

Inbreng Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) voor het Ronde Tafelgesprek (on)betalbaar wonen voor middeninkomens 29 januari

Met de concrete inspanningen van de IVBN-leden om méér nieuwbouw van middenhuur te realiseren en te blijven investeren in ons bestaande bezit, dragen onze leden direct bij aan de betaalbaarheid in de middenhuur en vrije sector. Dan doen we onder marktomstandigheden, met reële markthuren en financieel haalbaar voor middeninkomens. Als de dreigende, vergaande reguleringsdrang van de (landelijke en lokale) politiek in dit marktsegment blijft, kunnen we dat niet meer.

Wij vragen de landelijke politiek dan ook een verstandige weg in te kiezen door de dreiging van een noodknop boven de markt weg te halen, professionele lange termijn investeerders juist niet te verjagen van de markt maar onze investeringskracht te benutten en het brede aanbod te aanvaarden dat wij hebben gedaan om de betaalbaarheid van de middenhuur te verbeteren. Kern daarvan is het verder opvoeren van de nieuwbouw middenhuur en het (wettelijk) beperken van de reguliere jaarlijkse huurstijging in de middenhuur.

Wie zijn we en wat doen we? Leden van IVBN zijn professionele lange termijn investeerders die huurwoningen realiseren voor mensen met een modaal of hoger inkomen. Wij werken voor en met 'andermans geld' om pensioenen en levensverzekeringen te kunnen uitkeren. (Er zijn 3,3 miljoen pensioengerechtigden die een pensioenuitkering ontvangen en 5,6 actieve deelnemers, die pensioen opbouwen.) IVBN-leden zijn onmisbare samenwerkingspartners voor de (lokale) overheid voor het realiseren van meer huurwoningen. De laatste paar jaar realiseerden IVBN-leden per jaar 9.000-10.000 nieuwe huurwoningen op een totale nieuwbouw per jaar van 55.000-65.000 nieuwe woningen. Er staan in Nederland meer dan een half miljoen huurwoningen die door institutionele beleggers zijn gerealiseerd. Onze leden zorgen voor verantwoorde en duurzame investeringen zodat ook starters, senioren en mensen in sleutelberoepen kunnen blijven wonen en werken in onze steden. IVBN-leden exploiteren 75% van hun bestaande huurwoningen in het middensegment, 15% daaronder en 10% daarboven.

Onjuiste beeldvorming over de midden- en vrije sector. Gezien de achtergrond van institutionele beleggers en het maatschappelijk belang van middenhuur-woningen is ons er veel aan gelegen een goede 'huisbaas' te zijn. In de media merken we regelmatig dat de beeldvorming over de huurniveaus en de huurverhogingspercentages in de midden- en vrije sector ongenueanceerd is en niet strookt met de feiten. Zo is de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in de midden- en vrije sectorhuur van IVBN-leden al zeven jaar op rij minder dan 1% boven inflatie.

De aanvangshuurprijs is bij IVBN-leden gebaseerd op kwaliteit, locatie en voorzieningen van de betreffende woning. Voor weder-te-verhuren woningen (dus na een mutatie van de huurder) kan er sprake zijn van een huursprong, als deze woningen voor tienduizenden euro's zijn worden opgeknapt, gerenoveerd en/of verduurzaamd. Als een weder-te-verhuren woning al enkele jaren op markthuur wordt verhuurd en er geen investeringen hoeven te worden gedaan, is er echter geen of maar een beperkte huursprong nodig. Als de woning lange tijd verhuurd is geweest en behoorlijk onder het markthuurniveau is geraakt is wel vaak een huursprong aan de orde, maar vrijwel altijd vinden er dan toch ook investeringen plaats.

Nieuwbouw middenhuur De ruimte om woningen te bouwen in een stad is schaars en de grondprijzen voor middenhuur zijn daar hoog. Het is noodzakelijk dat zowel wij als beleggers als de gemeente (of de private grondeigenaar) de bouw van middenhuur financieel mogelijk maken.

De exploitatieperiode en de jaarlijkse huurstijging hebben grote invloed op de (residueel te berekenen) grondprijs onder middenhuur. Het vinden van geschikte en betaalbare locaties is essentieel om méér middenhuur te realiseren. Het aanleggen van goede OV-verbindingen helpt enorm om nieuwe locaties te vinden en woningen bereikbaar te maken voor bewoners, die ook naar werklocaties en voorzieningen moeten kunnen gaan.

Het bouwen van méér (midden)huurwoningen heeft een prijsdrukkend effect en biedt huurders meer keuzemogelijkheden. Met meer transparantie over reële huurprijzen in relatie tot de kwaliteit van de huurwoning helpen we excessieve huurprijzen te voorkomen.

Om het woningaanbod te kunnen vergroten, pleit de IVBN voor een regionale aanpak. Samen met gemeenten kunnen verschillende maatregelen worden genomen om woningbouw fors te stimuleren. Vooral het aanbod aan middenhuurwoningen moet blijvend worden vergroot. Samenwerking is groeiende tussen professionele lange termijn investeerders, die in de midden- en vrije sector huur functioneren en woningcorporaties die primair in het sociale segment actief zijn. Het overlaten van het middensegment aan woningcorporaties betekent dat miljarden aan investeringsmogelijkheden aan de Nederlandse woningmarkt voorbij gaan.

Beperken van huurstijgingen. Het vastleggen van maximale huurstijgingen biedt zittende huurders meer zekerheid. Het heeft een prijsdrukkend effect en leidt tot fors minder excessen door zogenaamde 'huisjesmelkers', die hun slag willen slaan in een overspannen woningmarkt. Samen met de landelijke politiek wil de IVBN werken aan wetgeving om jaarlijkse huurstijgingen te kunnen maximaliseren.

Het Middenhuurakkoord PLUS. De mogelijkheden om het aanbod van middenhuur te vergroten en huurstijgingen (wettelijk) te beperken heeft IVBN neergelegd in het Middenhuurakkoordⁱ PLUS. De IVBN heeft dit document in juli aangeboden aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en de gemeenten Amsterdam en Utrecht en is ter kennis gebracht van de landelijke politieke partijen. Vanuit IVBN is het gesprek aangegaan met die partijen. Dat heeft geresulteerd in een akkoord met de gemeente Utrecht en hoogstwaarschijnlijk ook met de gemeente Amsterdam. In Utrecht en Amsterdam moet het akkoord de komende vijf jaar leiden tot het bouwen van 4.500 nieuwe middenhuurwoningen in Utrecht en 10.000 in Amsterdam. De reguliere huurverhoging van deze nieuwe woningen is gedurende de eerste 20 jaar beperkt tot inflatie plus 1% maximaal. Daarvoor moeten er dan wel locaties beschikbaar komen en zal Amsterdam haar eigen grondprijs daadwerkelijk residueel moeten berekenen. IVBN heeft tevens aangeboden de reguliere huurverhoging in de bestaande middenhuur in deze steden vrijwillig te beperken tot inflatie plus 1% maximaal en in alle andere steden tot inflatie plus 2,5% maximaal. Voorts zullen IVBN-leden zowel nieuwe als bestaande huurwoningen aanbieden aan met de gemeente overeengekomen doelgroepen.

In novemberⁱⁱ heeft de IVBN haar voorstel voor een *wettelijke* huurbepanking aangeboden. Het voorstel betekent het wettelijk beperken (!) van de jaarlijkse reguliere en reële huurstijging in de midden- en vrije sector met inflatie plus maximaal 7,5% in vijf jaar. Dit betekent een maximale jaarlijkse huurstijging van 1,5% boven inflatie óf bijvoorbeeld drie jaar een maximale huurstijging van 2,5% boven inflatie en vervolgens twee jaar géén stijging. IVBN-leden hebben voorgesteld om deze maatregel wettelijk vast te laten leggen, zodat de gehele vrije huursector hieraan is gebonden en niet alleen professionele partijen, die zijn aangesloten bij IVBN.

Duidelijk moet zijn dat ieder aanbod of overeenkomst met IVBN en/of haar leden van tafel gaatⁱⁱⁱ als er toch een noodknop zou komen of als de dreiging van een noodknop boven de markt blijft hangen.

Beperking WOZ-factor in het WWS. De politiek aangekondigde beperking van de WOZ-factor in het WWS tot maximaal 33% betekent dat de liberalisatiemogelijkheden stevig worden beperkt. De maximale huurniveaus in Amsterdam en Utrecht zullen naar beneden gaan met directe huurverlagingen tot gevolg. Voorheen geliberaliseerde huurwoningen kunnen zelfs terugvallen naar het gereguleerde gebied en vervolgens een verhuurderheffing opgelegd krijgen. Door de WOZ-factor terug te schroeven vermindert de Tweede Kamer de marktwerking waartoe de Kamer in 2015 nog besloot. Dit maakt de politiek voor lange termijn investeerders onwerkbaar. IVBN pleit er in ieder geval voor om een terugval naar gereguleerd te voorkomen; het gaat hier om immers om marktpartijen, voor wie een acceptabel rendement noodzakelijk is. Tevens vindt IVBN dat bij deze stevige ingreep, dat het WWS dan wel moet worden gemoderniseerd door rekening te houden met collectieve voorzieningen in het complex, die ook in de gereguleerde sector steeds meer toepassing vinden, zoals gemeenschappelijk ontmoetingsruimten, buitenruimten, ruimte met gedeelde wasmachines en (elektrische) deel-auto's, -scooters, -fietsen, -steps).

Structureel en anticyclisch bijbouwen. De opgave van 75.000 nieuwe huurwoningen per jaar is voor de werkelijke behoefte te laag en wordt de komende jaren waarschijnlijk niet gehaald door gebrek aan bouwlocaties, beperkte bouwcapaciteit en de naweeën van de stikstof- en PFAS-crisis. Veel méér bouwen (en vooral ook anticyclisch bouwen) moet mogelijk zijn door lange termijn afspraken te maken met professionele lange termijn vastgoedbeleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten, waar nodig onder leiding en verantwoordelijkheid van provincies en uiteindelijk van het Rijk. Voor gemeenten geldt dat zij de grondprijs onder de middenhuur daadwerkelijk residueel moeten gaan vaststellen. Voor de (landelijke en lokale) politiek betekent dat aan professionele lange termijn investeerders duidelijkheid moet worden geboden over de dreigende ingrepen, zoals de noodknop en de WOZ-beperking in het WWS. Deze investeerders hebben een consistent en lange termijn overheidsbeleid nodig om op de woningmarkt te kunnen blijven investeren. Er zijn politieke partijen die vinden dat 'beleggers' van de woningmarkt weggejaagd moeten worden. Van deze partijen willen we horen of dat ook geldt voor de leden van IVBN, professionele lange termijn partijen, die overwegend met en voor andermans pensioengeld investeren en daarmee een grote maatschappelijke bijdrage leveren.

Van Blokland / Bontrop 22 januari 2020

ⁱ Zie ons [persbericht van 2 juli](#): 'IVBN biedt een Middenhuurakkoord aan'.

ⁱⁱ Zie ons [persbericht 9 november](#): 'IVBN-leden willen zekerheid bieden aan zittende huurders in de vrije sector'

ⁱⁱⁱ Zie [Vastgoedmarkt 14 januari](#): IVBN: 'Bij noodknop iedere deal van tafel'