



Bron: Het Financieele Dagblad, 26-05-2016

Door: prof. mr. Friso de Zeeuw is Praktijk- hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, Jop Fackeldey is voorzitter Fysieke Pijler G32 en wethouder Economische Zaken en Wonen gemeente Lelystad.

Adviesbureaus remmen bouw in vrijhuursector

Tijd dat gemeenten en beleggers zelf hun verwachtingspatroon op elkaar afstemmen, elkaar opzoeken en in gesprek gaan

Gemeenten zetten nauwelijks concrete stappen om de bouw van huurwoningen in de vrije sector op gang te brengen, terwijl er onder huurders en beleggers juist een 'schreeuwende behoefte' is aan dit type woningen. Bij de uitgifte van grond kiezen gemeenten voor samenwerking met ontwikkelaars van koopwoningen die een hogere grondprijs betalen. Dat is de boodschap van een artikel in het FD van 20 mei. Aanleiding was een onderzoek naar vrije sectorhuur onder gemeenten, deze keer van adviesbureau StecGroep.

Voor de zoveelste keer reduceert een adviesbureau de vraag naar vrije sector huurwoningen tot een grondprijdiscussie. Wat de auteurs niet vermelden, is dat institutionele woningbeleggers grote delen van Nederland mijden als hun schoonmoeder. En zo staat het stuk vol met makkelijke aannames en veronderstellingen waarbij gemeenten het — onterecht — moeten ontgelden. Institutionele beleggers investeren enkel in gebieden met een gespannen woningmarkt waar een waardeestijging valt te verwachten. Dat staat met zoveel woorden in het 'Omgekeerd Bidboek' van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). Punt 3 op hun wensenlijstje — 'waar- de vaste plekken' — gaat vergezeld van een kaartje waarin de Randstad en de Brabantse steden rood oplichten. Alles daarbuiten is blauw en lijkt voor institutionele beleggers een no-go area. Het tweede punt van onze kritiek op de conclusies van Stec gaat over de ver- onderstelde 'schreeuwende behoefte' aan dit woningtype.

Vierde punt. Beleggers plegen hun huurwoningen na een bepaalde periode (circa tien jaar) weer af te stoten. Daar- mee zetten ze uiteraard een rem op de structurele groei van de vrijhuursector. Het noemen van de noten die beleggers op hun zang hebben, doen wij niet in de verwijtende zin. We beschrijven onderdelen van een businessmodel van woningbeleggers die een rendements- en risicoverantwoording hebben naar hun eigenaren zoals pensioenfondsen. In het publiek-private visiedocument 'Geef wonen de ruimte' (april 2016) erkennen wij de behoefte aan meer vrije-sectorhuurwoningen, tussen de 5000 en 8000 woningen per jaar. Maar wij voegden daaraan toe: 'Met name adviseurs en tussenpersonen hebben de afgelopen jaren stelselmatig de verwachtingen torenhoog opgevoerd. Internationale (Nederlandse en buitenlandse) beleggers zouden in de rij staan, met miljarden in de knip. Beleggers stellen echter hun eisen als het gaat om locaties, rendement en risicoprofiel. Het wordt tijd dat partijen (gemeenten en beleggers) zelf hun verwachtingspatroon op elkaar afstemmen, elkaar opzoeken en in gesprek gaan. En de gezwollen taal van de adviseurs laten voor wat het is'. Dit Stec-rapport is wederom een prachtig voorbeeld van zo'n quasi alarmerend rapport. Het adresseert ten onrechte de grondprijs als een van de belangrijkste redenen waarom de vrije sectorhuur niet van de grond komt. Was het maar zo eenvoudig...