

Tweede Kamer / vaste commissie BZK  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 23 oktober 2018  
Ref.: 201810-17/JF/NZ  
Betreft: Wet maatregelen middenhuur TK 35036

Geachte heer, mevrouw,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de 'Wet Maatregelen Middenhuur' (TK 35036). Wij waarderen het dat de Minister in de Memorie van Toelichting is ingegaan op de binnengekomen reacties in het kader van de consultatieronde, waaronder die van de NEPROM. Op 1 november a.s. staat het onderwerp geagendeerd voor de activiteit 'Inbreng Verslag'.

In dit schrijven geven wij onze visie op dit wetsvoorstel, met name waar het gaat om het vereenvoudigen van de markttoets ten behoeve van de realisatie van middenhuurwoningen door toegelaten instellingen. Onze inbreng komt voor een belangrijk deel overeen met wat wij al eerder hebben gesteld, zowel tijdens de hoorzitting van de Commissie Binnenlandse Zaken op 28 maart jl. als tijdens de genoemde consultatiefase van het wetsvoorstel. Aan deze brief hechten wij een kopie van ons schrijven van 9 april jl.

Onze reactie is gegeven vanuit de optiek van de professioneel opdrachtgever/ projectontwikkelaar. Die werkt zowel voor corporaties, beleggers als particuliere kopers. Tegen die achtergrond staan wij primair een integrale en brede benadering van de woningmarkt voor. Zeker gelet op de huidige opgave waar de sector voor staat; het oplossen van een groot tekort aan betaalbare woningen. Het creëren en behouden van een gelijk speelveld is daarbij van groot belang.

Zoals gezegd steunen wij de beoogde vereenvoudiging van de markttoets en de goedkeuringsprocedure voor toegelaten instellingen, maar we zijn van mening dat voorliggend voorstel daarin op onderdelen te veel ruimte creëert. Voorts zijn wij tegen de voorgestelde verruiming van de Huisvestingswet naar 'schaarse' huurwoningen. Wij zijn van mening dat het wetsvoorstel daarop dient te worden aangepast.

Gelet op hetgeen is gesteld op blz. 11 en 12 van de Memorie van Toelichting, naar aanleiding van onder andere onze inbreng, verzoeken wij u nader en dieper in te gaan op de te verwachten toepassing door gemeenten, de effecten op de woningmarkt/ het onderwerp 'gelijk speelveld' en het behoud van 'marktconformiteit op projectniveau'.

Daarnaast dient een evaluatiebepaling toegevoegd te worden aan de wet, zodat waar nodig tijdig bijgestuurd kan worden.

## Nadere toelichting

### Markttoets

In algemene zin is de realisatie van middenhuurwoningen geen taak voor corporaties. Middenhuurwoningen zijn in algemene zin ‘vrije sector’ woningen waar geen staatssteun voor aangewend mag worden en die daarmee buiten het taakgebied van de corporaties vallen. Ze dienen derhalve door marktpartijen onder marktcondities gerealiseerd te worden, met de daaraan verbonden marktrisico’s. Onder ‘marktpartijen’ verstaan wij ook de juridisch afgescheiden dochters van corporaties, juist opgericht om niet-DAEB-activiteiten te ondernemen en het niet-DAEB-bezit marktconform te exploiteren.

Het wetsvoorstel maakt ten onrechte geen onderscheid tussen juridisch gesplitste corporaties, hybride of administratief gescheiden corporaties. Alleen juridisch gesplitste corporaties hebben echter bij de niet-DAEB-activiteiten dezelfde positie als marktpartijen.

In woongebieden waar corporaties 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 middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Dat draagt ook bij aan het waardebehoud van het DAEB-bezit van de corporatie in de betreffende buurt of wijk. Daar ligt ook wat ons betreft nadrukkelijk een rol voor de corporaties, als marktpartijen daar niet in voorzien.

Op gronden niet in bezit van corporaties in die genoemde gebieden 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 kunnen ons vinden in de voorgestelde versimpeling van de procedures, zoals nu in het wetsvoorstel is verwerkt.

De vereenvoudig van de markttoets zoals in voorliggend wetsvoorstel wordt beschreven, gaat ons echter een stap te ver, omdat daar het primaat van marktpartijen in gebieden met corporatiewoningen geheel is vervallen. Wij vinden dat corporaties pas voor realisatie in aanmerking komen als marktpartijen het laten afweten.

### *Gelijk speelveld*

In de Memorie van Toelichting staat het volgende: “Met de per 1 januari 2018 voltooide scheiding tussen DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden worden niet-DAEB-werkzaamheden, net als werkzaamheden die door marktpartijen worden verricht, uitgevoerd vanuit een levensvatbare en zelfstandig financierbare tak. Daarom is een achtergestelde positie van toegelaten instellingen bij het uitvoeren van niet-DAEB-investeringen niet meer nodig om een gelijk speelveld te creëren, terwijl deze positie in de praktijk leidt tot lange doorlooptijden bij de realisatie van de benodigde middenhuurwoningen. Met de voorgenomen wijziging vervalt de achtergestelde positie van toegelaten instellingen in de procedure doordat de toestemming niet langer wordt onthouden indien een marktpartij interesse heeft getoond om de werkzaamheden uit te voeren.”



Wij bestrijden dat met de per 1 januari 2018 voltooide scheiding tussen DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden er voor corporaties gelijke condities gelden als voor andere marktpartijen. Zolang er géén sprake is van een juridische scheiding tussen DAEB en niet-DAEB zullen financiers van de niet-DAEB-activiteiten altijd de risico's anders (lager) inschatten dan bij andere marktpartijen. Een corporaties zal immers niet spoedig failliet gaan. Financiers zullen bij het verstrekken van financiering altijd betrekken dat de niet-DAEB activiteiten plaatsvinden in een juridische entiteit waarin zich andere assets bevinden en waar andere garanties voor gelden. Daarom blijven wij van mening dat voor corporaties een achtergestelde positie ten opzichte van marktpartijen gerechtvaardigd is, waar het gaat om de realisatie van middenhuurwoningen.

Pas op het moment dat marktpartijen geen belangstelling hebben, komt realisatie door een corporatie in beeld, waarbij – zoals door ons betoogd – de procedures wel versneld en vereenvoudigd dienen te worden, conform het wetsvoorstel.

#### *Marktbederf*

We tekenen bij het bovenstaande nadrukkelijk aan, dat in situaties waar door regulering van de gemeente zodanige condities ontstaan dat marktpartijen het niet langer verantwoord vinden om in middenhuurwoningen te investeren, ook corporaties daartoe niet in de gelegenheid mogen worden gesteld. Dit om corporaties te behoeden voor onverantwoorde risico's en om marktbederf tegen te gaan!

Heel concreet: in Amsterdam is voorgeschreven dat middenhuurwoningen minimaal 25 jaar geëxploiteerd dienen te worden en dat de huurverhoging beperkt dient te worden tot maximaal CPI. Voor veel pensioenfondsen en verzekeraars betekent dit dat zij niet langer in middenhuurwoningen in Amsterdam kunnen investeren. Het voornemen van het college is overigens om de middenhuur nog verder te reguleren (onder meer gericht op 'eeuwigdurend'). Wij vinden het onacceptabel als op die manier bonafide marktpartijen (waar pensioengelden tegen zeer acceptabele rendementseisen aan worden toevertrouwd) buiten spel worden gezet en corporaties die plaats (al dan niet onder dwang) zouden innemen. Dat is niet alleen nadelig voor de vrije markt. Zorgwekkend is dat daarbij ook de maatschappelijke effecten op middellange termijn uit het oog verloren worden. Wij vinden daarom dat in gemeenten waar de middenhuur wordt gereguleerd, corporaties niet mogen investeren in middenhuur, omdat er niet langer sprake is van marktconformiteit.

#### **Verruiming 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 segment dat bescherming behoeft en verdient. Ook de zogenoemde 'vrije' huursector wordt zo onder de Huisvestingswet gebracht, hetgeen een enorme verruiming is. Wij delen de zorgen van de Raad van State dat daarmee de regulering zich gaat uitstrekken tot de hogere marktsegmenten en dat daarmee het uitgangspunt van de Huisvestingswet wordt ondergraven. Hiermee wordt onnodig inbreuk gemaakt op vrijheden (en mogelijk internationale verdragen), ontstaan er onacceptabele verschillen tussen gemeenten, neemt de regeldruk toe en wordt de woningproductie nodeloos geremd. Wij zijn het met de Raad van State eens dat deze wijziging geschrapt dient te worden.

Het huidige stelsel maakt het op dit moment al mogelijk dat - onder bijzondere condities - ook huurwoningen boven de liberalisatiegrens gereguleerd worden.

### **Evaluatiebepaling**

In aanvulling hierop is het van belang dat een evaluatiebepaling aan de wet wordt toegevoegd, om inzicht te krijgen in hoe de wet in de praktijk uitpakt. Het is belangrijk om te weten hoe vaak gemeenten gebruik maken van hun bevoegdheden, op welke manier en welke gevolgen dat heeft voor de realisatie van nieuwbouw (qua marktsegment en type opdrachtgever). Vanzelfsprekend is de NEPROM bereid operationeel bij te dragen aan de uitvoering van het door ons verzochte onderzoek.

### **Afsluitend**

Uit het bovenstaande blijkt dat wij onze zorgen houden over de gevolgen die het wetsvoorstel heeft voor de investeringsbereidheid van marktpartijen, concurrentieverhoudingen en de woningmarkt.

Onze leden doen grote langetermijninvesteringen in de Nederlandse woningmarkt. Vaak in samenwerking met andere vastgoedpartijen en gemeenten. Dat blijven zij graag doen. Continuïteit van overheidsbeleid op centraal en decentraal niveau is daarbij van groot belang. Zij vertrouwen erop dat regels en de toepassing daarvan geen marktverstoring bevorderen.

Wij verzoeken u onze inbreng te betrekken bij uw beraadslagingen.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema  
directeur

cc.: minister Ollongren