

'Beschikbare miljarden voor beleggershuurwoningen is een mythe'

30-05-2016 09:36



Prof. mr. Friso de Zeeuw en Jop Fackeldey geven hun visie op het onderzoek naar vrije sectorhuur onder gemeenten en de daarbij ontstane grondprijdiscussie. Dit artikel biedt tevens een andere kijk op het [recent gepubliceerde artikel van de IVBN](#).

Een verkorte versie van dit artikel werd op 26 mei 2016 gepubliceerd in het Financiële Dagblad.

Aanleiding

Om de bouw van huurwoningen in de vrije sector mogelijk te maken, moeten gemeenten hun grondprijzen verlagen. Dat is een van de belangrijkste boodschappen van een groots gepresenteerd artikel in het *Financieele Dagblad* van 20 mei. Aanleiding was een [onderzoek naar vrije sectorhuur onder gemeenten](#), deze keer van adviesbureau Stec Groep.

Voor de zoveelste keer reduceert een adviesbureau de vraag naar vrije sector huurwoningen tot een grondprijdiscussie. Men suggereert dat de beleggersmiljarden achten toonbank klotsen, maar door onwillige gemeenten niet tot besteding komen.

De mythe

Het is tijd om dit foute verwachtingenmanagement van een helder weerwoord te voorzien. Ten eerste de mythe: institutionele beleggers willen wel, maar kunnen niet, doordat gemeente ze buiten de deur houden. Dat is niet waar. Institutionele beleggers investeren alleen als er sprake is van een gespannen woningmarkt die een belofte van waardeestijging in het verschiet stelt. Dat staat met zoveel woorden in het 'Omgekeerd Bidboek' dat de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) vorig jaar uitgaf.

Het wensenlijstje – ‘waardevaste plekken’ – vergezeld een kaartje van Nederland waarin het welbekende ‘rompertje’ rood oplicht: het qua contouren op een rompertje gelijkende deel van Nederland dat economisch en demografisch het sterkst is, vrij vertaald de Randstad en de Brabantse steden. Alles daarbuiten is blauw gekleurd en lijkt voor de institutionele beleggers een no go-area. Uit het onderzoek van Stec blijkt dan ook dat in de vier grote steden wél vrijesectorhuurwoningen worden gebouwd, omdat er daar markt voor is. Om onzekerheid omtrent de prijsontwikkeling te compenseren zou de belegger buiten de Randstad een hogere huursom moeten rekenen. Maar daarmee prijs je je zeker buiten de Randstad uit de markt.

Het overdrijven

Daarmee zijn we aangekomen bij het tweede punt van onze kritiek op de conclusies van Stec: de veronderstelde ‘schreeuwende behoefte’ aan dit woningtype. Dat lijkt schromelijk overdreven. Ja, de vrije sectorhuurmarkt is in Nederland klein, te klein, zo’n 5 procent, en dat komt het functioneren van de woningmarkt als geheel niet ten goede. Maar met de concurrentiepositie van de vrije sectorhuur is het ook wel erg slecht gesteld, het is namelijk de enige woningsector die niet kan steunen op een overheidsbijdrage. Dat drukt de vraag.

Bovendien is, gestimuleerd door de lage rentestand, voor velen een koopwoning snel financieel aantrekkelijker (met maandlasten van vaak minder dan € 750,-). Daarnaast verloopt de doorstroming (van mensen die het kunnen betalen) vanuit sociale huurwoningen naar vrijesectorwoningen traag; het blijft een vrijwillige beslissing. De meeste “vraaganalyses” gaan uit van de beleidsmatig op zichzelf correct onderbouwde redenering dat vrije sectorhuurwoningen goed zijn voor de doorstroming in de woningmarkt. De werkelijkheid is dat veel (sociale) huurwoningen prima van kwaliteit zijn. Een huurverhoging is nog geen motivatie om te verhuizen. En gaapt dus een gat tussen de beleidsmatig beredeneerde marktvrage en de werkelijke marktvrage.

De verwachting van beleggers

Ten derde laat het Stec-rapport onvermeld dat de meeste beleggers een ‘gespreid bedje’ verwachten: kant en klare kavels op prima locaties. Beleggers nemen nauwelijks zelf op risico ontwikkelposities in en vermijden het ontwikkelrisico. Amvest vormt daarop als een van de weinige woningbeleggers een uitzondering. Tijdens de crisis was dat vaak geen probleem. Als er te weinig kopers waren mochten beleggers als reddende engel optreden. Maar nu de markt weer aantrekt, moet men niet vreemd opkijken dat een afwachterde belegger er niet tussen komt. Als beleggers écht willen investeren, moeten ze zich uitdrukkelijker aan de voorkant manifesteren.

Daarbij pogen beleggers hun huurwoningen na een bepaalde periode (circa tien jaar) weer af te stoten. Daarmee zetten ze uiteraard een rem op de structurele groei van de vrije huursector. Als gemeenten in hun grondexploitaties tot grondprijzreductie overgaan, stellen zij vaak de voorwaarde dat de huurwoningen een bepaalde periode die status houden. Ook wensen beleggers vaak een bepaalde minimale projectomvang. De G32-gemeenten willen daarop inspelen door te onderzoeken of projecten in verschillende gemeenten kunnen worden geclusterd.

Conclusie

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 risicoverantwoordelijkheid hebben naar hun eigenaren zoals pensioenfondsen. In het publiek-private visiedocument ‘[Geef wonen de ruimte](#)’ (april 2016) erkennen wij de behoefte aan meer vrije sector huurwoningen, tussen de 5000 en 8000 woningen per jaar.

Maar wij (De Zeeuw en Fackeldey) 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 één van de belangrijkste redenen waarom de vrije sectorhuur niet van de grond komt. Was het maar zo eenvoudig...

Door:

Prof. mr. Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) en Jop Fackeldey (voorzitter Fysieke Pijler van G32-gemeenten en wethouder Economische Zaken en Wonen gemeente Lelystad)

Friso de Zeeuw en Jop Fackeldey