

NOTITIE WONINGMARKT

In de loop van de jaren is woningmarkt synoniem geworden voor koopwoningmarkt. Logisch, want voor huurwoningen is nauwelijks markt. Zeker niet in de huurprijsklasse tot 681,02 euro per maand. Oorzaak is de overregulering van de huurwetgeving. Kunstmatig wordt voorkomen dat voor een huurwoning wordt betaald wat die woning waard is. Al 70 jaar wordt naoorlogse wetgeving door opvolgende regeringen aangepast, vaak ingewikkelder gemaakt. Het verhuren van woningen is onaantrekkelijk gemaakt. Nu zelfs voor woningcorporaties...

De aantrekkelijkheid van een huurwoning wordt door de mensen herontdekt. In deze tijd is de dynamiek voor jonge mensen belangrijk. Steeds vaker een baan voor beide partners, niet op zoek naar baan-, maar naar werkzekerheid. Vaker verhuizen en snel. Gedoe met eigen huis verkopen? Daarbij komt dat vermogensvorming door de jarenlange stijging van de waarde van koopwoninghuizen toch even voorbij lijkt. Derde argument is de veel moeilijker bereikbaarheid van financiering en de verlegging van aandacht is verklaard.

Logisch dat verhuurders mogelijkheden zien om rendabel te investeren in huurwoningen. Toch gebeurt dat niet. Oorzaak is de wet- en regelgeving. Ingewikkeld, beperkend en onzeker. Kortom een mooie kans om beweging te scheppen wordt gemist. Ook in het huidige regeerakkoord. Zo is het voornemen de maximale huurprijs te koppelen aan 4,5% van de WOZ-waarde onmogelijk. 4,5% is arbitrair. Heeft een relatie met regio en risico en kan dus nooit voor het hele land gelden. De WOZ-waarde gaat voor veel problemen zorgen. Bij de vaststelling heeft de huurder belang bij laag, de verhuurder bij hoog. Een reeks van bezwaren is het gevolg. Veel rompslomp, conflicten, etc. Kortom, een heilloze weg. Daarnaast is de private verhuurderbelasting, indien van toepassing, volstrekt onrechtvaardig. Overigens is de private verhuurderbelasting wel opgenomen in het Kunduz-akkoord maar gelukkig niet in het regeerakkoord.

Als de opdracht is de woningmarkt in beweging te krijgen en de bouw op gang, moet geluisterd worden naar de mensen, dus de markt. Daarop moeten plannen worden gebaseerd. Zoveel mogelijk partijen betrekken en zo veel mogelijk win-win situaties bereiken. Hier een poging daartoe.

Direct betrokkenen zijn Gemeenten, Rijk, corporaties, bouwbedrijven/ontwikkelaars en private investeerders. Alle partijen hebben voordeel in relatie tot andere, huidige plannen.

Eerste uitgangspunt is dat beleggers financiën beschikbaar hebben, dat verantwoord op langere termijn willen beleggen en een aanvaardbaar risico zien in de belegging in huurwoningen, als aan enkele voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste is liberalisatie van alle huurwetgeving voor woningen in privaat eigendom. De basis is: betalen wat een huurwoning waard is. In vraag en aanbod zal, zoals overal in de economie, snel een evenwicht ontstaan. In grote delen van het land is dit proces geruisloos tot stand gekomen. Zonder problemen vinden vraag en aanbod elkaar tegen passende huurprijzen.

Alleen in echte schaarste gebieden is het woningwaarderingsstelsel straks nog aanvaardbaar, op basis van de huidige regelgeving. Stapsgewijs kan daar de vrije sector grens worden verlaagd. Vanzelfsprekend zal er voor zittende huurders sprake moeten zijn van overgangsregelingen en een voorzichtige, stapsgewijze aanpassing van huren, zowel naar boven als naar beneden. Zo zullen huren onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (574,35 euro per maand) maximaal 3% boventrendmatig stijgen en boven die grens 5% per jaar tot de hoogte van de markthuur is bereikt. Sociaal zwakkere huurders met financiële problemen komen in aanmerking voor een huurtoeslag, zolang zij geen passende woning hebben gevonden.

Om de verhuisbeweging ook aan de onderkant te bevorderen (ook scheefwonen!) worden corporaties gestimuleerd nadrukkelijker relatie te zoeken tussen huurprijs en inkomen van (kandidaat-)huurders. Daartoe krijgen zij de kans woningen meer in de buurt van de marktprijs aan te bieden, hetgeen huur kan opleveren. Anderzijds nemen zij de huurtoeslag voor hun rekening in ruil voor het niet doorgaan van de verhuurderbelasting.

De totale kosten van de verhuurderbelasting en de huurtoeslag zijn beide circa 2 miljard euro, derhalve geen belasting, maar beïnvloedbare kosten van de huurtoeslag, die prikkelen de kosten te beperken. Doorstroming naar passende woonruimte wordt zo bevorderd.

Tweede uitgangspunt is dat aannemers volgens verstrekte gegevens in staat zijn voor 80.000 euro zuivere bouwkosten een sociale, dus eenvoudige eengezinswoning kunnen bouwen en voor 100.000 euro een luxere woning.

Derde uitgangspunt is dat Gemeenten, dankzij de afschrijving op tot nu niet te verkopen grond, kavels aanbieden voor 10.000 euro.

Vierde uitgangspunt is dat bijkomende kosten maximaal 20.000 euro kunnen bedragen.

Zo kunnen in de sociale sector huurwoningen worden gebouwd voor een investering van 110.000 euro en in vrije sector voor 130.000. Beleggers zijn bereid te investeren op basis van 7% bruto rendement (netto is dat circa 4%), met de afspraak binnen 10 jaar niet te verkopen en in die periode slechts een trendmatige huurverhoging door te voeren. Zij zien markt voor 40.000 woningen, eerlijk verdeeld over beide sectoren, te realiseren op korte termijn.

20.000 woningen worden direct in opdracht gegeven aan aanbieders van geschikte projecten, de andere 20.000 komen als volgt tot stand. Private investeerders kopen 20.000 verhuurde woningen in de duurdere prijsklasse van corporaties. Woningen, die niet in de sociale categorie vallen. Zij doen dat op basis van 7% bruto rendement, onder dezelfde voorwaarden als boven omschreven. Bij huren van gemiddeld 800 euro per maand brengen die woningen circa 140.000 euro op. Corporaties besteden van dat geld 110.000 euro voor de bouw van 20.000 sociale woningen. Tegen 6% bruto rendement is dat een huur van 550 euro per maand. De overblijvende 30.000 euro kan worden aangemerkt als maatschappelijk kapitaal en afgedragen worden aan de Rijksoverheid om zo een bijdrage te leveren aan de opgaven uit het regeerakkoord.

Dit alles betekent 40.000 extra verhuisbewegingen met alle investeringen van huurders die daar bij horen, betekent een geweldige impuls voor de bouwsector, betekent dat corporaties niet minder woningen hebben, maar wel woningen in de sector waarvoor die instellingen bedoeld zijn, betekent voor beleggers een stabiele belegging en voor Gemeenten werkgelegenheid voor veel werkzoekenden. Voor het Rijk een eenmalige directe opbrengst van 600 miljoen euro en een multiplier aan indirecte inkomsten¹ op basis van groei en activiteit en niet op basis van beperking en bezuiniging. Voor de economie betekent het de gewenste beweging en het op gang brengen van de gehele woningmarkt.

Kortom, alleen winnaars.

Vastgoed Belang
Jan Kamminga

¹ Zie bijlage globale becijfering.