

Reactie op internetconsultatie

Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning

IVBN reageert graag namens haar leden: institutionele beleggers in vastgoed, op de consultatie over wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning.

Het doel van deze verlenging van de opschorting van de marktverkenning is om corporaties laagdrempelig in staat te stellen om naast sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen te realiseren. Deze opschorting van de marktverkenning is per 1 januari 2021 (voor drie jaren) mogelijk gemaakt vanuit de gedachte dat het woningcorporaties in staat zou stellen meer en sneller een geschikt aanbod te creëren voor huishoudens met een middeninkomen en te werken aan leefbare wijken en gebieden. Dat is de corporaties in de afgelopen drie jaren niet, althans onvoldoende gelukt.

Thans wordt de marktverkenning, die artikel 44c van de Woningwet voorschrijft, volgens het wetsvoorstel nader opgeschort tot 1 juli 2025.

Institutionele beleggers leveren een belangrijke bijdrage aan meer betaalbare middenhuurwoningen

IVBN benadrukt dat institutionele beleggers al decennia voornamelijk in de middenhuursector investeren. Circa 70% van hun woningbezit bestaat uit middenhuurwoningen. Circa 15% van hun woningbezit bestaat uit woningen met een gereguleerde huurprijs. Institutionele beleggers willen woningen betaalbaar en bereikbaar houden, en de stad en regio aantrekkelijk en leefbaar. Institutionele beleggers en woningcorporaties vullen elkaar dus aan in die visie en ambitie.

Het is van wezenlijk belang dat er snel nog veel meer middenhuurwoningen komen voor huurders met middeninkomens – waardoor ook doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Die opgave is heel groot en institutionele beleggers hebben de organisatorische en financiële slagkracht op korte en lange termijn hier fors aan bij te dragen: zij zijn keihard nodig.

Het Kabinet Rutte IV heeft bij haar aantreden de prominente rol van institutionele beleggers voor het stimuleren van middenhuur woningbouw erkend en toegevoegd, dat het voor institutionele beleggers rendabel moet blijven om in deze woningen te investeren. Dit kan alleen als de overheid zorgt voor een gelijk speelveld zonder marktverstoring.

De afgelopen jaren namen de leden van IVBN met circa 8.500 nieuwe woningen gemiddeld 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie van woningen voor hun rekening. En die productie willen en kunnen zij verdubbelen mits zij daartoe in staat worden gesteld door middel van stimulerend overheidsbeleid en onder de juiste marktcondities. Institutionele beleggers hebben de ambitie uitgesproken om tot 2030 circa 50.000 middenhuurwoningen aan de woningvoorraad toe voegen.

Gelijke marktcondities – geen marktverstoring

De marktverkenning heeft als doel ervoor te zorgen dat de niet-DAEB activiteiten van corporaties niet marktverstoring werken. Na de opschorting van de marktverkenning was en is het niet nodig om bouwplannen van corporaties openbaar te publiceren, maar is het voldoende dat corporaties hun

bouwplannen opnemen in openbare stukken, zoals prestatieafspraken met gemeenten. IVBN benadrukt dat (de belangen van) institutionele beleggers bij die afspraken betrokken moeten worden.

Institutionele beleggers vinden het belangrijk dat op provinciaal en gemeentelijk niveau woningbouwvoornemens en -realisatieplannen tussen alle betrokken partijen tijdig worden afgestemd. Daarbij moeten voor corporaties en institutionele beleggers voor wat betreft de middenhuurwoningen gelijke marktcondities gelden, zoals ter zake financieringsvoorwaarden en (passende) grondprijzen. Als corporaties middenhuurwoningen bijvoorbeeld goedkoper (geborgd) zouden kunnen financieren, is er geen sprake van een gelijk speelveld en vormt dit een risico voor de snelle realisatie van meer middenhuurwoningen. Daarnaast zouden institutionele beleggers geen hogere grondprijzen moeten betalen aan gemeenten e.a. voor bouwlocaties voor (middenhuur)woningen dan corporaties.

Institutionele beleggers beleggen voor de lange termijn in (middenhuur)woningen door vastgoedfondsen met pensioen- en verzekeringsgeld van vele Nederlanders; voor hen is het nodig dat zij een redelijk rendement verkrijgen bij realisatie van woningen. Daarvoor is een gelijk speelveld nodig.

Dit gelijke (financiële) speelveld is des te belangrijker nu institutionele beleggers de afgelopen jaren veel meer dan woningcorporaties hebben gezorgd voor de realisatie van middenhuurwoningen voor middeninkomens. Dit zullen institutionele beleggers ook de komende jaren in grote aantallen blijven doen. Zij hebben daarvoor het kapitaal en de slagkracht en zijn hiervoor dus bij uitstek geschikt.

Duidelijke afbakening van de opschortingsperiode is nodig

Bij de oorspronkelijke opschorting van de marktverkenning is opgenomen dat de marktverkenning na herinvoering (nu voorzien per 1 juli 2025) niet geldt voor voornemens die binnen de periode van opschorting vallen. IVBN hecht eraan dat het Ministerie – zoals de Memorie van Toelichting aangeeft - met de sector uiterlijk in het voorjaar van 2023 praktijkafspraken maakt over de openbaarheid en kenbaarheid van die voornemens, om te voorkomen dat aan het einde van de periode van opschorting discussie ontstaat over welke werkzaamheden tijdig zijn voorgenomen. IVBN wil graag betrokken worden bij die praktijkafspraken en de definiëring wat 'geïnitieerd' concreet inhoudt.

Evaluatie van de opschorting is nodig

In de Nationale Prestatie Afspraken tussen de minister en de corporatiesector is afgesproken dat de minister voor VRO de opschorting van de marktverkenning in 2024 zal evalueren, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuurwoningen door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave – tot nu toe zeer beperkt - en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt – volgens IVBN wel. Op basis hiervan zal de minister voor VRO beoordelen of afschaffing noodzakelijk is per 1 juli 2025.

IVBN onderschrijft de noodzaak van evaluatie omdat het tot op heden de corporaties niet, althans onvoldoende gelukt is om middenhuurwoningen te realiseren. Dan moet ook gesproken worden over het (per 1 juli 2025) weer in werking treden van een marktverkenning, om ervoor te zorgen dat institutionele beleggers de primair aangewezen partij zijn om middenhuurwoningen te realiseren en dat kunnen blijven doen.