

ERIC VERWEY, VASTGOEDMANAGEMENT NEDERLAND

‘WONINGMARKT HEEFT CRISIS-TEAM NODIG’

Onder druk wordt alles vloeibaar: tijdens corona kon de overheid snel beslissen en handelen. Op de woningmarkt is volgens Eric Verwey van Vastgoed Management Nederland ook sprake van een crisis, zeker als het gaat om middenhuur. Hoog tijd om een crisisteam op te richten, vergelijkbaar met het Outbreak Management Team. “We hebben geen tijd te verliezen.”

Eric Verwey begon zijn loopbaan bij een vastgoedbelegger, rolde het vastgoedbeheer in en is de laatste twintig jaar zelfstandig ondernemer in het vastgoedmanagement. Sinds 2015 is hij ook voorzitter van Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de brancheorganisatie voor vastgoed- en VvE-managers in ons land. VGM NL vertegenwoordigt meer dan hon-

der honderd leden op de woningmarkt en op dat moment domineerden angst en onzekerheid. De maanden daarna waren er weliswaar minder bezichtigingen, maar evenveel transacties als voor de crisis. Inmiddels zitten we weer bijna volledig op het oude niveau, voor alle soorten huurwoningen, in alle prijsklassen. Van het teruglopende aantal expats hebben onze leden veel minder last. Dat type verhuur vindt vooral plaats in de particuliere markt.”

‘Woongebieden buiten de Randstad ook voor beleggers aantrekkelijker’

derd vastgoed- en VvE-managementbedrijven, waar in totaal meer dan 3.000 vastgoedprofessionals werken. De leden beheren woningen, winkelcentra, kantoren en bedrijfspanden. Voor de eigenaren – voornamelijk grote, (inter)nationale institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen – regelen zij de verhuur, marketing, administratie, financiële afwikkeling en het technisch onderhoud.

Heeft de huurmarkt te lijden onder corona?

“Tijdens de eerste periode van de lockdown zagen we de vraag naar huurwoningen afnemen. Psychologie is

En ook de beleggers gaan weer vrolijk verder?

“Beleggers denken primair aan de lange termijn – en (woning)vastgoed is een langetermijninvestering. Kijk, in de retail is de stemming anders: als winkels sluiten en panden leeg komen te staan, wordt het natuurlijk een ander verhaal. Maar aan woningen is in ons land nog steeds een groot gebrek en de vraag is dus onverminderd groot. De komende tien jaar moeten er 850.000 woningen bijkomen om het tekort te dichten. Institutionele beleggers kunnen en willen daar een grote rol bij spelen.

Voor buitenlandse beleggers is Nederland een provincie. Wij doen moeilijk over anderhalf uur rijden, maar afstanden zijn relatief. Daar komt bij dat veel mensen sinds de coronacrisis structureel twee of drie dagen thuiswerken. Daardoor groeit de belangstelling voor

>>>



● Eric Verwey

- 1963 – geboren
- 1984 – Nationale Nederlanden Vastgoed
- 1985 – accountmanager KOK Groep
- 1990 – kantoor directeur M.O.G. Beheer
- 1995 – directeur M.O.G. Groep
- 1999 – algemeen directeur Verwey Vastgoed
- 2018 - 2019 – directeur MVGM Holding
- 2015 – voorzitter VGM NL

een ruimere (huur)woning buiten de Randstad. Dit maakt woongebieden buiten de Randstad ook voor beleggers aantrekkelijker.”

Nederland heeft al jaren een tekort aan huurwoningen tussen € 730 en € 1.050. Het kabinet wil graag dat de markt hierin stapt, maar dit gebeurt nog maar mondjesmaat.

“Middenhuur is het enige segment dat niet wordt gesubsidieerd in ons land. Aan de ene kant van het spectrum hebben we een zwaar gesubsidieerd stelsel van sociale verhuur, aan de andere kant subsidiëren we koop via de hypotheekrenteaftrek. Op dit moment is het bijna nog niet mogelijk om rendabele middenhuurwoningen te bouwen. Dat komt doordat gemeenten bij nieuwbouwprojecten de maximale prijs vragen voor de grond. Beleggers willen best afspreken dat in het middensegment de huurprijsverhoging

'Het is bijna nog niet mogelijk om momenteel rendabele middenhuurwoningen te bouwen'

voor circa twintig jaar wordt vastgezet op de inflatie plus 1 procent. Maar daar moet dan wel tegenover staan dat gemeenten de grond aanbieden voor de residuele waarde. Dat betekent dat de grondprijs wordt bepaald door de bouwkosten, winst, btw, rendement en alle andere kosten af te trekken van de toekomstige marktwaarde van de huurwoning. Pas dan wordt middenhuur interessant voor marktpartijen, en ontstaat er meer aanbod.”

Minister Ollongren werkt aan wetgeving waarin de huurprijs en de huurverhoging in de vrije sector, net als bij sociale huurwoningen, meer aan banden wordt gelegd.

“Regulering biedt geen enkele oplossing, want daarvoor komt er geen woning bij. Sterker, uiteindelijk komen er dan minder woningen, omdat beleggers niet op grote schaal willen investeren en er dus minder wordt gebouwd. De interesse van beleggers neemt immers af als ze met een negatief rendement een nieuwbouwproject moeten starten.”

Het idee is toch lovenswaardig? Nu worden er soms bezemkasten verhuurd voor € 1.500.

“Er zijn excessen, dat klopt. Maar de enige oplossing is om die middenhuurwoningen in sneltreinvaart te gaan bouwen. Het is heel simpel: als het woningaanbod maar groot genoeg is, betaalt niemand € 1.500 voor uw voorbeeld van een bezemkast. Het is veel beter als mensen iets te kiezen hebben, en niet iedere huurwoning moeten accepteren die toevallig voorbijkomt, ook al is die niet passend. Het vergroten van het middensegment heeft ook als belangrijk voordeel dat er doorstroming uit de sociale huur op gang komt.

Waarom richten we, naar analogie van het Outbreak Management Team dat het kabinet adviseert over het coronabeleid, niet een crisisteam in voor de woningmarkt? Zo'n team, met vertegenwoordigers van onder meer het ministerie, provincies, gemeenten, bouwers, woningcorporaties en beleggers, zou wekelijks moeten vergaderen onder leiding van de minister van Wonen. In tijden van crisis zijn we heel flexibel en kunnen we ineens snel schakelen. Dat is in de woningmarkt ook nodig. Zo'n crisisteam kan deze patstelling doorbreken. Bijvoorbeeld door te verbinden en te sturen bij het aanwijzen van bouwlocaties, binnen en buiten de dorpen en steden. Nederland is maar voor een klein percentage bebouwd, het is ridicul om te beweren dat er geen ruimte meer is.

Tijdens de coronacrisis moeten we doorbouwen, voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen neerzetten. Dat is de beste manier om de werkgelegenheid op peil te houden, de economie aan te jagen en te voldoen aan de duurzaamheidsambities. Juist bij een dreigende recessie is het goed om de bouw, een van de belangrijkste pijlers van onze economie, aan de gang te houden. Daar profiteren ook alle aanpalende sectoren van.”

Ollongren wil ook een opkoopbescherming introduceren, om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur.

“Nogmaals: ik ben geen voorstander van dit soort regels. Dat is pleisters plakken. Kijk naar de cijfers: sinds de vorige crisis is er veel te weinig gebouwd. Door de stikstofproblematiek en de coronacrisis zakken de aantallen nu nog verder. We hebben simpelweg de woningvoorraad niet op orde, en dat moeten wij ons als fatsoenlijk land aantrekken en oplossen.”





Makelaars signaleren dat beleggers woningen onder de € 190.000 'wegkapen' om er arbeidsmigranten in te huisvesten. Herkent u dit?

"Ik vermoed dat dit vooral particuliere beleggers betreft. Wij vinden dit kwalijk, maar alles valt en staat bij voldoende beschikbare woningen, zeker in het middensegment. VGM NL-leden werken voor grotere professionele beleggers met een langetermijnhorizon: die kopen en verhuren geen individuele woningen, maar beleggen in complexen van meerdere woningen."

Hoe staat het met de verduurzaming van de huurwoningvoorraad van beleggers?

"Beleggers nemen hier hun verantwoordelijkheid. Kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille zijn onderdeel van de langetermijndoelstelling. Bij nieuwbouw natuurlijk sowieso, maar ook steeds meer bij bestaande woningen. Van het gas af is een lastige discussie en vooralsnog moeilijk uitvoerbaar, maar oudere panden worden wel geïsoleerd en op de daken worden zonnepanelen gelegd."

Welke kwesties spelen er momenteel voor VvE's?

"Mede op ons aangeven is er een spoedwet aangenomen die digitaal vergaderen voor VvE's mogelijk

maakt, zodat zij ook in coronatijd kunnen doordraaien en hun jaarrekening kunnen vaststellen. Verder zitten we in een speciale werkgroep van het ministerie van Binnenlandse Zaken die een voorstel maakt om de regels voor VvE's te moderniseren. De huidige regels sluiten niet aan bij maatschappelijke ontwikkelingen, zoals verduurzaming en vergrijzing. Specifieke regels over het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen voor elektrische auto's of het stallen van scootmobiel ontbreken bijvoorbeeld."

Hoe kijken de leden van VGM NL naar verhuurmakelaars?

"Wij zijn voor een redelijk en evenwichtig toewijzingsbeleid op de huurmarkt. Iedere verhuurmakelaar heeft daarin zijn eigen segment, en discriminatie is uit den boze. Dat moeten we verankeren, ook bij de verhuur van particuliere woningen. Zeg 'nee' tegen particuliere opdrachtgevers die bepaalde huurders uitsluiten. Bij institutionele beleggers speelt dit niet, maar met elkaar zijn we de woningmarkt. En bij incidenten zitten we ook met z'n allen in het beklaagdenbankje. Met veel verhuurmakelaars is de samenwerking van oudsher goed. Onze leden pakken samen met hen soms grote verhuurtrajecten op. En als VGM NL-bureau zitten wij in hetzelfde kantoorpand als de NVM. Dat zegt genoeg, denk ik."