Maart 2019

IVBNvisie: op de dreigende regulering van het midden- en vrije huursegment

Professionele lange termijn beleggers op de Nederlandse huurwoningmarkt

Hoe IVBN-leden de Nederlandse woningmarkt vlot kunnen trekken

Op naar het benutten van kansen en mogelijkheden

De enorme tekorten op de Nederlandse woningmarkt spelen in de provinciale verkiezingsstrijd een belangrijke rol. Passend en voldoende aanbod voor álle Nederlandse huishoudens is de inzet. De woningmarkt zit immers volledig op slot. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de concrete doelstelling op tafel gelegd om tot 2025 circa 75.000 woningen per jaar bij te bouwen. Geen gemakkelijke opgave in een markt waarbinnen verregaande regulering op de loer ligt, bouwkosten en grondprijzen steeds hoger oplopen en geschikte bouwlocaties in een te laag tempo worden toegevoegd. Een constructieve samenwerking tussen marktpartijen en overheden is daarom essentieel. IVBN-leden vervullen een belangrijke aanjagersrol en gelden als dé samenwerkingspartner van de overheid, zowel op provinciaal als op landelijk en lokaal niveau. IVBN-leden kenmerken zich immers als professionele lange termijn beleggers met een nadrukkelijke maatschappelijke focus op zowel nieuwbouw als de verduurzaming van bestaand huurwoningvastgoed.

In de afgelopen twee jaar hebben IVBN-leden meer dan 10% van alle gerealiseerde nieuwbouw voor hun rekening genomen, waarvan het grootste gedeelte als middenhuur aan de woningvoorraad is toegevoegd.

Provincies staan samen met lokale overheden voor steeds complexere opgaven op de Nederlandse huurwoningmarkt. IVBN heeft hier eerder deze maand een leaflet aan gewijd. Provinciale en lokale overheden staan er niet alleen voor en dat is een positief vertrekpunt. Professionele lange termijn beleggers staan klaar om een waardevolle bijdrage te blijven leveren. IVBN-leden hebben niet alleen het benodigde investeringskapitaal, er is ook sprake van een gedeelde lange termijn horizon.
IVBN-leden beschikken over het commitment én de slagkracht om een brug te slaan tussen de alsmaar groter wordende kloof tussen de koopwoningmarkt en de sociale huurwoningvoorraad met de toevoeging van veel meer middenhuurwoningen (prijsklasse € 720 - €1.000/ € 1.200) binnen de vrije huursector.

Met nog geen 10% van de bijna 3 miljoen huurwoningen is de geliberaliseerde huursector in Nederland al veel te klein. 80% van de Nederlandse huurmarkt is in handen van woningcorporaties. Wanneer het veel te kleine vrije huursegment wordt gereguleerd, zullen professionele lange termijn investeerders zich terugtrekken van de Nederlandse woningmarkt en komen de middenhuurwoningen- waar zoveel behoefte aan is- er niet.

Regulering van de vrije huursector werkt averechts

Er dreigt echter zand in de motor te komen. De noodzakelijke toevoeging van nieuwe middenhuurwoningen dreigt ernstig gefrustreerd te worden door het aanbrengen van onzekerheden in overheidsbeleid. Op aandringen van enkele grote gemeenten pleit de landelijke politiek voor een regulering van het midden- en vrije huursegment om excessieve huren tegen te gaan ("de noodknop"). IVBN zet grote vraagtekens bij de huidige beeldvorming omtrent excessieve huren omdat die voornamelijk lijken te zijn ingegeven door particuliere verhuurders met gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen in Amsterdam, grotendeels bestemd voor de expats-markt. Gelukkig stelt de politiek wel als absolute voorwaarde dat die regulering niet ten koste mag gaan van de nieuwbouw. IVBN stelt dat het aanbrengen van een noodknop zal leiden tot zowel een zeer aanzienlijke daling en temporisering van de nieuwbouw als tot vermindering van investeringen in bestaande huurwoningen (denk aan verduurzaming).

Het paradoxale effect van regulering is dat de kapitaalimpuls als eerste in de meest gespannen woongebieden zal afnemen of mogelijk zelfs zal uitwijken naar andere beleggingscategorieën (al dan niet over de Nederlandse grenzen). Doordat er geen solide middenhuursegment tot stand wordt gebracht, blijft de Nederlandse woningmarkt op slot zitten. Daarnaast zijn er ook geen partijen op de Nederlandse huurwoningmarkt actief die de grootschalige investeringen van IVBN-leden over kunnen nemen. Buitenlandse partijen zullen immers tegen dezelfde problemen aanlopen als Nederlandse lange termijn beleggers. Woningcorporaties zijn ook geen alternatief voor middenhuur; zij richten zich immers op sociale huur. En particuliere beleggers realiseren nauwelijks nieuwbouw in het midden-en vrije huursegment en focussen zich met name op transformatieprojecten. De oproep van IVBN aan minister Ollongren en de lokale overheden is dan ook om de absolute meerwaarde van professionele lange termijn beleggers te koesteren- niet alleen vanwege de (financiële) slagkracht, maar ook vanwege de overeenkomstige maatschappelijke focus. De enige echte oplossing voor het tekort is veel méér middenhuurwoningen te bouwen.

IVBN-leden hebben in Amsterdam gezamenlijk 17.720 huurwoningen, waarvan 7.200 (40%) middenhuur met een huidige huur onder de € 986. De pijplijn voor Amsterdamse nieuwbouw door IVBN-leden loopt nu snel leeg vanwege de gestelde te zware voorwaarden. Van de reeds geplande nieuwbouw in Amsterdam wordt circa 30% in de middenhuur gerealiseerd. IVBN-leden voorzien dus voor een belangrijk deel in de doorstroming in Amsterdam. Een (dreiging van een) noodknop zet nog meer rem op de investeringen.
In de afgelopen zes jaar hebben IVBN-leden in de vrije sector een reële huurverhoging van gemiddeld 0,9% doorgevoerd. Van excessen door professionele lange termijn beleggers is geen sprake.

Focus op maatschappelijk verantwoord investeren

IVBN-leden hebben van nature een sterke focus op sociale, maatschappelijke en duurzaamheidsvraagstukken omdat er overwegend met pensioengeld wordt belegd en daar continue verantwoording over wordt afgelegd. De gehele beleggingsstrategie van deze professionele lange termijn beleggers is gericht op maatschappelijk verantwoord investeren. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op de verduurzaming van huurwoningvastgoed, huurderstevredenheid en duurzame steden en gemeenschappen. Gezamenlijk willen zowel overheden als IVBN-leden voorzien in het huisvesten van starters,

senioren en mensen met zogenaamde 'sleutelberoepen". Mensen die nu tussen wal en het schip dreigen te vallen en die bij uitstek geholpen kunnen worden met een huurwoning in het middenhuursegment, aangepast aan de huidige (duurzaamheids)vereisten. Een logische conclusie is dan ook dat de overheid, de huurwoningmarkt en de beleggingsmarkt elkaar niet alleen nodig hebben, het zijn ook belangrijke tandwielen die elkaar versterken- mits juist op elkaar afgestemd (en dus zonder zand ertussen!).

IVBN-leden zetten vol in op duurzame beleggingsportefeuille. Circa 80% van de huurwoningen van IVBN-leden heeft op dit moment een groen energielabel.

IVBN-leden zijn stabiele en constructieve samenwerkingspartners

De Nederlandse woningmarkt kan alleen functioneren wanneer er een solide én zelfstandig functionerend middenhuursegment aan wordt toegevoegd. Professionele lange termijn beleggers hebben zowel de middelen als de benodigde mindset om de maatschappelijk zeer gewenste bijdrage te leveren. De (lokale) politieke wens van enkele zeer grote steden- om de vrije huurmarkt te gaan reguleren, schaadt het vertrouwen van IVBN-leden in overheden in ernstige mate. Door de invoering van de verhuurderheffing in 2013 op de gereguleerde woningvoorraad zijn de investeringen van professionele beleggers binnen dit huursegment nauwelijks meer haalbaar. Hetzelfde dreigt nu voor het midden- en vrije huursegment. IVBN adviseert het Rijk, de provincies en de gemeenten dan ook om de (dreiging van) een noodknop zo snel mogelijk weg te nemen. In plaats daarvan moet de absolute focus komen te liggen op overleg op maat voor méér nieuwbouw van middenhuur waarvoor voldoende harde plancapaciteit en passende grondprijzen nodig zijn. Er staat namelijk te veel op het spel. Het maken van verkeerde keuzes is funest voor de Nederlandse woningmarkt en is politiek zeer onverstandig. Het zoeken van (meer) aansluiting bij professionele lange termijn beleggers is de enige mogelijkheid om de dringende maatschappelijke opgaven te beslechten.

Een win-win situatie omdat dan alle neuzen dezelfde kant op wijzen. IVBN-leden zijn aantoonbaar de onmisbare én stabiele samenwerkingspartners voor het Rijk, de provincies en gemeenten in de totstandkoming van een gezonde (middenhuur)woningmarkt.

De meerwaarde van professionele lange termijn beleggers wordt steeds vaker publiekelijk bevestigd. Zo hebben recentelijk acht IVBN-leden aan de Utrechtse gemeenten het Utrechts Biedboek Middenhuur aangeboden. Concrete doelstelling: de komende jaren 7.000 nieuwbouwwoningen aan het middenhuursegment toevoegen om zo de doorstroming binnen de Provincie Utrecht op gang te brengen.

IVBN leden 2019

AlterA	www.alteravastgoed.nl
AMVEST	www.amvest.nl
apg	www.apg.nl
a.s.r. de nederlandse verzekerings maatschappij voor alle verzekeringen	www.asrrealestate.nl
AXA Real Estate An AXA Investment Managers Company	www.axa-realestate.com
Blue Sky Group	www.blueskygroup.nl
Bouwinvest Real Estate Investors	www.bouwinvest.nl
CBRE GLOBAL INVESTORS	www.cbreglobalinvestors.com
CROMWELL PROPERTY GROUP	www.cromwellpropertygroup.nl
DELTA VASTGOED	www.delavastgoed.nl
EUROCOMMERCIAL	www.eurocommercialproperties.com
KLEPIERRE	www.klepierre.com
MN	www.mn.nl
nsi	www.nsi.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA WERTE ENTSCHEIDEN	www.patrizia.ag
PGB pensioendiensten	www.pgbpensioendiensten.nl
PGGM	www.pggm.nl
Rabobank	www.rabobank.com
REDEVCO	www.redevco.com
Schiphol Your office at Amsterdam Airport	www.schiphol.nl/realestate
SPF Beheer bv	www.spfbeheer.nl
stienstra.nl	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrusachmea.nl
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	www.urw.com
vesteda	www.vesteda.com
WERELDHAVE	www.wereldhave.com
wonam	www.wonam.nl

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

WTC Den Haag
Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84A
2595 BR Den Haag

Tel. 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl