

**NUL20, juni 2019**

**De mening van Friso de Zeeuw en Johan Conijn**

## **Extra regulering?**

*Fred van der Molen*

Gemeenten proberen met extra regulering en maatregelen wonen betaalbaar te houden. Friso de Zeeuw (emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling) en Johan Conijn (directeur Finance Ideas en emeritus hoogleraar Woningmarkt) geven hun mening.

### **Noodknop**

Minister Ollongren wil steden toestaan excessieve huurverhogingen in het middensegment tegen te gaan met de zogenaamde ‘noodknop’-maatregel: een maximale huur gebaseerd op de WOZ-waarde.

*De Zeeuw:* “Ik ben niet enthousiast. Je moet altijd goed nadenken over de neveneffecten. Regulering leidt snel tot aarzeling in de markt. Misschien waar het echte excessen betreft. Maar de vraag is dan hoe je dat borgt. Je moet de uitwerking in ieder geval niet aan gemeenten overlaten.”

*Conijn:* “Mijn zorg is steeds: hoe voorkom je dat institutionele beleggers minder gaan bouwen. Met zo’n maatregel loop je dat risico, anders zou ik er geen moeite mee hebben. Je kunt wel zeggen dat het alleen voor de bestaande voorraad geldt, maar elke nieuwbouwwoning is na oplevering ook een bestaande woning. Amsterdam heeft een huurgrens van 3 procent van de WOZ-waarde genoemd. Dan wordt er niet meer gebouwd. Bij 6 procent raakt het de beleggers niet rechtstreeks. Maar het grote probleem van zo’n noodknop is: zodra zo’n maatregel bestaat kan het percentage worden aangepast. Dat geeft dus een extra risico voor beleggers.”

### **Hogere overdrachtsbelasting voor beleggers**

*De Zeeuw:* “Moet je sowieso niet aan beginnen. Dat geeft nodeloze complexiteit en gedoe, en vermoedelijk allerlei ontwijkingsmanoeuvres.”

*Conijn:* “Buy-to-let heeft een enorm versturende werking op de koopwoningmarkt, met name op de onderkant ervan. Starters delven het onderspit. Ik zie geen enkele maatschappelijke meerwaarde daarvan. Hetzelfde probleem speelde in Engeland. De invoering van een gedifferentieerde overdrachtsbelasting heeft daar gunstig uitgepakt. Wellicht was het psychologisch effect nog wel belangrijker dan de feitelijke kosten. Het moet wel gericht zijn tegen de omzetting van bestaande koopwoningen in huurwoningen.”

## **Woonplicht/verhuurverbod voor nieuwbouw koopwoning**

*De Zeeuw:* “Daar kan ik me iets bij voorstellen. Maar als dit gebeurt in combinatie met koopprijzen beneden de marktwaarde, dan wil ik er wel voor waarschuwen dat de eerste koper geen vermogenscadeautje krijgt.

*Conijn:* “Deze voorwaarde is ook in het verleden toegepast om ervoor te zorgen dat gewenste toevoeging aan de woningvoorraad daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Ik zie daar geen bezwaar tegen.”

## **Strengere voorwaarden nieuwbouw middensegment huurwoningen**

Grote steden willen nieuwe huurwoningen ook in de verdere toekomst betaalbaar houden.

*De Zeeuw:* “Ik snap de wethouders. Maar bij elke maatregel moet je afwegen wat de gevolgen zijn voor de productie. Voor een exploitatietermijn van 15 jaar kun je goed afspraken maken over een gereguleerde huurprijs. Bij 25 jaar begin je al te morrelen aan de financiële modellen van pensioenbeleggers. Dus dan moet er voldoende bandbreedte in zitten om risico's op te vangen. De eis van een eeuwigdurende huurprijsgrenzing, zoals het Amsterdamse college voorstond, is een vorm van semi-onteigening. Je moet je afvragen of je de avonturiers die wel aan zulke tenders meedoen, wel wilt hebben. We zitten in Nederland met bekende partijen, waarvan we willen dat die pensioengeld fatsoenlijk investeren. Die moet je niet wegtreiteren. Blijf met elkaar in gesprek. De tijd blijft niet zo. Zorg dat de bouwproductie nu in hoog tempo doorgaat.”

*Conijn:* “In de periode 2013 – 2017 hebben beleggers in Amsterdam 42 procent van de nieuwbouw voor hun rekening genomen. Verdere regulering in het middensegment dreigt dat op het spel te zetten. Blijf daar als gemeente ook oog voor hebben. Een tender uitgeven, betekent niet per definitie dat er ook wordt gebouwd. Je hoort nu regelmatig dat bekende partijen afhaken. Mede door de sterk stijgende bouwkosten staan de rendementen van beleggers onder druk. Meer regulering kan net de figuurlijke druppel zijn. Voor de gemeente zou de belangrijkste prioriteit moeten zijn: hoe voorkom je dat institutionele beleggers minder gaan bouwen. Nog liever een onbetaalbare woning dan geen woning.”