

Bron: Vastgoedjournaal.nl, 5 februari 2018

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

‘Tekort middensegment huur onverwacht opgelost’

Particuliere beleggers die nu grootschalig woningen opkopen dragen juist bij aan de broodnodige verruiming in de voorraad vrije sector huurwoningen. Dat blijkt uit onderzoek van Friso de Zeeuw, emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en Rink Drost, senior marktonderzoeker bij Dura Vermeer.

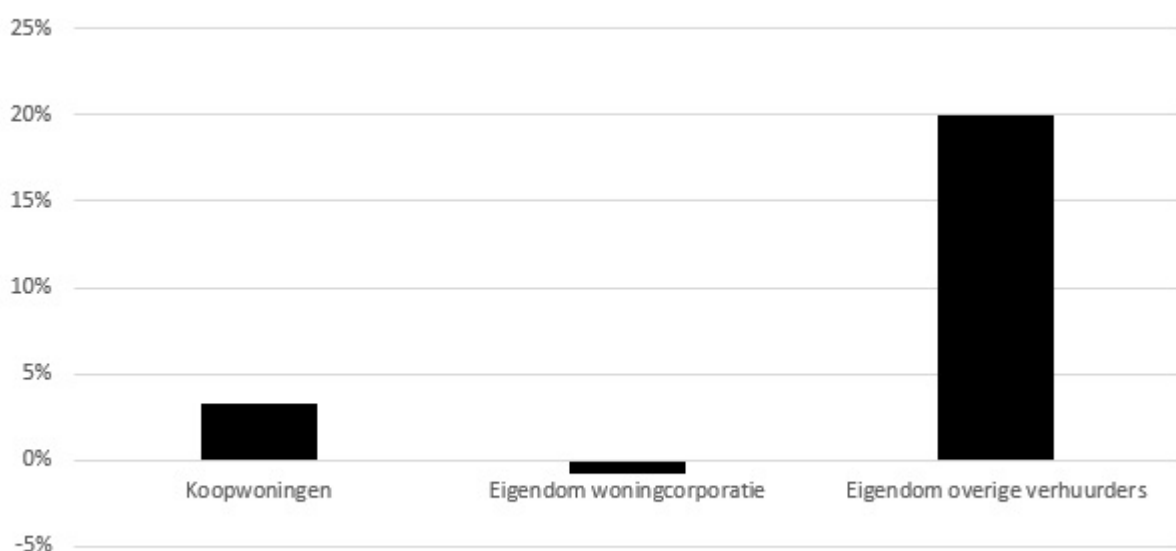
De voorraad huurwoningen in de vrije sector groeit sterk. Niet door nieuwbouw, maar door een zeer goed lopende 'buy to let'-markt: verhuur door particulieren. De voorraad private en beleggers-huurwoningen neemt daardoor sterker toe dan de voorraad koopwoningen. Het aanbod verruimt dusdanig dat huurprijzen in grote steden minder snel stijgen of zelfs dalen.

Missie volbracht?

De voorstellen van rijksaanjager Rob van Gijzel houden geen rekening met deze ontwikkeling. Zijn extra beleid en regulering ter bevordering van deze sector nu nog wel nodig? Eigenlijk niet. En kan oud-burgermeester Rob van Gijzel, die als 'rijksaanjager' voor de ontwikkeling van het middensegment op de huurmarkt optreedt van taak worden ontheven? Wat ons betreft wel, want: ‘missie volbracht, maar dan anders’.

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 (+20%). 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).

Procentuele groei woningvoorraad naar eigendomsvorm 2012 - 2017



Bron: CBS statline 2017

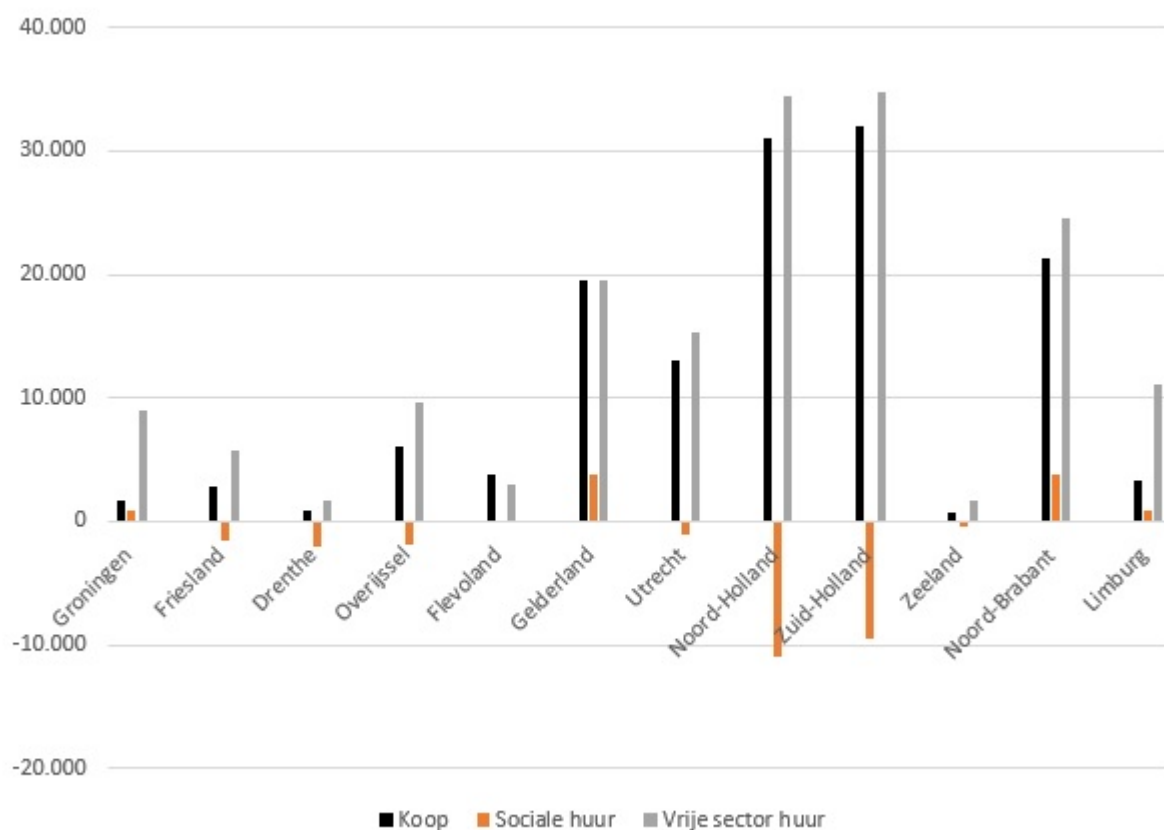
Het promoten van de vrije sector huurwoningen is bewust overheidsbeleid. Voormalig minister Blok verruimde bij voorbeeld het puntenstelsel zodat kleinere woningen in steden meer huur kunnen opbrengen. En gemeenten programmeerden in nieuwbouwprojecten steeds meer woningen in dit segment. De door Van Gijssel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

Cocktail

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).

De groei van de voorraad vrije sector huur is geen exclusief grootstedelijke aangelegenheid meer. In vrijwel alle provincies is de voorraad vrije sector huurwoningen sneller gestegen dan de voorraad koopwoningen. De groei in Groningen, Friesland en Limburg valt in het bijzonder op. Alleen in Gelderland en Flevoland groeit de koopsector iets sneller. De sociale voorraad laat landelijk maar een marginale krimp zien (-1%). Op provinciaal niveau zijn de verschillen groter. Er is sprake van een substantiële krimp van de sociale sector in de provincies Noord – en Zuid Holland. Een mix van sloop en uitponden ligt daaraan ten grondslag.

Absolute groei woningvoorraad per provincie naar eigendomsvorm 2012 - 2017



Bron: CBS statline 2017

We verwachten dat deze trend doorzet en een structureel karakter krijgt. Particulieren en beleggers hebben voorlopig weinig alternatieve investeringsopties met een vergelijkbaar rendement/risicoprofiel. Particulieren hebben aanvankelijk vaak nog een secundair doel: huisvesting van familie.

Duitsland en Frankrijk hebben bewezen dat een grote particuliere verhuurmarkt (soms fiscaal bevorderd) zonder bezwaar een substantieel onderdeel kan zijn van de totale woningmarkt.

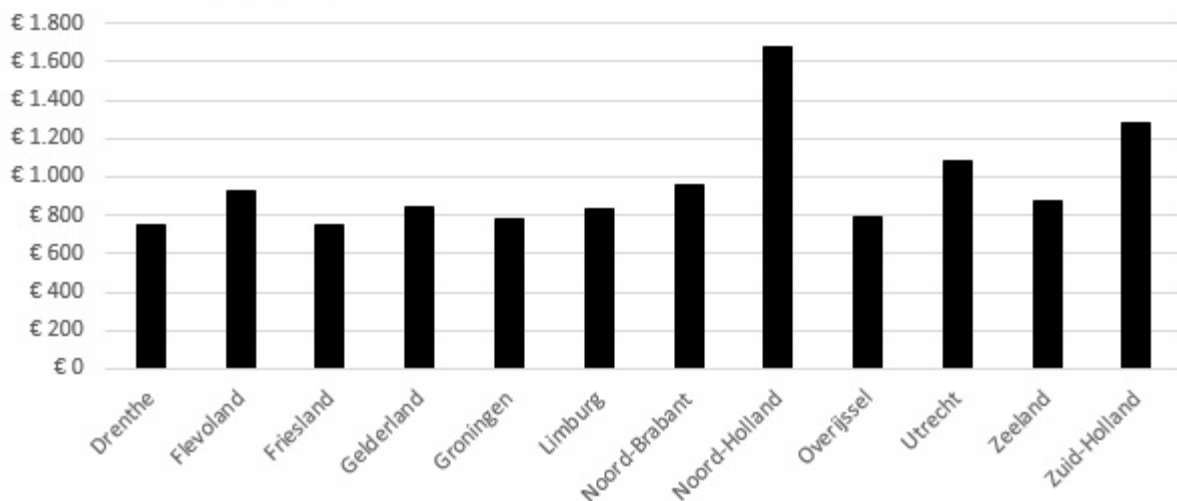
Afschilderen als speculanten?

De vraag is of we deze ontwikkeling als positief moeten duiden, als welkome aanvulling op het aanbod van beleggers-huurwoningen. Wij antwoorden met: 'waarom niet'? Ons land kent een afgewogen huurwetgeving. Private verhuurders - inclusief de koninklijke variant - afschilderen als 'speculanten' en 'huisjesmelkers' is een Marxistische reflex.

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 investeringsanimoo van beleggers frustreren.

Terughoudendheid met reguleren is ook relevant door de regionale verschillen. Er zijn in Nederland afgelopen jaar ca. 10.000 woningen te huur aangeboden door niet-corporaties onder de huurliberalisatiegrens. Vooral in provincies buiten de Randstad. Daar is een middeldure huurwoning eigenlijk erg duur. De maatregelen van Van Gijssel gaan daar eigenlijk over het dure huursegment.

Gemiddelde huurprijs per provincie



Bron: Geadverteerde huurwoningen door niet-corporaties anno juli 2017

De betaalbaarheid van alle woningsegmenten in grootstedelijke regio's blijft een zorgpunt. De reflex om de schaarste dan te verdelen met reguleringsmaatregelen ligt op de loer, ook buiten de sociale sector. Zo geeft de 'noodknop'-maatregel van Van Gijssel gemeenten de mogelijkheid om vrijwel de gehele huursector te reguleren. Dit geeft huurders op korte termijn misschien enige verlichting maar sorteert op langere termijn weinig effect. De druk op de markt (de vraag) houdt aan. Wel tast het zekerheden van particuliere en institutionele beleggers aan en daarmee hun investeringsbereidheid.

Voorstellen

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. Daarnaast rechtvaardigen de grote regionale verschillen in de woningmarkt ook regionale differentiatie van de liberalisatiegrens.

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 Nederland kent 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 bevorderen.

Voorfinancieringsfonds goed idee

In dat opzicht heeft Van Gijssel in beginsel een goed idee: een voorfinancieringsfonds voor binnenstedelijke plannen. De uitwerking is echter te benauwd, zo lijkt het: alleen 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 moet denken aan een doorlooptijd van 10 à 15 jaar. Dat zet zoden aan de dijk, want daar zit een financieringsgat

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