag met deze Next Steps.

Brounen ging na vertoning van het filmpje in gesprek met de zaal om te kijken wat de toehoorders van de adviezen vonden en of er nog andere

aanbevelingen waren. Eén idee was om een speciaal tv-programma aan de taxateur te wijden: De Taxateur. "Dan wordt duidelijk hoe een taxateur tot een beoordeling komt en wat hij meeweegt." Brounen stond er niet afwijzend tegenover, maar vroeg zich wel af of dit een format voor spannende televisie is.

Prominent

NVM Business stond ook dit jaar weer met een stand op een prominente plek op de driedaagse Provada. Ook TMI maakte hier deel van uit. Even verderop stond een stand van de Stichting TEGoVA Netherlands. Naast de presentatie van het onderzoek waren andere activiteiten van NVM Business op de Provada: de populaire netwerkborrel op woensdagmiddag en een kennismakingsbijeenkomst met het nieuwe TMI-bestuur en collega TMI-taxateurs. TEGoVA hield op woensdag een mini-symposium, waarbij ook de voorzitter van TEGoVA, Krzysztof Grzesik, aanwezig was.

'Laat zien dat je als sector werkt aan innovatieve vooruitgang'



Dirk Brounen, hoogleraar Vastgoedeconomie aan de Tilburg University, leidde de discussie over de Next Steps voor de vastgoedtaxateur.

Makelen in een veranderende markt

Veel vraag, weinig aanbod

"Toen de crisis begon was er heel weinig vraag en heel veel aanbod. Daardoor moest je echt op zoek gaan naar een koper. Nu is dat helemaal omgedraaid en moet je echt op zoek gaan naar de woningen. Het gaat op het moment zelfs zo snel, dat een huis vaak al wordt verkocht voordat het officieel in de verkoop komt. Dat zie je trouwens in heel Amersfoort en omgeving. Daarbij is geen verschil in typen woningen. Waar je voor de crisis de appartementen haast niet kwijtraakte, verkoop je die nu ook makkelijker. Dat heeft natuurlijk ook alles te maken met de lage rentestand. Weliswaar hebben sommige mensen nog last van een schuldrest bij de verkoop van hun huis, maar deze kan bij de aankoop van een volgend huis vaak gewoon meegefinancierd worden. Dus dat vormt, zeker bij die lage rentestand, geen belemmering om te kopen. Bovendien zitten de huizenprijzen weer in de lift.

Eigen geld steeds belangrijker

Beperkingen waar ik in de huidige markt tegenaan loop, liggen met name op het vlak van financiering. Want banken zijn toch nog steeds behoorlijk

'Lage rentestand stuwt verkopen'

terughoudend bij het verstrekken van hypotheek. Dat heeft uiteraard alles te maken met de regelgeving waar ze zich aan moeten houden. Wel ben ik heel blij dat de Nationale Hypotheek Garantie op peil is gebleven en niet verder naar beneden is bijgesteld. Nu je vanaf 1 januari 2018 nog maar 100 procent kunt financieren in plaats van de huidige 102 procent, betekent dit dat je meer eigen geld moet hebben. Maar omdat mensen nog steeds niet gewend zijn om te sparen, is dat best lastig. Bovendien hebben ze de afgelopen periode ook vaak niet kunnen sparen in verband met de crisis. Ook dat zie ik in de komende jaren wel als een beperking. Met name voor starters wordt het zo steeds moeilijker om een huis te kopen. Zeker als de huizenprijzen gaan stijgen. Anderzijds is het natuurlijk wel goed om afscheid te nemen van de wildwesttaferelen uit het verleden toen je alles kon lenen.

Extra dienstverlening

Wat ons makelaarskantoor denk ik bijzonder maakt, is allereerst het feit dat wij een vrouwenkantoor zijn.

Daarnaast bieden we onze klanten al ruim twee jaar extra diensten in de vorm van een Bouw & Woon Advies Café. Dit initiatief heb ik samen met René Verlaan van Bouw Begeleiding Amersfoort Noord opgestart. Hier kun je één avond per maand terecht



Margaret Kruithof: "Het gaat nu zelfs zo snel, dat een huis vaak al wordt verkocht voordat het officieel in de verkoop komt."

In deze serie vertellen makelaars over hoe ze met ondernemerschap, innovaties, klantbenadering en nieuwe diensten succesvol opereren in deze veranderende markt. In dit achtentwintigste deel een gesprek met Margaret Kruithof van Kruithof Makelaardij in Hoogland. Deze makelaar gaat nog een stapje verder bij het ontzorgen van haar klanten en startte een Bouw & Woon Advies Café. Hier kan men vrijblijvend binnenlopen en gratis advies krijgen over alles wat met wonen en bouwen te maken heeft.

voor alles wat te maken heeft met bouwen en wonen. Of het nu om hypotheekadvies gaat, een technische keuring, een gesprek met een notaris of een gewenste verbouwing. Deze formule is nu beschikbaar in vijf kantoren in Nederland en we willen dit landelijk gaan uitrollen. Als makelaarskantoor kun je hiermee je klanten echt ontzorgen en dat is wat de klant van tegenwoordig graag wil. De toekomst zie ik dan ook met vertrouwen tegemoet. Zeker als de rente laag blijft. Gaat de rente echter stijgen, dan wordt het vrees ik weer een moeilijke markt. Dan moeten we weer nieuwe initiatieven gaan ontplooien."

'Banken nog steeds terughoudend'

Naar een nieuwe Trias Energetica

We zijn er allemaal van overtuigd dat de uitstoot van broeikasgassen omlaag moet, in het algemeen en zeker ook in relatie tot het vastgoed. Zoals bekend, is er een Energieakkoord afgesproken waarvan de realisatie, ondanks de bescheiden doelstellingen, ons hoofdbreks kost.

Sinds jaar en dag hanteren energiedeskundigen in het vastgoed de zogeheten Trias Energetica. Professor Kees Duivesteyn, hoogleraar Milieutechnisch ontwerpen aan de TU Delft, was de actieve promotor van deze aanpak in drie stappen:

(1) Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan. Te denken valt aan toepassing van een compacte gebouwworm en een goede isolatie van gevels en daken.

(2) Maak gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind, zon en water.

(3) Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

Geestdrift

Met name in de bouwwereld is een grote geestdrift te bespeuren voor deze benadering: een perfecte isolatie

'Het effect van een perfecte isolatie blijkt in de praktijk tegen te vallen'

(stap 1) betekent een verhoogde omzet voor bouwbedrijven. In de praktijk blijkt echter het effect van een perfecte isolatie tegen te vallen. Doordat bewoners ramen en deuren open zetten (als dat kan), ventilatioorosters niet op tijd schoonmaken en in zomerkleding de woning gebruiken, is het energiegebruik veel hoger dan berekend en treden er ongemakken op in het binnenmilieu: onfris lucht en gezondheidsproblemen.

Het wordt hoog tijd om uit te gaan van een nieuwe Trias Energetica die niet bouwgecentreerd is, maar bewonersgericht:

(1) Reduceer de energiebehoefte door gedrag: houd binnenshuis warme kleren aan, houd de binnentemperaturen vooral 's nachts laag, beweeg meer, vermijd intercontinentale vluchten en cruises en beperk het autogebruik

(2) Pas voluit duurzame energiebronnen toe, zoals zonnepanelen, windmolens en aardwarmte

(3) Pas de resterende fossiele brandstoffen zo schoon en efficiënt mogelijk toe: aardgas in plaats van kolen; isoleer op een redelijk niveau maar overdrijf niet (is in combinatie met hernieuwbare grondstoffen ook niet nodig). Bouw de toepassing van fossiele brandstoffen zo snel mogelijk af

Vergroening

Deze aanpak dient ook te gelden in andere sectoren dan de bouw en het vastgoed, zoals het verkeer. Een vervroegde sluiting van kolencentrales en een vergroening van elektriciteitscentrales helpen ons in de goede richting.

Omdat het effect van de uitstoot van broeikasgassen plaatsafhankelijk is, heeft deze aanpak alleen zin als de toepassing wereldwijd is.

Dit jaar is de uitstoot van broeikasgassen in de wereld hoger dan in de laatste 66 miljoen jaren. Kan deze strategie worden opgenomen in een appendix bij het Akkoord van Parijs?



Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Technische Universiteit Delft

Kippenhok

Mensen zeggen wel eens dat ik een hekel aan vrouwen heb. Volgens mij is dat niet waar. Een aantal van mijn beste vrienden is vrouw. Ik schreef zelfs een boek om vrouwen te helpen ontsnappen uit het mutsenparadijs. Waarom zou ik tijd in vrouwen steken als ik een hekel aan ze heb? Ik begrijp mannen alleen meestal beter.

En ik geef wel eerlijk toe dat ik lijd (of in elk geval leed) aan het queen bee syndroom. Psychologe Roos Vonk beschrijft dat als volgt: "Het houdt in dat vrouwen in topfuncties niet erg genegen zijn om lagergeplaatste seksegenoten te helpen, vermoedelijk uit angst voor competitie en de behoefte om uniek te blijven in



de organisatie." Toen ik als eerste vrouwelijke directeur bij de Telegraaf mijn eigen directieteam mocht samenstellen kwamen daar vijf mannen in. En nul vrouwen. Ik weet niet heel zeker of angst voor competitie met andere vrouwen een rol speelde, maar het zal geen toeval zijn geweest.

Geen lieverdjes

"Vrouwen zijn onderling sowieso al niet van die lieverdjes", zegt Vonk. "Ze staan dan wel bekend om hun sociale talenten, maar feitelijk hebben ze vaker ruzie met elkaar dan mannen en ze roddelen meer over elkaar." Precies de reden dat ik liever altijd een beetje wegblijf uit het kippenhok. Het is niet zo dat ik niet met vrouwen kan, maar ik hou gewoon niet van ruzie. Nou heb ik het geluk dat ik in een boerendorp woon (oké, een Gooisch boerendorp, maar dan nog). Daar zijn wel echte kippen, maar vrouwen kun je een beetje ontwijken als je dat wilt. Je zou maar in een grote stad wonen!

Grote steden worden meer en meer een kippenhok. Sinds 1995 trekken steeds meer jonge vrouwen van het platteland naar de Randstad, naar

de vier grote steden. Er is sprake van een vrouwenoverschot, vooral van jonge vrouwen. In Amsterdam-West wonen bijvoorbeeld op elke 100 jonge mannen maar liefst 192 jonge vrouwen. Bijna het dubbele dus! Steden zijn een walhalla voor mannen geworden. Het wemelt er van de goed verdienende vrouwen, die ook nog eens heel vaak vrijgezel zijn. Als ik man was pakte ik direct de verhuisdozen. Op naar de stad! Of toch niet? Wil je dat wel als man? In zo'n kippenhok vol roddelende hennetjes wonen? Nou, een bepaald soort man wel.

Commercial

De evolutie grijpt al in, de manmuts rukt op, vooral in de stad. Een grote bierbrouwer maakte vorig jaar zelfs een commercial voor ze, waarin ze werd uitgelegd dat jonge ambitieuze vrouwen liever een man willen die tijdens het stappen maat weten te houden met drank. Dat vinden ze sexier en zelfverzekender. En dus drinken de mannen in de grote stad tegenwoordig muntthee. Met honing. Ze passen zich aan. Gaan ook op bakfietsen rijden. En ontwikkelen vrouwelijke eigenschappen zoals faalangst en piekeren. Ze weten dingen van luiers en persen vies uitzienende sapjes omdat het zo gezond is. Nog even en ze krijgen ook borsten. Als ik makelaar op het platteland was wist ik het wel: gooi de mancave in de aanbieding!

'De manmuts rukt op, vooral in de stad'



Marianne Zwagerman is schrijver en innovatiestrateg

C O L U M N

Met een tweeling je droomhuis realiseren

Niet voldoende geld om je droomhuis te kopen? Koop dan een veel goedkoper huis en tover het via een verbouwing om tot je droomhuis. Dat is de insteek van het RTL8-programma De Bouwbroers, dat momenteel doordeeweeks rond de klok van 7 uur wordt uitgezonden. Makelaar Drew Scott gaat voor huizenkopers op zoek naar op een opkaphuis, waarna zijn identieke tweelingbroer Jonathan, die de rol van aannemer heeft, binnen korte tijd het huis renoveert. Het eindresultaat is altijd verbluffend en overdonderend.

In Canada, waar het tv-programma uit afkomstig is, heet de serie 'The Property Brothers'. De twee broers hebben al eerder verschillende tv-programma's gemaakt: Brother vs Brother, Buying and Selling, en Property Brothers at Home. Ze waren zelfs in

een radioprogramma, Off Topic with the Scott Brothers, te horen.

Levensrecht

The Property Brothers is een realityserie, wat betekent dat er niet wordt geacteerd, maar dat de cases

levensrecht zijn. Onder aanvoering van makelaar Drew gaan de huizenkopers, die vaak kleinbehuisd zijn, eerst kijken bij hun droomhuis. Na de bezichtiging volgt er een teleurstelling, want dan blijkt dat het huis te duur voor hen is.

Vervolgens worden er verschillende opkaphuizen bekeken. Aan de hand van animaties laat Jonathan zien wat het eindresultaat van zijn werkzaamheden kan zijn. In een betrekkelijk korte tijd (vier tot zeven weken) kan hij binnen het aangegeven budget de verbouwing afronden. Als Drew succesvol de onderhandelingen heeft gevoerd, kan de renovatie beginnen.

De kosten van de verbouwing komen voor rekening van de kopers, maar de producenten van The Property Brothers betalen (een deel van) de inrichting. Die bijdrage komt neer op zo'n 20.000 Canadese dollar (bijna 14.000 euro).

Jeugdige leeftijd

Drew en Jonathan begonnen al op zeer jeugdige leeftijd met het kopen en renoveren van vastgoed. Op 18-jarige leeftijd kochten ze hun eerste object. Een jaar later, voordat ze naar de universiteit gingen, verkochten ze het met een winst van liefst 50.000 Canadese dollar. Ze probeerden beiden eerst een acteercarrière van de grond te krijgen, maar kozen toch al snel weer voor een loopbaan in het vastgoed. Hun onderneming groeide



snel, waarna ze voor het maken van tv-programma's werden benaderd.

De broers zijn beiden in Canada werkzaam als makelaar, maar in de tv-show opereert Jonathan als degene die de verbouwingswerkzaamheden uitvoert.



'Het LTV-voorstel van Knot is een slecht idee'

De president van De Nederlandsche Bank, Klaas Knot, wil dat de loan-to-value (de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van het huis) op termijn wordt teruggebracht naar 90 procent. Dit voorstel deed hij vorig jaar al als voorzitter van het zogeheten Financieel Stabiliteitscomité en dit herhaalde hij tijdens het NVM-congres in april. Wat vindt de Tweede Kamer van het idee van Knot? NVMagazine vroeg het Albert de Vries (PvdA), Roald van der Linde (VVD) en Farshad Bashir (SP).

'Dit voorstel bevordert niet de rust op de woningmarkt'



Albert de Vries, PvdA-Kamerlid: "Het is een slecht idee van Knot. Kopers zijn in de hypotheekregels, die in 2013 zijn ingevoerd, al verplicht om het bedrag in dertig jaar af te lossen. Dat biedt meer dan voldoende zekerheid voor zowel kredietverleners als voor de kopers.

Strengere normen zijn ook slecht voor de bouw en de doorstroming op de woningmarkt. Mensen die een huis willen kopen hebben behoefte aan rust en zekerheid. Dit soort voorstellen draagt daar niet aan bij.

Maar het is wel goed dat er tijdens de crisis is gekeken naar de loan-to-value. Want met een LTV van 120 tot 130 procent begint elke koper onder water. Dat is natuurlijk niet verstandig. Dat we nu teruggaan naar 100 procent vindt de PvdA een verstandig idee. We zijn er voorstander van dat er maatwerk, met een bepaalde bandbreedte, plaatsvindt. Overigens zie je dat het gehele woonbeleid generiek is. Je moet je afvragen of dat wel verstandig beleid is, omdat de verschillen zo ontzettend aan het toenemen zijn."

'Wat Knot beweegt, is mij een raadsel'

Farshad Bashir, SP-Kamerlid: "Wij zijn geen voorstander van een verdere verlaging van LTV. Wat Klaas Knot over het hoofd ziet is dat mensen nu verplicht moeten aflossen. Door de aflossing zit je automatisch en vrij snel op 90 procent. Daarna gaat de aflossing verder en in dertig jaar is 100 procent afgelost en de LTV is dan zelfs 0 procent. Wat Klaas Knot beweegt is mij een raadsel. Zijn LTV-voorstel zal de markt gigantisch belemmeren, kopers in problemen brengen en huurders met nog langere wachttijsten confronteren. Huurders die willen kopen, blijven namelijk zitten in hun huurwoning."



'Hypotheekmarkt meest betrouwbare ter wereld'

Roald van der Linde, VVD-Kamerlid: "Dit is natuurlijk een bom onder de woningmarkt. Je moet als koper snel 20.000 tot 25.000 euro meebrengen, en veel mensen moeten dat zien te sparen terwijl ze nog weinig verdienen en ze zich blauw betalen aan kinderopvang.

Wie spaart er in die omstandigheden een modaal netto jaarsalaris? Voor je veertigste koop je dan geen huis meer. Dat zien we ook in Duitsland. Het is bovendien niet nodig. De Nederlandse hypotheekmarkt is de meest betrouwbare ter wereld. En, ten slotte, waar niemand over praat: met een lagere loan-to-value is er ook geen geld meer voor een kleine verbouwing of een nieuwe keuken. De meubelboulevard en de keukenboer hebben het nakijken. De economische spin-off van de huizenmarkt valt stil.

Ik zie liever dat hypotheekverschaffers meer differentiëren in hun tarieven. Als je echt wilt dat mensen snel aflossen, verdeel de hypotheek dan in tranches met verschillende tarieven, zodat mensen de duurste tranche versneld aflossen. Dat is veel eleganter en eenvoudiger dan halverwege de discussie met de klant moeten voeren."



Loze waarschuwingen

Het valt een verkoper van een koopwoning niets kwalijk te nemen als hij probeert een zo hoog mogelijke prijs te ontvangen met zo min mogelijke ontbindende voorwaarden om te voorkomen dat de koopovereenkomst in een later stadium alsnog wordt ontbonden. Een interessante kwestie is welke verkoopmethode tot die hoogste prijs leidt. Dat zal afhankelijk zijn van allerlei marktomstandigheden.



'In een overspannen woningmarkt bepaalt de meest roekeloze koper de prijs van de woning'

Ook speelt een rol of de verkoper snel wil verkopen, of bereid is de tijd te nemen. Nu in verschillende regio's in Nederland de vraag het aanbod weer ruim overtreft, gaan makelaars en verkopers weer zoeken naar vernieuwende methoden voor het verkoopproces. Onderhandelen met één potentiële koper zonder dat duidelijk is wat andere mogelijke kopers voor de woning zouden willen betalen, lijkt niet altijd de beste methode.

Daar moest ik aan denken toen ik onlangs als kop in het Financieel Dagblad las: "Met één bod is de woning plots een halve ton duurder". Het artikel beschreef een online biedingsproces, waarbij verschillende kopers tegen elkaar konden opbieden. Een soort kunstveiling leek het wel. Er werd verslag gedaan van de hebbelijkheid om de andere anonieme kopers steeds weer te overtroeven. Totdat alle andere concurrenten

het bijtje erbij neer gooiden. Dan is een openbare inschrijving maar een tamme vertoning. Nu is er met een woningveiling op zich niets nieuws onder de zon. Het beschreven online biedingsproces illustreert wel de zoektocht naar nieuwe verkoopmethoden waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de digitale mogelijkheden.

Waarschuwingen

Dat de koper momenteel zijn grenzen weer aan het verleggen is, is ook de achtergrond van recente waarschuwingen. Klaas Knot van de Nederlandsche Bank waarschuwde dat de rente niet altijd laag zal blijven. Vervolgens kwam ook Jeroen Dijsselbloem, minister van Financiën, met zijn bedenkingen. Hij gaf aan dat kopers zich niet moeten laten opjagen. Hij doelde daarbij met name op de onverstandige trend om steeds vaker te bieden zonder of met weinig ontbindende voorwaarden.

Het moge zo zijn, maar in een overspannen woningmarkt bepaalt de meest roekeloze koper de prijs van de woning. Degene die het verst wil gaan en tot het uiterste zijn mogelijkheden oprekt, trekt aan het langste eind. Naarmate verstandige woningzoekenden vaker achter het net hebben gevestigd, zullen ze meer en meer hun grenzen verleggen; tot op de dag dat zij de meest roekeloze

kopers zijn geworden. Zo werkt de markt. Dat was voor de crisis niet anders. Dit mechanisme maakt de waarschuwingen van Knot en Dijsselbloem tot loze waarschuwingen. Het gelijk staat aan hun kant, maar de markt bepaalt wat er gebeurt. Als zij echt willen dat het verkoopproces anders functioneert moeten ze de spelregels van de markt veranderen.



Johan Conijn, buitengewoon hoogleraar Woningmarkt Universiteit van Amsterdam, verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate

'Nieuwe NVM Woontoets werkt veel relaxter'

De nieuwe NVM Woontoets, die begin dit jaar is ingevoerd, is gebruiksvriendelijker en beschermt de privacy van kandidaat-huurders beter. Het is duidelijk een verbetering ten opzichte van de vorige woontoets, meent Mieke Bloemendal, commercieel medewerker bij Team Snijders Makelaars in Rijssen.

Met de NVM Woontoets worden potentiële huurders gescreend. Problemen als hennepkwekerijen, inkomensvervalsing en illegale bewoning worden zo preventief aangepakt.

NVM-kantoor Team Snijders verhuurt veel zogeheten EnergieNotaNulwoningen. Bloemendal vindt de nieuwe NVM Woontoets qua werkwijze wel 'een omschakeling'. "Maar op zich voldoet het goed. Voorheen was het zo dat kandidaten bij ons alles moesten aanleveren. Bijvoorbeeld ID-bewijzen of paspoorten. Hoe duidelijk je het ook uitlegde, je kreeg het op honderd verschillende manieren aangeleverd. Vaak niet goed. Het kostte al met al heel veel tijd."

Volgens Bloemendal ligt de verantwoordelijkheid nu meer bij de kandidaten zelf. "Ze moeten zelf zorgen voor goede foto's, zelf uploaden. Ik zie de documenten ook niet meer. Mensen vonden het vanuit privacyoverwegingen niet altijd prettig om die documenten af te staan. Als zij een verkeerde scan aanleveren, krijgen zij daar nu bericht van. Ze moeten dan er opnieuw voor zorgen. Ik hoef daar niet meer achteraan te gaan. Dat is voor mijzelf een stuk relaxter. De

'Je ziet dat screening alleen maar strenger is geworden'

computer controleert de paspoorten en ID-bewijzen. Ik krijg geen kopieën van ID-bewijzen meer. Mensen zijn ook wat huiverig om dat soort kopietjes af te staan. Ze maakten bepaalde gegevens zwart, of ze zetten er een streep doorheen. Maar dat werd niet geaccepteerd door de computer. Nu hoeven ze die kopietjes niet meer af te staan en dat werkt beter."

Rotte appels

Bloemendal heeft veel te maken met beheerder ACM Vastgoed in Nijmegen, waar Bart Brulot adjunct-directeur is. "Wij hebben helaas ook slechte ervaringen met sommige huurders", stelt Brulot. "Om dit te voorkomen proberen we bij de intake zo goed mogelijk te screenen, financiële checks te doen, werkgeversverklaringen op te vragen en gegevens na te bellen. Alles wat je kunt bedenken om een huurder te screenen. Zo proberen we de rotte appels eruit te vissen." Brulot stelt dat een huurdersscreening zeer belangrijk is, maar dat een screening ook nooit voor 100 procent kan voorkomen dat er misbruik plaatsvindt. "Wat je bijvoorbeeld tegenkomt, is dat mensen vijf jaar lang keurig hun huur betalen, vervolgens hun baan kwijtraken, in inkomen achteruit gaan en dan een paar kamers voor hennep teelt ter beschikking stellen. Dit soort toestanden zijn moeilijk te voorkomen."

Vierde label

De nieuwe NVM Woontoets is ontwikkeld door de Validata Group, in samenwerking met de NVM. De Validata Group heeft verschillende labels in portefeuille: Huurder-OK, CV-OK en Vrijwilliger-OK. Bij deze labels ondersteunt de Validata Group haar opdrachtgevers met het inrichten en borgen van een goede screening. Eén van de eigenaren van dit bedrijf is Bart Bijkerk. Hij is bij de Validata Group eindverantwoordelijk voor commercie en IT. "Bij onze eerste contacten heeft de NVM aangegeven dat zij de naam NVM Woontoets graag wilden houden. Dat begrijp ik, want zij hebben hierin fors geïnvesteerd. De NVM Woontoets is vergelijkbaar met het platform Huurder-OK, dat gericht is op screening op de huurmarkt. De NVM Woontoets

is nu een soort vierde label geworden, al is het in bezit van de NVM."

Volgens Bijkerk zijn de reacties op de NVM Woontoets tot dusver 'alleen maar' positief. "Je ziet dat de wonderlijke wereld van de screening alleen maar strenger is geworden. Mensen moeten bijvoorbeeld hun paspoort achterlaten. Het is niet altijd duidelijk wat er met die data gebeurt. Bij de NVM Woontoets houden kandidaten controle over hun eigen documenten. We hebben dat bij de makelaars uit handen genomen. De reacties van de deelnemende makelaars op dit nieuwe systeem zijn overwegend positief. We krijgen ook feedback van de kandidaten en die geven ons een hoog rapportcijfer: minimaal een 8", aldus Bijkerk.



De NVM Woontoets is onder meer bedoeld om de aanleg van hennepplantages door huurders te voorkomen.

Pierre Berntsen, directeur Agrarische Bedrijven ABN AMRO:

'Veel ervaring is de basis bij agrotaxaties'

In het buitengebied is een goede taxatie belangrijk voor de aankoop, verkoop, overname en financiering van agrarische bedrijven, of losse grond. Wat is de rol van het nieuwe register NRVT bij deze zogeheten agrotaxaties en wat voor rol spelen integriteit en transparantie hierbij? NVMagazine vroeg het aan Pierre Berntsen, directeur Agrarische Bedrijven bij ABN AMRO.

Wat zou voor ABN AMRO een aanleiding kunnen zijn om een agrotaxatie te laten verrichten?
"We willen graag weten wat de waarde is van wat we financieren. Deze waarde heeft invloed op het eigen vermogen van een bedrijf en op de uitwinwaarde. Beide zeggen wat over het risicoprofiel van het bedrijf en zijn belangrijk bij kredietverlening. In sommige gevallen is een taxatie verplicht vanuit wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld als wij vastgoed hebben gefinancierd met een waarde van meer dan 3 miljoen euro. Dan mag een taxatierapport niet ouder zijn dan drie jaar."

Over welke kwalificaties moet een agrarisch taxateur beschikken?
"Binnen bepaalde grenzen en bij niet te complexe objecten kan ABN AMRO zelf de waardebeoordelingen verrichten. Een groep van collega-specialisten is daartoe bevoegd. Buiten deze grenzen, in meer complexe situaties, of als we hechten aan een externe waardebeoordeling, kiezen we voor externe taxateurs. We maken daarbij gebruik van taxateurs met wie

we goede ervaringen hebben. Jaarlijks herijken we onze lijst met taxateurs."

Wat zijn de opleidingsmogelijkheden?
"Veel ervaring is de basis. Verder zijn onze eigen specialisten opgeleid en gecertificeerd door NVM SOM."

Spelen zaken als integriteit en transparantie ook een rol?
"Deze twee zijn de basis voor vertrouwen. Vertrouwen in de bepaling van de waarde van het vermogen en het onderpand. Zoals beschreven grijpt de waarde van het onroerend goed op meerdere punten in op de kredietverlening. Integriteit, transparantie en vertrouwen zijn de belangrijkste drijvers geweest voor de keuze van externe taxateurs met wie we werken."

Wat vindt u van het nieuwe register, het NRVT?
"We onderschrijven de kernwaarden van het NRVT: deskundigheid, integriteit, professionaliteit en objectiviteit. Het register heeft verschillende 'kamers', waaronder ook een agrarische. Binnen ABN AMRO Commercieel vastgoed is NRVT-

registratie inmiddels een vereiste. We oriënteren ons nog of dit voor agrarisch ook wenselijk is. De meerderheid van de agrarisch taxateurs met wie we werken is reeds geregistreerd in het NRVT. Ik vind het niet onlogisch dat we die kant op bewegen. Het is echter nog te vroeg om daar wat over te zeggen."

NRVT-taxaties zijn in de praktijk duurder. Maakt dat die taxaties niet onaantrekkelijker?
"In de praktijk zijn de kosten van taxaties onderdeel van een financieringstraject en worden ze gedragen door ondernemers. Dat maakt het extra belangrijk om de kosten/baten goed af te wegen."

Pierre Berntsen, directeur Agrarische Bedrijven ABN AMRO: "Binnen ABN AMRO Commercieel vastgoed is NRVT-registratie inmiddels een vereiste."



NVMagazine Colofon

NVMagazine is een periodieke uitgave van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. NVMagazine biedt nieuws, achtergronden en opinies uit de wereld van onroerend goed in de markten wonen, business en agrarisch & landelijk vastgoed.

Uitgever
NVM
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
T: 030 608 5185

Hoofredactie
Roeland Kimman (info@nvm.nl)

Bladmanagement & eindredactie
PACT Public Affairs

Redactie
Gerco van den Berg, Paul Braks,
Gratia van Hooijdonk, Liesbeth Kramer,
Sander Schilders, Peter Westhof

Fotografie
Sicco van Grieken, PACT, Nicole Romijn,
Nationale Beeldbank

Vormgeving & opmaak
Koos in Vorm

Druk & distributie
MediaCenter Rotterdam

Abonnementen
NVMagazine wordt toegezonden aan personen die beroepsmatig bij de vastgoedsector betrokken zijn. Aanvragen voor een (gratis) abonnement en adreswijzigingen kunnen worden gericht aan de uitgever.

Overname van artikelen uitsluitend toegestaan na toestemming van de hoofdredactie.

Het evaluatierapport over de verhuurderheffing

Beste Roald,

Tsjonge jonge, ik heb zelden een VVD-belasting ZO zien afbranden als in de op 9 juni gepubliceerde 'Evaluatie Verhuurderheffing' van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de lagere overheden. Het COELO is een degelijk onderzoeksinstituut van de Universiteit Groningen, door VVD-leden graag aangehaald als auteur van het jaarlijks vergelijkend onderzoek naar gemeentelijke lasten. Ik hoop dus dat je niet alleen bij dat onderzoek, maar ook in dit geval met me eens bent dat we deze wetenschappers serieus moeten nemen.

En wat melden de onderzoekers? Een korte bloemlezing.

"De verhuurderheffing geeft verhuurders een prikkel tot vermindering van het aantal sociale huurwoningen in hun bezit."

"Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is in de periode 2010-2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties daalde juist. Dit effect is sterker naarmate een corporatie meer verhuurderheffing betaalt. Het aantal huishoudens waarvoor sociale huurwoningen zijn bedoeld steeg in die periode juist." "Er zijn aanwijzingen dat de verhuurderheffing leidt tot bezuinigingen op onderhoud. Dat kan leiden tot hogere kosten later."

En dan de eindconclusie:

"De verhuurderheffing scoort niet goed op de criteria die aan een goede belasting kunnen worden gesteld:

- De heffing is goed uitvoerbaar, maar niet transparant
- De heffing leidt tot economische verstoringen
- De heffing is uit rechtvaardigheidsmotieven moeilijk te verdedigen. Hij voldoet niet aan het criterium dat de sterkste schouwers de zwaarste lasten dragen (draagkrachtprincipe), en niet aan het principe dat gelijke gevallen gelijk belast moeten worden (horizontale gelijkheid)
- Ook voor de bijkomende rechtvaardigingen lijkt de verhuurderheffing ongeschikt. Het is een omslachtig en bot instrument om scheefwonen tegen te gaan en het is onduidelijk waarom het Rijk compensatie zou willen voor door het Rijk zelf gegeven steun. Ook is het niet duidelijk waarom de regering wel in de huurmarkt, maar niet in de koopmarkt voor overheidssteun wil compenseren.

Roald, ik geef toe: ik roep dit al vier jaar, dus enige neiging om mijn gelijk te halen is mij niet vreemd. Maar als liberaal schaam ook jij je toch diep als jouw eigen minister er zo'n zootje van gemaakt heeft? Ik zie je initiatiefwet om dit gedrocht af te schaffen met spanning tegemoet.

Hartelijke groet,
Paulus Jansen

Beste Paulus,

Je enthousiasme over dat rapport begrijp ik, want de SP is altijd mordicus tegen de verhuurderheffing geweest. Het is ook heel begrijpelijk dat Aedes, Woonbond en VNG in de aanloop van de evaluatie van de verhuurderheffing met een eigen rapport zijn gekomen. In de inleiding van het rapport staat dan ook keurig vermeld dat ze invloed hebben gehad op de inhoud. Niemand wordt blij van belasting, ook woningcorporaties niet. De lobbyclubs zijn het zo eens met elkaar dat we bijna zouden vergeten waarom we die verhuurderheffing hebben ingevoerd.

Als je een huis huurt, wil je daar gewoon lekker kunnen wonen. En je wilt dat de corporatie zijn werk doet: betaalbare huizen bouwen voor mensen met een kleine portemonnee. Maar de corporaties waren compleet van het pad geraakt. Ze stopten hun geld in koopwoningen, in dure huurhuizen, in winkelcentra en in sporthallen. Om maar niet te spreken van stoomboten, derivaten en idiote salarissen. En ze vergaten hun kerntaak: betaalbare huizen voor gewone mensen. Het Woononderzoek 2015 laat schokkende cijfers zien over de daling van het aantal betaalbare sociale huurwoningen, dat wil zeggen met een huur tot pakweg 600 euro per maand. We hebben daar als politiek hard op ingegrepen. Geen commerciële avonturen, passend toewijzen, terug naar de kerntaak. Een van de grootste problemen, zo bleek ook uit de

parlementaire enquête, is dat er simpelweg te veel geld rondklotst in het corporatiewereldje. Dat leidt tot concurrentievervalsing en regelrechte verkwisting. Ik vind het prima dat we dat geld, ooit opgebracht door de belastingbetaler, weer terughalen. Met die twee miljard euro doen we mooie dingen voor de zorg, de wegen en de politie. Zaken waar jij en ik ons ook druk over maken.

En leidt dit alles tot verschraving in de sociale huur? De kwaliteit van de woningen, uitgedrukt in resterende levensduur, is constant. De huurstijging is over de hele linie beperkt en veel corporaties zien dit jaar af van huurverhoging. De corporaties werken zuiniger en duurzamer. En ondanks deze heffing zijn ze afgelopen jaar weer 1,4 miljard euro rijker geworden. Laten ze hun overvloedige balansen nu dus gebruiken voor nette woningen voor lage inkomens!

Ben ik dan helemaal tevreden over die verhuurderheffing? Nee. Particuliere verhuurders, die part noch deel hebben aan het gedoe van de corporaties, draaien ook op voor die heffing. Hoffes, vaak met een geschiedenis van eeuwen terug, ook. Dat voelt niet rechtvaardig en dáár wil ik iets aan doen.

Hartelijke groet,
Roald van der Linde

P.S. Ik zie uit naar de CPB-doorrekening van jullie verkiezingsprogramma, en dan vooral op dit punt!

Ik zie je initiatiefwet om dit gedrocht af te schaffen met spanning tegemoet'



Roald Van der Linde is Tweede Kamerlid voor de VVD, terwijl Paulus Jansen SP-wethouder voor onder meer Wonen in Utrecht is.

Leegstaand kantoorpand getransformeerd tot viersterrenhotel

Voorheen was het een dependance van de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale, maar tegenwoordig is het in gebruik als hotel. Het OZO Hotel, gelegen aan de Karspeldreef in Zuidoost, staat te boek als een voorbeeld van een geslaagde transformatie. Het viersterrenhotel ligt in Zuidoost gunstig gelegen ten opzichte van verschillende winkelcentra en de Amsterdam Arena en is makkelijk bereikbaar met de metro.

Tot 2011 diende het gebouw, met een oppervlakte van 5.100 m², als kantoorpand van Rochdale. Waar zich nu een brasserie bevindt, werd post gesorteerd voor projectontwikkelaar Delta Forte, een dochteronderneming van de corporatie.

Daarna stond het een paar jaar leeg, waarna het in augustus 2013 werd gekraakt. De krakers wilden in het leegstaande pand 'sociale activiteiten' gaan aanbieden. De groep kwam op het idee om het gebouw te kraken na een artikel in het blad Nul20 waarin



werd vermeld dat er 'niet meer op een snelle komst van een nieuwe gebruiker' werd gerekend. In 2014 werd het pand verkocht en getransformeerd tot een luxe viersterrenhotel. Het opende in april 2015 de deuren.

Grand café

Het leegstaande gebouw werd door Van der Linden Bedrijfsmakelaars lange tijd als kantoor aangeboden, maar uiteindelijk aan een hotelier verkocht. Het OZO Hotel behoort tot de groep van Amsterdam Fine Hotels. Het bevat 165 kamers, een grand café, ontbijtzaal, fitnessruimte en vergaderruimten.

Tijdens de transformatie zijn voornamelijk op straatniveau aanpassingen verricht. Zo is er een serre met terras aangebouwd en de

entree geheel vernieuwd, waardoor de algemene ruimtes vloeiend in elkaar over lopen. Het interieur is volledig gestript en opnieuw opgebouwd. De bestaande luchtbehandelingsinstallatie is grotendeels hergebruikt en aangepast voor de nieuwe gebruiksfunctie.

Duurzaam gebouw

Het gehele hotel is voorzien van led-verlichting en andere energiebesparende maatregelen. Zo is er niet alleen een duurzaam gebouw ontstaan op het gebied van verbruik, maar is er ook optimaal ingespeeld op hergebruik van bestaande materialen.

Het OZO Hotel is niet het eerste hotel in Amsterdam Zuidoost. Er bevinden zich in dit gebied ook onder meer een Tulip Inn, een Hampton Hotel, Campanile Hotel en een Holiday Inn.

