

Geachte raadsleden,

Allereerst nogmaals hartelijk dank voor uw uitnodiging voor het rondetafelgesprek van 16 mei jl. over de verordening middenhuurwoningen Zwolle. Wij vinden het erg belangrijk om met de betrokken partijen op de woningmarkt in gesprek te blijven. Vesteda is ook deelnemer aan het Concilium in Zwolle en daarnaast zijn we samen met de IVBN, de vereniging voor institutionele beleggers in Nederland, nauw betrokken bij de botsproeven en overige woningmarktvraagstukken waar het ministerie van BZK op dit moment aan werkt.

Institutionele beleggers

Vesteda is een institutionele belegger en verhuurder. Vesteda belegt en verhuurt alleen in Nederlandse woningen met een focus op het middensegment. Maar wat zijn institutionele beleggers eigenlijk?

Meer dan 10 miljoen Nederlanders investeren via hun pensioenfondsen in Nederlands vastgoed. Zo'n pensioenfonds wordt een institutionele belegger genoemd. Wij als IVBN-leden managen deze investeringen voor de pensioenfondsen, maar bijvoorbeeld ook voor verzekeraars en banken.

Een misverstand dat heerst is dat wij voor eigen winst zouden beleggen. Het rendement van onze investeringen van gemiddeld zo'n 3% vloeit echter terug naar de institutionele beleggers. Hierdoor kunnen pensioenen worden uitbetaald en verzekeringsgelden worden uitgekeerd. Dit is dus een wezenlijk verschil met particuliere beleggers, die veelal voor eigen rekening, risico en winst investeren in vastgoed.

In de afgelopen jaren hebben institutionele beleggers voor ruim 10% bijgedragen aan de jaarlijkse totale nieuwbouwproductie, met een sterke focus op middenhuurwoningen.

Verordening middenhuurwoningen Zwolle

Dan onze reflectie op de verordening middenhuurwoningen in Zwolle. Allereerst wil ik benadrukken dat wij graag afspraken maken over het beschikbaar en betaalbaar maken en houden van middenhuurwoningen. Het feit dat de gemeente hier actief mee bezig is en zich daarbij expliciet richt op de huishoudens met een middeninkomen is positief. Met veel gemeentes hebben we afspraken over de nieuwbouw maar ook voeren we al jarenlang een gematigde huurverhogingen door van inflatie +1%. Daarnaast hebben we bij Vesteda dit jaar ook de regeling dat we de huren bevriezen van gepensioneerden waarvan het pensioeninkomen niet wordt geïndexeerd.

Tegelijkertijd zijn er veel uitdagingen waar we mee te maken hebben. Denk daarbij aan de sterk gestegen bouwkosten, stikstofbeperkingen, duurzaamheidseisen, hoge grondprijzen, etcetera. Door de toename van reguleringsmaatregelen komt de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten nog meer onder druk te staan. En dat terwijl we de nieuwbouw juist zo hard nodig hebben. Dus mijn advies om voorzichtig te zijn met het doorvoeren van te veel beperkende maatregelen.

Daarnaast heb ik een aantal concrete opmerkingen en adviezen inzake de verordening. Ik begin met de 3 belangrijkste.

- 1 Allereerst de timing. Een snelle implementatie van de verordening vind ik niet aan te bevelen. Er wordt op dit moment door het ministerie hard gewerkt aan landelijke regelgeving inzake de maximale huren en ook loopt er een inspraakronde ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. Door nu in Zwolle deze verordening te implementeren zullen er onduidelijkheden ontstaan wanneer

de landelijke wetgeving geïmplementeerd wordt. Mijn advies is dan ook om te wachten met het aannemen van deze verordening en zodra er meer duidelijkheid is over het landelijke beleid met elkaar in gesprek te gaan over mogelijke aanvullende lokale maatregelen.

2 Dan de huurprijzen. In de basis is de koppeling tussen maximale huurprijs en oppervlakte geen gekke gedachte. Echter, het gaat voorbij aan de kwaliteit. Dat betekent dat een woning klasse M1 minder kwaliteit mee zal krijgen om het project haalbaar te maken. Ook extra investeringen in duurzaamheid, of op termijn renovaties, worden hierdoor veel lastiger. Een oplossing zou kunnen zijn om extra ruimte te geven bovenop de huurprijs wanneer er kwaliteit toegevoegd wordt.

3 Tenslotte het aspect van de grondprijzen. Ik mis de koppeling tussen de regulering en het effect op de grondprijs. Een woning met een gereguleerde prijs levert simpelweg minder op. En dus staat de haalbaarheid onder druk. Ik zou duidelijk de effecten voor de grondprijs inzichtelijk maken en daar dan ook afspraken over maken met ontwikkelende partijen. Een koppeling tussen grondprijs, huurprijs en middenhuurklasse lijkt me essentieel om de nieuwbouw te bevorderen.

Overige opmerkingen.

Er wordt gesproken over het verhogen met CPI of CPI+1%. Maar ik vraag mij ten eerste af welke CPI er genomen wordt? Is dat het jaargemiddelde, het cijfer van december, of wellicht een ander cijfer? Het is belangrijk om daar duidelijkheid over te hebben. Daarnaast is de vraag wat er gebeurt wanneer de inflatie zo hoog is of blijft zoals hij nu is. Landelijk zijn we bezig met een voorstel aan de minister hoe we daar mee om willen gaan en deze willen matigen wanneer de inflatie fors hoger stijgt dan de lonen. Dit pleit overigens ook voor een pas op de plaats op lokaal niveau.

Een ander punt zijn nog de voorrangsregels naar inkomen en voor huurders bij een toegelaten instelling. Dit zijn op zich prima regels maar ik zou hier graag aanvullende afspraken over maken. We doen dit vaker maar er is vaak gebleken dat dit veel extra tijd kost en ook dat er soms geen interesse is van die betreffende groepen. Het laatste wat we willen is leegstand terwijl er zoveel behoefte is aan woningen. Dus aanvullende afspraken over voorrangstermijnen, inzetverplichting, oid is sterk aan te bevelen.

Slot

Ik wil in ieder geval benadrukken dat we graag blijven investeren in nieuwbouwwoningen voor het middensegment in Zwolle. Het kapitaal is er bij beleggers dus laten we dat vooral inzetten ter vergroting van de voorraad aan middenhuurwoningen. We doen dit graag samen met de gemeente en andere partners in de stad. Ik hoop dat we met de input tbv het rondetafelgesprek een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van het woonbeleid in Zwolle en daarmee aan het stimuleren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen.