

Hoe IVBN-leden op basis van constructieve afspraken met gemeenten bijdragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor alle woningzoekenden



IVBN-leden investeren kapitaal van institutionele beleggers waarmee uitbetalingen van pensioenen of levensverzekeringen (deels) worden gewaarborgd. Dit doen zij binnen verschillende beleggingscategorieën (woningen, zorgvastgoed, winkels, kantoren en bedrijfsruimten). Doordat IVBN-leden zich niet alleen richten op de toekomstbestendigheid van 'slechts' het betreffende vastgoedobject maar óók op de omliggende omgeving, dragen zij in belangrijke mate bij aan toekomstbestendige wijken en steden. Denk bijvoorbeeld aan een goed voorzieningenniveau, verduurzaming, een aantrekkelijk leefmilieu en goede bereikbaarheid. Alleen met kwaliteitsimpulsen in zowel het vastgoedobject als de omgeving is een stabiel en gezond direct rendement voor pensioenfondsen en verzekeraars mogelijk. Ook het indirecte rendement (waardebehoud en waar mogelijk waardegroei) is belangrijk. Omdat IVBN-leden veelal voor minimaal 25-30 jaar in hun vastgoed investeren en dus niet gericht zijn op snelle winsten, gelden zij als onmisbare samenwerkingspartners voor het Rijk, provincies en gemeenten.

Win-win: met én voor maatschappelijk geld

Om aan de stabiele rendementseisen van pensioenfondsen en verzekeraars te voldoen, leveren IVBN-leden een belangrijke bijdrage in het oplossen van maatschappelijke opgaven, zoals het oplopende tekort aan middenhuurwoningen en zorgwoningen. IVBN-leden helpen hiermee niet slechts de "happy few" maar zij verbeteren het kwantitatieve en kwalitatieve woningaanbod voor een groot deel van de woningzoekenden. Door onder marktconforme voorwaarden te investeren in vastgoed ondersteunen IVBN-leden de uitvoering van verschillende doelstellingen van zowel het Rijk als op lokaal niveau. IVBN-leden treden met gemeenten in

constructief overleg over gemeenschappelijke woningmarkt-opgaven en hoe die opgaven op een constructieve en praktische manier zijn aan te pakken. Wederzijdse afspraken over aanvangshuren, woonoppervlakten, huurverhogingen en realistische grondprijzen. Desgewenst houden IVBN-leden rekensessies om gemeenten mee te kunnen nemen in verschillende scenario's ten aanzien van de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten.

De woningbeleggers aangesloten bij IVBN exploiteren circa 140.000 huurwoningen. 75% van deze woningen wordt verhuurd tussen de € 720 en de € 1000, 15% onder de € 720 en slechts 10% boven de € 1000. In de nieuwbouw leveren IVBN-leden een grote inspanning met bijna 10.000 nieuwe woningen per jaar. De jaarlijkse huurverhoging van zittende huurders bedroeg de laatste zes jaar gemiddeld 0,9% boven inflatie.

In Amsterdam hebben de leden circa 18.000 huurwoningen, waarvan 40% tussen de € 720 en de € 1000 worden verhuurd en 17% onder de € 720. In 2018 hebben IVBN-leden in Amsterdam nog ruim 1300 nieuwe huurwoningen gerealiseerd, waarvan er 475 worden verhuurd onder de € 1000. De in 2019 tot en met 2021 door IVBN-leden in Amsterdam geplande nieuwbouw bedraagt in totaal nog 3500 woningen, waarvan 960 met een markthuur onder de € 986. IVBN-leden realiseren daarmee in Amsterdam dus 27,4% van hun nieuwbouw in het middenhuursegment. Als gevolg van te strenge gemeentelijke eisen komt de bouw van nieuwbouwwoningen in gevaar.

Voorspelbare lange termijn investeringshorizon

Een zelfstandig en solide middenhuursegment (€ 720-€ 950)¹ is noodzakelijk voor een goed functionerende woningmarkt. Op dit moment is het middenhuursegment met ca. 470.000 woningen nog veel te klein. Helaas worden er op zowel landelijk als op gemeentelijk niveau reguleringsvoorstellen gedaan waardoor de groei van dit maatschappelijk belangrijke huursegment op de toppen van het kapitaal-aanbod flink kan worden afgeremd. Het investeringsklimaat voor institutionele beleggers komt door ondoordachte maatregelen en politieke reguleringsdrang in gevaar. Ingegeven door strikte beleggingsrichtlijnen - pensioenfondsen en verzekeraars beleggen immers met maatschappelijk geld - is een voorspelbare lange termijn investeringshorizon essentieel. Beleggingen van pensioenfondsen en verzekeraars mogen niet risicovol zijn en moeten een stabiele cashflow genereren.

Constructieve werkafspraken

IVBN-leden dragen bij aan inclusieve steden waarbij er nadrukkelijk oog is voor de aanwezigheid van verschillende woningtypen, waaronder ook gereguleerde huurwoningen². Diversificatie binnen wijken is belangrijk om de toekomstbestendigheid van woningvastgoed te waarborgen. De exploitatie van nieuw te bouwen gereguleerd woningbezit is daarom ook integraal onderdeel van het woningbeleggingsbeleid van IVBN-leden. Wanneer het in eigendom houden, beheren en verhuren van gereguleerde huurwoningen door gemeenten eenzijdig wordt toegewezen aan woningcorporaties, brengt dit onwenselijke situaties met zich mee. Het is overigens niet ondenkbaar dat voor de exploitatie ervan door IVBN-leden een woningcorporatie wordt betrokken. Dit is dan op basis van vrijwilligheid en na een zakelijke overeenstemming tussen professionele samenwerkingspartners. Voor wat betreft de afspraken tussen gemeenten en IVBN-leden, adviseert IVBN gemeenten om een reëel afspraken-termijn van maximaal 15 jaar te hanteren. Een termijn van >15 jaar is voor institutionele beleggers om uiteenlopende redenen vaak niet haalbaar. Dit houdt overigens niet het voornemen in om nieuwbouwprojecten al direct na 15 jaar te verkopen: de exploitatietermijn is veelal aanzienlijk langer. IVBN adviseert gemeenten zich te richten op wederzijdse afspraken die wél haalbaar en effectief zijn.

Constructieve samenwerkingsvoorstellen

IVBN-leden leveren reeds jaren een substantiële bijdrage in het aanjagen van een solide (huur)woningmarkt. Enerzijds

vervullen IVBN-leden een belangrijke voorbeeldfunctie in het bestrijden en voorkomen van excessen, anderzijds dragen zij bij aan toekomstbestendig woningaanbod. Zorgvastgoed maakt daar belangrijk onderdeel van uit. Pensioenfondsen en verzekeraars hebben op dit moment veel maatschappelijk kapitaal beschikbaar om hun bijdrage verder te vergroten. Het behoud van een verantwoord investeringsklimaat is echter essentieel.

In juli jl. heeft IVBN een 'Middenhuurakkoord' aangeboden aan de gemeenten Amsterdam, Utrecht en het Ministerie van Binnenlandse Zaken, onder de voorwaarde dat er geen 'noodknop' tot stand wordt gebracht op basis van de WOZ of anderszins. Ook moet de voorgenomen beperking van de WOZ-factor in het WWS acceptabel zijn. IVBN-leden willen immers niet in hun bestaande woningbezit geconfronteerd worden met té strak regulerende én onvoorspelbare voorwaarden die een gemeente wil stellen om de bestaande voorraad te reguleren, daaronder begrepen een huisvestingsverordening met een verregaande ingreep in de middenhuur. De absolute focus moet volgende IVBN liggen op de totstandkoming van massale nieuwbouw. Het aangeboden Middenhuurakkoord is ook relevant voor andere gemeenten, bijvoorbeeld met betrekking tot jaarlijkse huurverhogingen, waarvan IVBN voorstelt die verder te matigen.

Het Utrechtse Biedboek, gemaakt voor de overige gemeenten in de provincie, is een voorbeeld van constructieve samenwerking. Dit geldt ook voor het in september jl. gesloten Stadsakkoord Utrecht waarin IVBN-leden constructieve voorstellen doen voor méér middenhuur en doorstroming, mits de gemeente Utrecht voldoende bouwgronden beschikbaar kan stellen en kiest voor stimulerende randvoorwaarden in plaats van een afremmende werking van een noodknop.

Sámen met woningcorporaties

IVBN-leden en woningcorporaties hebben dezelfde lange termijn doelstelling ten aanzien van de woningmarkt en werken in dienst van de samenleving. Constructieve samenwerkingsverbanden met zowel gemeenten als woningcorporaties juichen IVBN-leden van harte toe om op gebiedsniveau een toekomstbestendig woningaanbod te verzorgen en stedelijke vraagstukken te beslechten. In de politiek hebben enkele partijen de opvatting dat woningcorporaties, náást de zware en belangrijke taak die

1) Prijspeil 2019.

2) In 2018 bedroeg het gereguleerd bezit van IVBN-leden circa 30% op landelijk niveau. Bron: Jaarlijkse IVBN-huurenquête.



zij al hebben, ook een gezond middenhuursegment kunnen optuigen. Dit is wettelijk gezien alleen vanuit de beperkte niet-DAEB-tak mogelijk. Vanuit de niet-DAEB-tak mag er echter alleen geïnvesteerd worden tegen dezelfde rendementsvereisten waar andere marktpartijen ook mee te maken hebben. Daar komt bij dat in meeste niet-DAEB-takken van corporaties de kennis en financiële slagkracht ontbreekt. Politici en beleidsmakers zouden er dan ook goed aan doen beleid te ontwikkelen vanuit de zienswijze dat woningcorporaties en professionele lange termijn- beleggers elkaar complementeren- ieder vanuit de eigen sterke kanten- en dat het dus geen kwestie is van óf-óf, maar van én-én.

Voorrangsregelingen

Een passend woonaanbod voor alle huishoudens is voor gemeenten vaak het uitgangspunt, maar door de groeiende tekorten stukt ook de noodzakelijke doorstroming. Voor starters, jongeren, senioren en mensen met zgn. 'sleutelberoepen' wordt het dan steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Met constructieve voorstellen verwachten de IVBN-leden een belangrijke bijdrage te leveren aan de doorstroming binnen lokale woningmarkten. Zo zijn er onder andere concrete plannen gemaakt waarbij professionele beleggers samen met woningcorporaties optrekken om scheefhuurders door te laten stromen naar een aantrekkelijk alternatief in het middenhuursegment. In dit kader hebben IVBN-leden in het voornoemde Middenhuurakkoord voor de twee grootste schaarste-gemeenten ook aangeboden om minimaal 25% van de vrijkomende bestaande middenhuurwoningen met een (nieuwe) aanvangshuur onder de € 950,-³ met voorrang te verhuren aan mensen met zogenaamde "sleutelberoepen" en doorstromers uit de sociale huurvoorraad.

Voorrangsregelingen voor bijvoorbeeld jonge gezinnen in middenhuurwoningen ogen, zeker in eerste instantie, sympathiek. Waar mogelijk en passend willen IVBN-leden meewerken om deze doelgroep goed te huisvesten. We moeten echter voorkomen dat met voorrangsregelingen voor drie- of meerpersoons-huishoudens in appartementen wordt belemmerd dat senioren vanuit een ruime eengezinswoning daar heen kunnen doorstromen - met als gevolg dat ze blijven zitten en die eengezinswoning niet voor gezinnen beschikbaar komt.

Onderscheid IVBN-leden en particuliere verhuurders

Om een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen professionele lange termijn investeerders en andersoortige marktpartijen, hecht IVBN er aan te spreken over de 'private' markt en daarbinnen een uitsplitsing te maken tussen institutionele en andere professionele partijen met een (landelijk) bezit van > 500 woningen en particuliere verhuurders met < 500 woningen. Er zijn slechts enkele tientallen grotere particuliere verhuurders met tussen de 100 en de 500 huurwoningen. Verreweg het grootste deel van de particuliere verhuurders verhuurt minder dan 10 woningen. Volgens IVBN komt een goede duiding van de betrokken partijen de inhoudelijke discussie over de toekomst van de woningmarkt ten goede. Het bezit van institutionele beleggers willen we niet gerangschikt zien als "particuliere" huurwoningen, maar als 'private' huurwoningen. IVBN meent dat de substantiële bijdrage van onze leden aan de nieuwbouw en van steden een onderscheid noodzakelijk maakt.

Tot slot

IVBN is van mening dat de vraag- en aanbod problematiek op de Nederlandse huurwoningmarkt alleen constructief is op te lossen door de nieuwbouw centraal te stellen en door naar "the big picture" te kijken. Beleid maken tegen zich helaas voordoende excessen (als gevolg van niet structureel aangepakte schaarste) of het 'tegen de markt in willen gaan' zorgen niet voor een toekomstbestendige woningmarkt. Professionele samenwerkingspartners moeten er van op aan kunnen dat met hun belangen rekening wordt gehouden. Van alle betrokken ketenpartners wordt hetzelfde commitment en dezelfde mate van verantwoording verwacht. Het maakt dat lange termijn investeerders bestendig beleid kunnen voeren en dat hun beschikbare kapitaal langdurig ingezet kan worden om de tekorten aan huurwoningen aan te pakken. IVBN-leden gelden als onmisbare samenwerkingspartners vanwege hun lange termijn horizon, hun focus op verduurzaming en een evenwichtige woningmarkt. Daarnaast zijn IVBN-leden bereid een substantiële financiële bijdrage te leveren om het aantal nieuwbouwwoningen sterk te vermeerderen, op voorwaarde dat gemeenten óók meebewegen en zorgen voor meer locaties, passende grondprijzen en inzetten op haalbare werkafspraken. IVBN en haar leden gaan hier graag met iedere grotere gemeente over in gesprek.

3) Prijspeil 2019.



IVBN Woningbeleggers

AlterA

www.alteravastgoed.nl

AMVEST

www.amvest.nl



www.asrrealestate.nl

Bouwinvest | Real Estate Investors

www.bouwinvest.nl



www.catella.com

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

www.cbreglobalinvestors.com



www.mn.nl



www.orangecapitalpartners.nl



www.patrizia.ag



www.redevco.com



www.spfbeheer.nl



www.stienstra.nl

syntrus | achmea
real estate & finance

www.syntrusachmea.nl



www.vesteda.com

wonam

www.wonam.nl