

Markt en overheid moeten elkaar als partners gaan zien

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen, vooral in het middenhuursegment. Wat is ervoor nodig om dit tekort op te lossen? Wat kunnen overheid en (markt)partijen doen om de woningmarkt voor iedereen toegankelijk te maken?



‘Het gaat om transparantie, maar ook om vertrouwen. Dan moet je elkaar ook als partners zien en samen de schouders eronder zetten’

Annemarie Maarse, residential & healthcare director Syntrus Achmea Real Estate & Finance,

In de IVVD-studio zijn vertegenwoordigers van drie marktpartijen – Annemarie Maarse, residential & healthcare director Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Maikel Withaar, vastgoedontwikkelaar Borghese Real Estate, en Maarten Boef, manager acquisitie Rail & OV – samengekomen met Wim Fieggen van IVVD voor een rondetafelgesprek over ‘Betaalbaar wonen in het middenhuursegment’.

Hoe groot is het tekort aan woningen in het middenhuursegment?

Annemarie: ‘De vraag in het middenhuursegment is heel groot. Nieuwe projecten zijn snel volledig verhuurd. Die vraag is zo groot omdat er bijna geen alternatief in de koopmarkt is en er geen toegang is tot de sociale huursector: óf omdat het inkomen net te hoog is óf vanwege de lange wachtlijsten.’

Maikel: ‘Er is best een grote groep mensen die tussen wal en schip raken. Mensen verdienen

al gauw te veel voor de sociale huursector en te weinig om zich een koopwoning te kunnen veroorloven.’

Maarten: ‘Het is een volkshuisvestelijk probleem wat op tafel ligt. Veel mensen komen gewoon niet aan bod op de woningmarkt. De vraag in dit segment is veel groter dan het aanbod. Dat kunnen we met elkaar alleen oplossen door meer te bouwen.’

Gemeenten proberen de huurprijzen nu te drukken met allerlei maatregelen. Helpen die?

Maikel: ‘Uiteindelijk is het een samenspel van hoge ambities van gemeenten en betaalbaar wonen. Als we legio ambities stapelen, zoals met duurzaamheid, en de bouwkosten nemen toe, dan moet daar wel een marktconforme opbrengst tegenoverstaan. De overheid kijkt alleen naar de kale huur, maar verlangt wel hoge investeringen in duurzaamheid



en gebouwontwerp. Hoge kosten en lage opbrengsten beïnvloeden enorm de haalbaarheid van woningprojecten. Ik ben er een sterk voorstander van om niet sec naar de kale huur, maar naar de totale woonlasten inclusief energiekosten en overige (service)kosten te kijken. Dat maakt het gemakkelijker om die ambities te realiseren.'

Annemarie: 'Er zijn wel geografische verschillen. Het middenhuursegment in Groningen is minder overspannen dan in Amsterdam. Wat nu gebeurt is dat gemeenten elkaar wat regulering betreft kopiëren, terwijl dat vaak niet nodig is. Als de markt zelf al op het middenhuurniveau zit, dan is die extra regulering echt niet nodig. De meest logische aanpak is te zorgen dat je de voorraad heel snel uitbreidt. Het woningtekort lossen we op door te bouwen.'

Maarten: 'Er is een opeenstapeling van overheidsmaatregelen ingezet om te zorgen dat op korte termijn de betaalbaarheid in het middenhuursegment terugkomt. Al die maatregelen gaan echter voorbij aan de feitelijke oorzaak, het woningtekort. Om dat op te lossen moet je sturen op de bouwproductie. Er moeten gewoon meer woningen gebouwd worden.'

Annemarie: 'Op dit moment ontbreekt een integrale aanpak voor de woningmarkt. Er wordt door de politiek te veel ingezoomd op excessen in de vrije huurmarkt en dat is echt maar een héél klein stukje van de woningmarkt. Daar wordt dan heel veel regulering op gezet, terwijl het veel belangrijker is een integrale visie te ontwikkelen. Hoe maken wij de sociale huurmarkt toegankelijker? Hoe zorgen wij voor meer doorstroming? Hoe zorgen wij dat een koopwoning toegankelijk blijft voor middeninkomens? En hoe realiseren wij meer

woningen in het middenhuursegment?'

Maikel: 'De bouwproductie moet omhoog om het tekort op lossen. Bij de vorige crisis lag een deel van oplossing in transformatie van bestaande kantoorgebouwen. Als ontwikkelaars werden wij door de gemeenten met open armen ontvangen, omdat wij een probleem op een duurzame manier konden oplossen. Het was een win-winsituatie waardoor projecten gezamenlijk met de gemeente voortvarend konden worden gerealiseerd. Nu is er soms eerder een tegenstelling en dat helpt niet.'

Maarten: 'Wij zien als institutionele beleggers ook de overheid handelen op de woningmarkt. Via steeds verdergaande regulering van de huurmarkt. Op zich begrijpelijk, maar wat wij wel van een overheid verwachten is consistentie. Nu zien wij dat steeds vaker de spelregels worden veranderd. Wij beleggen voor de langere termijn in woningen en daar hoort een zekere mate van voorspelbaarheid bij.'

Pensioenfondsen investeren veel in het middenhuursegment. Blijft dat zo?

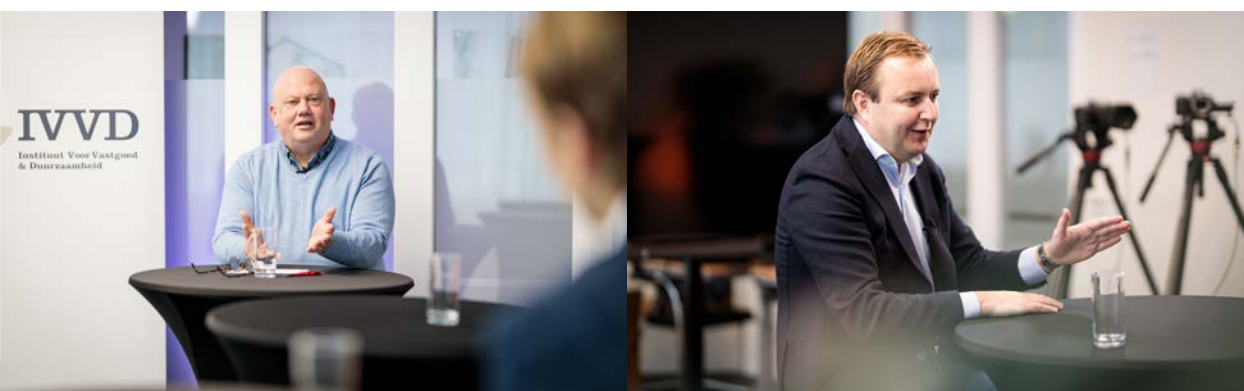
Maarten: 'Het grootste deel waar wij als pensioenfonds in beleggen is het middenhuursegment van de woningmarkt. Dat is van oudsher al zo en dat is nog steeds zo. De focus van Rail & OV blijft zeker op het middenhuursegment.'

Annemarie: 'Onze klanten, dat zijn met name pensioenfondsen, beleggen heel graag in dit segment. De woningmarkt wordt nog steeds gezien als een stabiele beleggingscategorie. Wij hebben veel geld op de plank liggen om te investeren in de woningmarkt. De funding is het probleem niet. De bouwproductie is het probleem door gebrek aan locaties, regelgeving en langlopende procedures.'

'Ik ben er een sterk voorstander van om niet sec naar de kale huur, maar naar de totale woonlasten te kijken'



Maikel Withaar,
vastgoedontwikkelaar
Borghese Real Estate





Scan de QR-code voor de video-impressie van het rondetafelgesprek.

‘De overheidsmaatregelen gaan voorbij aan de oorzaak, namelijk het woningtekort. Om dat op te lossen moet je sturen op de bouwproductie’

Maarten Boef,
manager acquisitie
Rail & OV

Maikel: ‘De woningprijzen stijgen sneller dan de huurindexatie. Die zijn slechts zeer beperkt aan elkaar gekoppeld. Daardoor dalen de rendementen voor institutionele beleggers in de woningmarkt. Er zijn nog steeds kansen. Het zijn vooral grotere projecten met veel regelgeving die nu lastig van de grond komen.’

Wat moet er nu gebeuren om het wel te laten slagen?

Annemarie: ‘Transparantie is belangrijk. Wij hebben ervaring met gemeenten waarbij we elkaar met spreadsheets op tafel laten zien hoe de rekensom eruitziet. Dan kun je echt zoeken naar optimalisaties. Welk gat zit er? Hoe maken we het mogelijk? Het gaat om transparantie, maar ook om vertrouwen. Dan moet je elkaar ook als partners zien en samen de schouders eronder zetten. Het gaat echt om partnersen, over transparantie en samen optrekken.’

Maarten: ‘Waar liggen nu kansen? Ik denk dat er kansen liggen in de doorlooptijd van projecten en procedures. Versnelling trekt meteen bouwproductie naar voren. Een Deltaplan Woningmarkt kan het hele vraagstuk van de bouwproductie over langere tijd invullen. Een integraal plan van overheid en alle (markt)

BETAALBAAR WONEN

Het middenhuursegment begint net boven de liberalisatiegrens van 752 euro tot 1.100 euro. Betaalbaar wonen is afhankelijk van de grootte en kwaliteit van de woning, maar ook van de totale woonlasten en wat de huurder kan betalen.

partijen om de woningmarkt vlot te trekken.’
Maikel: ‘Wij werken vaak met projecten met een lange doorlooptijd en zien dan dat de spelregels tijdens de looptijd een paar keer worden veranderd, waardoor je weer overnieuw kan beginnen. Het zou voor de doorlooptijd enorm helpen dat als wij aan een project beginnen dan de spelregels van dat moment gelden en dat die voor dat project niet meer kunnen veranderen.’

Kunnen we nog meer doen om het echt in beweging te krijgen?

Annemarie: ‘Ik denk dat wij nog meer commitment kunnen tonen voor de langere termijn. Met corporaties worden prestatieafspraken gemaakt. Waarom zou je als gemeente niet ook met marktpartijen prestatieafspraken maken, als onderdeel van de woonvisie? Wij leveren al jaren een bewezen bijdrage aan de bouwproductie en willen dat blijven doen. Voor commitment lopen we niet weg.’

Maikel: ‘Wij zijn als ontwikkelaar nu ook actief bezig met woonzorgprojecten. Daar ligt veel vraag in het middenhuursegment. Dat is een grote markt aan het worden en die kan voor de nodige doorstroming zorgen. Daarmee schep je meer ruimte in de woningmarkt.’

Annemarie: ‘Het is ook heel goed om te mixen. In wijken waar sociale huur dominant is, liggen kansen voor verdichting in het middensegment. In een project van ons in Rotterdam-Zuid komt 40% van de huurders uit een sociale huurwoning. In Utrecht Overvecht zien wij met ons woningproject hetzelfde gebeuren. Bij een project in Arnhem geven wij voorrang aan starters en huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Doorstroming vanuit het sociale huursegment is heel goed mogelijk en schept ruimte voor anderen om in de sociale huursector te huren. Mixen en verdichten is een kansrijk onderdeel van de oplossing voor het woningtekort.’ ◀

