

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Uitsluitend verzonden via: internetconsultatie.nl

Datum: 9 april 2018

Ref.: 20180409/JF/ny

Betreft: Marktconsultatie markttoets en maatregelen middenhuur

Geachte heer/mevrouw,

Achtergrond

Hierbij reageert de NEPROM op de concepten van het besluit uitzonderingen markttoets, de regeling vereenvoudiging markttoets en de wet maatregelen middenhuur zoals die nu ter inspraak liggen. Gezien de sterke samenhang tussen deze onderwerpen reageren wij hierop in één brief.

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars en vertegenwoordigt ruim 60 ondernemingen die professioneel opdrachtgever zijn in de woningbouw en/of het commercieel vastgoed. Het zijn zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelbedrijven gelieerd aan bouwbedrijven, (institutionele) vastgoedbeleggers, woningcorporaties, financiële instellingen en andere partijen. De leden van de NEPROM zijn opdrachtgever voor meer dan 50% van alle nieuwe marktwohnungen (koop en huur; ca 30.000 woningen jaarlijks) die in Nederland gerealiseerd worden.

Wij vinden dat een gelijk speelveld, een evenwichtig woningmarktbeleid en het bevorderen van de woningbouw voldoende geborgd dienen te worden in de voorliggende (wets)voorstellen. Wij hebben daarom de volgende opmerkingen en suggesties.

De wet maatregelen middenhuur

De NEPROM hecht veel waarde aan goede samenwerking met gemeenten bij de ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten en in bijzonder waar het om woningbouw gaat. In onze statuten en gedragscode is daar ook het nodige over vastgelegd. Ook in het geval van de ontwikkeling en realisatie van middenhuurwoningen zijn wij van mening dat stimulering daarvan zoveel mogelijk op basis van vrijwillige samenwerking plaats dient te vinden. Tevens zijn wij van mening dat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie primair taken van marktpartijen zijn en niet van corporaties.

In de afgelopen jaren is een heldere wettelijke afbakening tot stand gekomen van de kerntaken van woningbouwcorporaties. Wij zijn van mening dat er op dit moment geen aanleiding is om daarin wijzigingen in aan te brengen. Wel kunnen wij ons voorstellen dat op onderdelen regelgeving wordt aangepast, binnen de kaders van de vastgelegde scheiding tussen daeb en niet-daeb, met als doel corporaties niet onnodig te belemmeren in het realiseren van hun doelstellingen.

In het voorliggende wetsvoorstel wordt een aantal vereenvoudigingen geïntroduceerd, onder andere gericht op versnelling van de procedures en verduidelijking van de regelstructuur. Op zich is daar niets mis mee, indien en voor zover het bij versnelling en verduidelijking blijft en niet direct of indirect om de uitbreiding van de kerntaken van corporaties gaat. Dat laatste is naar onze overtuiging hier wel het geval. We lichten dat nader toe.

In algemene zin is de realisatie van middenhuurwoningen geen taak voor corporaties. Op uitleglocaties en op binnenstedelijke (transformatie)locaties waar corporaties geen of nauwelijks bezit hebben, zijn marktpartijen de eerst aangewezen partij om de eventuele realisatie van middenhuurwoningen voor hun rekening te nemen.

In woongebieden waar corporaties sinds langere tijd wel veel bezit hebben en waar sprake is van een eenzijdig woningaanbod, is het voor de leefbaarheid en de ontwikkeling van de wijk vaak gewenst dat ook middenhuur wordt gerealiseerd. Daar ligt wel een rol voor de corporaties. In geval van sloop-nieuwbouw op grond van corporaties in die gebieden, kunnen corporaties op dit moment al zonder beperkingen en zonder markttoets middenhuurwoningen bouwen. Uitbreiding naar erfpachtsituaties – zoals thans voorgesteld – ligt naar onze mening voor de hand.

Op grond niet in bezit van corporaties (in gebieden met veel corporatiebezit) moet op dit moment eerst een markttoets plaatsvinden. Indien marktpartijen niet geïnteresseerd blijken te zijn, kunnen corporaties onder voorwaarden overgaan tot realisatie van middenhuurwoningen, mits die bijdragen aan het vervullen van de daeb-activiteiten van de corporatie. Wij vinden de huidige procedure voor die situatie te omslachtig en steunen de voorgestelde vereenvoudiging, maar wel met een duidelijke kanttekening.

Uitsluitend in die situaties waar gebleken is dat marktpartijen géén interesse hebben in het realiseren van middenhuur kan wat ons betreft de rendementseis op projectniveau van de door de corporatie te realiseren middenhuur achterwege blijven. Ook kunnen ingewikkelde uitneemconstructies en eisenpakketten dan achterwege blijven. Maar die vereenvoudigingen moeten naar onze mening uitsluitend van toepassing zijn in die gebieden waar de corporatie veel bezit heeft en waar marktpartijen geen interesse hebben in de realisatie van middenhuurwoningen.

De vereenvoudig van de markttoets zoals in de consultatieversie beschreven, gaat ons dus een stap te ver, omdat daar het primaat van marktpartijen in gebieden met veel corporatiewoningen geheel is vervallen. Wat ons betreft komen corporaties pas voor realisatie in aanmerking als marktpartijen het daar laten afweten.

Een belangrijk kanttekening plaatsen wij ook bij de uitgangspunten waarop de markttoets in die gebieden wordt uitgevoerd. Wij zijn van mening dat het toetsen of marktpartijen bereid zijn om middenhuurwoningen te realiseren, plaats dient te vinden op basis van marktconforme uitgangspunten. Dus niet op basis van een gemeentelijke regulering, zoals bijvoorbeeld 25 jaar verplicht exploiteren met een maximale jaarlijkse huurverhoging van CPI, zoals thans in Amsterdam beleid is. Op die manier wordt aan marktbederf gedaan. Het is zeer ongewenst dat in die situaties corporaties wel middenhuur zouden mogen realiseren op basis van condities die voor marktpartijen tot een niet haalbare business case zouden leiden.

Aanpassing Huisvestingswet

Op grond van het wetsvoorstel wordt het woord 'goedkope' (woonruimte) geschrapt, waardoor het alleen om het begrip 'schaarste' draait en niet meer specifiek om een relatief goedkoop segment dat regulering behoeft en verdient. Dat gaat ons te ver. Schaars is een relatief begrip; feitelijk is elk economisch goed schaars. Door deze verruiming zouden gemeenten een instrument in handen hebben om elke woningcategorie te rantsoeneren. Dat is in strijd met het uitgangspunt van vrije vestiging.

De regeling vereenvoudiging markttoets

Voor ons is het belangrijkste gevolg van dit document de voorgestelde 'bijstelling rendements-eis op projectniveau'. Vooruitlopend op wijziging van de Woningwet via de wet maatregelen middenhuur wordt het vereiste bruto aanvangsrendement op projectniveau geschrapt. Zoals gezegd vinden wij dat deze eis uitsluitend kan komen te vervallen in gebieden waar corporaties al langere tijd bezit hebben en waar marktpartijen hebben laten blijken geen interesse te hebben in het realiseren van middenhuurwoningen op basis van marktconforme uitgangspunten. Wij zijn van mening dat in alle andere situaties het laten vervallen van de rendementseis op projectniveau zeer onwenselijk is.

Wij verzoeken u vriendelijk bovengenoemde aspecten bij de verdere uitwerking te betrekken. Wij zijn graag bereid tot nader overleg over dit onderwerp.

Met vriendelijke groet,

NEPROM



Jan Fokkema
directeur