

Inbreng NEPROM hoorzitting Tweede Kamer Cie. Biza inzake Middenhuur, 28 maart 2018

Jan Fokkema, 26 maart 2018

Vooraf

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars en vertegenwoordigt ruim 60 ondernemingen die professioneel opdrachtgever zijn in de woningbouw en/of het commercieel vastgoed. Het zijn zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelbedrijven gelieerd aan bouwbedrijven, (institutionele) vastgoedbeleggers, woningcorporaties, financiële instellingen en andere partijen. De leden van de NEPROM zijn opdrachtgever voor meer dan 50% van alle nieuwe markt woningen (koop en huur; ca 30.000 woningen jaarlijks) die in Nederland gerealiseerd worden.

NEPROM-leden zijn gewend (en volgens de NEPROM-Gedragscode verplicht) om bij nieuwe ontwikkelingen in overleg te treden met de betreffende gemeente. Dat betekent dat afhankelijk van de lokale woningmarkt in de meeste gevallen – en zeker in omvangrijkere (gebieds)ontwikkelingen – er zowel gereguleerde huurwoningen worden gerealiseerd als woningen in de vrije markt, waaronder middenhuurwoningen. Over het algemeen verloopt de samenwerking tussen gemeenten en NEPROM-leden goed.

In de afgelopen jaren heeft de bouw van middenhuurwoningen onder marktconforme condities in opdracht van NEPROM-leden een grote vlucht genomen. Vooral bij appartementen kiezen ontwikkelaars vanwege de gestegen opbrengsten en de beperking van de afzetrisico's vaak voor vrije sector huurappartementen. De komende jaren kan dat aandeel op binnenstedelijke locaties door de ruime beschikbaarheid van privaat kapitaal verder toenemen.

Standpunt Middenhuur

Met instemming heeft de NEPROM kennis genomen van de kabinetsreactie op het rapport van Van Gijzel. Wij staan positief tegenover het voornemen van de minister om tot een Nationale Woonagenda te komen, waarin middenhuur in de bredere context van de opgaven op de gehele woningmarkt wordt geplaatst.

In algemene zin zijn wij zeer terughoudend waar het gaat om het ontwikkelen van nieuw beleid en nieuwe regels met betrekking tot middenhuur, vanwege de nadelen die daar aan verbonden zijn. Gegeven de specifieke knelpunten die zich op dit moment in een aantal steden voordoen, hebben wij begrip voor het in goed overleg tijdelijk treffen van maatregelen gericht op het middensegment. In algemene zin is echter het effect van dergelijke maatregelen beperkt en is het risico groot dat tijdelijke maatregelen permanent worden, waardoor het disfunctioneren van de woningmarkt verder wordt versterkt. In het hierna volgende lichten we dat toe.

De klant centraal

Wij vinden dat bij lokaal en nationaal woonbeleid waar mogelijk de wens van de klant centraal moet staan. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod moet zo veel mogelijk tot stand komen op basis van marktwerking. Overheidssturing gericht op en het ondersteunen van kansarme groepen zullen gegeven de specifieke kenmerken van onze woningmarkt altijd noodzakelijk blijven, maar dat geldt wat ons betreft niet de middeninkomens.

Schaarste

In het algemeen is er niet zozeer een schaarste aan middenhuurwoningen, als wel een algeheel tekort aan woningen. Zo is in de koopsector het tekort minstens zo groot als in de huursector. Bovendien is de populariteit van de middenhuurwoning van recente datum en eerder uit nood dan uit liefde geboren. Daar waar de woningmarkt minder gespannen woningmarkt is, kiest men nog steeds vaker voor koop. Vrije sector huur was in Nederland altijd een nichemarkt. Dat lijkt nu tijdelijk even anders, maar als markten zich normaliseren dan zal dat oude patroon terugkeren, omdat onder

gelijke omstandigheden de meeste huishoudens de voorkeur geven aan een eigen woning boven een huurwoning en omdat de eigen woning fiscale voordelen geniet.

Bouwproductie

De beste remedie tegen oplopende tekorten op de woningmarkt is het verhogen van de bouwproductie, waarbij het ruimtelijk beleid een cruciale rol speelt. Wij vinden dat de minister met de Nationale Woonagenda in wording daar goed op inspeelt. Voor de (middel)lange termijn zal de Novi de noodzakelijke randvoorwaarden moeten creëren. Met ons Investeringsplan voor Duurzame Verstedelijking leveren wij daar graag een bijdrage aan.

Benut beschik kapitaal

Sinds enige tijd is als gevolg van de lage rentestand, de aantrekkelijkheid van Nederland en specifieke kenmerken van de Nederlandse woningmarkt veel privaat kapitaal beschikbaar voor investeringen in nieuwe woningen. In de nabije toekomst kan daar gemakkelijk verandering in komen. We moeten daarom dit moment benutten om zoveel mogelijk kwaliteit en kwantiteit aan de Nederlandse woningvoorraad toe te voegen. Door de nieuwbouwinvesteringen zoveel mogelijk te richten op de doorstroming, kan een maximaal aantal huishoudens profiteren. Daarmee wordt ook op de langere termijn maximaal bijgedragen aan de duurzame kwaliteit van onze woningvoorraad.

Regulering middenhuur remt productie

Enkele gemeenten treffen eenzijdig verdergaande maatregelen met als doel de bouw van middenhuurwoningen te bevorderen. Die maatregelen hebben onder andere betrekking op een minimaal aandeel middenhuur, een minimale exploitatieduur, gemaximeerde jaarlijkse huurverhogingen, eisen ten aanzien van een kwaliteit en grootte en de prijskwaliteitverhouding. Dergelijke regulering van het middensegment drukt de grondwaarde van nieuwe ontwikkelingen en de bereidheid van marktpartijen om risico's te nemen, met onder andere als gevolg dat de noodzakelijke binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen niet of met sterke vertraging tot stand komen.

In de afgelopen periode zijn in Amsterdam aanwijsbaar projecten afgeblazen (waaronder omvangrijke kantoortransformaties met honderden huurwoningen), doordat ze onhaalbaar werden als gevolg van de doorgesloten 40-40-20-regulering. Ook vanuit Utrecht krijgen wij verontrustende signalen. Overmatige regulering remt zeer sterk de investeringsbereidheid van partijen.

Regulering middenhuur is nadelig voor de woningmarkt

Overmatige regulering heeft ook nadelige gevolgen voor de woningmarkt zelf. We verwijzen in dit verband naar het recente EIB-rapport, waarin het 40-40-20-beleid van de gemeente Amsterdam wordt gefileerd en waar inzichtelijk wordt gemaakt hoe groot de negatieve effecten van regulering zijn op de doorstroming en hoe weinig effectief om de betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens te verbeteren.

Aanpassing woningwet

Wat ons betreft gaat de beoogde aanpassing van de Huisvestingswet, waar het begrip 'goedkoop' wordt vervangen door 'schaars', ook te ver. Schaars is een relatief begrip; feitelijk is elk economisch goed schaars. Door deze verruiming zouden gemeenten een instrument in handen hebben om elke woningcategorie te rantsoeneren. Dat is in strijd met het uitgangspunt van vrije vestiging.

Naar vrijwillige afspraken

Om bovenstaande redenen zijn wij van mening dat er zeer terughoudend omgegaan moet worden met verdergaande regulering van nieuwbouw in het middensegment en dat marktconformiteit zoveel mogelijk uitgangspunt dient te zijn. Daar waar toch gereguleerd wordt, dient dat uitsluitend gedurende een korte periode te gebeuren, zo beperkt mogelijk en op basis van vrijwilligheid. In het algemeen is een stimulans gericht op het subject effectiever dan regulering van het object. De

NEPROM en haar leden zijn bereid om in steden waar de betaalbaarheid van middenhuurwoningen sterk onder druk staat, tijdelijke afspraken te maken over regulering van de nieuwbouw.

Dat dit geen loze woorden zijn, mag blijken uit het aanbod dat NEPROM en IVBN aan de gemeente Utrecht deden om in de komende jaren 40% van de totale nieuwbouwproductie onder de marktprijs (huur en koop) te realiseren – ook op eigen grondposities! Daarbij zegden we toe dat een aanzienlijk deel van de grondwaarde zou worden aangewend om de prijs van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen substantieel te verlagen. Wij garandeerden voor de middenhuurwoningen gedurende een langere periode beperkte huurstijgingen. Nadrukkelijk wel gekoppeld aan een effectief toewijzingsbeleid en scheefheidsbestrijding. Samengevat was ons aanbod aan Utrecht: huur 712- 950 euro; grootte 40-80 m²; minimale exploitatieperiode 10 jaar, maximale jaarlijkse huurverhoging CPI + 1%.

Utrecht heeft geweigerd om hierover met ons het gesprek aan te gaan. En ook Amsterdam toonde zich niet geïnteresseerd. Wat ons betreft is dwingende gemeentelijke regulering, zoals in Amsterdam en Utrecht plaatsvindt, ongewenst en worden de wettelijke mogelijkheden te ver opgerekt. Op basis van vrijwilligheid is bovendien meer mogelijk, mits men bereid is om in overleg met de markt te treden. Rijksbeleid dat dwingende prijsregulering van middenhuur faciliteert, dient achterwege te blijven en waar nodig aangepast te worden. Daar waar gemeenten doorschieten, dient het Rijk in te grijpen.

De rol van de corporaties

In algemene zin is de realisatie van middenhuurwoningen geen taak voor corporaties. Op uitleglocaties en op binnenstedelijke (transformatie)locaties waar corporaties geen of nauwelijks bezit hebben, zijn marktpartijen de eerst aangewezen partij om de eventuele realisatie van middenhuurwoningen voor hun rekening te nemen.

In woongebieden waar corporaties sinds langere tijd wel veel bezit hebben en waar sprake is van een eenzijdig woningaanbod, is het voor de leefbaarheid en de ontwikkeling van de wijk vaak gewenst dat ook middenhuur wordt gerealiseerd. Daar ligt wel een rol voor de corporaties.

In geval van sloop-nieuwbouw op grond van corporaties in die gebieden, kunnen corporaties op dit moment al zonder beperkingen en zonder markttoets middenhuurwoningen bouwen. Uitbreiding naar erfpachtsituaties ligt voor de hand.

Op grond niet in bezit van corporaties in die gebieden moet op dit moment eerst een markttoets plaatsvinden. Indien marktpartijen niet geïnteresseerd blijken te zijn, kunnen corporaties onder voorwaarden overgaan tot realisatie van middenhuurwoningen, mits die bijdragen aan het vervullen van de daeb-activiteiten van de corporatie. Wij vinden de huidige procedure voor die situatie te omslachtig en bepleiten versimpeling. Gedacht kan worden aan het achterwege laten van rendementseisen ten aanzien van de door de corporatie te realiseren middenhuur, geen ingewikkelde uitneemconstructies en eisenpakketten, en ook aan procedurele vereenvoudigingen, waarbij corporaties en marktpartijen gelijktijdig in de markttoets worden betrokken. Een en ander conform de gezamenlijke brief van VNG, Aedes en HPP.

De vereenvoudig van de markttoets zoals in de consultatieversie beschreven, gaat ons een stap te ver, omdat daar het primaat van marktpartijen in gebieden met veel corporatiewoningen geheel is vervallen. Wat ons betreft komen corporaties pas voor realisatie in aanmerking als marktpartijen het daar laten afweten. Het toetsen of marktpartijen bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren dient plaats te vinden op basis van marktconforme uitgangspunten, dus bijvoorbeeld niet 25 jaar verplicht exploiteren met een maximale jaarlijkse huurverhoging van CPI!