

Wat kunnen institutionele vastgoedbeleggers nog meer bijdragen aan de woningmarkt?

1. Wie zijn we en wat doen we?

De leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) beleggen voor pensioenfondsen en verzekeraars onder meer in huurwoningen. De leden moeten -in hun opdracht- via beleggingen in vastgoed rendement maken, zodat pensioenfondsen en verzekeraars aan hun maatschappelijke verplichtingen kunnen voldoen richting gepensioneerden. Onze leden werken dus 'met andermans geld' en moeten dat zorgvuldig en tegen een zo hoog mogelijk rendement en met weinig risico beleggen. Onze leden exploiteren in NL circa 140.000 huurwoningen, waarvan meer dan de helft als vrije sector huurwoning. Maar liefst 94% van hun woningbezit verhuren zij tussen de € 600 en de € 1000 (en in de G4 tot € 1200). Het 'middenhuur'-segment is daarmee het kernsegment van onze leden. Dat segment wordt onder marktconforme voorwaarden verhuurd en staat direct in concurrentie met de (ruim fiscaal gesubsidieerde) koopwoningenmarkt. De jaarlijkse maximale huurverhoging in de vrije sector is geregeld in het huurcontract en bedraagt overwegend inflatie plus maximaal 3%. De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders in het vrije sectorsegment dat onze leden verhuren ligt overigens aanzienlijk lager dan het maximale percentage en ligt tevens lager dan in onze gereguleerde sector.

Huurverhogingspercentages IVBN-leden

	Gebruikte inflatie NL %	Gereguleerde huur %	Vrije sector Huur %	Reële huurgroei vrije sector %
2013	2,5	4,2	2,7	0,2
2014	2,5	4,1	2,3	-0,2
2015	1,0	2,6	1,9	0,9
2016	0,6	2,4	2,2	1,4

2. Wat doen IVBN-leden in de nieuwbouw?

Institutionele vastgoedbeleggers zijn de 'linking pin' in de Nederlandse woningmarkt tussen de sociale/gereguleerde huur en de koop. Er zijn vanuit institutionele beleggers miljarden beschikbaar om onder marktconforme condities in het vrije sector segment boven de € 711 te beleggen. Beleggen in nieuwbouw in het gereguleerde segment is vanwege de verhuurderheffing voor marktpartijen vrijwel onmogelijk gemaakt. Met de invoering van de Woningwet is er een meer gelijk speelveld ontstaan doordat woningcorporaties niet langer meer met gebruikmaking van staatssteun boven de € 711 actief mogen zijn in de nieuwbouw. Dat heeft er mede toe geleid dat de nieuwbouwproductie van onze leden in enkele jaren is vervijfvoudigd van 1500 nieuwe woningen in 2010 naar 7000 in 2016 en naar verwachting **gaan onze leden dit jaar landelijk 10.000 nieuwe huurwoningen opleveren**. Onze leden zijn in de grotere gemeenten al langdurig en als betrouwbare en gerespecteerde partijen actief met de exploitatie van huurwoningen in de lokale woningmarkten. De in de afgelopen paar jaar opgeleverde nieuwbouw door institutionele vastgoedbeleggers bevat in de G4 relatief veel nieuwe huurwoningen boven de € 1200 huur. Oorzaak daarvan zijn de voor die huurwoningen door gemeenten berekende (hoge) grondkosten (waarvoor veelal tenders worden gehouden voor een maximale grondopbrengst) en de schaarste in de markt van zowel locaties als van concurrerende koopwoningen. Overigens wordt voor die huurprijs dan ook veel kwaliteit en woonoppervlakte geboden om aan de specifieke vraag in het vrije sector huursegment te voldoen. IVBN-leden bouwen ook voor starters, zowel in de vrije sector als ook in de gereguleerde sector.

3. Wat is het grootste probleem om nieuwbouw vrije sector te realiseren?

Er is momenteel in vrijwel alle grotere gemeenten een **schreeuwend tekort aan locaties om middenhuur/ vrije sector huurwoningen** te realiseren, terwijl er bij onze leden kapitaal in overvloed beschikbaar is voor investeringen in Nederlandse middenhuur/vrije sector huur, zowel nieuwbouw als in het overnemen van te liberaliseren corporatiebezit. Helaas komt van dat laatste in de praktijk niets terecht omdat corporaties dat bezit niet willen of niet mogen verkopen. Daardoor kan dat geld niet in de NL economie komen en kunnen corporaties dat niet inzetten voor hun sociale taken. De groei van het middenhuursegment zal dan vooral door nieuwbouw moeten plaatsvinden.

4. Wat vormt voor IVBN-leden een bedreiging van hun geplande nieuwbouw?

In de meest gespannen lokale woningmarkten van Amsterdam en Utrecht heeft het College **een strikte regulering voorgesteld van een deel van het vrije sector huursegment tussen € 711 en € 950 en dat gedurende een veel te lange tijd**. Deze gemeenten willen de aanvangshuren in het middensegment van de vrije sector fors beperken en de huurstijging vastleggen op uitsluitend inflatie. Na mutatie van de huurder moet het huurniveau hetzelfde blijven. De afspraken moeten voor 20 tot 25 jaar gaan gelden. Andere grotere (overige G4 en de G37) gemeenten denken na over regulering van dit deel van het vrije sector segment, terwijl dat bij hen helemaal niet nodig is. (NB Bij géén van de gemeenten bestaan -voor zover wij weten- plannen om ook de koopwoningenmarkt te gaan reguleren, waar de vrije sector huur immers mee concurreert.) De voorgestelde regulering van beide gemeenten zal de lokale woningmarkt (verder) gaan verstoren. De doorstroming zal verminderen en er zal 'scheefwonen' ontstaan in de nieuwbouw-middenhuur. Dit omdat de huurontwikkeling niet langer marktconform mag zijn. Ook de kwaliteit en diversiteit van de lokale woningvoorraad zal afnemen.

De regulering leidt tot een sterk dalende grondwaarde, zowel van gronden van de gemeente als van private partijen, waar woningbouw op zou moeten plaatsvinden. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat deze gemeenten de financiële gevolgen op de grondwaarde niet zullen kunnen of willen opvangen, zeker niet bij private gronden. De ontwikkelende belegger zal met de gemeente immers via een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst ('vrijwillig') tot overeenstemming moeten zien te komen over een bouwplan. Wij waarschuwen voor een situatie dat de gemeente misbruik zou kunnen gaan maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden om een lokaal 'regulerings'-beleid door te zetten en de consequenties daarvan te laten neerdalen bij private marktpartijen. Deze zouden dan via privaatrechtelijke weg 'vrijwillig' en onder 'contractsvrijheid' bepaalde 'afspraken' moeten accepteren. In ieder geval ontstaat nu al terughoudendheid bij marktpartijen in die gemeente en dat alleen al is fnuikend voor het snel verhogen van de nieuwbouwproductie.

5. Waar zijn IVBN-leden toe bereid?

Voor de leden van IVBN is het aanvaardbaar als er in zeer gespannen woningmarkten tussen het College en marktpartijen in goed overleg een aantal **maatwerkafspraken** worden gemaakt om méér nieuwbouwmiddenhuur te realiseren, die woningen langjarig te behouden in dat segment en te komen tot een beheerste huurontwikkeling, in ruil voor aangepaste grondprijzen of financiële compensatie voor grondwaardedaling. IVBN-leden zijn lange termijn investeerders en kunnen daar ook aan voldoen. Echter het principe is: **hoe meer regulering, hoe minder middenhuur**.

IVBN adviseert dan ook aan een gemeente met een zeer gespannen woningmarkt, die meer middenhuur willen realiseren, die onze leden dan jarenlang kunnen blijven exploiteren:

- Stel meer locaties beschikbaar voor institutionele woningbeleggers;
- Hanteer een termijn van 10 jaar in plaats van 20 jaar om een beheerste huurprijsontwikkeling van een nieuwbouwproject af te spreken; maak bijvoorbeeld afspraken voor een déél van een nieuwbouwcomplex; maak desgewenst 'aflopende' afspraken voor ieder tijdvak van vijf jaar;
- Geen 'puur inflatievolgend' huurbeleid, maar een huurprijsbeleid dat de huurontwikkeling in de rest van de lokale woningvoorraad kan volgen;
- Blijf steeds de kwaliteit en diversiteit van de nieuwbouw voorop stellen
- Maak afspraken over toelatingsnormen, over voorrang voor economische gebonden beroepsgroepen en over het voorkomen van 'scheefwonen' (tijdelijke huurcontracten of inkomenstoetsen);
- Laat institutionele woningbeleggers de samenwerking aangaan met de lokale woningbouwcorporaties om plannen af te stemmen en aan te sluiten bij de corporatiemogelijkheden om sociale huur te realiseren en onze mogelijkheden om middenhuur te realiseren