

Betaalbaar huren: zo kan het wel

Drie ontwikkelaars bouwen tegen de trend in goedkope huurwoningen. Hoe krijgen ze dit voor elkaar en waarom verhogen ze de huren niet?

‘Dit zijn de huren waar grote vraag naar is’



Project Square van Wonam bij de RAI. FOTO: M. VAN DER BURG/WONAM

Ontwikkelaar Wonam werd aanvankelijk met enige argwaan bejegend door bestaande marktpartijen toen het betaalbare huurwoningen wilde gaan ontwikkelen in Amsterdam. Waarom tussen de €750 en €1150 huur vragen als je in Amsterdam voor een appartement van 80 m² met twee slaapkamers ook makkelijk honderden euro's meer kan krijgen?

‘Maar dit zijn de huren waar een grote vraag naar is’, zegt directeur Carolyn van Duijvendijk-Koster van Wonam. ‘Onze beleggers, grote

familiebedrijven, willen stabiele inkomsten op de lange termijn. Dan kan je beter ontwikkelen voor een grote groep die jouw woningen wel kan betalen dan voor een kleine groep die meer kan betalen. We hopen ook dat mensen langer blijven als we reële huurprijzen vragen.’

Omdat grond in Amsterdam duur is kijkt Wonam naar locaties buiten de ring die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. ‘Dan ren je niet met 25 andere partijen achter hetzelfde project aan.’ De locaties vindt Wonam door met

een ‘vergrootglas’ te zoeken. ‘Je moet de markt waarop je actief bent wel heel goed kennen.’

Vlak bij conferentiecentrum de RAI in Amsterdam-Zuid is net een appartementencomplex opgeleverd met 111 woningen. ‘Dat is voor 90% verhuurd aan Generatie Y’. De eerste twee grote woontorens ontwikkelde Wonam in Nieuw-West, een buurt waar vooral socialehuurwoningen staan en nog weinig horeca en winkels waren. ‘Dat gaan spooktorens worden’, kreeg Wonam te horen van beleggers. ‘Young pro-

Bedrijf: Wonam

Wat: Appartementen van 55 m² tot 80 m²

Waar: In Amsterdam, buiten de ring

Huur: €750 tot €1150 per maand

fessionals willen daar niet wonen.’ Via een speciaal opgerichte Facebook-pagina polste Wonam of er interesse was. Die bleek er in overdaad te zijn. Binnen een mum van tijd was het

complex voorverhuurd. Sindsdien doet Wonam alle verhuuringen via de Facebook-site Woontrak.

Beleggers en ontwikkelaars die klagen over hoge grondprijzen hebben een punt, zegt Duijvendijk-Koster. ‘Maar als je betaalbare huurwoningen wil realiseren in Amsterdam, moet je ook accepteren dat je niet op de beste plekken kan zitten. Creëer zelf een goede locatie. Waarom moeten anderen dat doen? En praat met de gemeente, maak afspraken dat je de woningen vijftien jaar voor de huursector behoudt.’

‘Belooft dat de woningen de eerste vijftien jaar niet worden verkocht’

Eva Rooijers
Amsterdam

Op de woningmarkt zitten steeds meer mensen klem. Ze verdienen te veel voor een sociale woning of staan nog niet lang genoeg ingeschreven. In Amsterdam lopen de wachtlijsten op tot achttien jaar. Tegelijkertijd is het ook moeilijker geworden om een koopwoning te bemachtigen omdat de hypotheeknormen zijn aangescherpt.

Slechts 6% van alle woningen in Nederland behoort tot de vrijehuursector. En betaalbare huurwoningen, met een huur tussen de €700 en €900, zijn er nauwelijks. In de hoofdstad is dat begrip overigens iets rekbaarder: daar gelden woningen met een huur van €1150 als betaalbaar.

Kapitaal om te investeren in de bouw van middeldure huurwoningen is er genoeg. Beleggers uit binnen- en buitenland hebben miljarden klaarliggen om te investeren, blijkt uit onderzoek van vastgoedadviseur Capital Value.

Maar nu de woningmarkt aantrekt, wordt er vooral grond uitgegeven voor koopwoningen. Daar verdienen projectontwikkelaars en gemeenten, middels de uitgifte van grond, meer geld aan. Door de hypotheekrenteaf trek zijn particulieren namelijk bereid meer te betalen voor een koopwoning dan een belegger voor een huurwoning. Bovendien willen beleggers een mooi rendement maken.

Gemeenten brengen daar tegenin dat beleggers alleen maar op de beste plekken in de grote steden willen zitten. En wie zegt gemeenten dat beleggers de huurwoningen niet binnen een paar jaar uitpanden met een dikke winst? Beleggers en ontwikkelaars zouden met hun plannen langs moeten komen, dan valt er best te praten, aldus gemeenten.

Drie ontwikkelaars hebben deze aansporing niet nodig. Zij bouwen al volop huurwoningen in het middensegment, soms zelfs voor huren ver onder de €700. Hoe boksen ze dit voor elkaar? En waarom gooien ze die huren niet omhoog? Sustay, Wonam en City Side Apartments doen hun verhaal.

Menno Schapendonk, directeur van ontwikkelaar Sustay, zag in 2014 een gat in de markt. Woningcorporaties mochten zich van minister Blok (Wonen) alleen nog maar bezig houden met sociale woningen. Aan de andere kant richten veel ontwikkelaars en bouwbedrijven zich vooral op koopwoningen en dure huurwoningen. ‘Naar middeldure huurwoningen werd nog weinig gekeken’, zegt Schapendonk. ‘Die zijn ook lastig te realiseren als je voor veel geld grond op de balans hebt. Aan

koopwoningen verdienen je meer.’

Dus stapte hij in dat gat. Makkelijk is dat lang niet altijd. Ook hij loopt er tegenaan dat particulieren meer betalen voor een koopwoning dan institutionele beleggers voor huurwoningen in het middensegment. ‘Al wordt dit verschil door de grote vraag naar huurwoningen wel steeds kleiner.’ Alleen als gemeenten de eis stellen dat er middeldure woningen gebouwd moeten worden, kom je er tussen volgens Schapendonk.

Sustay steekt veel energie in die businesscase.

Bedrijf: Sustay

Wat: Appartementen en woningen

Waar: Onder meer in Zwolle, Utrecht en Deventer

Huur: €550 tot €900 per maand

‘Ons vertrekpunt is altijd wat huurders en beleggers willen, niet de grondprijzen.’ Soms gaat dit in samenspraak met een gemeente en soms gaat Schapendonk zelf de boer op met

zijn plannen. ‘We zitten overal aan tafel, zijn altijd welkom. Maar vaak blijkt dat verschillende wethouders andere petten op hebben. Dan wil de wethouder Volkshuisvesting wel huurwoningen in het middensegment, maar nemen de wethouders Financiën en Grondzaken een ander standpunt in.’

Toch lukt het Sustay in veel gevallen om tot een ‘reële grondprijzen’ te komen. Je moet volgens Schapendonk als ontwikkelaar wel bereid zijn om afspraken te maken, bijvoorbeeld over maximale huurprijzen en het

bouwen voor specifieke doelgroepen. ‘Of je belooft dat de woningen de eerste vijftien jaar niet worden verkocht. Zo weet de gemeente dat je na twee jaar wegloopt met de winst.’

Dit jaar worden zeshonderd woningen ontwikkeld. In Deventer zijn dat eengezinswoningen van 120 m² met twee etages met een huur van €780 per maand. In Utrecht zijn het appartementen van 55 m² voor zo’n €550 per maand. De woningen worden verkocht aan institutionele beleggers zoals ASR Vermogensbeheer en MN Services.



Project Rhenomare van Sustay in De Meern. FOTO: BAS SCHOUT/SUSTAY

‘We hebben nog geen dag leegstand gehad’



Stationside 2 van City Side Apartments in Apeldoorn. FOTO: CSA

Het eerste lege kantoor dat City Side Apartments (CSA) transformeerde tot woningcomplex voor jongeren kon de ontwikkelaar voor €1,4 mln op de kop tikken. Het pand in het centrum van Apeldoorn stond al jaren leeg toen de gemeente CSA in 2013 benaderde met de vraag of het daar niet iets mee kon. Het ombouwen van kantoren was toen nog niet zo in schouw. ‘Na veel puzzel en gereken besloten we ervoor te gaan’, zegt CSA-directeur Rik Klinkhamer. ‘Binnen twee weken was alles verhuurd.’

Inmiddels zijn de prijzen van lege kantoren fors opgelopen, merkt Klinkhamer. Maar de taxatiewaarde van appartementencomplexen steeg minstens net zo hard. ‘Rekende taxateurs eerst 11 keer de huur, nu is dat al 16 of 17 keer’, zegt Klinkhamer. ‘Er is door de lage rente nu bizar veel geld in de wereld dat in huurwoningen wil investeren.’

In die lege kantoren realiseert CSA studio's en woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van €700 per maand. De ontwikkelaar houdt de huren zo laag, omdat hij

dan zeker weet dat jongeren het kunnen betalen. ‘Het maakt veel uit of je €650 betaalt en €200 huurtoeslag krijgt of €800 per maand moet betalen. De vraag naar dit soort appartementen is enorm. We hebben nog geen dag leegstand gehad.’

De appartementen hebben een slaapkamer en zijn rond de 45 m², de studio's voor studenten zijn kleiner. ‘Starters van 25 hoeven niet zo veel ruimte of een eigen balkon. Ze vinden het wel leuk dat er een groot gemeenschappelijk dakterras is waar ze na hun werk een biertje

Bedrijf: City Side Apartments

Wat: Studio's en appartementen

Waar: Centrum van steden met meer dan 100.000 inwoners, maar niet de G4

Huur: Minder dan €700 per maand

kunnen drinken.’ De complexen houdt CSA in eigen portefeuille. Daarop worden rendementen van boven de 10% gerealiseerd. Sinds

dat eerste kantoor in Apeldoorn heeft CSA inmiddels acht appartementencomplexen opgeleverd. Altijd in steden met minimaal 100.000 inwoners, zoals Arnhem, Hoofddorp en Nieuwegein. En altijd lege kantoren die in het centrum staan. ‘Dat is waar jonge mensen willen wonen.’ Als in het centrum grond aangekocht moet worden voor nieuwbouw is het niet rond te rekenen, volgens Klinkhamer. Om die reden blijft hij ook weg uit de vier grote steden. ‘Te duur, en daar kom je als kleine speler niet tussen.’