

Acht effecten van het regeerakkoord op de vastgoedmarkt

Bouwend Nederland is tevreden over het regeerakkoord, ook de NEPROM vindt het een evenwichtig compromis. Aedes noemt de aanpak daarentegen onevenwichtig, de Woonbond denkt dat de woningmarkt nog minder goed zal functioneren. Maar de NVM vindt weer dat het kabinet de woningmarkt serieus neemt. De NVB spreekt over gemiste kansen, omdat duidelijk beleid voor de bouw ontbreekt. Eigen Huis is met stomheid geslagen. IVBN wil niet te vroeg juichen. Hoe zit het echt? Een analyse van *Building Business* met input van de hoogleraren Friso de Zeeuw, Hans de Jonge en wethouder Staf Depla*.

door Wim Laverman

1

Het vertrouwen in de koopmarkt wordt een pietsie opgevijseld

Maar niet meer dan een ietsepietsie. Het effect is marginaal. Het is psychologie: kopers weten nu waar ze aan toe zijn met de hypotheekrenteaftrek – voor de geleidelijke invoering van de beperking wordt 28 jaar uitgetrokken. Er was lange tijd onzekerheid, maar de discussie zal in de toekomst ongetwijfeld weer oplaaien. Je mag aannemen dat de politiek dan opnieuw aan de knoppen gaat draaien. Inkomstenbelasting en hypotheekrente zijn nu twee aparte dossiers geworden. Die kunnen makkelijk twee aparte melkkoeien worden. De Telegraaf pepert het de VVD al weken bijzonder stevig in – ‘kiezersbedrog’ –, wat in wesen de psychologie een duwtje geeft dat het verstandig is om nu toch maar de aankoop te doen die je al een tijdje overwoog. De grootste, maar door weinig mensen als zodanig gepercipieerde, beperking van de *hypotheekrenteaftrek* heeft in het verleden trouwens plaatsgevonden onder Gerrit Zalm, VVD-minister van Financiën.

Er zijn ingewikkeldere factoren die een grotere rol spelen bij het vertrouwen in de koopmarkt: dalende prijzen, slechte economische vooruitzichten en zwaardere eisen van de banken bij hypotheekverstrekking.

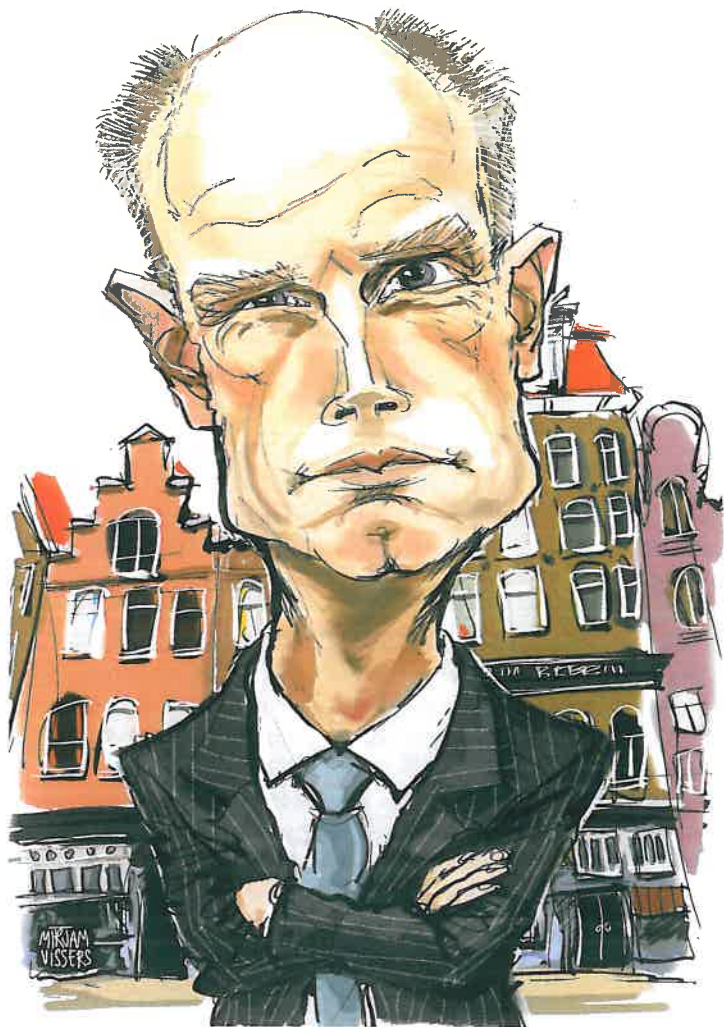
2

Doorstroming in de huurmarkt komt op gang

Scheefwoners worden hun woningen uitgejaagd. Van ruim 600.000 woningen wordt de huur extra verhoogd, van een kleine 400.000 daarvan zelfs fors. Hier doen men wel twee lastige problemen op: hoe voer je deze inkomensafhankelijke huur uit, en waar moeten die scheefwoners naartoe? Over die uitvoering is begin dit jaar al flink gesteggeld zonder duidelijke oplossing – privacyinbreuk, veel administratieve lasten bij verhuurders, onduidelijke beroepsmogelijkheid voor een huurder als hij het met zijn huurverhoging niet eens is. Scheefwoners die naar het middeldurehuursegment (650-900 euro per maand) willen doorstromen, krijgen het lastig. De vraag overtreft daar het aanbod



Melanie Schultz van Haegen



Stef Blok

nu al enorm. Er zijn twee mogelijkheden: een deel stroomt ondanks alles toch maar door naar de koopmarkt en/of de verkoop van geliberaliseerde corporatiescomplexen aan beleggers wordt grootschalig op gang gebracht. Voor dat laatste is versoepeling van de overheidsvoorwaarden nodig waaronder dat kan gebeuren, en wellicht enige dwang om te verkopen. Die dwang staat eigenlijk al in het regeerakkoord, want dat beperkt de rol van corporaties tot sociale huurwoningen. Zien voldoende beleggers brood in al deze complexen, tegen welke prijs en bieden die complexen allemaal de juiste prijs/kwaliteitverhouding voor de doelgroep? Tot nog toe is complexgewijze verkoop van corporatiewoningen niet van de grond gekomen.

3

Investering in de sociale huurmarkt valt stil

Ook gemengde plannen van marktpartijen en corporaties, waarin corporaties naast sociale huur ook wat middeldure huur of koop voor hun rekening nemen, krijgen het

moeilijk. Corporaties mogen daarin niet meer investeren; einde oefening, alhoewel Haagse bronnen zeggen dat de tekst van het regeerakkoord op dit punt toch nog enige interpretatieruimte biedt. Maar de tendens is dat het verdienmodel van corporaties nog ongezonder wordt dan het al was. De huurverhoging wordt afgeroomd. Samen met de heffing van het Lenteakkoord kan die afdracht naar twee miljard euro oplopen. Corporaties zullen dus weinig mogelijkheden meer hebben om nog in vernieuwing van hun sociale voorraad te investeren. Vooral de VVD zal dit niet als een probleem ervaren. Die vindt de omvang van de sociale huursector toch al veel te groot, ook in vergelijking tot het buitenland. Geld zullen corporaties uit stevige kostenverlagingen moeten halen. Sommige corporaties zullen – afhankelijk van de lokale woningmarkt – nog een beetje investeringsgeld kunnen vrijmaken door wat woningen te verkopen, maar veel soelaas zal dat niet bieden. Dat geld kunnen ze in verduurzaming van hun voorraad stoppen, in uitbreiding of in wijkverbetering; vooral de wijkaanpak zal behoorlijk stil vallen. In dit scenario houden corporaties op vernieuwingsmachines te zijn die door de stad heen schuiven, de probleemgebieden aan de onderkant aanpak-

ken, aan wijkverbetering doen en als die wijk op orde is als een soort *revolving fund* naar de volgende doorgaan. Dit alles heeft enorme invloed op de bouwproductie, want die werd de laatste tijd vooral door de corporaties in stand gehouden.

4

Corporaties komen onder gemeentelijke aansturing

Dat staat niet heel helder geformuleerd, maar wel keihard in het regeerakkoord. Terug naar de inefficiënte gemeentelijke woningbedrijven van weleer? Die zijn niet voor niets destijds geprivatiseerd. Maar wat betekent die gemeentelijke aansturing dan wel? Aansturing gaat verder dan de toetsingsrol die commissarissen hebben. Aansturing betekent dat de keuze tussen investeren in verduurzaming van de voorraad, uitbreiding of wijkverbetering bij de gemeente komt. En dat de gemeente de verkoopprogramma's kan bepalen. Sturing vergt sanctiemiddelen. Corporaties worden taakorganisaties. Het is de vraag of de gemeenten daarop zitten te wachten en of ze daarvoor het apparaat hebben; een groot aantal heeft nog niet eens prestatieafspraken met corporaties gemaakt. Er is dus een kans dat deze soep niet zo heet gegeten wordt, hoewel Stef Blok bekend staat als een *hardliner*. >>



Co Verdaas

Het regeerakkoord geeft de corporaties nog een paar beuken. Dat hun schaal voortaan in overeenstemming moet zijn met de schaal van hun regionale woningmarkt, kan weinig anders betekenen dan dat sommige corporaties opgesplitst moeten worden. De ondertoon hiervan is een stop op de fusies van grote corporaties en op het ondernemer spelen door corporatiedirecteuren. Van het argument voor fusies – grotere schaal leidt tot meer efficiency – is niets terecht gekomen; grotere corporaties blijken juist meer kosten te maken. En, nog belangrijker, net als bij grote banken zijn grote corporaties *too big to fail*. Dat is de les van de derivaten van Vestia (en van andere corporaties die langs het derivatenrandje gaan). Het omvallen van een grote corporatie kan de hele sector meesleuren en de overheidsgarantie aanspreken, zo is ineens gebleken. De makers van het regeerakkoord hebben de macht gegrepen. Zij lopen vast vooruit op de mogelijke aanbevelingen van de Parlementaire Enquête.

5

Geen woord over de grondproblematiek van gemeenten

Opmerkelijk is dat er geen letter in het regeerakkoord staat over de tikkende tijdbom onder de gemeentelijke begrotingen als gevolg van hun grondproblematiek. Door Deloitte werd die onlangs op nu al bijna drie miljard becijferd, waar nog een anderhalf miljard bij zou kunnen komen. Bij gebiedsontwikkelingen hoeft niets meer van de gemeenten verwacht te worden, maar dat weten we al langer.

6

De ruimtelijke vraag naar vastgoed zal nog meer verschuiven

De economische gebieden rond mainports, brainports en greenports krijgen prioriteit volgens het regeerakkoord. Als daar het werk is, ontstaat er een grote verschuiving van de vraag naar woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren, weg van de krimpgebieden. Onduidelijk is welke omvang dit krijgt.

7

De kantorenleegstand loopt nog verder op

Decentralisatie van rijksbeleid is altijd populair in tijden van tekorten. Er valt minder te verdelen en dan wil je het liefst dat een ander dat doet. Volgens het regeerakkoord

wordt het bestuur verkleind en versimpeld, en provincies en gemeenten opgeschaald. Voor gebiedsontwikkeling is dat een zegen – die behoeft veel expertise. Maar een krimpende overheid leidt tot een groot aanbod van overtollige gebouwen, waar geen kopers of gebruikers voor zijn. Vastgoedvoorraden worden nu al gerationaliseerd, *shared services* centers ingericht; dat zal op grote schaal worden doorgezet. Het geworstel van minister Schultz om alle partijen dezelfde kant op te laten kijken ten aanzien van de leegstand – veel gemeenten hebben geen zin in sloopfondsen of sloopconvenanten – toont aan hoe gecompliceerd dit probleem is. Door extra overheidsaanbod schuift herstel van de kantorenmarkt nog verder naar de toekomst.

8

De minister van Wonen heeft nog heel wat te regeren

Veel is vaag, of helemaal niet, opgeschreven in het regeerakkoord. Er moeten allerlei lastige uitvoeringsproblemen getackeld worden. Een stevig robbertje vechten met de corporaties ligt in het verschiet. Hoe gaat de nieuwe minister van Wonen dat doen? Bij vorige kabinetformaties werd een paar maanden geregeerd tijdens de langdurige onderhandelingen die tot dichtgetimmerde akkoorden leidden, waarna de ministers niet zo veel meer te doen hadden. Nu is dat omgekeerd. Na de snelle formatie van Rutte II, heeft de minister van Wonen nog heel wat te doen. Maar vastgoed is nu eenmaal erg afhankelijk van de economie. Daar gaat minister Blok niet over. Los van de corporaties zal de rest van de vastgoedsector dus vooral een zelfhulpprogramma moeten ontwikkelen.

Wat niet wegneemt dat de sector blij is met een *dedicated* minister voor Wonen, ook al had die liever een coördinerende bouwminister gezien en iemand die de sector kent. Maar er is nu tenminste een aanspreekpunt. De sector mag ook blij zijn met Co Verdaas als staatsecretaris op EL&I. Verdaas, planoloog en no-nonsense Gedeputeerde in Gelderland, is van de leefomgevingbenadering. Van hem wordt verwacht dat hij de door Bleker onbegrijpelijk gemaakte natuurwetgeving in het ruimtelijke ordeningskader inbedt. Daardoor zal bij gebiedsontwikkelingen de wisselwerking tussen natuur, waterberging en vastgoedinvesteringen verbeteren. Ook mag de sector blij zijn dat Melanie Schultz van Haegen door kan gaan met de megaoperatie Omgevingswet. ◀◀

*Friso de Zeeuw is hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling. Hans de Jonge is hoogleraar Real Estate & Housing TU Delft en directievoorzitter Brink Groep. Staf Depla is wethouder Financiën in Eindhoven.



Hans de Jonge



Friso de Zeeuw



Staf Depla