

Column: Beleggers bieden oplossing voor gat in woningmarkt

24-05-2016 11:04

In deze column van Corporatiekracht gaat het over een recent bericht verstuurd vanuit de IVBN, over het realiseren van extra aanbod van huurwoningen in de vrije sector. Mede door de Europese lobby van de IVBN zitten de corporaties weer in hun sociale hoek. Een advies uit deze column: 'Het zou hen sieren om de mede hierdoor ontstane gevolgen op de woningmarkt daadwerkelijk te helpen oplossen.'

De tussenbalans na 1 jaar Woningwet

Bijna 1 jaar na het van kracht worden van de nieuwe Woningwet is het een mooi moment om eens de tussenbalans op te maken over de gevolgen van die wet. Het is meer dan duidelijk dat de corporaties zich nadrukkelijker dan voorheen bezighouden met hun sociale doelgroep. En voor zover dat niet op eigen initiatief van de corporatie plaatsvindt, worden ze gestuurd door de Woningwet. De scheiding van sociaal en commercieel (Daeb en niet-Daeb) en het passend toewijzen van goedkopere woningen, dwingt corporaties hun beleid dusdanig aan te passen dat zelfs het aanbieden van de duurdere sociale huurwoningen lastig wordt. En hoewel er her en der nog wat corporaties zijn die hun heil blijven zoeken in 'oud gedrag', kan toch geconcludeerd worden dat de politieke wens om corporaties alleen actief te laten zijn in het sociale segment, heeft gewerkt.

Inmiddels trekt de markt voor koopwoningen verder aan (20% meer transacties en 5,5% hogere prijzen ten opzichte van het eerste kwartaal 2015) en stevent de woningmarkt in Nederland af op de grootste tweedeling ooit. Natuurlijk was er altijd al een gat tussen de huur- en koopmarkt, maar door de Woningwet is deze verder versterkt. Als je toegewezen bent op een sociale huurwoning zijn de wachtlijsten groter dan ooit en als je scheef woont is het doorstromen naar een koopwoning (mede als gevolg van de verscherpte hypotheekbeelden) niet makkelijk.

De oplossing: extra vrije sector huur?

In een goed functionerende woningmarkt moet het gat tussen sociale huur en koop worden ingevuld door het aanbod van huur in de vrije sector. De afgelopen jaren werd de roep om extra aanbod dan ook steeds sterker. De brancheorganisatie van vastgoedmanagers, VGM, sprak in februari zelfs van een aanstaande woningnood in de vrije sector en pleitte voor nog verdergaande hervormingen om het aanbod te kunnen vergroten. De Stec-groep heeft recentelijk onder 105 gemeenten een onderzoek verricht naar het beleid met betrekking tot vrije sector huur ([klik hier voor de onderzoeksconclusies](#)). Hieruit blijkt dat slechts 10% van de gemeenten streeft naar een specifiek aantal huurwoningen in de vrije sector, 40% hiervoor beleid heeft ontwikkeld en 17% hiervoor een grondprijsbeleid heeft. Met andere woorden; de meerderheid van de gemeenten vindt het niet nodig om hierin de regie te nemen of ziet een extra aanbod vrije sector huur voor zichzelf niet als een oplossing c.q. noodzaak.

De IVBN weet raad

De conclusies van de Stec-groep vormden voor de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers) reden om de gemeenten te helpen. In een persbericht schetsen ze drie oplossingsrichtingen om te komen tot extra aanbod van huurwoningen in de vrije sector:

- 1) De gemeente stelt als eis dat er in ieder woningbouwplan van enige omvang 25-40% vrije sector huurwoningen moeten worden gerealiseerd. De consequenties die dat heeft op de grondopbrengst moet de gemeente accepteren;
- 2) Er moeten meer bouwlocaties beschikbaar komen voor het realiseren van huurwoningen in de vrije sector;

3) De corporaties moeten jaarlijks minstens 20.000 duurdere sociale huurwoningen verkopen aan beleggers welke na mutatie in de vrije sector kunnen worden aangeboden.

Met dergelijke hulp heb je geen vijanden meer nodig. Want linksom of rechtsom, de enige partij die van deze oplossingen zal profiteren is de belegger. Omwille van het halen van het rendement moet de grondprijs naar beneden of moet de corporatie de winstpotentie op haar over te dragen woningen inleveren. Al met al lijken dit toch geen haalbare oplossingen. En dat terwijl de beleggers toch niet en masse hebben geprofiteerd van lagere aankooprijzen als gevolg van de vastgoedcrisis. Het schermen met op de plank liggende miljarden komt dan wat minder betrouwbaar over en moet dan ook zeker voor gemeenten geen reden zijn om in te gaan op de geschetste oplossingsrichtingen.

En wat nu?

Dit alles neemt niet weg dat het realiseren van extra aanbod van huurwoningen in de vrije sector in sommige woningmarkten zeer welkom zou kunnen zijn. In die gemeenten dient hiervoor beleid te worden gemaakt in de woonvisie. En beleggers zouden hier dan met wat meer creativiteit mee om moeten gaan dan de door hen geschetste oplossingsrichtingen. Het dragen van medeverantwoordelijkheid voor realiseren van het huisvestingsbeleid gaat verder dan het opzichtig zoeken van kortetermijnoplossingen. Mede door de Europese lobby van de IVBN zitten de corporaties weer in hun sociale hoek. Het zou hen sieren om de mede hierdoor ontstane gevolgen op de woningmarkt daadwerkelijk te helpen oplossen.

Een column van Bob Stolker en Hans de Visser van Corporatiekracht Vastgoedadviseurs.

Bob Stolker