

Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur

Van: Martijn Verwoerd
t +31 (0)79 3 252 128 **e** m.verwoerd@bouwendnederland.nl

Aan: Ministerie van BZK via internetconsultatie.nl

C.c.:

Datum: 9 april 2018

Betreft: Reactie Bouwend Nederland op Wet maatregelen middenhuur, Besluit uitzonderingen Markttoets, Regeling vereenvoudiging Markttoets

Inleidend

Bouwend Nederland beoordeelt het als positief dat het Kabinet beleid en wetgeving ontwikkelt om woningaanbod in het segment middenhuur te vergroten. Er is een groeiende groep huishoudens, waaronder starters en zzp-ers, die momenteel tussen 'wal en schip' dreigen te raken. Ze hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar kunnen mede door de fors gestegen huizenprijzen geen betaalbare woning meer kopen. Ze zijn aangewezen op het vrije huursegment, maar ook daar is voor hen nauwelijks een woning te vinden door het beperkte aanbod.

Daarom heeft Bouwend Nederland meegewerkt aan de Nationale Samenwerkingstafel Middenhuur van Rob van Gijzel. Niet alle aanbevelingen in het rapport worden door ons onderschreven. Voor zover deze aanbevelingen zijn overgenomen in het wetsvoorstel, zullen wij onze bezwaren toelichten.

Marktpartijen bouwen meeste huurwoningen

Uit recent onderzoek van het CBS naar bouwvergunningen (5 maart 2018) blijkt dat er meer huurwoningen worden gebouwd. Dat gebeurt vooral door marktpartijen (beleggers). In 2017 werd er voor 22.700 huurwoningen een vergunning afgegeven, waarvan 72% (= 17.000 huurwoningen) aan marktpartijen. Aan corporaties werden in 2017 slechts 5.700 vergunningen voor huurwoningen afgegeven. Het is aannemelijk dat het bijbouwen van middeldure huurwoningen de komende jaren vooral een marktaangelegenheid is. Het zou niet goed zijn als er maatregelen worden genomen die de ruimte voor marktpartijen om die woningen te bouwen beperken, of die woningcorporaties een voorrangpositie verschaffen.

Gelijk speelveld

In het verleden konden corporaties – met staatssteun – opereren in vrijwel ieder marktsegment. De afgelopen jaren is breed draagvlak ontstaan voor de opvatting dat corporaties primair dienen te bouwen voor de doelgroep. Eén en ander is omgezet in beleid en wetgeving, waardoor het primaat voor ontwikkeling van woningen voor de niet-gereguleerde sector nu bij de markt ligt. Alleen indien marktpartijen geen interesse hebben om woningen voor de middenhuur markt te ontwikkelen, komt de corporatie in beeld. De corporatie moet dan min of meer als marktpartij aan hun plannen rekenen, doordat er een rendementseis is opgenomen. Dat is ook verklaarbaar, het gaat immers om investeringen die zonder achtervang van het WSW worden gedaan, en waarop dus een gezond rendement moet worden gemaakt om de niet-DAEB tak financieel langdurig gezond te houden.

In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt op pagina 3 expliciet bevestigd dat woningcorporaties voor wat betreft hun niet-DAEB activiteiten moeten opereren in een gelijk speelveld met marktpartijen. Wij onderschrijven dit punt van harte. Wij constateren echter dat het wetsvoorstel aanpassingen voorstelt die dit gelijk speelveld teniet doen.

Het bezwaar van Bouwend Nederland richt zich primair op drie maatregelen die in samenhang bezien het level playing field bedreigen dan wel te niet doen. Allereerst wordt het de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling toegestaan vanaf het begin van de marktverkenning op gelijke voet mee te dingen naar de lokaal gewenste werkzaamheden. Het recent ingevoerde principe 'markt, tenzij...' voor de vrije huurmarkt wordt hiermee al ten dele verlaten.

Het schrappen van de rendementseis op projectniveau versterkt dit effect: de niet-DAEB tak mag direct mee doen, maar hoeft op projectniveau geen rendement te maken. Kortom: de markt wordt op achterstand gezet, want zij moeten een marktconform rendement maken op ieder project om economisch gezond te blijven.

Weliswaar kán de toezichthouder nader onderzoek doen als blijkt dat door de niet-DAEB tak op portefeuille-niveau geen reëel rendement wordt gerealiseerd, maar dit is ons inziens onvoldoende waarborg tegen de hierboven omschreven onwenselijke ontwikkeling. Wat Bouwend Nederland betreft kan de rendementseis op projectniveau alleen vervallen als marktpartijen aangeven geen interesse te hebben in de ontwikkeling van de middenhuur woningen. Waar de markt wel interesse heeft, mag de niet-DAEB tak niet in een betere uitgangspositie worden gebracht dan marktpartijen.

Marktpartijen kunnen nog verder in een achterstandspositie worden gebracht door de lokale invulling van de markttoets. Om de interesse van marktpartijen te toetsen moet worden getoetst op marktconforme voorwaarden. Wij zien momenteel dat vooral in schaarstegebieden de toets steeds vaker zodanig wordt ingevuld dat marktpartijen op voorhand al afhaken, bijvoorbeeld door de huurprijsontwikkeling langjarig te reguleren, in combinatie met voorwaarden rond exploitatie en uitpanding van de woningen.

De facto lijkt het erop dat we terug gaan in de tijd: de (niet-DAEB tak van) corporatie die erg graag wil bouwen op een bepaalde plek in hun werkgebied, voor een doelgroep die niet primair de hunne is, krijgt door dit wetsvoorstel een gunstiger uitgangspositie dan marktpartijen. Dat is wat Bouwend Nederland betreft een ongewenste situatie.