

NEDERLANDS

Nederlands English

Login | Register



Real value in a changing world



Nieuwsbericht

Print

Worldwide > Nederlands > Nieuws > Nieuwsbericht

Share |

Regelgeving blokkeert impuls woningmarkt

Beleggers willen miljarden euro's investeren in huurwoningen van woningcorporaties; huidige regelgeving maakt dit praktisch onmogelijk

Amsterdam, 16 mei 2011 – De vijftig grootste Nederlandse particuliere en institutionele beleggers willen tot eind 2012 minimaal € 2,5 miljard investeren in nieuwe en bestaande huurwoningen. 80 procent van de beleggers wil woningen kopen van woningcorporaties, maar dit is praktisch onmogelijk door de huidige regelgeving voor verkoop door woningcorporaties aan commerciële partijen. Dit blijkt uit onderzoek van Jones Lang LaSalle onder de vijftig grootste Nederlandse particuliere en institutionele beleggers.

Uit het onderzoek, waaraan ook dertig grote woningcorporaties hebben meegewerkt, blijkt dat woningcorporaties delen van hun woningbestand willen verkopen om het geld dat hiermee beschikbaar komt te kunnen investeren in nieuwbouw en renovatieprojecten. Naast het verkopen per woning (uitpanden) wil 40 procent van de ondervraagde woningcorporaties ook complexgewijs verkopen, vooral in de vrije sector. Dit sluit ook aan op de nieuwe EU-richtlijn over de limiet aan de gegarandeerde overheidsfinanciering van de corporatiesector waardoor de kerntaak van de corporaties meer op de sociale woningvoorraad gericht zal worden. Deze opbrengsten kunnen dan worden gebruikt om te investeren in de bestaande voorraad en in het vernieuwen van de portefeuille. De huidige strikte regelgeving, vastgelegd in de circulaire MG-2006-6, maakt verkoop aan commerciële partijen praktisch onmogelijk omdat hierin is vastgelegd dat woningen eerst moeten worden aangeboden aan de zittende huurders, met als alternatief een complexgewijze verkoop

aan een andere 'toegelaten' instelling. Deze zogenoemde toegelaten instellingen (in de praktijk zijn dat andere corporaties) beschikken vaak niet over voldoende middelen om complexen van collega-corporaties te verwerven of zij willen middelen gebruiken voor andere investeringen. De regelgeving inzake verkoop aan commerciële instellingen is niet meer marktconform.

Marijn Snijders, Chief Commercial Officer bij Jones Lang LaSalle Nederland: "Wij hebben een dringende oproep gedaan aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken om de vrijstellingsmogelijkheden voor verkoop door woningcorporaties per direct te verruimen, dan wel de circulaire aan te passen. Het is economisch en sociaal-maatschappelijk van groot belang dat het geld dat er is ook daadwerkelijk terecht komt bij de woningcorporaties zodat het kan worden gebruikt om de verdere terugval van de bouwproductie op de woningmarkt te stoppen. De huidige regelgeving is niet meer van deze tijd en houdt oplossingen voor het explosief stijgende huurwoningtekort in de groei regio's tegen. Verruiming van de regelgeving zorgt voor de impuls die de woningmarkt juist nu nodig heeft."

Explosieve stijging woningtekort

Als gevolg van de economische crisis van de afgelopen jaren en de hiermee samenhangende enorme teruggang in de bouwproductie, dreigt op korte termijn het tekort aan betaalbare huurwoningen in de groei gebieden explosief te stijgen. Het CBS rapporteerde onlangs dat er in 2010 slechts 55.000 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, terwijl de vraag naar betaalbare woningen in de groei gebieden toeneemt. Uit het onderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt dat een belangrijk deel van de woningcorporaties enorme wachtlijsten heeft tot zelfs 40.000 woningzoekenden. Voor bepaalde type woningen zijn er 100 tot zelfs 270 gegadigden per woning.

Ruben Langbroek, Head of Research bij Jones Lang LaSalle Nederland: "Wij verwachten dat de woningproductiecijfers voor 2011 tot 2013 nog lager uitvallen dan in 2010, terwijl er juist een toenemende vraag is naar woningen in de groei regio's mede door de groei van het aantal huishoudens. In deze gebieden zullen de wachttijden voor woningen dus nog verder gaan oplopen als de woningbouwproductie niet toeneemt. Dat betekent dat prijsstijgingen op termijn onvermijdelijk zijn. Het is goed nieuws dat beleggers graag extra willen investeren in juist deze gebieden. Dit moet dan wel mogelijk worden gemaakt. Uit ons onderzoek blijkt dat Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland veruit het meest populair zijn onder beleggers, gevolgd door Noord-Brabant. Voor de krimpgebieden bestaat weinig tot geen belangstelling"

Uit het onderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt verder dat de ondervraagde beleggers graag willen investeren in nieuwbouwhuurwoningen, maar dat er vaak een mismatch is tussen vraag en aanbod. Ontwikkelaars bieden koopwoningprojecten aan die te duur zijn ontwikkeld, waardoor de verwachte huurprijs veel hoger ligt dan de door huurders en beleggers gewenste bandbreedte van € 650,- tot € 800,- per maand. **Marijn Snijders** zegt hierover: "Een lagere grondquote zal noodzakelijk zijn om tekorten in het middensegment te voorkomen en doorstroming te bevorderen. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars hun plannen zullen moeten aanpassen op basis van de wensen van huurders en beleggers om realisatie van huurwoningen in de vrije sector mogelijk te maken. Hier liggen ook enorme kansen voor Bouwend Nederland als zij erin slagen op een innovatieve en goedkopere manier aantrekkelijke woningen te gaan bouwen. We moeten echt toe naar een vraaggestuurd aanbod op de woningmarkt."

Ruben Langbroek: "Circa 55 procent van de ondervraagde institutionele beleggers geeft aan dat ze de woningen willen doorexpluiten, met een gemiddelde exploitatieduur van negen jaar. Indien zij ook gedeeltelijk mogen uitpanden, zal dit resulteren in een hogere opbrengst voor de woningcorporaties. Als de huidige regelgeving op korte termijn wordt aangepast, worden de woningcorporaties in staat gesteld te investeren in die wijken waar de sociale woningbehoefte het grootst is. Zo ontstaat er een win-win-situatie omdat de belangen van zowel woningcorporaties als van beleggers en huurders samenkomen en er tegelijkertijd de benodigde impuls wordt gegeven aan de woningbouwsector."

Contacts:

Ingrid Wallisch
0345 682734
media@penb.nl

Laatst bekeken: