

## Overheid, effen het speelveld voor een duurzame middeldure huursector

**De Nederlandse middeldure huursector verkeert in een ogenschijnlijke impasse. Elisa Bontrop en Norbert Bol, beide Capital Consultant bij ingenieursadviesbureau Sweco, zien in de innovatiekracht van beleggers een belangrijke aanjagersrol weggelegd. In dit artikel roepen zij de nieuwe regering op faciliterend en stimulerend op te treden, maar te waken voor overregulatie.**

Zoals bekend, blijft het aanbod binnen de Nederlandse middeldure huurwoningmarkt achter op de vraag. Dit is met name het geval binnen het segment waar de middeninkomens (€ 35.000- € 53.000 per jaar) passend kunnen huren. Op dit moment voorziet Stec Group tot 2025 een tekort van 60.000 tot 200.000 middeldure huurwoningen. Dit is een zorgelijke situatie, die voor een groot gedeelte is ontstaan door een gebrek aan samenwerking tussen marktpartijen, gemeenten en overheid in het verleden.

### GEEN DUIDELIJKE VISIE

Er lijkt nauwelijks sprake te zijn van een duidelijke toekomst- en beleidsvisie op de Nederlandse maatschappelijke ontwikkelingen in relatie tot de huurwoningmarkt. Inmiddels is wel de volledige sociale huurwoningmarkt herzien, met een nog steeds zwaar gesubsidieerde koop- en sociale huursector die geen ruimte laat voor een zelfstandige middeldure huursector. Oog voor starters en mensen met middeninkomens was er nauwelijks.

### WEINIG AANDACHT

Ook in de politieke verkiezingsstrijd van afgelopen maart werd deze visie niet verduidelijkt. In de onderliggende verkiezingsprogramma's was er nauwelijks aandacht voor zaken als de noodzaak voor meer nieuwbouw, de verduurzaming en de verhuurderheffing. Het blijkt erg moeilijk om de missers uit het verleden om te buigen in een effectief huurbeleid voor de ( nabije) toekomst. Dit is niet alleen schadelijk voor de maatschappij *an sich*, maar kan ook negatieve gevolgen hebben voor de investeringspositie van ons land.

### STUDIE SWECO: TOEKOMST NEDERLANDSE MIDDELDURE WONINGMARKT

De Nederlandse Tweede Kamerverkiezingen van afgelopen maart vormde voor ons het startpunt voor een beleidsondersteunende studie naar de toekomst van de Nederlandse middeldure woningmarkt. Het doel van dit onderzoek is om de markt open te breken. Hierover hebben we ook een white paper en een column gepubliceerd.

Uitgangspunten van ons onderzoek: verkeert de Nederlandse middeldure huursector eigenlijk wel in een patstelling, of is er sprake van een ogenschijnlijke patstelling en kan de markt wel degelijk belangrijke stappen maken? En welke rol zien wij in dit kader voor de overheid weggelegd?

### BELEGGERSDRUK GIGANTISCH

Het is algemeen bekend dat de Nederlandse beleggingsmarkt voor zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders op dit moment zeer aantrekkelijk is. De beleggersfocus ligt met name op middeldure huurwoningbeleggingen in de Randstad, met een verlengde focus op randgemeenten en steden als Eindhoven en Groningen. Door de situatie zijn beleggers genoodzaakt om ook investeringskansen in omliggende gemeenten en de nichemarkten te onderzoeken.

Dit hoeft uiteraard niet per se een slechte ontwikkeling te zijn. Een regionale differentiatie binnen de Nederlandse huurwoningmarkt biedt namelijk ook kansen. Er is echter te een te lage planvoorraad en bouwproductie. Beleggers hebben nu al aangegeven hun investeringsdoel voor 2017 op de Nederlandse huurwoningmarkt niet te kunnen halen. Het is noodzakelijk dat de schaarste van dit beleggingsproduct snel beter in evenwicht komt met de vraag. Anders kan investeringsgeld verdwijnen.

### FINANCIËLE CRISIS NIET SCHULDIGE

De financiële crisis wordt als belangrijke schuldige aangewezen voor het feit dat er de afgelopen jaren te weinig is gebouwd om aan de toenemende woningvraag binnen de middeldure huursector te voldoen. Invloeden als dalende aannemersprijzen en rentestanden wogen niet op tegen de ingezette overlevingsstrategie en het mijden van risico's door alle stakeholders waaronder lokale overheden, ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Het recente verleden heeft ons geleerd dat beleidsmakers moeite hadden om in te schatten hoe onze samenleving zich na de financiële crisis verder zou ontwikkelen met betrekking tot de vraag naar middeldure huurwoningen.

### BELEGGERS AANJAGENDE ROL

Het aankomende kabinet is aan zet om de Nederlandse huurwoningmarkt weer in beweging te brengen; zo klinken de luide en breed gedragen stemmen in het huurwoningendebat. Wij zien in dit kader juist voor beleggers een aanjagende rol. Met hun slagkracht, in de vorm van kennis, visie en financiële middelen vormen beleggers dé schakel die de Nederlandse middeldure huurwoningsector duurzaam op gang kan brengen. In het begrip duurzaamheid (People, Planet Profit) zit ook de sleutel tot innovatie in dit marktsegment. Op het gebied van 'People' is bijvoorbeeld het bieden van een passende huisvesting voor de specifieke doelgroep een belangrijke sleutel tot succes.

### CONCURRENTIEVOORDEEL

Daarnaast kunnen beleggers met middeldure huurwoningen die duurzaam ontwikkeld worden komen tot een meer concurrerend product ten opzichte van koopwoningen. Beleggers hebben diverse initiatieven opgelijnd in de vorm van slimme energieoplossingen voor zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen. Hierbij dalen niet alleen de woonlasten, maar worden ook lagere emissies bewerkstelligd die ten goede komen aan de klimaatdoelstellingen van de overheid en een betere lokale leefbaarheid realiseren. Door deze innovaties is het zelfs denkbaar dat het begrip 'woninghuur' op den duur wordt vervangen door een vervangend stelsel van woonlastenvergoeding.

### TOEPASSEN EXPERTISE BELEGGERS

Het toepassen van de expertises van beleggers is ook voor gemeenten noodzakelijk om wooncarrières binnen de gemeenten te laten plaatsvinden. Er wordt dan eindelijk echt passende ruimte gecreëerd voor de goedkope én dure scheefwoners. Dit komt in veel gevallen ook ten goede aan het algehele inkomensniveau van steden en wijken, aangezien er ook een volwassen alternatief komt voor sociale huur. Volgens ons is het binnen dit kader de enige taak van de overheid stimulerende kaders te scheppen, maar er tegelijkertijd sterk te waken voor overregulatie in de middeldure huursector.

### DIT IS HET MOMENT

De verwachting is dat de vorming van kabinet Rutte III niet lang meer op zich zal laten wachten. Ten aanzien van de middeldure huurwoningmarkt is dit het moment om op duurzame wijze orde op zaken te stellen. Daarnaast wil dit kabinet wat terugdoen voor de middeninkomens die de prijs van de crisis hebben betaald. Dit kan de overheid echter niet alleen. Vertrouwen vanuit de markt is essentieel, zodat er op den duur een stabiele en zelfregulerende middeldure huursector ontstaat. Het is zelfs mogelijk dat dit op de langere termijn voor de gehele huursector kan gaan gelden.

## WIN-WIN SITUATIE

Beleggers kunnen nu echt hun rol grijpen door met gemeenten beleidsafspraken te maken over de aantallen middeldure huurwoningen in bepaalde gemeenten door een duurzame benadering te kiezen vanuit 'People', 'Planet' en 'Profit'. Daarbij moeten beleggers aan gemeenten het comfort geven door bijvoorbeeld maximale inkomenseisen aan nieuwe huurders te stellen. Wanneer uit deze overleggen blijkt dat er meer handvatten vanuit Den Haag nodig zijn, zoals bijvoorbeeld aanpassingen in het Huurrecht, kan er onmiddellijk worden geschakeld. Daarnaast kunnen beleggers gemeenten comfort bieden door overwinst, behaald in succesvolle tijden met een enorme vraag en weinig aanbod, te herinvesteren in de lokale huurwoningmarkt. Zo blijft het duurzame innovatieniveau op peil. Een win-win situatie die Nederland als investeringsland blijvend op de kaart kan zetten.

Concluderend stellen wij dat niet (over)regulatie, maar innovatie de sleutel is voor een duurzame middeldure huurwoningmarkt. Door de huidige grote vraag en behoefte aan deze woningen, het beschikbare kapitaal en de nieuwe duurzame ontwikkelmogelijkheden zou er geen sprake hoeven zijn van een patstelling of een vastgelopen huurwoningmarktsegment. We voorzien dat er een werkend perspectief is voor meer innovatie vanuit alle stakeholders en dat wij aan de vooravond staan van unieke innovatieve mogelijkheden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Adviseur Communicatie, Ditmar van Diggelen, +31 88 811 58 38, [ditmar.vandiggelen@sweco.nl](mailto:ditmar.vandiggelen@sweco.nl)

*Sweco ontwerpt en ontwikkelt de samenlevingen en steden van de toekomst. Ons werk leidt tot duurzame gebouwen, efficiënte infrastructuur en toegang tot elektriciteit en schoon water. Met 14.500 medewerkers in Europa, bieden wij onze klanten voor elke situatie de juiste expertise. Wij voeren jaarlijks projecten uit in 70 landen verspreid over de hele wereld. Sweco is Europa's grootste ingenieursadvies- en architectenbureau, met een omzet van circa 1,7 miljard euro en is genoteerd aan de Nasdaq Stockholm.*