



Vastgoedinvesteerder Victor van Bommel en woningmarktanalist Maartje Martens. © Pim Ras

Vastgoedondernemer en analist delen frustratie over woningmarkt: ‘Kan niet zo door blijven gaan’

Tweegesprek In de laatste dagen van 2021 schrijven onze verslaggevers verhalen over grote en kleine gebeurtenissen in het nieuwsjaar dat bijna achter ons ligt. Vandaag: Een goed gesprek tussen twee mensen die dit jaar tegenover elkaar stonden. In 2021 was de woningmarkt een van de vele onderwerpen die Nederland verdeelde. Komen we er samen nog uit?

Vastgoedinvesteerder Victor van Bommel en woningmarktanalist Maartje Martens doen een poging.

Chris van Mersbergen & Stefan ten Teije 20-12-21,

Waarom komen er in Nederland toch zo weinig woningen bij? Het is een vraag waarop twee nogal tegengestelde antwoorden mogelijk zijn, blijkt aan de tafel in Amsterdam waar vastgoedondernemer Victor van Bommel, onafhankelijk woningmarktanalist Maartje Martens en twee verslaggevers van deze krant zijn aangeschoven. „Laat projectontwikkelaars gewoon zoveel mogelijk woningen bouwen”, zegt Van Bommel. „Ook als je dure woningen bouwt, zet je een verhuisketen in gang, waardoor een afgestudeerde student kan opschuiven naar een starterswoning. Als je maar genoeg extra huizen bouwt, dan neemt de schaarste vanzelf af en dalen de prijzen ook. Toch? Je moet de markt gewoon vrijlaten.”

„Nee, zo werkt de woningmarkt helemaal niet”, antwoordt Maartje Martens. „Dure huizen worden altijd maar in kleine plukjes gebouwd, dat schiet gewoon niet op. We hebben betaalbare woningen nodig! En die worden te weinig gebouwd, omdat de grondexploitatie niet rond komt. Bij bestaande woningen worden koopstarters de markt uitgedruisd door

beleggers, die de boel vervolgens gaan verhuren. Doorstromers hebben dankzij de overwaarde wél genoeg eigen geld om het te financieren. En waar kan de starter vervolgens heen? Naar de vrije huurmarkt, waar belachelijk hoge prijzen worden gevraagd.”

Paspoortjes

Victor van Bommel (51) richtte in 2014 Orange Capital Partners op. Het bedrijf investeert samen met institutionele beleggers en vermogende families in de woningmarkt. Orange Capital heeft zo’n 8000 huurwoningen in Nederland, Ierland en Denemarken in bezit, met een totale waarde van 3,4 miljard euro. Van Bommel woont met zijn vrouw en vier kinderen in Amsterdam.

Maartje Martens (68) studeerde bouwkunde in Eindhoven en deed vergelijkend onderzoek naar internationale woningmarkten voor onder meer de universiteit van Essex. Sinds 2008 richt ze zich op de Nederlandse markt. „Ik ben onafhankelijk.” Martens houdt ervan om te puzzelen, in een poging de ‘ongelooflijk complexe’ woningmarkt te begrijpen. Ze woont in Delft.

Van Bommel is met zijn Orange Capital Partners actief in de ‘*affordable housing sector*’ in Nederland, Denemarken en Ierland. Wat *affordable* (betaalbaar) dan precies is? „In Nederland zit onze maandhuur gemiddeld op 960 euro, maar daar zit ook sociale huur bij. Zelf vind ik 1000 euro betaalbaar. Maar bij nieuwe projecten is het heel moeilijk om op zo’n huurprijs uit te komen, ook omdat de grondprijs zo hoog is. Dan halen we in de Nederlandse markt onze rendementseis van 5 à 6 procent per jaar niet, heel simpel.”

De vastgoedman en de kritische wetenschapper, ze kijken allebei met een andere bril naar de woningmarkt. Toch zijn het twee mensen met grotendeels dezelfde frustratie: een rijk land dat er niet in slaagt voor een fatsoenlijke, betaalbare woningvoorraad te zorgen. Dat leidt tot maatschappelijke onrust. Dit najaar gingen in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht tienduizenden mensen de straat op onder de vlag van het Woonprotest. De kritiek op het kabinet, woningspeculanten en ‘pandjes- bazen’ was fel.

Van Bommel: „Dat er vraag is naar woningen, maar dat ze niet worden gebouwd. Dat verbaast me echt enorm. Waarom zitten we in godsnaam in deze situatie, vraag ik me af. In andere landen is dat niet zo.”

Martens: „Helaas is de woningmarkt niet hetzelfde als de markt voor wasmachines. Als je daar een tekort aan hebt, produceer je er gewoon meer. Maar zo werkt het bij huizen en appartementen niet.”

Van Bommel: „Mijn bedrijf investeert in huurwoningen, zowel in de sociale als de vrije sector. Dat doen we mede met kapitaal van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. We doen niet aan *buy to let* (van een koopwoning een huurwoning maken, red.). Wij hebben ook geen belang bij hoge woningprijzen. Wel bij een stabiele woningmarkt, zodat we vooraf goed inzicht hebben in het rendement dat we kunnen behalen. Die stabiliteit is er in Nederland totaal niet, en we hebben ook geen idee wat een nieuw kabinet gaat doen. Dat is voor ons afgelopen jaar reden geweest om 1 miljard euro in het buitenland te investeren, en nul euro in Nederland. Zonde, maar we durven het hier gewoon niet aan.”

Martens: „Wat ontzettend zou helpen, is het stellen van meer regels in de vrije huursector. Nu kun je voor elke huurwoning boven de 753 euro vragen wat je wilt. Wat iemand betaalt, staat niet meer in verhouding tot de kwaliteit van een woning. Breidt het puntensysteem uit, zodat iedereen weet wat een reële huurprijs voor bijvoorbeeld een appartement van 80 vierkante meter is. Nu hebben huurders totaal geen rechten. En voor hun klacht bij de huurcommissie is afgehandeld, zijn ze hun huis al uit omdat ze meestal een tijdelijk contract hebben.”

Voorlopig zitten we gewoon met een krap aanbod van nieuwbouw. Je zou ook iets aan de vraag kunnen doen

Maartje Martens

Van Bommel: „Kijk, daar verschillen onze meningen dus een beetje. De huren zijn gewoon hoog, dat zie ik ook wel. Maar meer regulering gaat echt averechts werken, dan wordt er juist nog minder gebouwd. Ik ken in Amsterdam zoveel voorbeelden. Dan wil een ontwikkelaar woningen bouwen om te verkopen en verhuren, en dan begint het. Van de woningen moet 80 procent onder de marktprijs worden aangeboden. Er moet een mooie gevel komen. Het moet allemaal energieneutraal. Kortom: de sommetjes komen niet meer uit, het project wordt voor de ontwikkelaar verliesgevend. Ik ken zo tien projecten die zijn teruggegeven omdat het niet rendabel is. Geef bouwers gewoon de ruimte! In Dublin heeft mijn bedrijf samen met een ontwikkelaar achthonderd nieuwe woningen gebouwd, binnen twee jaar. In Nederland zit je al twee jaar te wachten tot een ambtenaar een briefje in het juiste vakje schuift voor een bestemmingsplanwijziging.”

Martens: „Als je honderdduizenden woningen tegelijk zou bouwen, zou het verschil maken in de woningprijs en huurprijs. Maar dat is een fictieve voorstelling van zaken, want zo snel gaat dat in Nederland niet, behalve misschien als je als overheid fors gaat subsidiëren. De grondprijs is absurd hoog. Voorlopig zitten we gewoon met een krap aanbod van nieuwbouw. Je zou ook iets aan de vraag kunnen doen. Voer regels in waardoor het kopen van woningen voor beleggers moeilijker of minder aantrekkelijk wordt. En doe iets aan het belastingvoordeel van expats! Zij kunnen nu méér huur betalen dan hun Nederlandse ‘concurrenten’, wat bijvoorbeeld in Amsterdam een prijsopdrijvend effect heeft. Dat is een politieke keuze.”

Van Bommel: „Tja, zo’n belastingvoordeel hoeft van mij natuurlijk ook niet. Maar ik blijf erbij: minder regulering, dan gaat het aanbod omhoog. Ik heb een goed voorbeeld: de Nederlandse kantorenmarkt. Daar beconcurreren gemeenten elkaar om bedrijven aan te trekken. En wat zie je: er is van 1990 tot 2015 66 procent meer kantoorruimte bij gekomen, met een huurprijs die zo vlak bleef als een pannenkoek. Vergelijk dat eens met de woningmarkt: ondanks alle regels komt er nauwelijks iets bij, en de prijzen rijzen de pan uit.”

Martens: „De kantorenmarkt is onvergelijkbaar, vanwege trends als thuiswerken en internationalisering. Kantoren worden ook anders gefinancierd. Omdat bouwers alleen voor de hoofdprijs willen bouwen en beleggers zich in de bestaande woningvoorraad er overal tussen wurmen, zijn de prijzen zo absurd hoog. Het zorgt ervoor dat de boel helemaal vastloopt. Het kan niet zo door blijven gaan. Als je nu niet reguleert, gaan we een keer richting een gigantische crisis. Dan corrigeert de markt zichzelf en storten de prijzen in.”

Van Bommel: „Hoezo stort dit in als er zoveel schaarste is? Ik ben zo bang dat er de komende jaren niks wordt gebouwd, dat de prijzen hoog blijven en we geen steek verder komen. Terwijl die prijzen van mij ook een beetje omlaag mogen. Maar nogmaals: zorg dan dat er gebouwd kan worden.”

Martens: „Het verleden laat zien dat er een samenhang is tussen prijsstijging van woningen en de daling van woningbouw. Omdat bij prijsstijging de markt zich toespitst op dure woningen. De meeste woningen zijn in het verleden juist gebouwd in periodes dat de overheid extreem veel reguleerde. In de jaren 80 bijvoorbeeld. Met beperkingen van de grondprijzen, met subsidies. Als je als kabinet wilt dat er iets gebeurt, dan moet je echt de regie nemen. Dat is sinds de kredietcrisis in 2008 niet gebeurd. Het enige dat de overheid heeft gedaan is de banken redden en zorgen dat de woningprijzen werden gestut. Er is totaal niet gereageerd met nieuwbouw.”

Ik ben met je eens dat er duidelijkheid moet komen. Nu weten we gewoon niet wat ons te wachten staat

Victor van Bommel

Van Bommel: „Er is veel te weinig gebouwd! Als je wilt dat woningcorporaties sociale huurwoningen kunnen bouwen, dan moet je ze toch een stimulans geven om dat te doen? In plaats daarvan zijn zij ook opgezadeld met een verhuurderheffing, weer een vorm van regulering die totaal averechts werkt.”

Martens: „Dat is geen regulering, maar afstraffing in een periode dat er een aantal schandalen was. Maar die verhuurdersheffing is belachelijk, die moet er echt uit. Want de kwaliteit van sociale huurwoningen moet ook omhoog. We zitten langzamerhand met een heel oude woningvoorraad.”

Dit gesprek had plaats vóór de presentatie van het regeerakkoord, waarin onder meer staat dat de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. [Lees over de andere aangekondigde maatregelen.](#)

Zo blijkt na anderhalf uur met open vizier discussiëren dat er best wat gemeenschappelijke conclusies te trekken zijn. „Wat volgens mij enorm belangrijk is: doe het in één keer goed”, stelt Martens. „Zorg voor een duidelijke visie voor de verhuursector, stel heldere regels en breng de prijzen in verhouding tot de kwaliteit. Dan is het best mogelijk uit deze crisis te komen.”

Voor een keer – „We zijn vandaag toch op zoek naar verbinding?” – wil Van Bommel wel met zijn gesprekspartner meegaan als het om regels gaat. „Ik ben met je eens dat er duidelijkheid moet komen. Nu weten we gewoon niet wat ons te wachten staat. Als je heldere regels hebt, kun je in elk geval weer met vertrouwen een investering doen. En dan gaat de markt op de een of andere manier wel zijn werk doen.”

Dit gesprek maakt deel uit van onze serie [‘Dit was 2021’](#). Klik in de interactieve afbeelding hieronder op een afbeelding om een eerder verhaal uit de serie te lezen.