

Inbreng consultatie 'maatregelen middenhuur'

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) reageert hierbij op de voorgestelde 'maatregelen middenhuur' in consultatie, waarmee een wijziging inzake Woningwet, BTIV, RTIV en Huisvestingswet wordt voorgesteld.

Institutionele beleggers en middenhuur

IVBN heeft als doel het bevorderen van een evenwichtig investeringsklimaat voor vastgoed en een goede marktwerking. IVBN behartigt de gemeenschappelijke belangen van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders. De 32 leden exploiteren omvangrijke portefeuilles vastgoed, overwegend in opdracht van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken, zodat deze aan hun maatschappelijke verplichtingen kunnen voldoen richting gepensioneerden. De leden werken dus 'met andermans geld' en moeten dat transparant, verantwoord, integer, duurzaam en voor de lange termijn beleggen tegen een zo hoog mogelijk rendement en met weinig risico.

IVBN-leden realiseerden rond 2010 circa 1500 nieuwe huurwoningen per jaar. Na de introductie van een meer gelijk speelveld en de nieuwe Woningwet realiseerden IVBN-leden in 2016 al 7500 nieuwe huurwoningen en in 2017 voegden zij 9000 nieuwe huurwoningen toe (op een totale nieuwbouwproductie van 60-70.000). De komende paar jaar zullen (indien de politieke omstandigheden dat mogelijk maken) dat er circa 25.000 kunnen zijn. IVBN-leden zijn daarmee de belangrijkste leverancier van nieuwbouw huurwoningen en daarmee de logische partner voor gemeenten. In het kader van de ontwikkeling van meer middenhuur en deze consultatie verwijzen wij voorts naar de geleverde inbreng voor een hoorzitting 'middenhuur' in de Tweede Kamer d.d. 28 maart 2018.

Markttoets

In deze consultatie wordt een wijziging van de markttoets voorgesteld. IVBN verstaat onder de markttoets het peilen van de interesse van de markt voor het realiseren van vrije sector en middenhuur. Het realiseren van vrije sector en middenhuur is immers al jaren een taak van marktpartijen. Als er uit de markttoets blijkt dat marktpartijen geen heil zien in deze commerciële activiteit, dan kunnen woningcorporaties die commerciële activiteit onder *marktconforme voorwaarden én uiteraard zonder borging* oppakken. Voorwaarden die een gemeente stelt bij zo'n markttoets moeten tevens marktconform zijn. Uit het falen van een markttoets kan immers niet zonder meer worden afgeleid dat marktpartijen ten principale geen interesse hebben.

Met de documenten die in consultatie zijn gebracht wordt voorgesteld om de praktijk van de markttoets te vereenvoudigen in het geval van herstructurering op erfpachtgrond in reeds bebouwd gebied. Een markttoets mag dan volgens de consultatiedocumenten achterwege blijven (N.B. op eigen grond van een corporatie in de herstructurering (sloop/nieuwbouw) mag een markttoets nu al achterwege blijven). Tegelijkertijd wordt echter in de consultatiedocumenten door de minister voorgesteld dat het rendementsvereiste op projectniveau wordt losgelaten. Door het laten vervallen kan dit dan gaan leiden tot nieuwe marktverstoring; dat is voor IVBN niet acceptabel. Immers, het uitgangspunt dat het primaat van

het realiseren van meer vrije sector en middenhuur aan marktpartijen ligt, was hier al komen te vervallen doordat de marktoets achterwege is gebleven.

Huisvestingswet

Met het voorgestelde artikel 1 van het wetsvoorstel wordt de Huisvestingswet opgerekt, omdat het criterium 'goedkoop' geheel komt te vervallen. Met deze oprekking wordt een bevoegdheid voor gemeenten gecreëerd om de toewijzing in de hele vrije sector en middenhuur te gaan reguleren! Die oprekking en regulering gaat veel te ver; gemeenten kunnen de hele toegang op de vrije huurmarkt ermee reguleren en belemmeren. Alleen in Amsterdam en Utrecht (gemeenten met een extreme woningschaarste) kan onder voorwaarden begrijpelijk zijn dat regels worden gehanteerd bij de toewijzing van woonruimte als daarmee beoogd wordt om de doorstroming te bevorderen. Beleggers zijn in die gevallen bereid om maatwerkafspraken te maken met die gemeenten over toewijzing, mede vanuit het perspectief van de doorstroming op die specifieke lokale woningmarkten.

IVBN verzoekt om bovenstaande punten te betrekken in de verdere totstandkoming van het wetsvoorstel en onderliggende regels en wordt in het kader van de marktoets graag naast HPP betrokken ten aanzien van de uitwerking.