



Reactie Holland Property Plaza op wetsvoorstel Middenhuur

Holland Property Plaza (HPP) brengt publieke en private partijen die actief zijn op de Nederlandse vastgoedmarkt bij elkaar en faciliteert de connectie met onder andere buitenlandse partijen, investeerders en overheden. Daarmee vertegenwoordigt HPP ook binnenlandse en buitenlandse institutionele investeerders die actief zijn op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt.

HPP ondersteunt de noodzaak die minister Ollongren aangeeft dat er meer vrije sector huurwoningen in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden, dat wil zeggen huurprijzen vanaf EUR 710,68 tot zo'n EUR 1.000 per maand. Middenhuurwoningen zijn inderdaad een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Er is een groot tekort aan deze huurwoningen, met name in gemeenten waar de woningmarkt gespannen is. HPP onderschrijft het belang van de lokale samenwerkingstafels, het aanbod moet immers in de gemeenten worden gerealiseerd. Onze leden doen hier van dan ook van harte aan mee.

Het is echter wel van cruciaal belang dat geliberaliseerd woningbezit geliberaliseerd blijft. Als hieraan wordt getornd, neemt de belangstelling van institutionele investeerders in de Nederlandse woningbeleggingsmarkt in rap tempo af. Dat lijkt misschien in de huidige gespannen woningmarkt een beperkt probleem, maar er zijn ook mindere tijden geweest en er zullen ook nog mindere tijden aankomen. De vastgoedmarkt is immers en net zoals andere markten, cyclisch. Institutioneel kapitaal heeft behoefte aan beleidsrust en aan een markt die als markt kan functioneren. De vrije sector huurmarkt is overigens het enige segment binnen de Nederlandse woningvoorraad dat niet-gesubsidieerd is. Het enige stukje niet-gesubsidieerde woningen moet niet-gesubsidieerd blijven. De Nederlandse woningmarkt profiteert er dan ook van als het lange termijn investeringsklimaat goed blijft. Institutionele investeerders geven aan dat zij alleen al voor 2018 zo'n EUR 3,5 miljard te besteden hebben voor investeringen in vrije sector huurwoningen, dat is ruimte voor grofweg 20.000 huurwoningen. Dat is bovenop de 25.000 vrije sector huurwoningen die institutionele partijen de komende jaren al realiseren!

Lokale regels leiden nu al tot stagnatie en zijn op lange termijn niet houdbaar. Zo zijn er voorbeelden van projecten in Amsterdam Zuidoost waar geen middeldure huurwoningen gebouwd worden vanwege de geïntroduceerde 40-40-20-regel door de gemeente Amsterdam. In plaats van honderden middeldure huurwoningen worden hier nu kantoren gerealiseerd. Het kind wordt dus met het badwater weggegooid. Door deze maatregel die inhoudt dat vanaf 2019 van de nieuwbouw 40% in het sociale segment wordt gerealiseerd, 40% in het gereguleerde middensegment en 20% in het vrije sector segment wordt een nieuwe vorm van scheefwonen geïntroduceerd. Onderzoek van het EIB toont ook aan dat de doorstroming de achilleshiel van deze beleidsmaatregel is. Waarom zou je immers verhuizen als je in een feitelijk gesubsidieerde huurwoning ver onder de markthuurlaat leeft?!

Overigens worden institutionele verhuurders en particuliere verhuurders vaak op 1 grote hoop gegooid en over 1 kam geschoren. Daarnaast zijn er wilde geluiden over huurprijzen en de huurprijsontwikkeling. In de discussie over de ontwikkeling van huurprijzen doen veel cijfers de ronde. Zaak is om de cijfers nuchter te analyseren en te achterhalen welke cijfers worden gepresenteerd en hoe deze berekend zijn. Gaat het om kale, gestoffeerde of gemeubileerde huurwoningen? Gaat het om huurprijsontwikkelingen van transacties of wordt de hele woningvoorraad in de analyse betrokken? Over de gehele linie bezien verhogen institutionele verhuurders de huren maar zeer beperkt boven inflatie. Zo hebben institutionele verhuurders in 2017 de huurprijzen van geliberaliseerde woningen met 2,4% verhoogd. Zet dat bijvoorbeeld eens af tegen de prijzen van

koopwoningen die met 8% gestegen zijn. Een huurwoning in de vrije sector kostte gemiddeld EUR 964 in 2017. Vaak gaan er ook wilde berichten over de huurprijsniveaus die in Amsterdam worden gerealiseerd. Institutioneel bezit werd in 2016 verhuurd voor EUR 11,3 per m². Dat staat dus ver af van huurprijzen van rond EUR 20 of meer die soms in media rondzingen.

De markttoets is vooral bedoeld voor complexe gebieden waar veel corporatiewoningen staan en waar geen belangstelling vanuit marktpartijen bestaat om de niet-DAEB-opgave op te pakken. In uitleggebieden is de opgave tussen DAEB en niet-DAEB al goed te scheiden, dus hier zal een markttoets niet nodig zijn. Voorbeelden van complexe gebieden zijn de typische 60er jaren buurten. Het primaat voor de niet-DAEB-opgave ligt bij marktpartijen. Als marktpartijen geen interesse hebben, is het echter vanuit maatschappelijk oogpunt zonde als de opgave die er ligt niet wordt opgepakt. Via een vereenvoudiging van de markttoets kan dit georganiseerd worden. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zijn hiervoor momenteel in overleg. Het loslaten van de markttoets is overigens uit den boze, het level playing field moet getoetst worden. Daarom moet onder andere op een slimme manier nagedacht worden over de rendementseis op projectniveau. Zoals zojuist ook aangegeven is HPP hiervoor in overleg met het ministerie van BZK, Aedes en VNG.



Holland Property Plaza

Visiting Address: Wegastraat 15, NL – 2516 AN Den Haag

Post Address: P.O. Box 499, NL – 3700 AL Zeist

Phone: +31 (0)30 699 1863

E-mail: info@hollandpropertyplaza.eu

Website: <http://www.hollandpropertyplaza.eu>