Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

Januari 2022

De Nederlandse woningmarkt en de dreigende regulering van aanvangshuren in de vrije huursector. Wat IVBN wil meegeven aan de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Baak van Kortgene, Amersfoort - CBRE IM

Op 15 december jl. was het eindelijk zover: De vier politieke partijen VVD, D66, CDA en ChristenUnie hebben hun langverwachte Coalitieakkoord gepubliceerd. IVBN werd positief verrast door de erkenning van de prominente rol van institutionele beleggers voor middenhuur. Ook kondigt Rutte IV aan de nieuwbouw structureel te willen verhogen tot 100.000 woningen per jaar, conform de Actieagenda Wonen van 34 partijen waaronder IVBN. Tegelijkertijd stelt het Coalitieakkoord dat middenhuurwoningen (tussen € 750 en € 1000) een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt. Gelukkig met de premisse dat voor institutionele beleggers rendabel moet blijven om in deze woningen te investeren. Hopelijk ziet de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in dat dit niet alleen voor investeringen in nieuwbouw, maar ook voor verduurzamings- en woningverbeteringsinvesteringen in bestaande bouw van even groot belang is om de woningmarkt leefbaar, aantrekkelijk en betaalbaar te maken voor iedereéén.

Een solide en gezond midden- en vrije huursegment is essentieel om de noodzakelijke brug te slaan tussen sociale en andere gereguleerde huurwoningen enerzijds en koopwoningen anderzijds. Voor de mensen die willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning of een grote koopwoning willen verruilen voor een huurappartement of voor de mensen die (nog) geen woning willen of kunnen kopen, is er op dit moment veel te weinig aanbod. Een politieke focus op meer kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming van verouderde midden- en vrije sectorhuurwoningen is dus belangrijk. In de afgelopen decennia dragen veel institutionele beleggers hieraan bij, want de woningcorporaties moeten vanuit hun kerntaak vooral actief zijn het sociale huursegment. **Hiervoor is een voorwaardenscheppende overheid en een consistent en lange termijn beleid essentieel, om de vaart te kunnen maken die nu zo hard nodig is.**

De Nederlandse woningmarkt omvat in totaal 7,8 miljoen koop- en huurwoningen. Slechts een beperkt aandeel van deze woningen- circa 540.000 woningen- zijn vrije sector huurwoningen. Het grootste deel hiervan zijn middenhuurwoningen. Slechts 110.000 ofwel maar 18% heeft een maandelijkse huurprijs boven de €1.000[1]. Op dit moment lijkt er voldoende politiek draagvlak te zijn om de huren boven de €1.000,- te reguleren. Een uitermate klein deel van de woningmarkt dus. GroenLinks wil zelfs de gehele vrije sector gaan reguleren EN het WOZ-aandeel uit de woningwaarderingsstelsel halen[2].

1) Staat van de Woningmarkt (2021), WoOn 2018.
2) Wet Eerlijke Huur, ingediend op 30 maart 2021.

DuinCarré, Rotterdam- Heimstaden

De Actieagenda Wonen is een samenwerkingsverband van 34 partijen die een integraal aanbod hebben gedaan aan het nieuwe kabinet om in de komende 10 jaar 1 miljoen woningen bij te bouwen. De afgelopen jaren namen institutionele build-to-rent beleggers zelfs meer dan 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie voor hun rekening en op dit moment is er voldoende kapitaal beschikbaar om dit percentage zelfs te verdubbelen. Belangrijke voorwaarden voor marktpartijen zijn dat gemeenten grondprijzen daadwerkelijk residueel berekenen en dat de aanvangshuurprijzen marktconform te bepalen blijven.

Zelfregulering is key

Om gezamenlijk iets te kunnen doen aan de enorme woningschaarste, de oplopende huurprijzen én woonlasten, moeten politici ervoor zorgen dat betrouwbare en maatschappelijk betrokken (markt) partijen hun onmisbare werk kunnen blijven doen. Ten aanzien van nieuwbouw door institutionele en andere professionele beleggers in het middenhuursegment- ook specifiek voor ouderen- en door woningcorporaties in het sociale huursegment. Ten aanzien van transformatie van boventallig verklaarde kantoor- en winkelpanden door daarin gespecialiseerde marktpartijen. En ten aanzien van Goed Verhuurderschap, het verduurzamen en het up-to-date houden van bestaande huurwoningen door álle verhuurders.

Van alle (markt)partijen die op de woningmarkt actief (willen) zijn, moet een maatschappelijke bijdrage worden gevraagd.

Dat betekent dat malafide verhuurpraktijken keihard en *gericht* moeten worden aangepakt. Politici en beleidsmakers vinden bonafide beleggers en verhuurpartijen hierover steevast aan haar zijde. Vanuit brancheorganisatie IVBN denken we hierover constructief mee met het Rijk en gemeenten. Dat heeft in 2019 geresulteerd in een integraal IVBN-Middenhuurakkoord en in 2021 heeft IVBN zich gecommitteerd aan de Actieagenda Wonen. **Namens de institutionele beleggers ziet IVBN de oplossing in een werkbare vorm van zelfregulering die voor de gehele verhuurmarkt moet gelden.** Dat betekent dat de jaarlijkse huurverhogingen kunnen worden gemaximeerd (het voorstel van IVBN werd helaas slechts deels! overgenomen door PvdA-politicus Nijboer die er een wet van heeft gemaakt) en dat ook niet-professionele verhuurders transparant moeten zijn over de prijs-kwaliteitverhoudingen van hun huurwoningen in verhuuradvertenties. Hierover is IVBN samen met Vastgoed Belang en Aedes in gesprek met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met als doel een Convenant Transparantie Aanvangshuurprijzen voor de vrije huursector[3].

3) Zowel de cap op de jaarlijkse reguliere huurverhogingen en meer transparantie in de gehele vrije huursector, vinden hun oorsprong in het IVBN-Middenhuurakkoord uit 2019.

Hét grote vraagstuk van dit moment

In de debatten in de Tweede Kamer der Staten-Generaal en in de publieke opinievorming over regulering vieren *ondoordachte deel*oplossingen hoogtij. Er wordt voorbij gegaan aan de negatieve impact dat dit heeft op het investeringsklimaat van welwillende- maar aan strenge regels gebonden (denk aan De Nederlandsche Bank en de AFM)- partijen, zoals institutionele beleggers. Dit komt doordat politici de begrippen 'betaalbare huren' en 'aanbod betaalbare huurwoningen' onterecht op één lijn brengen.

Wanneer de aanvangshuren in de vrije huursector zonder enige vorm van marktconformiteit en/of compensatie via regelgeving wordt afgedwongen, heeft dit een negatieve impact op de nieuwbouwproductie en de verduurzaming (= lagere woonlasten).

En iedere politicus die vervolgens nog te gemakkelijk denkt dat de 'dure' huurwoningen door middel van uitponden zullen opduiken in het 'betaalbare' koopsegment, komt bedrogen uit. Gezien de huidige spanning op de koopwoningmarkt zullen deze huurwoningen direct verdwijnen naar het dure koopprijzensegment waardoor een starter of een persoon met een middeninkomen alsnog achter het net vissen.

Er zijn gelukkig ook politici die langzamerhand beginnen aan te voelen dat voorzichtigheid en een betere informatiepositie op zijn plaats is voordat verregaande reguleringsbesluiten genomen kunnen worden. In februari 2021 heeft deze voorzichtigheid geresulteerd in een aangenomen onderzoeksmotie van D66 die de regering oproept om een onderzoek te starten naar de mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector én de gevolgen van deze verschillende mogelijkheden.[4] Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft Stec Groep gevraagd om een onderzoek te doen naar het eerste deel van deze motie (de mogelijkheden) en heeft Brink gevraagd om het tweede deel op zich te nemen (de gevolgen). Op Prinsjesdag 2021 zijn de rapporten van onderzoeksbureaus Stec Groep[5] en de Brink[6] naar buiten gebracht.

4) Kamerstuk 35 488 nr. 15.
5) Geuting, E., Lentferink, L., e.a., Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur. Stec Groep.
6) Consequenties huurprijsregulering. Analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen. Brink.

Groot Hertogin, Den Haag- Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De vliegwielfunctie van institutionele beleggers

De onderzoeksrapporten van Stec Groep en Brink over de mogelijke reguleringsvormen van de aanvangshuren in de vrije huursector onderstrepen de 'vliegwielfunctie' van institutionele belegger in de nieuwbouw door de afname van grote aantallen midden- en overige vrije sector huurwoningen. Zorgvastgoed, en meer specifiek ouderenhuisvesting is zeker ook het vermelden waard omdat door de toevoeging van passende woonruimte voor ouderen, de doorstroming op de reguliere woningmarkt nog eens extra wordt aangejaagd. Door die gegarandeerde afname kan de ontwikkelaar óók met de start bouw van koopwoningen en corporatiewoningen beginnen.

De twee belangrijkste reguleringsvoorstellen die in beide onderzoeken zijn onderzocht zijn het doortrekken van het woningwaarderingsstelsel- thans gehanteerd voor huurwoningen in het gereguleerde huursegment- tot een bepaald puntenaantal in de vrije huursector en het cappen van de aanvangshuurprijs op een bepaald percentage van de WOZ. Aangezien dit tweede reguleringsvoorstel reeds in 2020 het onderspit heeft gedolven door een pertinente afwijzing van zowel marktpartijen als gemeenten, ligt het simpel doortrekken van het woningwaarderingsstel voor politici meer voor de hand. Ook omdat het gaan reguleren van 4 of 5% van de WOZ volgens de onderzoekers relatief meer effect heeft op de periferie dan in de gespannen woningmarkten.

Alarmerende conclusie van Stec Groep en Brink is echter wel dat zowel een WOZ-cap als het doortrekken van het woningwaarderingsstelsel tot een bepaald puntenaantal grote negatieve gevolgen heeft voor investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming.

Het woningwaarderingsstel is in zijn huidige vorm een verouderd systeem dat niet meer aansluit op de eisen die tegenwoordig aan het gehuurde worden gesteld. Zo houdt dit systeem geen of onvoldoende rekening met de verduurzamingsinvesteringen, de kwaliteit van keukens en sanitair, buitenruimten, gemeenschappelijke ruimten en specifieke diensten, ligging, parkeren, beveiliging, de levensloopbestendigheid of eventuele zorgfunctie van wooncomplexen. Ook geldt voor elke gemeente in Nederland precies dezelfde puntentoekenning en dat doet geen recht aan het verschil in de mate van de gespannenheid binnen de ene gemeente (bijvoorbeeld Amsterdam) ten opzichte van een andere (bijvoorbeeld Heerlen). We zien nu al dat de maximale huurniveaus uit de WWS-tabel van gereguleerde huurwoningen in de gespannen woningmarkten duidelijk ónder de marktconforme huurprijzen liggen. En in de meer ontspannen lokale woningmarkten is dit juist andersom.

IVBN is en blijft constructieve samenwerkingspartner

De politiek zoekt de oplossing in het gaan reguleren van de middenhuur en wellicht ook de rest van de vrije huursector. Maar daarbij moeten zelfregulerende voorstellen vanuit professionele en maatschappelijk betrokken investeerders uiteraard worden meegenomen.

Politici en beleidsmakers zijn begonnen met het uitpikken van een aantal doordachte voorstellen van IVBN, maar het is hoog tijd dat het *grote geheel* van de woningmarkt wordt doorzien.

IVBN vreest dat er uiteindelijk voor een te simpele en ondoordachte vorm van regulering wordt gekozen.

Vanuit IVBN lobbyen we er sterk voor dat marktconformiteit voor de vrije huursector het uitgangspunt blijft. Dat is belangrijk zodat het investeringsklimaat voor nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteerders- die aan strenge regels zijn gebonden- verantwoord blijft. Dit geldt voor institutionele beleggers die voor en met pensioen- en verzekeringsgeld werken. Het is voor hen noodzakelijk om rendement te maken, zowel financieel als maatschappelijk. Een uniek mechanisme omdat al dit rendement ten goede komt aan elke Nederlander. Direct, in de vorm van pensioen- en verzekeringsuitkeringen. En indirect, doordat steden leefbaar, inclusief en bereikbaar worden voor iederéén, doordat er bijvoorbeeld méér en kwalitatief hoogwaardige huurwoningen, met name in het veel te kleine middenhuursegment, bijkomen.

Naast marktconformiteit is het ook belangrijk dat er door politici voor de lange termijn beleid wordt uitgezet, zodat er rust wordt gecreëerd en alle partijen zich kunnen richten op hun maatschappelijke bijdrage. Wet- en regelgeving moet zodanig zijn uitgedacht dat vele tussentijdse aanpassingen niet nodig zijn. Omdat er veel typen beleggers en verhuurders zijn, zal nieuwbouw alleen voor de grote professionele partijen haalbaar zijn. Maar het brengen van maatschappelijke rust, door de verhuur van goed geïsoleerde woningen en het ten uitvoer brengen van Goed Verhuurderschap is wat IVBN betreft te allen tijde de basis.

IVBN blijft zich ook in deze politieke roerige tijden constructief opstellen richting politici, beleidsmakers en natuurlijk de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Vanuit onze overkoepelende blik op de woningmarkt en met een focus op de kansen en mogelijkheden die nu voorliggen. Ons doel is om te verregaande regulering te voorkomen, zodat institutionele woning- en zorgvastgoedbeleggers en andere bonafide (markt)partijen hun maatschappelijke bijdrage kunnen blijven leveren voor een gezonde woningmarkt in Nederland.

IVBN Woningbeleggers

AlterA	www.alteravastgoed.nl
AMVEST	www.amvest.nl
a.s.r. real estate	www.asrrealestate.nl
Bouwinvest Real Estate Investors	www.bouwinvest.nl
bpd woningfonds	www.bpd.nl
CATELLA	www.catella.com
CBRE Investment Management	www.cbreim.com
Heimstaden	www.heimstaden.nl
MN	www.mn.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA	www.patrizia.ag
REGGEBORGH	www.reggeborgh.nl
stienstra wonen	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrus.nl
vesteda	www.vesteda.com
wonam	www.wonam.nl

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

www.ivbn.nl

Elisa Bontrop
senior beleidsadviseur Woningmarkt en Zorgvastgoed
e.bontrop@ivbn.nl
T 070 - 3000 371