

Bijlage 7: Reacties stakeholders op rapporten van Stec Groep en Brink

Aedes

Aedes vindt het van groot belang dat het middensegment betaalbaarder wordt voor middeninkomens. Steeds vaker leidt het woningtekort tot excessen: in verhuurderschap en in huurprijzen. We vinden het daarom voorstelbaar dat er, naast het initiatiefvoorstel-Nijboer, ook regulering komt van aanvangshuren in het vrijehuursegment voor nieuwe én bestaande woningen. Daarnaast kunnen corporaties, naast beleggers, ook een grotere bijdrage leveren aan de middenhuur vanuit de niet-DAEB-tak. Corporaties zijn nu al verantwoordelijk voor 37 procent van de woningen in het middenhuursegment.

Doortrekken van het WWS ligt het meest voor de hand: dat is een duidelijke, bestaande methodiek die leidt tot een vrijehuursegment dat logisch en direct aansluit op de sociale sector. Dat is prettig voor de doorstroom, maar ook heel helder als afgebakend speelveld: één systeem voor de hele huursector. De huurprijs als percentage van de WOZ-waarde leidt ertoe dat het prijsopdrijvend effect in de koopsector dan nog verder in de huursector wordt geïmporteerd.

Federatie Huurders Commerciële Sector

Huren in de vrije sector zijn geëxplodeerd. Meer bouwen heeft alleen zin bij meer regulering.

Anders dan STEC vragen wij voor aanvangshuren én lopende contracten te kiezen voor doortrekken van het handhaafbare WWS naar de hele vrije sector (minimaal 300 punten). STEC stelt voor 250 punten = € 1.350,-. Daardoor wordt weglekken naar het duurdere segment niet afgestopt. Problemen bij hersluiten van lopende contracten zijn voorkombaar door vaststellen van een huurverhogingsstop.

Uitval van investeringsbereidheid verwachten onderzoekers nauwelijks bij regulering van de hele breedte van de sector. Beleggen in woningbouw heeft een stabiel non-volatiel risicoklimaat dat opweegt tegen vast gematigd rendement met langtijdig perspectief. Kapitaalvlucht valt niet te verwachten; investeerders komen juist náár Nederland.

U kunt beleid maken om meer woningen te bouwen, maar dat betekent niets als de huurders in de vrije sector deze woningen niet kunnen betalen. Reguleer huurprijzen in de vrije sector!

G4 + Eindhoven

Door enorme krapte op de woningmarkt zien wij in onze steden steeds hogere huren in de bestaande particuliere huurvoorraad. De huren staan vaak niet meer in verhouding tot de woningkwaliteit. De betaalbaarheid van het wonen voor middengroepen, waaronder noodzakelijke beroepsgroepen, is daardoor verder onder druk gekomen. Om de betaalbaarheid voor de middengroepen te verbeteren is regulering van het middensegment een belangrijke stap. Daarbij is tevens betere huurbescherming noodzakelijk, gelijk aan die van gereguleerde huurwoningen. Dan kunnen ook huurders van middeldure woningen naar de huurcommissie stappen om een huurprijs af te dwingen die past bij de kwaliteit van de woning.

Het is positief dat de rapporten van Stec groep en Brink inzicht geven in de verschillende mogelijkheden voor huurprijsregulering in het middensegment. De scenario's zijn echter generiek uitgewerkt, meer inzicht in de effecten in stedelijke gebieden met hoge marktdruk is wenselijk. We denken graag mee in verdere vormgeving van het instrument.

IVBN

De twee gepresenteerde onderzoeken zijn zeer gedegen uitgevoerd, maar leiden volgens ons tot één conclusie: regulering van de vrije huursector via simpelweg doortrekken van het WWS of een WOZ-cap heeft een enorme negatieve impact op de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen en op

woningverbetering en verduurzaming van bestaande vrijesectorhuurwoningen. Tijdelijke regulering heeft dezelfde impact en maakt het woningtekort op korte termijn nóg groter.

Er is voldoende kapitaal bij onze leden aanwezig om nieuwe en beter betaalbare woningen te kunnen realiseren. Wij willen nog steeds ruim beschikbaar maatschappelijk pensioenkapitaal kunnen blijven investeren in het middensegment. Wij zijn bereid andere vormen van regulering uit te werken om excessen in de vrije sector tegen te gaan, ervan uitgaande dat marktconformiteit mogelijk blijft. Dat begint bij veel meer transparantie over de kwaliteit, maar moet ook rekening houden met de haalbaarheid. Grond- en bouwkosten, maar ook innovaties in het bouwproces moeten middenhuurwoningen mogelijk maken.

NEPROM

Wij onderschrijven de conclusies van de onderzoekers dat verdergaande huurprijsregulering, via verlaging van de grondwaarde (tot meer dan 70 procent), tot onhaalbare businesscases bij ontwikkelaars leidt. Gemeenten kunnen als reactie daarop de grondprijs voor middenhuurwoningen verlagen, zoals dat nu ook al soms in Amsterdam het geval is, maar de kosten daarvan zijn zo hoog dat dit geen realistische oplossing is.

Als gemeenten middenhuurwoningen blijven voorschrijven zonder financiële tegemoetkoming, dan zullen (veelal binnenstedelijke) projecten in hun geheel (dus inclusief sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen) onhaalbaar worden. Met als gevolg vertraging en afstel van projecten. Daarnaast zal regulering van de bestaande huurwoningenvoorraad sterk negatieve invloed hebben op de bereidheid van beleggers om nieuwbouw middenhuurwoningen te verwerven.

Kortom, huurprijsregulering in het middensegment, afhankelijk van vorm en locatie, leidt tot een (meer of minder sterke) reductie van de bouw van nieuwbouw middenhuurwoningen en een algehele verlaging van de nieuwbouwproductie.

Vastgoed Belang

Vastgoed Belang is tégen regulering van de vrije huursector. Dat neemt niet weg dat Vastgoed Belang de opzet, structuur en methodologie van het Stec rapport goed kan volgen. Maar voor de bijdrage ervan aan gefundeerde politieke en bestuurlijke afweging inzake regulering moeten beleidsbeslissers zich rekenschap geven van de beperkingen ervan:

- a. het gaat om kwalitatief verkennend onderzoek;
- b. het is niet mogelijk de uitkomsten van het onderzoek in de praktijk te testen.

Het Brink-rapport kán qua opzet, structuur en methodologie antwoord op de onderzoeksvragen geven. Echter, de wijze waarop de onderzoekers (met data, archetypen en uitvoering van de rekenmethode) toepassing aan de methodologie hebben gegeven maakt dat de uitkomsten onbetrouwbaar zijn en dus niet geschikt voor politieke en bestuurlijke afweging inzake regulering, laat staan een keuze voor de ene of de andere vorm van regulering.

Woonbond

De onderzoeken laten zien dat aansluiting bij het bestaande WWS de doeltreffendste manier van regulering van het middensegment is. De methodiek is bekend en hangt het sterkst samen met de kwaliteit van de woning. Bovendien heeft deze methode, in tegenstelling tot een aanpak via de WOZ-waarde, vooral effect waar de prijs-kwaliteitverhouding het scheefst is en de marktdruk het hoogst.

De Woonbond ziet geen enkele reden om een systeem in te richten waarin een extra winstmarge van 10 procent op de WWS-prijs wordt geboden. De marktwaarde van de woning is al verdisconteerd in het puntenstelsel. Verhogen van de liberalisatiegrens naar 250 punten is de meest effectieve manier om aanbod van middenhuurwoningen te realiseren en leidt tot minimaal strategisch gedrag door

verhuurders. Wij delen de observatie van Brink dat nieuwbouwprojecten ook na huurregulering wel zullen doorgaan. Om de nieuwbouw te verhogen zijn structurele investeringen in gebiedsontwikkeling noodzakelijk.