

Inbreng IVBN hoorzitting Tweede Kamer inzake middenhuur en het rapport Van Gijssel.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) heeft als doel het bevorderen van een evenwichtig investeringsklimaat voor vastgoed en een goede marktwerking. IVBN behartigt de gemeenschappelijke belangen van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders. De leden exploiteren omvangrijke portefeuilles vastgoed, overwegend in opdracht van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en/of banken, zodat deze aan hun maatschappelijke verplichtingen kunnen voldoen richting gepensioneerden. De leden werken dus 'met andermans geld' en moeten dat transparant, verantwoord, integer, duurzaam en voor de lange termijn beleggen tegen een zo hoog mogelijk rendement en met weinig risico. De 32 leden exploiteren voor circa 45 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed.

IVBN-leden realiseerden rond 2010 circa 1500 nieuwe huurwoningen per jaar. Na de introductie van een meer gelijk speelveld en de nieuwe Woningwet realiseerden IVBN-leden in 2016 al 7500 nieuwe huurwoningen en in 2017 waren dat er al 9000 (op een totale nieuwbouwproductie van 60-70.000). De komende paar jaar zullen (indien de politieke omstandigheden dat mogelijk maken) dat er circa 25.000 kunnen zijn. IVBN-leden zijn daarmee de belangrijkste leverancier van nieuwbouw huurwoningen en daarmee de logische partner voor gemeenten.

Reactie op de aanbevelingen van de voorzitter van de Landelijke Samenwerkingstafel:

1. In een persbericht van 29 januari hebben de vijf vertegenwoordigende organisaties van marktpartijen, die hebben deelgenomen aan de Landelijke Samenwerkingstafel (IVBN, HPP, NEPROM, Bouwend Nederland en NVM) laten weten niet in te kunnen stemmen met alle aanbevelingen die op die dag door voorzitter Rob van Gijssel werden gepresenteerd.
2. Met name niet met de aanbeveling om zowel de bestaande voorraad middenhuur als de nieuwbouw middenhuur te gaan reguleren via het op lokaal niveau kunnen aanbrengen van 'tijdelijk lokaal maatwerk' of ook wel een 'noodknop' genoemd. Daarbij was het voorstel het huidige puntenstelsel voor de gereguleerde huurwoningen ook te laten gelden voor huurwoningen tussen de € 711 en de € 950, waarbij lokale bestuurders zowel de aanvangshuren als de jaarlijkse huurverhoging zouden kunnen bepalen.
3. Ook de door Van Gijssel voorgestelde versoepeling van de markttoets voor corporaties vonden marktpartijen te ver gaan, terwijl de aanbeveling om alle huurders in de middenhuur (dus boven de €711) vrijwel 'gratis' toegang te verlenen tot de Huurcommissie is voor IVBN/HPP te kort door de bocht is. IVBN is overigens bereid om daarin vrijwillig stappen te zetten en komt met een voorstel richting BZK.
4. Overigens zijn er uiteraard ook aanbevelingen van Van Gijssel die wél gedragen worden door alle marktpartijen, zoals het op lokaal niveau voeren van structureel overleg met alle bij de bouw van woningen betrokken partijen op basis van de gemeentelijke woonvisie, het bevorderen van doorstroming of een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur kan worden gefinancierd.
5. Ook is positief dat aan de (door de heer Van Gijssel enthousiast mede geïnitieerde en ondersteunde) lokale tafels marktpartijen en gemeenten de handen ineen hebben geslagen om de woningproductie verder aan te jagen en om een substantieel deel daarvan in de vorm van middenhuur woningen te realiseren. Marktpartijen willen die samenwerking in de komende periode graag verbreden naar het aanjagen van de woningproductie bij veel meer gemeenten.

IVBN is dan ook opgelucht door de Kabinetsreactie op de omstreden aanbeveling van Van Gijssel inzake 'tijdelijk lokaal maatwerk'. Dat kan volgens het Kabinet immers alleen als 'lokale partijen voldoende ruimte moeten hebben om middenhuur te realiseren'; als 'partijen blijven samenwerken en onderling toekomstbestendige afspraken maken'. Het Kabinet stelt duidelijk dat het '*niet de bedoeling [is] om het gereguleerde huursegment uit te breiden, bijvoorbeeld via het doortrekken van het WWS*' en vooral dat er sprake moet zijn 'van een *gezamenlijk* verzoek vanuit lokale partijen om te komen tot lokaal maatwerk'.

Ervaringen met de gemeenten Amsterdam en Utrecht inzake meer middenhuur

6. Helaas hebben IVBN-leden de afgelopen maanden teleurstellende ervaringen opgedaan met het vanuit het lokale gemeentebestuur éézijdig doordrukken en opleggen van (veel te strikte) regulering, waardoor er grote projecten met honderden woningen niet zijn door gegaan en ook diverse kleinere projecten zijn gesneuveld. Door institutionele woningbeleggers werd juist beoogd te komen tot intensieve samenwerking met de gemeenten Amsterdam en Utrecht om daar méér middenhuur te kunnen realiseren.
7. In Amsterdam gebeurde dat via het door een aantal beleggers én woningcorporaties opgericht Platform Amsterdamse Middenhuur. Vanuit het PAM werd het aanbod gedaan om samen te werken om tot meer middenhuur te komen. De gemeente Amsterdam ontwikkelde intussen zelf haar eigen beleid (40-40-20; puur inflatievolgende huurverhoging; 25 jaar houdtermijn). In combinatie met het gemeentelijk grondbeleid (met – hoge- minimale grondprijzen als basis in tenders) leidde dat er echter toe dat het voor institutionele woningbeleggers niet langer mogelijk is in te schrijven op majeure middenhuur projecten, omdat de business case niet langer was rond te rekenen en tevens ten koste zou gaan van de kwaliteit van de woningen.
8. Ook in Utrecht werd door IVBN (later samen met de NEPROM) getracht met de gemeente op bestuurlijk niveau in gesprek te komen over samenwerking om tot meer middenhuur te komen. Ook hier had de gemeente eigen beleid inzake middenhuur geformuleerd (vaststelling van aanvangshuur, gekoppeld aan oppervlakte van de huurwoning; 20 jaar houdtermijn; puur inflatievolgende huurverhoging; gemeente Utrecht heeft zelf weinig eigen grond uit te geven, dus het beleid werd ook van toepassing op in privaat bezit zijnde bouwgronden). IVBN heeft de Raad moeten informeren over de negatieve effecten van het beleid op de investeringsmogelijkheden van beleggers. IVBN en NEPROM hebben gezamenlijk nog een ‘investeringsaanbod’ uitgewerkt en aan de Raad aangeboden. Op één belangrijk punt heeft de Raad het gemeentelijke beleid aangepast door bij de nieuwbouw van middenhuur een huurverhoging van 1% boven inflatie toe te staan; waarbij echter extra eisen werden gesteld t.a.v. verduurzaming.
9. Een dergelijk té strikt regulerend beleid inzake middenhuur heeft zwaar negatieve effecten op de grondwaarde. Als de gemeente die effecten zelf niet kan of wil dragen is het investeren voor institutionele vastgoedbeleggers niet langer mogelijk. Momenteel is dat de pijpleiding voor middenhuur/vrije sector huur nog wel gevuld. Het effect op de gemeentelijke bouwproductie wordt pas over enkele jaren zichtbaar.
10. IVBN-leden betreuren het ten eerste dat de nieuwbouw van middenhuur in deze gemeenten speelbal geworden is van politieke wensen die bedrijfseconomisch niet kunnen worden gehonoreerd. Het lokale beleid frustrert dan de woningbouw door té strikte regulering, in plaats van samenwerking tussen markt en lokale overheid die leidt tot het oplossen van de problematiek en het langjarig stimuleren van het middensegment. IVBN-leden zijn zeker bereid tot het maken van maatwerkafspraken met gemeenten over nieuwbouwprojecten als er dan ook daadwerkelijk residueel wordt gerekend met de grondprijs en de gemeenten dus geen onmogelijke voorwaarden opleggen die de nieuwbouw financieel onhaalbaar maken.

Huurstijgingen in de middenhuur / vrije sector huur

11. Er is veel onrust bij zowel huurders als bij de lokale en landelijke politiek inzake huurprijsstijgingen in de middenhuur/vrije sector huur. Vanuit die zorg wordt voorgesteld over te gaan tot (al dan niet zware) regulering. Middenhuur boven de € 711 huur per maand is onderdeel van het vrije sector huursegment. IVBN is van mening dat dat zo moet blijven. Het is uitermate ongewenst als marktpartijen, die dit segment zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad bedienen, daartoe niet langer in staat worden gesteld. IVBN-leden hebben 93% van hun kernvoorraad tussen de € 600 en de € 1000 (en in de vier grote steden tot € 1200). Het business model van institutionele beleggers gaat uit van acceptabele directe rendementen over de gehele exploitatietermijn en is er NIET op gericht om binnen 5 of 10 jaar uit te ponden en dan de waarde-ontwikkeling te incasseren. IVBN-leden exploiteren huurwoningen juist langdurig (20 tot 30 jaar). Het gedrag van institutionele woningbeleggers op de huurwoningenmarkt is overigens niet te vergelijken met dat van kleine particulier verhuurders.
12. Veel publiciteit krijgen de berichten over wederverhuur na mutatie van de huurder. Daarbij vallen de wederverhuurprijzen op van (veelal door kleine particuliere, dus niet door institutionele) verhuurders gestoffeerde of gemeubileerde huurwoningen (ook aan expats). Dat is overigens maar een klein deel van de markt, maar deze worden vaak kortdurend verhuurd en komen dus vaker terug in de cijfers. De enorme schaarste aan huurwoningen in Amsterdam en Utrecht drijft de huurprijzen enorm op. Ook worden er in die gemeenten (vooral ook weer door kleine particuliere verhuurders en –opnieuw- dus niet door institutionele verhuurders) relatief veel eenvoudige koopwoningen gekocht en individueel verhuurd tegen relatief hoge

prijzen. **Het enig echte antwoord op deze schaarste is het zoveel mogelijk bijbouwen van nieuwe huurwoningen.**

13. Overigens moet de publiciteit van de huurverhogingen ook op een ander punt worden genuanceerd. Zo gaan de berichten ook over de nieuwbouw, gerealiseerd door institutionele woningbeleggers, die voor de eerste keer wordt verhuurd. Deze nieuwbouw wordt voornamelijk in de grote gemeenten, met zeer gespannen woningmarkten, opgeleverd en is enkele jaren geleden gekocht tegen hoge grondprijzen en wordt nu onder marktconforme huurprijzen verhuurd. Het gaat daarbij echter wel om relatief grote woningen, kwalitatief hoogwaardig en op goede locaties. Naast nieuwbouw zitten in de huurverhogingscijfers ook gerenoveerde en verduurzaamde huurwoningen, die opnieuw worden verhuurd tegen een aangepaste huurprijs.
14. IVBN-leden verhuren hun huurwoningen marktconform en dat betekent dat het huurverschil bij weder-verhuur slechts beperkt is als de huurwoning de afgelopen drie tot vijf jaar geleden al werd verhuurd. In het verleden was het gebruik om de huur van een zittende huurder eens in de vijf jaar aan te passen aan de markthuur. Dat leidde bij huurders tot onzekerheid en -daar waar de markthuur zich sterk had ontwikkeld- tot een forse éénmalige extra huurverhoging. Om dat te voorkomen is er overgestapt op een jaarlijkse aanpassing van de huur met inflatie plus een opslag. Als de huur op die manier kan meegroeien met de ontwikkeling van de markthuur, hoeft de huur na mutatie dan ook niet veel te worden opgetrokken.
15. IVBN-leden houden zich aan de contractueel met de huurder overeen gekomen jaarlijkse huurverhoging. In veel huurcontracten staat inflatie plus maximaal 3%; in een aantal gevallen is dat inflatie plus maximaal 5%. Dit zijn maximum percentages om aanpassingen aan de markthuur te kunnen doen; de feitelijke huurverhoging is vrijwel altijd lager. In 2016 was de gemiddelde huurstijging in de vrije sector van IVBN-leden 2,2% inclusief 0,6% inflatie, dus 1,4% in reële termen. In 2017 was dat 2,4% inclusief 0,3% inflatie, dus 2,1% in reële termen. De gemiddelde huurverhoging bij zittende huurders van IVBN-leden is de afgelopen jaren zelfs lager dan die van hun gereguleerde huurwoningen. En dat in heel krappe woningmarkt, met sterk stijgende koopprijzen. De vrije huur sector wordt overigens aan de bovenkant stevig begrensd door vergelijkbare (fiscaal stevig begunstigde!) koopwoningen. Is een huurprijs te hoog, kiest men voor koop.
16. Ook bij IVBN-leden komt het voor dat er bij specifieke woningcomplexen na mutatie aanzienlijk hogere huren worden gevraagd die tot onrust bij de zittende huurders leiden. Het gaat dan veelal om complexen waarin de actuele huren een forse achterstand hebben opgelopen op de markthuur door een met de gemeente overeengekomen termijn van huurmatiging na oplevering, maar waarbij dat complex een unieke ligging had en daarmee een hoge kwaliteit. (NB IVBN waarschuwde Amsterdam en Utrecht voor dit effect bij het té strikt reguleren van de nieuwbouw. Ten eerste is daar dan de aanvangshuur al niet op een marktconform niveau, maar ten tweede wordt het woningcomplex met een puur inflatievolgende huur (in reële termen huurbedrijving) relatief gezien steeds goedkoper ten opzichte van de omringende, bestaande woningcomplexen. Na afloop van de 'afpraak-termijn' zullen er dan forse stappen worden gezet naar een marktconform huurniveau, wat je als institutionele belegger liever wilt voorkomen.)

Wat wil IVBN en wat biedt IVBN aan gemeenten?

17. Het belangrijkste is dat IVBN-leden lange termijn betrokken willen zijn en blijven bij de lokale woningmarkt. Het uitgangspunt van IVBN-leden is immers een langdurige exploitatie, met een beperkt maar acceptabel rendement, met kwalitatieve goede woningen op fijne locaties die tot grote huurderstevredenheid leiden.
18. In het kader van de Landelijke Samenwerkingstafel heeft IVBN bijgevoegde publicatie gemaakt. Daaruit blijkt het primaire aanbod vanuit IVBN-leden om heel veel middenhuurwoningen te realiseren. Dat kan in de G40 veelal gewoon marktconform, uitgaande van een reguliere residuele grondprijsbenadering. Indien aanvullend nodig zijn IVBN-leden bereid tot maatwerkafspraken, ervan uitgaande dat het project is 'rond te rekenen'.
19. Voor verdere groei van het middenhuursegment is nodig dat er meer geschikte bouwlocaties komen en dat de plancapaciteit wordt opgevoerd. Beleidsmatig is het verstandig dat een gemeente bij nieuwbouw een minimaal aandeel middenhuur/vrije sector (minstens 30%) opneemt in ieder bestemmingsplan.
20. IVBN-leden zoeken de samenwerking met plaatselijke woningcorporaties, zowel bij de nieuwbouw, als bij sloop/nieuwbouw. IVBN-leden zijn ook geïnteresseerd in het eventueel overnemen van niet-DAEB woningcomplexen. Zoals bekend mogen (administratief gesplitste) corporaties in principe geen nieuwe niet-DAEB-woningen realiseren.