

Bron: Het Financieele Dagblad, 2 februari 2018

Auteur: Rink Drost, senior marktonderzoeker bij Dura Vermeer, en Friso de Zeeuw, emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft.

Middensegment van de huurmarkt heeft extra stimulans niet nodig

De voorraad huurwoningen in de vrije sector groeit sterk. Niet door nieuwbouw, maar door een zeer goed lopende 'buy to let'-markt: verhuur door particulieren. De voorraad private en beleggers-huurwoningen neemt daardoor sterker toe dan de voorraad koopwoningen. Het aanbod verruimt dusdanig dat huurprijzen in grote steden minder snel stijgen of zelfs dalen. Extra beleid en regulering ter bevordering van deze sector lijken niet meer nodig. Kan oud-burgemeester Rob van Gijzel, die als 'rijksaanjager' voor de ontwikkeling van het middensegment op de huurmarkt optreedt, naar huis?



Illustratie: Hein de Kort voor het FD

De Nederlandse woningvoorraad transformeert sneller dan verwacht. Dat komt door de onverwacht sterke groei van het aantal private huurwoningen. Sinds 2012 groeide het segment private en beleggers-huurwoningen volgens het CBS met 170.000 woningen (+28%). Een aanmerkelijk sterkere groei dan de voorraad koopwoningen: 136.000 (+3%). Deze voorraad is voor het eerst over het miljoen heengegaan (13% van het totaal).

Het promoten van de vrije sector huurwoningen is bewust overheidsbeleid. Voormalig minister Blok verruimde bij voorbeeld het puntenstelsel zodat kleinere woningen in steden meer huur kunnen opbrengen. En gemeenten programmeerden in nieuwbouwprojecten steeds meer woningen in dit segment. De door Van Gijzel geleide 'samenwerkingstafels middenhuur' zijn ervoor uitgevonden.

Vergroting van aanbod van woningen is de beste waarborg voor betaalbaarheid

De turbo op de beleidsambitie komt echter uit onverwachte hoek. In de huidige marktsituatie zorgt een cocktail van lage hypotheekrente, gedereguleerde huurwetgeving en hoge overwaarde voor een stormloop op goed verhuurbare koopwoningen. Vermogende

particulieren kopen massaal woningen en bieden die te huur aan, doorgaans met een huur in de vrije sector (meer dan € 711). Een situatie die bij voorbeeld in Duitsland en Frankrijk heel gebruikelijk is. Het is natuurlijk de vraag of deze trend een structureel karakter heeft. Wij vermoeden van wel, omdat er in termen van investeringen weinig sterke alternatieven zijn.

Nu de vrije sectorhuur zo sterk groeit, is terughoudendheid op zijn plaats met extra (regulerings-)maatregelen. In sommige regio's functioneert de woningmarkt nu al best behoorlijk. Daarnaast kan strakke regulering het investeringsanimo van beleggers frustreren.

We hebben wel een zorgpunt dat eigenlijk alle woningsegmenten betreft, vooral in de grootstedelijke regio's: de betaalbaarheid van het wonen. De 'noodknop'-maatregel van Van Gijssel geeft gemeenten de mogelijkheid om vrijwel de gehele huursector te reguleren. Dit geeft huurders op korte termijn enige verlichting maar sorteert op lange termijn weinig effect. Wel tast het zekerheden van particuliere en institutionele beleggers aan. Wij stellen een subtielere maatregel voor: laat de bovengrens van de gereguleerde sociale huursector weer meegroeien met de inflatie. Dat voorkomt sluipende uitholling van de sociale sector.

Vermogende particulieren kopen massaal woningen en bieden die in de vrije sector te huur aan

Zorg voor de betaalbaarheid leidt ook tot een rem op al te uitbundig uitpanden van sociale huurwoningen in bepaalde regio's. Dat levert een dilemma op, want we hebben nog steeds een uitzonderlijk grote sociale huursector (30% van het totaal aantal woningen). Snel groeiende stedelijke agglomeraties in het ons omringende buitenland laten echter zien welke onaanvaardbare sociale gevolgen een marginale sociale sector heeft. Dat moet ons aan het denken zetten.

Het vergroten van het aanbod van woningen blijft verreweg beste remedie om betaalbaarheid te waarborgen. Het door Van Gijssel voorgestelde voorfinancieringsfonds voor binnenstedelijke plannen is een goed idee. De uitwerking is alleen te benauwd: het fonds is alleen bestemd voor korte termijn-projecten met louter huurwoningen. Een dergelijk fonds krijgt pas betekenis bij de voorfinanciering van grote, binnenstedelijke transformatieplannen met een gemengd programma. Waarbij we moeten denken aan een doorlooptijd van 10 à 15 jaar.

Een tweede goede interventie komt van minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken. Zij heeft eindelijk de urgentie van meer haalbare woningbouwplannen aangekaart, ook buiten bestaand stedelijk gebied. De koek groter maken is nog altijd effectiever dan de koek verdelen.