

Position paper

Geachte commissie,

Dank voor de uitnodiging voor het rondetafelgesprek over de Wet regie versterking volkshuisvesting (hierna: Wet regie) op 25 april aanstaande. Namens IVBN willen wij graag uw aandacht voor onze constructieve bijdrage aan het oplossen van het tekort aan betaalbare huurwoningen. Hiervoor is een stabiel goed investeringsklimaat nodig en stimulerende maatregelen voor de woningbouw vanuit een consistent, betrouwbaar en samenhangend overheidsbeleid, zoals recent ook benadrukt in de Uitvoeringsagenda Wonen¹. U vraagt ons in onze bijdrage in te gaan op (een van) de volgende onderwerpen: de rol van gemeenten, ook in relatie tot provincies; sturing op de samenstelling van de woningvoorraad, waaronder huisvesting voor aandachtsgroepen; en procedure versnelling.

Rol van gemeenten belangrijk en niet alleen op papier

Bij gemeenten is al jaren de urgentie aanwezig om de woningnood te verhelpen. Wij zien dat gemeenten een bijdrage willen leveren aan de versnelling en daarmee het terugdringen van het woningtekort. Daar vinden gemeenten en institutionele investeerders elkaar. In samenwerking met gemeenten hebben institutionele investeerders de afgelopen jaren 15-20% van de totale nieuwbouwproductie verzorgd (ca. 10.000 woningen per jaar), terwijl institutionele investeerders maar een marktaandeel hebben van vijf procent van de totale Nederlandse huurwoningenvoorraad. Institutionele investeerders vervullen een belangrijke vliegwielfunctie voor veel woningbouwprojecten door hun vroegtijdig commitment. In de periode tot en met 2030 willen IVBN-leden minstens 50.000 huurwoningen toevoegen. IVBN heeft dan ook moeite met de boodschap die de wetgever aandraagt voor het terugpakken van de regie: 'de markt voorziet niet automatisch in wat er nodig is'.

Of gemeenten de woningnood veel eenvoudiger en/of veel sneller kunnen oplossen met de Wet regie betwijfelt IVBN. Met het terugpakken van de regie zijn immers niet ineens alle problemen verholpen zoals: het gebrek aan (betaalbare) grondposities, de lange termijn van vergunningsaanvragen, het gebrek aan ambtelijke capaciteit, de stijgende bouwkosten, en vele andere macro-economische aspecten zoals de hoge rente. Vele omstandigheden moeten worden verbeterd en alle professionele maatschappelijk betrokken partijen zijn nodig om een bijdrage te leveren aan het realiseren van de benodigde 981.000 woningen.

Wat volgens IVBN wel bijdraagt is de verbetering van de wisselwerking tussen provincies en gemeenten om de landelijke doelen te bereiken. Nu de provinciale rol wettelijk wordt verankerd, zal sneller gekeken worden naar mogelijkheden waar gebouwd kan worden. Dat is althans onze hoop en verwachting. Maar er is meer nodig (instrumenten) dan het op papier goed regelen. IVBN onderschrijft vanuit dat perspectief de uitkomsten van de uitvoeringstoets uitgevoerd door de VNG: *"Een stijging van het percentage betaalbare woningen leidt er ceteris paribus toe dat meer woningbouwprojecten een negatieve business case krijgen of dat bestaande reeds negatieve business cases nog negatiever worden. Eén of meerdere partijen zullen die rekening op moeten pakken. Het wetsvoorstel gaat hier niet nader op in. Daardoor bestaat het risico dat er door dit wetsvoorstel de komende jaren vooral veel gepraat gaat worden door alle betrokkenen (gemeente, provincie, Rijksoverheid, projectontwikkelaars, woningcorporaties), maar dat er door de financiële tekorten bij de bouwplannen toch niet gebouwd gaat worden."*²

¹ De Uitvoeringsagenda Wonen is ondertekend op 29 februari 2024 door NEPROM, NVM, AEDES, WOONBOND, IPO, VNG, Vastgoed Belang, Woningbouwers NL, Vereniging Eigen Huis, G40, Bouwend Nederland en IVBN.

² <https://vng.nl/sites/default/files/2023-10/uitvoeringstoets-wet-versterking-regie-volkshuisvesting.pdf>

Business cases worden niet ineens haalbaar(der) met de komst van de Wet regie en de woningbouw gaat daardoor niet ineens 'vleugels krijgen'.

Sturing op de samenstelling van de woningvoorraad

IVBN vraagt zich af of deze rondetafel misschien niet wat vroeg in de tijd is gepland aangezien de Wet betaalbare huur nog in de Tweede Kamer wordt behandeld. Veel van de amendementen hebben invloed op de business case, zoals een mogelijke verlenging van de nieuwbouwopslag of een mogelijke andere jaarlijkse huurverhoging voor de nieuwe middenhuur dan nu in het wetsvoorstel is benoemd. Door bij de Wet Nijboer te kiezen voor de '*laagste van +1%*' heeft de Tweede Kamer ervoor gekozen dat (gemiddeld genomen over een periode van tien jaar) de inflatie door een verhuurder niet kan worden gecorrigeerd. Dit zal gevolgen hebben voor het beschikbare investeringskapitaal omdat voor de financiële haalbaarheid van een project "CPI of CAO +1%" nodig is. IVBN benadrukt daarom wederom dat een faire balans tussen betaalbaarheid voor huurders en verhuurbaarheid voor verhuurders nodig is. Deze balans is precair en, ook voor de Wet regie, is zorgvuldigheid en bedachtzaamheid in de beoordeling van de consequenties nodig. Daarvoor is allereerst alle informatie, waaronder de Wet betaalbare huur en de Wet Nijboer, nodig.

IVBN staat achter het belangrijke doel van de Wet regie: bouwen naar behoefte. Voor de doorstroming is het immers goed wanneer afhankelijk van de regionale samenstelling van de woningvoorraad aanvullend wordt gebouwd. Meer structurele middelen vanuit het rijk beschikbaar stellen helpt om deze percentages te (kunnen) behalen. IVBN-leden hebben de afgelopen jaren in samenspraak met de andere stakeholders op creatieve wijze business cases toch sluitend kunnen maken onder marktcondities. En niet met subsidies, zoals wordt aangegeven in de nota van toelichting, maar (vaker) door het accepteren van een lager rendement.

Met de verplichting tot tweederde betaalbaar bouwen wordt het lastiger om de vrije sector als katalysator te gebruiken om projecten voldoende rendabel te krijgen. In de Uitvoeringsagenda Wonen is dit ook nadrukkelijk benoemd en wordt opgeroepen om structureel voldoende financiële middelen beschikbaar te stellen. Een beperking van de jaarlijkse huurverhoging voor de middenhuur via bijvoorbeeld het principe de '*laagste van*' of het verlagen van de +1%, dan wel een eventueel onvoldoende ruime nieuwbouwopslag brengen de doelen van 2/3 betaalbaar bouwen nog verder uit zicht. Het is nu eenmaal zo dat meer vrije sectorwoningen in een project ervoor zorgen dat het eenvoudiger is de tekorten (onrendabele toppen) voor de sociale- en middenhuur op te vangen.

IVBN roept Kamerleden op de Wet regie en de Wet betaalbare huur integraal in ogenschouw te nemen en een faire balans te waarborgen tussen betaalbaarheid en verhuurbaarheid. De woningmarkt is gebaat bij het toevoegen van voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen.

Huisvesting van aandachtsgroepen: complementair aan woningcorporaties

Leden van IVBN staan open voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Echter, IVBN-leden zijn qua werkapparaat niet uitgerust om bepaalde aandachtsgroepen te huisvesten zoals woningcorporaties dit wel zijn. Voor de doelgroepen studenten en ouderen staan wij open en zien wij ook veel kansen. Daarbij hebben onze leden via concepten zoals 'co-housing' en 'co-sharing', een goede aansluiting bij deze doelgroepen. Ook voor het toewijzen aan cruciale beroepsgroepen verlenen onze leden graag medewerking aan gemeenten. Dit gebeurt nu al in met name een aantal grotere gemeenten.

IVBN ziet overigens ook uitdagingen bij het huisvesten van huurders via een huisvestigingsverordening, straks verplicht bij nieuwbouw en – met terugwerkende kracht – bij bestaande bouw voor sociale huurwoningen. Is er zekerheid dat er geen criteria worden opgenomen in lokale huisvestigingsverordeningen waar institutionele investeerders niet aan kunnen voldoen,

zodat zij niet (meer) in aanmerking komen voor projecten waar ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd? In dat geval gaat slagkracht verloren. Wij merken op dat de afgelopen vijf jaar 25% van de nieuwbouwhuurwoningen van institutionele investeerders gereguleerd is verhuurd.

Procedure versnelling is gewenst

IVBN steunt de in de wet opgenomen snellere besluitvorming en kortere procedures om voldoende betaalbare woningen tot en met 2030 te kunnen realiseren. De zwaarwegende maatschappelijke belangen rechtvaardigen dit. Wel vraagt IVBN zich af of dit thuishoort in dit wetsvoorstel. Het advies van de Raad van State is hier kritisch over. Het zou onwenselijk zijn dat juridische procedures hierover alsnog tot vertraging leiden. Daar zijn woningzoekenden niet bij gebaat.

Tot slot: institutionele investeerders op waarde schatten

Institutionele beleggers lopen voorop, ook met concepten die nog niet in wet- en regelgeving zijn opgenomen maar wél bijdragen aan tal van maatschappelijk relevante thema's zoals concepten voor jongeren en ouderen, het terugdringen van eenzaamheid en het (klimaat)adaptief maken van de leefomgeving. Institutionele investeerders steken hun nek uit voor hun achterban: mensen met een middeninkomen. De framing dat álle beleggers hoge rendementen behalen is pertinent onjuist. Professionele lange termijn investeerders worden daarmee tekortgedaan. Wij verzoeken u met klem: schat institutionele investeerders op waarde. Zij hebben een belangrijke rol vervuld en willen deze ook blijven vervullen.

Hoogachtend,
mr. drs. Judith Norbart-ten Hoor
Directeur IVBN
18 april 2024