

Plaats: Nootdorp
Datum: 05-04-2018
Betreft: Reactie Wet maatregelen middenhuur

Geachte mevrouw Ollongren,

In het Regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst' geeft het kabinet met betrekking tot de woningmarkt aan meer prioriteit te willen geven aan het middenhuursegment. De Samenwerkingstafel middenhuur en de daar gedane aanbevelingen zijn hiervan de eerste beleidsmatige vruchten. De drie samenhangende voorstellen die thans voor consultatie openstaan vloeien mede uit deze aanbevelingen voort. Omdat deze trajecten in doelstelling nauw met elkaar samenhangen, hebben we ervoor gekozen om voor deze trajecten één reactie in te dienen. Overeenkomstig het verzoek wordt deze integrale reactie ingediend onder de consultatie Wet maatregelen middenhuur.

Meer aandacht voor middenhuur is nodig

Brancheorganisatie VBO Makelaar juicht de extra aandacht voor het middenhuursegment toe. Een goed functionerende woningmarkt kan niet zonder het smeermiddel van de middenhuur. Een gezond middenhuursegment is immers cruciaal voor de doorstroming. Onze leden merken in hun werk iedere dag hoezeer er bij met name de startende woningconsument vraag is naar woningen in de prijscategorie tussen de € 700 en € 1.000. Vaak komt deze vraag voort uit de wens tot flexibiliteit, maar regelmatig ook uit noodzaak. Veel starters komen simpelweg nergens anders voor in aanmerking. Het sociale huursegment richt zich immers niet op hen of heeft een te lange wachtlijst, terwijl de financiering van een koopwoning onmogelijk blijkt te zijn.

Overheidsinstrumenten

Het kabinet stelt voor om in de wetwijziging verder te verduidelijken dat ook middenhuurwoningen onder de woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet kunnen vallen. Gelet op de problematiek in het middenhuursegment begrijpt VBO Makelaar de roep tot meer regulering. De wijze waarop dit voorstel daar invulling aan geeft, roept echter enkele stevige vraagtekens op. Het woord 'goedkoop' wordt geschrapt en 'schaars' wordt het nieuwe criterium. Daarmee wordt middenhuur weliswaar binnen de reikwijdte van de wet gebracht, maar in feite veel meer dan dat. Er zijn immers vele categorieën huurwoningen die potentieel in de categorie 'schaars' vallen. Daarmee wordt de wet potentieel wel erg ruim en regulerend van aard. Het zou daarom tot aanbeveling strekken om het woord 'goedkoop' te handhaven maar zo te omschrijven dat het zonder al te grote impact het beoogde doel bereikt, namelijk de mogelijkheid tot toewijzing van middenhuurwoningen te borgen.

Een algemene overweging die VBO Makelaar graag meegeeft is dat al te veel overheidsinmenging de problematiek op de woningmarkt eerder dreigt te verergeren dan dat het tot een oplossing leidt. Vanuit die optiek moet worden overwogen of deze al te stevige maatregel het beoogde doel wel bereikt, zeker op langere termijn. We wijzen er tenslotte op dat de voorgestelde maatregel eerder een waterbedeffect bewerkstelligt dan een structurele oplossing biedt. Kern van het actuele probleem is immers het grote tekort aan beschikbare woningen. Méér regulering levert niet meer woningen op. De nood op de koopmarkt is, zeker in bepaalde regio's van het land, minstens even groot als het tekort in het middenhuursegment.

Vereenvoudiging markttoets

In het wetsvoorstel wordt de markttoets voor woningcorporaties vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker op lokaal niveau middenhuurwoningen kunnen bouwen. Het doel van dit voorstel is uiteraard toe te juichen; een snellere, duidelijkere en beter te hanteren markttoets. VBO Makelaar wijst er echter op dat middenhuur niet tot de kerntaken van woningcorporaties hoort.

We zijn het rapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties uit 2014 niet vergeten, waar nadrukkelijk wordt aanbevolen dat corporaties zich zoveel mogelijk tot hun kerntaak dienen te beperken. Die kerntaak is en blijft sociale huur. De aanpassingen in de markttoets mogen wat VBO Makelaar betreft dan ook niet leiden tot een situatie waarin sneller tot de conclusie kan worden gekomen dat een woningcorporatie aan zet is in het middenhuursegment. Er zijn voldoende private marktpartijen die interesse hebben in investeringen in het middensegment. Dat bleek onder andere uit hun inbreng bij het rondetafelgesprek over de middenhuur. Hoezeer het voor overheidspartijen aantrekkelijk kan zijn om óók met betrekking tot middenhuur met 'de corporatie' in overleg te treden, dat mag geen reden zijn om niet tot het uiterste te gaan om private marktpartijen de kans en ruimte te geven in het middenhuursegment te investeren.

Ken de lokale woonbehoefte

Uit onderzoek blijkt dat lokale overheden regelmatig te weinig tot beperkt inzicht hebben in de lokale woonbehoefte. Een kwart van de gemeenten blijkt geen behoefte te hebben aan middenhuurbeleid, terwijl vanuit onder andere makelaars nadrukkelijk wordt gewezen op andere signalen van woningzoekenden. Het is dan ook goed dat het Platform marktverkenning inmiddels in de lucht is om vraag en aanbod met elkaar uit te wisselen. Wij wijzen er daarbij op dat het van belang is om in de verschillende gremia een representatieve en branchebrede vertegenwoordiging te bewerkstelligen, zeker wanneer de Samenwerkingstafel een permanente op de algehele woningmarkt gerichte functie krijgt toegewezen .

Voor meer toelichting kunt u contact opnemen met drs. Hans Van den Heuvel, manager Beleid & Communicatie, via hans.vandenheuvel@vbo.nl of 06-41263747.

Met vriendelijke groet,
VBO Makelaar,



J.G. (Harry) Bruijniks
Voorzitter