

Wonen is terug op de politieke agenda. En daar ben ik blij om. Want het gaat niet goed op de woningmarkt. De tekorten lopen hard op. In steeds meer steden lopen in navolging van Amsterdam en Utrecht de wachttijden met betrekking tot sociale huurwoningen op en de verkoopprijzen van de koopwoningen. Twee weken geleden maakte de NVM bekend dat er in 2017 minder woningen waren verkocht dan in 2016. Omdat te weinig mensen hun huis te koop zetten, omdat ze zelf geen geschikte andere woning konden kopen. En ook in de sociale huursector neemt de spanning toe.

Die oplopende spanning heeft tot gevolg dat veel bewoners met lage en middeninkomens, maar overigens in toenemende mate ook de hogere inkomens, niet in de grote steden terecht kunnen. Het is begrijpelijk dat de lokale politiek probeert daaraan tegemoet te komen. Ik vind ook dat marktpartijen actief in die steden daarin mee moeten denken en mee moeten werken aan oplossingen. Maar partijen moeten wel onder ogen zien dat daar grenzen aan zijn en dat als je doorschiet je de problemen op termijn alleen nog maar groter maakt. Vanuit dat perspectief lever ik namens de NEPROM mijn bijdrage aan dit debat.

Spanning op de woningmarkt

Die spanning heeft zowel oorzaken aan de kant van de vraag als aan de kant van het aanbod. Om met dat laatste te beginnen. Tijdens de crisis is – mede dankzij overheidsingrepen - de nieuwbouwproductie sterk terugggevallen. Zowel bij de corporaties als bij de marktpartijen. Het aanbod herstelt zich nu, maar dat gaat trager dan gewenst, doordat de bouwcapaciteit sterk is afgenomen tijdens de crisis en het lastig is om die weer snel op te schalen. Bedrijven zijn ook voorzichtig geworden om al te snel weer in nieuwe productiecapaciteit te investeren. Daarnaast zijn er gewoon te veel plannen te snel geschrapt tijdens de crisis en ook dat kost tijd en moeite om die weer op de rit te krijgen. Op de wat langere termijn 3 tot 5 jaar - dreigen we daar tegen nog grotere tekorten aan te lopen.

Maar ook de vraagkant heeft grote invloed op de huidige, gespannen woningmarkt. Tijdens de crisis is het woningtekort verder opgelopen. Dat was toen minder goed zichtbaar, omdat huishoudens zeer terughoudend waren in het kopen van een andere woning. Maar nu het consumentenvertrouwen is teruggekeerd en de economische groei het mogelijk maakt dat de inkomens weer licht stijgen en vooral omdat door de rente de betaalbaarheid van koopwoningen sterk is toegenomen, is de dynamiek op de woningmarkt weer helemaal terug. Kopers lijken de crisis al weer helemaal vergeten en overbieden elkaar dat het een lieve lust is. Daar komt bij dat je als particulier geen rente op je spaargeld krijgt en dat particulieren in korte tijd op grote schaal woningen zijn gaan kopen om te verhuren. Die woningen blijven uiteraard beschikbaar voor bewoners, maar die kapitaalkrachtige vraag van particuliere beleggers draagt bij aan de prijsstijgingen. En tenslotte, de markt wordt overspoeld door kapitaal van grote spelers, waaronder institutionele beleggers maar ook grote internationale partijen, die op zoek zijn naar rendement. De Nederlandse huurmarkt biedt daar inmiddels goede mogelijkheden toe, veel meer dan voorheen.

Die combinatie maakt dat we ons, met name in de grote steden, in een perfecte storm bevinden. Die overigens, laat ik eerlijk zijn, de ontwikkelaars onder ons geen windeieren legt.

Die spanning doet zich overigens beslist niet alleen voor in het segment middenhuur, wat het laatste jaar zo in de politieke belangstelling staat en dat ook opnieuw in het regeerakkoord zo veel aandacht heeft gekregen. Het tekort is minstens zo groot in de middeldure koopsector en in de sociale huursector. En die spanning is vooral in de grotere steden en in het westen en het centrum van het land voelbaar. In de rest van het land is dat nog minder het geval, maar ook daar kan snel verandering in komen.

Waar komt die spanning specifiek in het middensegment vandaan?

Het tekort aan woningen in het middensegment houdt enerzijds sterk verband met de omvang van de sociale huursector en met de beleidsmatig bepaalde omvang van de doelgroep die daar in terecht moet kunnen. Anderzijds wordt de vraag naar middenhuurwoningen beïnvloed door de strengere eisen die aan de hypotheekverstrekking worden gesteld, waardoor meer huishoudens op het middenhuursegment zijn aangewezen.

We gaan even terug in de tijd. In de jaren '80 was de koopsector klein en niet erg geliefd in Amsterdam. Men wilde eigenlijk alleen maar huren. Koop was relatief goedkoop. Corporaties hebben in die tijd zo'n 40-50.000 woningen van (kleine) verhuurders in het kader van de stadsvernieuwing opgekocht. Maar in de jaren daarna steeg de populariteit van koopwoningen, ook in Amsterdam. Het aandeel koop nam toe, maar tegelijkertijd steeg ook de prijs.

Niet lang geleden is onder Blok de liberalisatie ingezet. Daarbij ging de WOZ-waarde voor een belangrijk deel de huurwaarde bepalen. En daarmee de mogelijkheid om de woning te liberaliseren. En dat is dan ook gebeurd en gebeurt nog steeds, vooral bij de kleinere, particuliere beleggers. Institutionele beleggers doen dat veel minder en zijn gematigder in hun huurbeleid. Zij hebben een veel langere tijdshorizon. Maar door de liberalisering van die bestaande huurwoningvoorraad en ook door de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties in de afgelopen periode om wat aan hun solvabiliteit te doen, zijn er veel minder betaalbare huurwoningen beschikbaar gekomen, zeker in Amsterdam.

Tegelijkertijd zijn onder Blok de toewijzingscriteria van sociale huur verder aangescherpt, waardoor een grotere groep niet langer daarin terecht kan. En in de afgelopen jaren zijn de hypotheekvoorwaarden strenger geworden, waardoor ondanks de lagere rente de koopwoning voor grotere groepen middenkomens onbereikbaar wordt, zeker in Amsterdam.

Dat heeft er voor gezorgd dat de middenhuurwoning in korte tijd populairder is geworden bij woningzoekenden. Dat is dus van recente datum en het is dus ook niet uit liefde voor dat segment, maar uit nood geboren. Kijk maar naar de regio's met een minder gespannen woningmarkt: daar kiest men voor koop. Vrije sector huur was in Nederland en in Amsterdam altijd een nichemarkt. Dat lijkt nu tijdelijk even anders, en dat kan ook nog wel even duren, maar als markten zich normaliseren dan zal dat oude patroon weer terugkeren. Dat komt omdat onder gelijke omstandigheden de meeste mensen, ook in de toekomst, de voorkeur geven aan een eigen woning, boven een huurwoning. En omdat wij in Nederland, terecht, een traditie hebben dat de eigen woning fiscale voordelen geniet. Zo bevorderen we grote betrokkenheid bij woning, buurt en woonomgeving. En we investeren meer geld in de leefomgeving van ons nageslacht dan we anders zouden doen, als er geen fiscale stimulans was.

Gegeven de recente ontwikkelingen is het dus logisch dat het huidige woningaanbod in Amsterdam niet op die plotseling sterk veranderde vraag aansluit. Die mismatch en het enorme tekort zorgen voor spanning onder de bewoners. Een reële spanning. En het is logisch dat de politiek naar antwoorden zoekt.

Sturen door middel van nieuwbouw

Het lijkt er op dat de politiek het antwoord voor die ontstane spanning vooral in de nieuwbouw zoekt. In het algemeen is de nieuwbouw echter klein ten opzichte van de bestaande voorraad. En het zou veel meer zoden aan de dijk zetten als de politiek zou proberen de bestaande betaalbare huurwoningen in dat segment te houden. Dus niet zou laten liberaliseren. Maar die strijd is verloren. Daar kunnen wethouders niets meer aan doen. Corporaties zijn inmiddels wel gestopt met het verkopen en liberaliseren van hun woningen, maar in het particuliere marktsegment kan de lokale politiek dat niet tegenhouden.

Door middel van aanpassing van de huisvestingsverordening kan er nog wat aan de toewijzing van middeldure huurwoningen gebeuren, maar dat is het dan ook. Ik geloof overigens niet dat gemeenten daar al gebruik van maken, maar zeker ben ik niet.

Ook de prijsstijgingen van koopwoningen kunnen gemeenten niet beperken. Hoewel ik geloof dat wethouder Ivens dat ook nog graag zou doen, als hij zou kunnen.

Dus daarom richt de energie van de lokale politiek zich op de nieuwbouw. Op die manier kunnen ze hun kiezers toch nog een beetje bedienen, hoewel dat natuurlijk heel beperkt is ten opzichte van de verschuivingen in de bestaande woningvoorraad. Dat moeten we ons wel realiseren.

Het beste wat de politiek dan natuurlijk zou kunnen doen, is zich vooral richten op de hoeveelheid nieuwbouw. Want dat is uiteindelijk de sleutel tot het verlagen van de druk op de woningmarkt, het beperken van de prijsstijgingen en het beschikbaar krijgen van meer betaalbare woningen voor woningzoekenden. Bouwen, bouwen, bouwen. Dat probeert Amsterdam ook, maar aan die nieuwbouw zijn praktische grenzen en het helpt pas op termijn. Wel kan je achteraf vaststellen dat het Amsterdamse beleid tijdens de crisis is doorgeschoten en dat toen te veel plannen te snel zijn stilgelegd en geschrapt.

Wethouders grijpen nu dus in door het sturen van de samenstelling van de nieuwbouw, het programma, en wel zodanig dat er zoveel mogelijk nieuwe woningen worden toegevoegd voor de lokale bevolking met lagere en middeninkomens. Dat betekent dat naast een bepaald aandeel sociale huurwoningen, er nadrukkelijker door de politiek om woningen in het middensegment wordt gevraagd.

Hier zou de politiek voor middensegment huur- en koopwoningen kunnen kiezen zijn, want aan die laatste categorie is minstens zo'n grote behoefte. Maar dat doen wethouders niet. Niet in Amsterdam en ook niet in Utrecht.

Dat is in de eerste plaats natuurlijk de invloed van de SP. Maar daar zit ook de gedachte achter dat men de nieuwe middensegmentwoningen langere tijd voor de middeninkomens beschikbaar wil houden en dat men niet wil dat de prijs na verloop van tijd gaat stijgen.

Het reguleren van de verkoopprijzen van koopwoningen, bijvoorbeeld met een antispeculatiebeding, is wel mogelijk, maar is wel lastiger om op termijn te handhaven. Zeker na een periode van 10 jaar is zo'n beding uitgewerkt. Bij de middenhuurwoningen wil men de huur van die woningen voor een termijn van 20 of 25 jaar kunstmatig laag houden en zo beschikbaar houden voor de doelgroep. De vraag is echter of dat wel realistisch en wenselijk is. Ik kom daar op terug.

Dus de lokale politiek, pragmatisch als zij is, zet haar kaarten op het reguleren van de nieuwbouw en dan vooral voor wat betreft de sociale huur en de middenhuur. Want dat segment denkt men wel gedurende lange tijd te kunnen reguleren. Daarbij gaat het echt om een oplossing die gezien de omvang van de nieuwbouw slechts een beperkt deel van de spanning op de woningmarkt oplost en op termijn, zo zullen we zien tot andere problemen gaat leiden. Het is echt het verdelen van de armoede.

Wat is middenhuur? En wat is de doelgroep daarvoor?

Voor dat ik in ga op wat de consequenties zijn van dit gemeentelijk handelen, is het goed om even stil te staan bij wat we onder "middenhuur woningen" moeten verstaan.

De categorie middenhuur is een deel van de vrijehuursector, maar de grenzen daarvan zijn niet eenduidig. Middenhuur suggereert in elk geval zoets als middeldure huur of huurwoningen voor de middeninkomens.

De ondergrens van wat we als middeldure sector kunnen bestempelen ligt op de bovengrens van de sociale huursector. Dus 710 euro per maand. De bovengrens blijkt in de praktijk afhankelijk van de lokale definitie. En die hangt mede af van de lokale woningmarkt en wat als een betaalbare huur voor de middengroep wordt gezien. En dus van de politieke kleur.

In de meeste gemeenten wordt een huur tot ongeveer 950 euro per maand nog als middenhuur gezien. Zo hanteert VVD-wethouder Eric van der Burg in Amsterdam als grenzen van middenhuur 711 tot 1000 euro en vindt hij dat de middenhuur toegankelijk moet zijn voor inkomens tot 90.000 euro per jaar. SP-Wethouder Ivens legt de inkomensgrenzen bij 25.000 tot 50.000 per jaar. Zijn categorie middenhuur begint onder de liberalisatiegrens en loopt door tot net daarboven, dus zeg 800 euro. Volgens zijn interview in het Parool. Een dergelijke definitie heb ik elders nog niet gezien.

Ik denk dat het redelijk is om de bovengrens van middenhuurwoningen, afhankelijk van de lokale situatie te leggen, ergens tussen de 900 en 1000 euro te leggen. En voor veel middeninkomens zullen huren dichtbij die bovengrens al lastig te betalen zijn.

Wij hebben er alle begrip voor dat wethouders zich ook hard maken voor hun inwoners die vanwege hun inkomen niet in de sociale sector terecht kunnen. De stad moet ook toegankelijk zijn voor "gewone mensen" met een baan als de spreekwoordelijke politieagent of onderwijzer.

Hoe ziet het woningbezit van institutionele beleggers eruit?

Het zijn de institutionele beleggers die voor een belangrijk deel hun woningen verhuren aan de middeninkomens. Veruit het grootste deel van hun bezit zit tussen 600 en 1000 euro per maand en in de grotere steden tot 1200 euro. Slechts 6% ligt boven die 1200 euro per maand.

Het is ook niet zo dat institutionele beleggers heel snel hun huren optrekken. De huurprijsontwikkeling bij institutionele beleggers in de vrije sector blijkt gematigder en lager dan in het gereguleerde deel. Dus bij wat bij de corporaties gebruikelijk is.

Jaar	Inflatie	Gereguleerde huur %	Vrij sector huur %
2013	2,5	4,2	2,7
2014	2,5	4,1	2,3
2015	1,0	2,6	1,9
2016	0,6	2,4	2,2
2017	0,3	2,5	2,4

Als je kijkt naar de afgelopen 5 jaar dan is in alle jaren de gemiddelde huurverhoging bij beleggers in het vrije segment geringer geweest dan in het gereguleerde deel. De laatste jaren worden er ook weer volop middenhuurwoningen door institutionele beleggers gebouwd onder marktconforme condities. Dus niet afgedwongen door gemeenten. Wat dat betreft zijn er eigenlijk geen redenen om zo hard in te grijpen. Het verder stimuleren en faciliteren van de ingezette ontwikkeling zou wat mij betreft dus de voorkeur verdienen.

Het stimuleren van nieuwe middenhuur?

Daar waar de gemeente de grond zelf uitgeeft, kan ze gemakkelijk stimuleren om tot meer middenhuurwoningen te komen in haar uitvraag. Gewoon door een percentage te noemen en eventueel nog wensen ten aanzien van minimale groottes.

En daar waar ontwikkelaars op eigen grond ontwikkelen, kan de wethouder hen ook stimuleren om meer woningen in het middensegment te bouwen. Gewoon door ze daar op te attenderen, maar ook in de anterieure overeenkomst kunnen daar vrijwillig afspraken over gemaakt worden. Veel ontwikkelaars zijn daartoe ook bereid. En dat is logisch, want in de praktijk bouwen heel veel ontwikkelaars al op vrijwillige basis heel veel huurwoningen en doorgaans bijna allemaal in het middensegment. Ook in Amsterdam. Ontwikkelaars maken daar in de meeste gevallen vroegtijdig afspraken over met institutionele beleggers. Dat is voor ontwikkelaars prettig, omdat ze daarmee hun risico's beperken. Anders zijn zij afhankelijk van hoe de verkoop aan particulieren gaat. Bovendien scheelt het hen veel extra werkzaamheden die met verkoop aan particulieren samenhangen. Ze krijgen zo ook snel hun geld weer uit het project, wat ze weer in nieuwe projecten kunnen investeren om tot ontwikkeling te brengen. En daar komt bij dat door de lage rentestand en de grote beschikbaarheid van investeringskapitaal in de markt, de prijs die beleggers voor huurwoningen over hebben, is opgelopen. Beleggers nemen met een lager rendement genoegen. U zult begrijpen dat ik de voorkeur er aan geef dat marktpartijen vooral op basis van vrijwilligheid gestimuleerd worden om tot grotere aantallen middenhuurwoningen komen, maar wel onder marktconforme condities.

Middenhuur in het bestemmingsplan

Er kennelijk vanuit gaande dat ontwikkelaars in de praktijk onvoldoende bereid zijn om op marktconforme wijze tot meer middensegment woningen te komen, heeft minister Blok vorig jaar besloten dat gemeenten bij nieuwbouw het aandeel middenhuurwoningen zou moeten kunnen afdwingen. Daartoe is met ingang van 1 juli 2017 in het Bro opgenomen dat gemeenten in het bestemmingsplan, naast de categorieën sociale huur en Particulier Opdrachtgeverschap, ook het percentage vrije sector huur mag opnemen. Daarnaast kan de gemeentegrenzen stellen aan de maximale aanvangshuurprijs. Deze regulering, waar de NEPROM zich als enige tegen verzet heeft, maakt het dus mogelijk dat gemeenten marktpartijen kunnen dwingen om middenhuurwoningen onder niet-marktconforme condities te bouwen.

Het voorschrijven van te realiseren middeldure huurwoningen in bestemmingsplannen is volgens de NEPROM een te grof middel. Een bestemmingsplan ligt voor tien jaar vast, terwijl de markt veel sneller kan veranderen. De langdurige procedure voor bestemmingswijziging maakt het onmogelijk om daarop adequaat te kunnen inspelen. Zo loop je als gemeente altijd achter de feiten aan.

Bovendien betekent het stellen van eisen niet dat er ook beleggers zijn die de middeldure huurwoningen in portefeuille willen nemen. Dit vormt dus geen enkele garantie dat daadwerkelijk meer middeldure huur wordt ontwikkeld. Met name in de meer ontspannen woningmarkten kan dit een bedreiging zijn. Het risico bestaat zelfs dat ook woningen waar wel marktvraag naar is (bijvoorbeeld middeldure koopwoningen), dan ook niet worden gerealiseerd, omdat het gehele plan door de programmering van middenhuur onhaalbaar is geworden. Dan werkt het instrument dus averechts.

Verdergaande regulering van middenhuur nieuwbouw

Maar daar blijft het niet bij. Met name Amsterdam en Utrecht gaan veel verder dan het stimuleren van middenhuurwoningen en ook veel verder dan het voorschrijven van een minimaal percentage en een maximale aanvangshuur.

Het gaat om twee zaken. In de eerste plaats wordt een combinatie van een hoog percentage sociale huurwoningen én een hoog percentage middenhuurwoningen bij de nieuwbouw afgedwongen. Dat gebeurt bij gemeentelijke gronduitgifte en tenders, maar ook in situaties waarin grondeigenaren de grond zelf in handen hebben. In de praktijk dwingt men dat af via anterieure overeenkomsten, waarbij de vrijwilligheid ver te zoeken is. In Amsterdam gaat het om de bekende 40-40-20.

Maar niet alleen het percentage middenhuur dwingen Amsterdam en Utrecht af, ze reguleren ook heel strikt op welke wijze de middenhuurwoningen geëxploiteerd moeten worden. Men legt de maximale aanvangshuur vast. Maar men doet dat heel gedetailleerd, waarbij een relatie wordt gelegd met de minimale oppervlakte en eventueel andere kwaliteiten. Hoewel het wettelijk instrumentarium daar formeel niet de ruimte voor biedt. En men reguleert hoe de huurprijs zich de komende jaren mag ontwikkelen. Men dwingt af dat de huren niet-marktconform worden verhoogd. De verhoging wordt in Amsterdam beperkt tot CPI en Utrecht uiteindelijk naar CPI plus 1%. Ook daar biedt de regelgeving formeel niet de ruimte voor en ook dat dwingt men af bij gronduitgifte of in anterieure overeenkomsten.

Naar de mening van de NEPROM schiet dit echt door en komen daardoor projecten en gebiedsontwikkelingen in gevaar en daarmee uiteindelijk de woningproductie.

De door Amsterdam en Utrecht op deze wijze afgedwongen maatregelen kunnen op kavelniveau gemakkelijk leiden tot een halvering van de grondwaarden of erger. Op locatieniveau betekent dit dat bij hoge aandelen sociale huur en middenhuur de grondopbrengsten zover dalen dat de haalbaarheid van nieuwbouwlocaties sterk onder druk komt te staan. Wij lichten dat in het navolgende kort toe.

Onhaalbare grondexploitaties voor ontwikkelaars

De kosten van de (her)ontwikkeling van (nieuw)bouwlocaties worden over het algemeen geheel of grotendeels betaald uit de grondopbrengsten. Dat betekent dat de verwerving van benodigde gronden met de eventuele opstallen, het bouw- en woonrijp maken, de milieusanering en de vernieuwing en aanleg van infrastructuur etc. uit de grondopbrengsten betaald moeten worden. De grondopbrengsten van sociale huur en (sterk gereguleerde) middenhuur zijn in het algemeen veel lager dan van koopwoningen (en vrije sector huur boven € 950) en kunnen zelfs negatief zijn. Hoe groter het aandeel sociale huur en middenhuur en hoe sterker de regulering daarvan, hoe lager dus de grondopbrengsten van het totale plan. De kosten van nieuwe (her)ontwikkellocaties worden dan feitelijk geheel afgewenteld op een steeds kleiner aandeel koopwoningen binnen het plan. Het zal duidelijk zijn dat daaraan – ook in een gespannen woningmarkt als Amsterdam en Utrecht – grenzen zitten. Bij de huidige stringente regulering komen die grenzen snel in zicht, waardoor de haalbaarheid van vooral binnenstedelijke projecten sterk afneemt, met directe negatieve consequenties voor de totale woningbouwproductie.

Het voornemen om tot de stringente regulering over te gaan heeft veel onzekerheid bij marktpartijen gebracht. Ze worden daardoor terughoudend met het verwerven van nieuwe posities. Het grote gevaar is dus dat de stringente regulering de problematiek verergert.

Bijkomend effect van de druk op de grondexploitatie is dat de neiging ontstaat om de koopwoningen binnen nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk in het duurere segment te realiseren, waardoor ook die voor grote groepen middeninkomens onbereikbaar worden, terwijl daar juist een grotere behoefte aan is dan aan middeldure huur. Kortom, ook dat leidt tot vergroting van het probleem.

Te stringente regulering schrikt beleggers af

Het sterk regulerende beleid schrikt ook beleggers af. Mede door de maatregelen die de afgelopen jaren op de woningmarkt zijn getroffen, is de huursector in Nederland interessanter geworden voor institutionele beleggers en ook voor buitenlands kapitaal. Dat heeft een positief effect op de woningproductie. Het risico van te stringente regelgeving is dat het voor woningbeleggers niet langer meer aantrekkelijk is om te investeren en zij zich terugtrekken uit de nieuwbouw. Dat is zeer ongewenst. Het lijkt misschien dat we nodeloos dreigen en bang maken, maar het is echt niet gewoon dat internationale beleggers zoveel belangstelling hebben voor de Nederlandse woningmarkt.

Voorheen was de Nederlandse woningmarkt en het overheidsbeleid gewoon te onzeker voor internationale partijen om hiernaartoe te komen. En nog steeds is Nederland klein en bijzonder voor het grootkapitaal. We hoeven bijvoorbeeld onze blik maar op België te richten om te zien dat onze situatie bijzonder is. Daar zie je nauwelijks internationaal geld en institutionele beleggers op de nieuwbouwwoningmarkt.

Dat die beleggers er wel zijn is belangrijk voor de ambities van de steden. Juist wanneer het gaat om wat grotere ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied met veel appartementen in middelhoog en hoogbouw, dan nemen de risico's voor ontwikkelaars fors toe. Dat soort appartementen geheel op de particuliere koopmarkt slijten is lastig en het duurt langer. Voor dat soort hoge, langjarige risico's is niet gemakkelijk financiering beschikbaar. Banken zijn wat dat betreft zeer terughoudend geworden. Dat zet een rem op de bouw van dergelijke, dringend gewenste binnenstedelijke ontwikkelingen. De beschikbaarheid van institutioneel en internationaal geld helpt ons op dit moment sterk bij onze grote binnenstedelijke transformatieopgaven. Die geldstromen afschrikken door stringente regulering is echt het kind met het badwater weggoien.

Een te lage aanvangshuur waarbij voor 25 jaar moet worden doorgeëxploiteerd en waar de huurverhoging zeer sterk beperkt wordt, is voor de meeste beleggers echt onhaalbaar. Het is een te lange periode. Het is belangrijk dat je als investeerder op een gegeven moment uitwijkmogelijkheden moet hebben. Je kunt niet voor 25 jaar tot op het uiterste calculeren. Er is dan geen enkele ruimte om negatieve scenario's op te vangen. Want je mag in die hele periode nooit de huur extra verhogen van een deel of een deel uitpenden, om opbrengsten te kunnen genereren. Dat maakt het onmogelijk voor de belegger om te bewegen en in te spelen op negatieve scenario's. Institutionele beleggers moeten een langjarig, stabiel rendement behalen. Voor de Nederlandse institutionele beleggers is dat langjarig 4-5%. De risico's zijn voor hen dan gewoonweg te groot.

Te stringente regulering is rem op de doorstroming

Het ingezette, zeer regulerende beleid van Amsterdam en Utrecht leiden op termijn ook tot andere problemen. Onder andere waar het gaat om de doorstroming. De maximaal toegestane huurverhoging van CPI of CPI +1% leidt er toe dat de huurstijging in deze middenhuurwoningen zelfs lager ligt dan in de sociale huurvoorraad. Ze worden dus relatief steeds goedkoper gedurende een periode van 20 tot 25 jaar. Huishoudens die het geluk hebben dat zij een nieuwbouw middeldure huurwoning mogen gaan huren zullen dus daar blijven wonen, omdat ze niet meer een woning met een zelfde kwaliteit en met een vergelijkbare prijs kunnen vinden. Ook bij een stijgend inkomen zullen ze niet snel meer verhuizen.

Ook de huishoudens met een te hoog inkomen in de sociale-huurwoningvoorraad, die graag naar een nieuwe betaalbare koopwoning zouden doorstromen, wordt dat door het beleid onmogelijk gemaakt. Gewoon omdat die niet meer gebouwd kunnen worden. Kortom, het beleid bemoeilijkt juist de gewenste doorstroming.

Wat dan wel?

Zoals gezegd zijn wij niet blind voor de problemen op de grootstedelijke woningmarkten. Wij begrijpen de druk die op de lokale politiek wordt uitgeoefend om met oplossingen te komen. De eerste oproep is: ga met marktpartijen om tafel zitten en probeer gezamenlijk tot afspraken te komen, die wel werken. Doe niet mee aan de ongefundeerde en populistische kritiek op ontwikkelaars en beleggers. Kritiek en retoriek die in deze verkiezingstijden gemakkelijk de boventoon krijgen in de beraadslagingen van de gemeenteraad en in de lokale media. Waarbij soms zelfs sprake is van een regelrechte hetze, waaraan politieke partijen die voorheen gewend waren om echt verantwoordelijkheid te tonen, ook volop meedoen. Zo'n verziekt klimaat helpt niemand. Laten we realistisch en open zijn in wat de belangen zijn en wat mogelijk is.

Vanuit die positieve houding heeft de NEPROM, samen met de IVBN, in eerste instantie aan de gemeente Utrecht een tegenvoorstel gedaan. Een voorstel dat we in een constructief overleg met wethouder Ivens ook op tafel hebben gelegd. Een voorstel dat investeren in Utrecht en Amsterdam voor ontwikkelaars en beleggers aantrekkelijk houdt, dat de nieuwbouwproductie helpt te versnellen en op te schalen met daarin een breed kwalitatief hoogwaardig aanbod ook voor “gewone bewoners”.

Wij vinden dat je, als je vanwege de nood tegen de markt in wil bouwen, dat echt samen moet doen. En niet op de manier die gemeente Amsterdam heeft ingezet met 40-40-20, met tenders met ongelooflijk hoge minimale grondprijzen die dwingen tot het nemen van extreme risico's en het uitlokken van “langs het randje-“gedrag. Zo moet je niet met partijen omgaan die lange termijn partners zijn die samen de stad naar een hoger niveau willen brengen en de vraag vanuit de bewoners willen bedienen. En ook niet zoals in Utrecht gebeurt, met vergelijkbare regulering.

Dit 40-40-20 beleid leidt beslist niet tot de ongedeelde stad. Als nieuwbouwwijken op deze manier gereguleerd worden, dan leidt dat toch juist tot een erg eenzijdige opbouw. Amsterdam blijft de komende jaren verder groeien. Expats komen in aanzienlijke aantallen naar Amsterdam toe. Ook die moet je zien te huisvesten. Ook daar is vaak sprake van tamelijk normale salarissen.

Daarom onze oproep, sla echt de handen ineen. Ga langjarige afspraken aan met corporaties, beleggers en ontwikkelaars gezamenlijk. Zorg dat we zo tot een evenwichtig pakket komen aan nieuwbouwwoningen, waarbij corporaties bediend kunnen worden en middenhuur en betaalbare koop wordt gerealiseerd. Afspraken die de nodige flexibiliteit bieden en de mogelijkheid van maatwerk.

Het is een investeringsvoorstel met daarin procesafspraken voor als de markt en de omstandigheden veranderen. Zodat ook in de toekomst samenwerking tussen stad en markt een vanzelfsprekendheid blijft en niet elk keer onderhevig is aan langdurige onzekerheid, onderhandelingen, wantrouwen en vertragingen. Zoals nu feitelijk wel het geval is en tijdens de crisis het geval was. Wij zijn er van overtuigd dat gesterkt door de ervaring van de crisis deze tijd vraagt om moed en de bereidheid om de kortetermijn-belangen terzijde te schuiven en samen het beste te doen voor de stad en haar bewoners, nu maar ook in de toekomst.

Wij stellen voor om in elk nieuwbouwproject in principe 40% van de woningen te realiseren in de vorm van “gereguleerde bereikbare huur- en koopwoningen”. Over de precieze, projectgebonden invulling van die 40% (waaronder een verdeling over de drie categorieën) worden maatwerkafspraken gemaakt tussen gemeente en betrokken marktpartijen. De andere 60% wordt marktconform gerealiseerd, in overleg tussen betrokken marktpartijen en de gemeente. Maatwerk is hier geboden, in het bijzonder bij kleinschalige locaties.

Die 40% is een aanbod dat wij gedaan hebben aan Utrecht en ook op die situatie is toegesneden. Voor Amsterdam is het wat ons betreft denkbaar om afhankelijk van de locatie op een iets hoger percentage te gaan zitten.

Uitgangspunt hierbij is dat de residueel berekende grondwaarde over het gehele project minimaal 80% (peildatum 1-1-2017) bedraagt van de potentiële maximale residuele grondwaarde (berekend in de situatie waarin voor een geheel marktconform woningprogramma zou worden gekozen zonder regulerende maatregelen). Dat betekent dat bij de gereguleerde woningen de helft van de marktconforme grondwaarde besteed wordt aan de verlaagde huur- en/of koopprijzen!

Die 80% is afgestemd op de Utrechtse situatie. Voor Amsterdam moet je daar opnieuw, gezamenlijk naar kijken.

Uitgangspunt hierbij is dat de financiële haalbaarheid van het gehele project niet in gevaar mag worden gebracht (niet verlieslijdend), dat de kwaliteit van de architectuur, de stedenbouw, de openbare ruimte en de voorzieningen niet in gevaar wordt gebracht en dat het potentiële rendement op het project zodanig is dat de continuïteit van de betrokken marktpartijen ook niet in gevaar wordt gebracht. Wij zien dit voorstel als een belangrijke stap om op lokaal niveau tot maatwerk te komen, met oog voor de lange termijn.

Afsluitend

Ik roep wethouder Ivens en zijn opvolgers op om aan tafel te gaan zitten met partijen die de bereidheid tonen om voor de lange termijn in de stad te investeren. Om samen oplossingen te ontwikkelen die zoveel mogelijk de korte termijn nood lenigen en het lange termijn belang van de stad en haar bewoners en degenen die zich in die stad willen vestigen als vertrekpunt nemen. Waarbij realiteitszin wordt getoond en populisme achterwege wordt gelaten.

Waarbij we ons realiseren dat Amsterdam niet alles alleen kan en dat niet iedereen in de stad kan wonen. Dat bij de ontwikkelingen in Amsterdam ook de regio moet worden betrokken. Realiteitszin, waarbij ook bewoners die daar de middelen voor hebben, ook zelf hun afwegingen moeten maken. Die zich moeten realiseren dat wonen in een gewilde stad ook een prijs heeft. Maar waarbij we er ons tegelijkertijd voor inzetten dat personen die niet die in de financiële positie zitten om die afweging te kunnen maken, ook een reële kans hebben om in of dicht bij de stad te wonen, zodat ook zij daar kunnen werken en hun netwerken in stand kunnen houden. De kans om in of zo dicht mogelijk bij de stad te kunnen wonen zou voor de verschillende groepen, meer of minder welvarend, ongeveer gelijk moeten zijn. Dat is echt een ongedeelde stad, maar wel vanuit realiteitszin.

Natuurlijk moet we ons er gezamenlijk voor inspannen om excessen en extreme ongelijkheid uit te bannen. Maar die mogen we niet aangrijpen om karikaturen van elkaar te schilderen en met de rug naar elkaar toe voor het korte termijn of het eenzijdige belang te gaan. We moeten samen optrekken. Wij steken de hand uit naar wethouder Ivens in Amsterdam en wethouder Jansen in Utrecht. En dat doen we ook naar hun opvolgers.