

MERQUANCE B.V.

LOOTSSTRAAT 37

1053 NV AMSTERDAM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum: 27 maart 2023

Bijlage bij reactie op Wetsvoorstel betaalbare huur

Email: info@merquance.com

Reactie van Merquance B.V.

Hierbij de reactie van Merquance B.V., verhuurder van woningen in Amsterdam, op het conceptwetsvoorstel betaalbare huur.

Indien het wetsvoorstel ongewijzigd zou worden, zou dit leiden tot een onmiddellijk einde van het aanbod van nieuwe voor de verhuur bestemde woningen in met name Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Zwolle en Eindhoven.

Mr H. M. Hielkema (Hielkema Advocaten & Co) merkt in zijn goedgemotiveerde rapport (zie reactie 24 maart 2023 10:32) terecht op, dat thans bij nieuwe projecten met o.a. middenhuur, het rendement, dat daarop door beleggers kan worden gemaakt, de bouw van woningen in de sociale sector mogelijk maakt. Als dit voordeel vervalt, zal geen enkele institutionele belegger meer in nieuwbouwprojecten stappen. En bestaande beleggers ook niet in vernieuwbouw boven winkels en in monumentenpanden.

Kanttelingen bij woningcorporaties

De corporatiesector is in Amsterdam oververtegenwoordigd. De corporaties in Amsterdam verkopen nu leegkomende woningen in dure wijken tegen topprijzen, om de verkoopopbrengst aan te wenden voor nieuwbouwprojecten. Het is de vraag om men op de corporaties moet rekenen om nieuwbouwprojecten te realiseren. De verkoop van corporatiewoningen moet toegejuicht worden.

Voor het realiseren van nieuwbouwprojecten zijn de corporaties nauwelijks uitgerust.

De institutionele beleggers (ASR, APG, PGGM, Pensioenfonds DSM etc.) zijn veel beter uitgerust om te beleggen in te realiseren nieuwbouwprojecten. Ze hebben er ervaring in en de baten gaan in het algemeen naar pensioengerechtigden.

Er zit thans een vermogen van ca € 400.000.000 (waarschijnlijk meer bij uitponden) opgesloten in verhuurde woningen van de corporaties. De corporaties zijn van niemand. Waarom voegt men al deze corporaties niet samen en brengt men deze samen in een grote corporatie met een bestuur direct onder de minister? Eventueel een corporatie per provincie. Onzichtbaar vermogen wordt dan opeens zichtbaar.

Nu zijn alle corporaties zeer bureaucratische organen, zonder toepassing van “best practices”, hoge salarissen voor leidinggevendenden etc. En vooral: onduidelijk is steeds wie het voor het zeggen heeft: de landelijke overheid/ GS van Provincies/ Provinciale Staten/College van B&W/ Gemeenteraad? Het is tijd, dat de corporaties (vooral de grootste) verdwijnen.

In plaats van het wegpesten van institutionele beleggers en particuliere beleggers, zou het kabinet wellicht eens tijd en energie kunnen stoppen in het “onteigenen” van de woningcorporaties. Die rijk zijn geworden door landelijke garantiestellingen.

Laat aub huidige verhuur in vrije sector ongemoeid

In het voorliggende wetsvoorstel worden vooral de bestaande verhuurders aangepakt en nieuwe beleggers de facto het beleggen in verhuurde woningen zeer onaantrekkelijk gemaakt.

Stelling Merquance B.V.

Het wetsvoorstel is veelal onduidelijk, inconsequent, niet goed gemotiveerd en spant het paard achter de wagen.

Het is goed, dat de Raad van State de doelstelling van het wetsvoorstel nog gaat controleren op consequenties voor de woningmarkt. En op het voldoen aan regels van Europese wetgeving.

Ons voorstel:

- Verlaging van de huurprijsgrens tot 120 punten, zodat er veel meer marktwerking komt, waardoor er meer aanbod in plaats van minder aanbod komt van woningen voor de verhuurmarkt.
- Verhoging van de salarissen van onderwijzers, verplegers, politie en brandweerlieden met 700 Euro als woonkosten vergoeding per maand in steden waar de huren hoger liggen dan gebruikelijk (door schaarste).
- Opheffing woningcorporaties (maar een nieuwe nationale woningcorporatie).
- Veel meer medewerking stimuleren van gemeentes aan optoppen van appartementencomplexen, waar dat technisch mogelijk is met houtskeletbouw (in plaats van eengezinshuizen bouwen in de polder).
- Geen afbouw COROP-regeling in 2039/2042.
- WOZ cap moet worden afgeschaft.

Verzoek van Merquance B.V. inzake conceptwetsvoorstel :

Een markt, zoals de onroerendgoedmarkt, kan alleen functioneren als er vraag is en aanbod.

Als er weinig aanbod is en veel vraag, stijgen de prijzen. Als het kabinet dit probeert tegen te gaan door de aanbodprijzen verplicht te verlagen, legt men de schuld voor het gebrekkige aanbod dus bij de huidige aanbieders van woonruimte. Dat is ten onrechte. De markt is verstoord door de huidige huurprijswetgeving. De investeerders voor middenhuurwoningen zijn vol goede moed gaan investeren in nieuwe projecten voor deze middenhuur en worden nu de facto met terugwerkende kracht beroofd van hun verwachte rendement. Het beste is, indien dit hele wetsvoorstel niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Mocht het wel worden ingediend, volg dan aub het voorstel op van Mr H.M. Hielkema en laat de huidige verhuurders ongemoeid.

Merquance B.V. (Mr Drs J.A.F. van Haaster), Amsterdam 27 maart 2023.