

## Reactie NEPROM 28 februari 2023

### Internetconsultatie: Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning

In deze notitie geeft de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, haar reactie op de verlengde opschorting van de marktverkenning voor corporaties. Op onderdelen maken we daarbij gebruik van de reacties die IVBN en Aedes hebben gegeven.

#### **Met vereende krachten het woningtekort te lijf**

Iedere inwoner van Nederland heeft het recht om prettig en veilig te wonen. Maar grote groepen Nederlanders maken niet of nauwelijks kans op een woning, door het grote woningtekort en de sterk oplopende woningprijzen. De bouwopgave is daardoor enorm en we moeten een grote inhaalslag maken. Gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en beleggers spelen hierbij allemaal een belangrijke rol. Alleen als zij eendrachtig samenwerken kunnen we werkelijk voortgang boeken op dit dossier.

Projectontwikkelaars zijn in heel veel gevallen professioneel opdrachtgever voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen. Woningen die de lidbedrijven van de NEPROM vaak in nauw overleg met corporaties, professionele vastgoedbeleggers en particuliere woningkopers ontwikkelen en *turn key* aan hen leveren. Het betreft jaarlijks tienduizenden woningen die in opdracht van NEPROM-leden worden gebouwd, maar die tot stand komen in nauwe samenwerking met gemeenten, corporaties en andere partijen. Ook in de komende jaren willen we die rol blijven vervullen, ondanks de krachtige economische tegenwind. Samenwerking, rolvastheid en consistent beleid zijn daarvoor essentieel!

#### **Oók meer middensegmentwoningen**

Een grote groep woningzoekenden valt al enige jaren tussen wal en schip: zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, de eisen m.b.t. een hypotheek zijn voor hen net te streng en er is te weinig betaalbaar aanbod in de middenhuur. Het is zaak dat de nieuwbouw hier voor een belangrijk gedeelte in gaat voorzien, zowel in de huur als in de koop. Niet voor niets dat de partijen van de Actieagenda Wonen het vergroten van de woningproductie naar 100.000 per jaar tot belangrijkste doelstelling hebben benoemd, waarbij zwaar ingezet is op de betaalbaarheid.

Dat betekent dat we aanzienlijk meer sociale huurwoningen en middensegmentwoningen moeten gaan bouwen dan afgelopen jaren gebruikelijk was. De kosten daarvan zijn hoog. De bouw van sociale huurwoningen gaat gepaard met grote onrendabele toppen, die in gebiedsontwikkelingen voor een belangrijk deel ten laste komen van de vrije sector huur- en koopwoningen. Middensegmentwoningen zijn in het beste geval neutraal in de grondexploitatie, maar kunnen sterk bijdragen aan de doorstroming vanuit de sociale sector en ze kunnen een belangrijke rol spelen voor starters op de woningmarkt. Dan gaat het om zowel huur als koop.

Al met al ligt er wat betreft de investeringen en de kosten een enorme opgave voor de sector, waarbij ontwikkelaars de risico's hanteerbaar moeten maken en waarbij er voor corporaties en beleggers - als beoogde eigenaren van het grootste deel van de ontwikkelde woningen - belangrijke verantwoordelijkheden liggen. Voorwaar niet eenvoudig. Helderheid over die opgave en koersvastheid zijn daarbij van groot belang. Ook voor het middensegment.

#### **Middensegmenthuur: door beleggers en corporaties**

In de afgelopen jaren waren het primair de particuliere/institutionele beleggers die middenhuurwoningen van NEPROM-lidbedrijven hebben afgenomen en die samen met hen vaak vroegtijdig bij de ontwikkeling waren betrokken. Ook Aedes, VNG en HPP waren vijf jaar geleden nog van mening dat het primaat bij de markt zou moeten liggen bij de realisatie van middenhuurwoningen. In hun reactie van 8 maart 2018 (zie bijlage) op de voorgenomen Vereenvoudiging Markttoets schreven zij: "het

*niet-gereguleerde deel van de huurmarkt blijft in eerste instantie het werkterrein van marktpartijen".* In het verlengde daarvan pleitten Aedes, VNG en HPP voor een vereenvoudigde markttoets voor de locaties waar ook corporaties middenhuurwoningen realiseren (namelijk daar waar dat bijdraagt aan hun kerntaak):

- *"In een vereenvoudigde markttoets moet geborgd blijven dat corporaties en marktpartijen in een gelijk speelveld opereren en dat het realiseren van niet-DAEB huurwoningen door de corporatie bijdraagt aan haar kerntaak.*
- *Uiteraard wordt dat deel van de ontwikkeling uit de niet-daeb-tak van de corporatie gefinancierd. De daeb-activiteiten lopen geen risico en de financiering komt uit de kapitaalmarkt."*

De NEPROM vond en vindt dat uitstekende uitgangspunten voor de realisatie van middenhuurwoningen door corporaties en ook wij willen ons graag inzetten voor het vereenvoudigen van de markttoets voor corporaties.

### **Middenhuur door corporaties: marktconform en met een bijdrage aan de kerntaak**

Ook voor de toekomst willen we er voor pleiten dat wordt vastgehouden aan de uitgangspunten waar VNG en Aedes nog geen vijf jaar geleden voor pleitten. Dus, prima als de verplichte marktverkenning nog enige tijd wordt opgeschort, maar wel onder de nadrukkelijke randvoorwaarde van beperking van de bouw van middenhuurwoningen door corporaties tot slechts daar waar dat bijdraagt aan de kerntaak en met een echt gelijk speelveld, waarbij voor de corporatie geen bijzondere voordelen gelden t.o.v. commerciële marktpartijen. Onder die condities werken wij graag mee aan een vereenvoudiging van de markttoets.

### **Beleggers zijn primair aan zet voor middensegmentwoningen**

Vanuit de institutionele/particuliere beleggers is veel investeringskapitaal beschikbaar om te investeren in middenhuurwoningen. Dat vanwege de conjuncturele tegenwind door deze partijen nu in veel gevallen een pas op de plaats wordt gemaakt, mag niet worden aangegrepen om nu opnieuw het speelveld drastisch te wijzigen. De afgelopen jaren zijn heel veel middenhuurwoningen door institutionele beleggers van ontwikkelaars afgenomen. De komende jaren kan die stijgende lijn worden voortgezet mits de regels zodanig worden vormgegeven dat er een rendabele businesscase overblijft. Bij een behoedzame reguleringsvariant van het middensegment is dat mogelijk, zo heeft de NEPROM steeds aangegeven.

Middenhuurwoningen kunnen in veel gevallen niet dezelfde grondprijs opbrengen als vrije sector huur- en koopwoningen. Dat komt omdat gemeenten vaak extra eisen stellen aan middenhuurwoningen wat betreft oppervlakte en andere kwaliteiten. De voorgenomen middenhuurregulering maakt die uitdaging nog weer groter, omdat die grenzen stelt aan de hoogte van de huur in relatie met de geboden kwaliteit. Marktpartijen zullen bij het verwerven van grondposities daar rekening mee moeten houden. Essentieel daarvoor is dat zij vooraf weten waar ze aan toe zijn wat betreft het middensegment. Onder die condities kunnen middenhuurwoningen ook voor beleggers een haalbare businesscase en een aantrekkelijk beleggingsproduct blijven, waarbij het (bescheiden) rendement in verhouding staat tot de (beperkte) risico's is.

### **Prestatieafspraken corporaties**

Rijk, VNG en Aedes hebben in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat in de komende jaren corporaties 50.000 nieuwe middenhuurwoningen aan hun portefeuilles gaan toevoegen. Wij juichen dat toe en onze leden zullen in hun gebiedsontwikkelingen graag op die taak van de corporaties inspelen en die woningen ontwikkelen. Essentieel is natuurlijk wel dat de business case blijft sluiten. Hoewel het voor NEPROM-lidbedrijven op zich aantrekkelijk zou zijn als corporaties onder gunstiger condities de middenhuurwoningen zouden kunnen afnemen (bijvoorbeeld door gebruik te maken van geborgde financiering) dan (institutionele) beleggers is dat niet waar wij voor pleiten. Natuurlijk zou dat op dit moment van economische tegenwind voor veel, grotere binnenstedelijke projecten die stilvallen als gevolg van het afhaken van particuliere/institutionele beleggers, de redding kunnen

betekenen. Maar op de langere termijn zouden daarbij dezelfde risico's aan de orde kunnen zijn, als die uiteindelijk geleid hebben tot de parlementaire enquête woningcorporaties. Niet voor niets is er toen voor gekozen om de kerntaak voor corporaties weer centraal te stellen. Kortom, wij pleiten er met kracht voor om in te zetten op een gelijk speelveld voor corporaties en beleggers waar het gaat om het middensegment, nadrukkelijk in combinatie met een beperking van de rol van corporaties tot die waar die dienstig is aan hun kerntaak. Wees daar als overheid consequent in en helder over. Dus niet de deur op een kier zetten naar het verder oprekken van het daeb-segment.

### **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. DE NEPROM 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.

De NEPROM 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 en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Op basis hiervan zal de minister voor VRO beoordelen of afschaffing noodzakelijk is per 1 juli 2025. Wij onderschrijven de noodzaak van evaluatie. Dan moet wat ons betreft ook gesproken worden over het (per 1 juli 2025) weer in werking treden van een marktverkenning en de vereenvoudiging daarvan.

Datum

8 maart 2018

Behandeld door

vereniging van  
woningcorporaties



Kenmerk

BBPZ/EP/MvN/18-051

Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

t.a.v. minister Kasja Ollongren

Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www .aedes.nl

Onderwerp

Vereenvoudiging  
markttoets

KvK 40478218

Hooggeachte mevrouw Ollongren,

Zowel in het regeerakkoord als in het rapport van de Samenwerkingstafel Middenhuur wordt erkend dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. De markttoets, zoals neergelegd in de Woningwet 2015, is echter een knelpunt voor het bouwen van middeldure huurwoningen door woningcorporaties op plaatsen waar geen commerciële partijen willen of kunnen investeren. Tijdens de laatste bestuurlijke samenwerkingstafel is afgesproken dat HPP, Aedes en de VNG een verkenning voor een vereenvoudigde markttoets doen. In deze brief geven wij hier een eerste aanzet voor.

### **Primaat bij marktpartijen**

De Samenwerkingstafel Middenhuur heeft betrokken partijen bij elkaar gebracht en een goede basis gelegd voor samenwerking, waarbij alle partijen vanuit hun eigen positie een bijdrage kunnen leveren. Wat HPP, Aedes en VNG betreft blijft het uitgangspunt dat het niet-gereguleerde deel van de huurmarkt in eerste instantie het werkterrein van marktpartijen is. Voor de uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen maken we graag maximaal gebruik van de markt. Bij nieuwe uitleg zal de gemeente rechtstreeks zaken kunnen doen met een marktpartij en ligt het niet voor de hand dat de gemeente een markttoets houdt.

### **Wanneer wel een markttoets?**

- Een markttoets ligt voor de hand in het geval van binnenstedelijke ontwikkelingen in bestaande woongebieden waar een woningcorporatie al een substantieel deel van de woningen in eigendom heeft. In die gebieden is het soms voor een corporatie niet mogelijk om, zoals nu al is toegestaan, bij sloop/nieuwbouw volledig op de eigen footprint een gemengd programma terug te bouwen. Dan is ook aanpalende grond (zowel erfpacht als eigen grond) nodig om naast sociale huur ook middeldure huur te realiseren.
- Het gaat dan altijd om complexe ontwikkelingen: er zijn verschillende grondeigenaren, er staan woningen en gebouwen op de grond waar mensen in wonen. Er moet een plan komen voor de wijk, waarin meestal sprake is van slopen en terugbouwen. Dan is het extra van belang dat gemeente, markt en corporaties samen kijken naar wat er in zo'n buurt moet gebeuren. Marktpartijen kunnen of willen dat niet altijd.
- Vaak heeft een woningcorporatie in zo'n gebied al een dominante rol: ze hebben er bezit, kennis van het gebied en belang bij een goede leefbaarheid. Voor de ontwikkeling van een wijk is het echter vaak belangrijk om niet alleen sociale huur te realiseren, maar juist om gemengd terug te bouwen. Als dat voor marktpartijen niet haalbaar is, komt de optie aan de orde dat de woningcorporatie ook middeldure huurwoningen bouwt (niet-daeb). De corporatie kan dan middeldure huurwoningen bouwen en woon- en leefbaarheidsgerelateerde activiteiten ondernemen. Deze moeten bijdragen aan de daeb-activiteiten van de corporatie.

8 maart 2018

- Dan moet er dus een markttoets worden uitgevoerd, die zo simpel mogelijk moet zijn. Dat betekent geen ingewikkelde rendementseisen, geen langdurige procedures, geen dichtgetimmerde eisenpakketten en geen ingewikkelde uitneemconstructies. Zeker als een woningcorporatie een complex wil neerzetten met slechts een beperkt aantal middeldure huurwoningen moet dat snel kunnen. We denken daarbij aan een financiële toets die ruimte laat om zulke ontwikkelingen te kunnen doen.
- Het primaat blijft bij marktpartijen. Nu de administratieve scheiding van de corporaties is voltooid is het wel logisch, zoal u ook voorstelt, om marktpartijen en corporaties tegelijkertijd te betrekken in de markttoets. Er is in de beschreven situatie een groot belang voor gemeente en corporatie om samen te werken. Grond en woningen zijn deels eigendom van corporatie en deels van gemeente. Je hebt elkaar nodig om kwalitatief goede woningen in een goed ingerichte omgeving te realiseren.
- Vaak zal de samenwerking met de marktpartijen in dergelijke situaties meerwaarde opleveren. Soms zal de marktconsultatie uitwijzen dat dit geen optie is. Door de corporatie meteen te betrekken bij de markttoets staat die niet meteen 'buitenspel' en de gemeente houdt grip op wie zich in een latere fase aan de opgave bindt.
- In een vereenvoudigde markttoets moet geborgd blijven dat corporaties en marktpartijen in een gelijk speelveld opereren en dat het realiseren van niet-DAEB huurwoningen door de corporatie bijdraagt aan haar kerntaak.
- Uiteraard wordt dat deel van de ontwikkeling uit de niet-daeb-tak van de corporatie gefinancierd. De daeb-activiteiten lopen geen risico en de financiering komt uit de kapitaalmarkt.

In lijn met deze uitgangspunten denken wij de markttoets verder te kunnen vereenvoudigen. Wij willen graag samen met u dat traject verder vormgeven.

Met vriendelijke groet,



Marnix Norder  
voorzitter Aedes

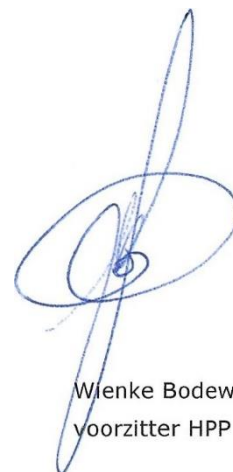
vereniging van  
woningcorporaties



Edward Stigter  
directeur leefomgeving VNG



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten



Wjenke Bodewes  
voorzitter HPP

