



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

Aan de Raad van de gemeente Utrecht
t.a.v. de griffier, mevrouw M. van Hall
Korte Minrebroederstraat 2
3512 GG Utrecht
Per mail: m.van.hall@utrecht.nl

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

Briefnummer: 2017.131

Den Haag, 20 juli 2017

Betreft: **College voorstel 8582 Actieplan Middenhuur**

Geachte raadsleden,

Uw Raad spreekt zich 31 augustus uit over het voorstel van het College inzake het Actieplan Middenhuur. De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)ⁱ wil daar graag, mede namens haar leden, een eerste reactie op geven. IVBN en haar leden herkennen de in het Collegevoorstel uitgesproken uitdaging, die er voor gemeente én marktpartijen gezamenlijk ligt!

De afgelopen jaren hebben onze leden een zeer belangrijk deel van de Utrechtse nieuwbouw in het huurprijssegment boven de € 711 gerealiseerd. Volgens de gemeente bestaat er (voornamelijk vanuit onze leden) in Utrecht een pijlpijn van circa 3500-4000 aan nieuwe midden- en vrije sectorhuurwoningen. In verband met die pijlpijn merkt IVBN met instemming op dat het door het College voorgestelde 'middenhuurbeleid' alleen betrekking zal hebben op nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt.

Over het Collegevoorstel aan de Raad heeft echter nog geen overleg tussen gemeente en betrokken institutionele vastgoedbeleggers kunnen plaatsvinden. Dat wordt direct na de zomervakantie (mede op ons verzoek) nog georganiseerd.

IVBNⁱⁱ gaat ervan uit dat er nog ruimte is om tot aanpassing van het voorstel te komen. Het Collegevoorstel gaat namelijk uit van een strikte regulering van nieuwbouw-middenhuur tussen € 711 en € 950. IVBN vreest dat een te strikte regulering juist leidt tot *vermindering van het nieuwbouw aanbod* in dit segment en dat het de *lokale woningmarkt (verder) gaat verstoren* (bijvoorbeeld door het ontstaan van 'scheefwonen' in de nieuwbouw-middenhuur).

IVBN heeft er begrip voor dat het College nadere afspraken wil maken om in een extreem gespannen woningmarkt als Utrecht te komen tot een beheerste huurontwikkeling van nieuwbouw-middenhuur als daarvoor grondprijzverlaging plaatsvindt. Hoe meer regulering, hoe groter echter het effect op de grondprijs zal moeten zijn, omdat marktpartijen alleen tegen een marktconform rendement kunnen investeren. In het Collegevoorstel wordt als kanttekening opgemerkt dat 'het Actieplan Middenhuur een prijsdrukkend effect op de (grond-)opbrengsten zal hebben', maar dat wordt niet verder onderbouwd of toegelicht. Dat maakt het voor de Raad moeilijk een afweging te maken en tot een inschatting te komen of het voorgestelde beleid zal gaan werken.

Wij hopen dat het overleg tussen gemeente en institutionele vastgoedbeleggers er toe leidt dat er een goede balans gevonden kan worden tussen de bestuurlijke bedoelingen van het College met de woningmarkt, een acceptabel blijvende grondopbrengst voor de gemeente en de mogelijkheden van onze leden om tegen een voor hen acceptabel en marktconform rendement te kunnen investeren. Onze leden willen dat immers graag (blijven) doen om de Utrechtse woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief te versterken.

Een van de belangrijkste manieren om de extreem gespannen woningmarkt te bestrijden is het creëren van zoveel mogelijk nieuw aanbod. En dat kan door het beschikbaar stellen van nog meer locaties voor midden- en vrije sector huur. Ook het liberaliseren van een deel van de daartoe geschikte bestaande corporatievoorraad zal substantieel helpen om het tekort aan middenhuur te bestrijden.

Het is voor IVBN en onze leden dus begrijpelijk en aanvaardbaar dat het College een aantal maatregelen wil nemen om nieuwbouw-middenhuur te realiseren en te behouden. Het College is immers bereid 'passende grondprijzen' te gaan rekenen om het aanvangshuurniveau fors te kunnen verlagen. De grondwaarde hangt bij residueel rekenen tevens af van de door het College gewenste kwaliteit in combinatie met dat door het College gewenste aanvangshuurniveau. Ook wil het College een langdurige beheerste huurprijsontwikkeling, gelet op de schaarste in de markt. Dat zou wat ons betreft dan betekenen om bijvoorbeeld voor tien jaar -ook na mutatie van de huurder- de woning in hetzelfde huurprijssegment beschikbaar te houden. IVBN acht het niet verstandig die afspraken voor nog langer dan tien jaar te maken, ook al omdat de grondprijs dan nog verder omlaag moet.

Vanuit IVBN vinden wij het onverstandig om de huurprijsontwikkeling gedurende maar liefst 20 jaar puur op inflatie te willen houden. Deze beperking tot 'puur inflatie' leidt tot een zeer substantiële daling van de grondwaarde. Maar het betekent ook verstoring van de lokale woningmarktⁱⁱⁱ omdat deze nieuwbouwcomplexen volledig uit de pas gaan lopen met de gemiddelde huurontwikkeling van bestaande huurwoningen in Utrecht en nog sterker gaan afwijken van het marktconform huurniveau. Bewoners van deze nieuwbouwcomplexen komen in een bevoorrechte positie, omdat de huurprijsontwikkeling van hun complex sterk gaat afwijken van de huurontwikkeling^{iv} in de rest van de stad.

Hoewel het College een aantal verschillende doelgroepen noemt, die ze graag zou willen bedienen met 'nieuwbouw middenhuur', lijkt het verstandig ook te overleggen over eventueel te hanteren inkomensgrenzen voor (een deel van) een nieuwbouwcomplex middenhuur. Ook lijkt het verstandig te spreken over het voorkomen van 'scheefwonen'. Het is voorstelbaar dat bijvoorbeeld de groep 'net afstudeerden' een snelle inkomensontwikkeling doormaakt, waardoor zo'n groep huurders in 'middenhuur' dan vrij snel komt scheef te wonen. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn om met tijdelijke huurcontracten van vijf jaar te werken en/of na vijf jaar op basis van het opnieuw verstrekken van inkomensgegevens de huur aan te passen. Toewijzing van de huurwoningen aan de beoogde doelgroep moet volgens IVBN door de betrokken belegger zelf kunnen plaatsvinden en dus niet via de gemeentelijke huisvestingverordening; dit omdat de belegger zelf de controle wil houden op de toewijzing en snelle wederverhuur aan de beoogde doelgroep.

Het College stelt verder voor in de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', een gebruikersoppervlak (GBO) vast te stellen van minimaal 40 m² bij een kale huur van € 711 tot minimaal 60 m² GBO bij een kale huur van € 950 per maand. Deze regulering heeft grote gevolgen voor de investering die gedaan kan worden per woning en dus ook weer voor de grondwaarde, die (residueel) betaald kan worden onder dergelijke huurwoningen. Zeker in combinatieprojecten zal dit een drukkend effect hebben op de hoogte van biedingen op tenders. (Wij merken overigens op dat STEC adviseerde om uit te gaan van minimaal 30m² in de Binnenstad / Stationsgebied; in de ring daaromheen 50m² en daar weer omheen 70m², zonder directe koppeling aan een maximale huurprijs.) De leden van IVBN zijn overigens bereid om niet alleen over kwantiteit, maar juist ook over kwaliteit (waaronder de grootte en indeling) in overleg afspraken te maken met de gemeente. Ook op dit onderdeel pleiten wij dus voor onderling overleg en aanpassing van het Collegevoorstel.

Wij hopen hiermee een constructieve bijdrage te leveren aan de discussie in uw Raad. Wij gaan ervan uit dat er vóór de Raadsbehandeling nog overleg plaatsvindt met onze leden en zullen u daarover informeren. Mocht dat overleg niet tot overeenstemming leiden, dan hopen wij dat uw Raad het voorstel van het College op onderdelen zal afwijzen, in het belang van een goede ontwikkeling van de Utrechtse woningmarkt.

Met vriendelijke groet,
IVBN



Frank van Blokland, directeur

ⁱ De leden van IVBN beleggen in vastgoed overwegend namens en voor pensioenfondsen en verzekeraars, die tegen een aanvaardbaar risico een zo hoog mogelijk en stabiel rendement moeten halen om Nederlandse gepensioneerden een waardevast pensioen te kunnen bezorgen. Als het benodigde rendement niet meer gehaald kan worden in woningen dan zullen de leden uitwijken naar andere beleggingscategorieën en/of andere landen.

Onze leden verhuren al decennialang huurwoningen. Dat bezit wordt voor 94% verhuurd tussen de € 600 en de € 1000 (en in de G4, waaronder Utrecht, tot € 1200). Het 'middenhuur'-segment is het kernsegment van onze leden. De huurprijsontwikkeling in de vrije sector is al enkele jaren op rij lager dan de huurprijsontwikkeling in het gereguleerde segment.

Huurverhogingspercentages IVBN-leden

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

Bij wederverhuur -na mutatie van de huurder- wordt een middenhuur/vrije sectorhuurwoning opnieuw weer op een marktconform huurniveau verhuurd. Dat is soms lager dan bij de overige huurders in een complex. Bij liberalisatie van een voorheen gereguleerde huurwoning kan een vrij grote huursprong optreden.

Door de helderheid die de Woningwet heeft gebracht in het speelveld met woningcorporaties hebben institutionele vastgoedbeleggers hun nieuwbouw productie (landelijk) sinds 2010 weten te verviervoudigen van circa 1500 naar 7000 woningen in 2016 en dat loopt in 2017 op naar 10.000. In de pijplijn zitten momenteel circa 25.000 woningen die de komende jaren op de markt komen. Conform de Woningwet mogen administratief gesplitste corporaties geen nieuwe huurwoningen ontwikkelen in de midden- of vrije sector huur, tenzij uit een markttoets blijkt dat de markt geen belangstelling zou hebben; alleen een juridisch gesplitste corporatie mag dat –onder dezelfde condities als marktpartijen- doen. De meeste woningcorporaties geven overigens aan voor zich zelf geen rol (meer) te zien in de realisatie van nieuwe middenhuur/vrije sector huurwoningen boven de € 711.

De in de afgelopen paar jaar landelijk opgeleverde nieuwbouw door institutionele vastgoedbeleggers bevat relatief veel nieuwe huurwoningen boven de € 1200 huur, zeker in de G4. Oorzaak daarvan zijn de voor die huurwoningen door gemeenten berekende (hoge) grondkosten en de schaarste in de markt. Anderzijds wordt dan ook wel veel kwaliteit en oppervlakte geboden om aan de specifieke vraag in dat segment te voldoen.

Er is momenteel echter in vrijwel alle gemeenten een schreeuwend tekort aan locaties om middenhuur/vrije sector huurwoningen te realiseren, terwijl er kapitaal in overvloed beschikbaar is voor investeringen in Nederlandse middenhuur/vrije sector huur, zowel nieuwbouw als in het overnemen van te liberaliseren corporatiebezit.

Om de schaarste in het middensegment aan te pakken is enerzijds veel meer nieuwbouw noodzakelijk en anderzijds is het ook noodzakelijk dat kwalitatief goede, vrijkomende corporatiewoningen voortaan in de vrije sector worden verhuurd om die schaarste terug te dringen. Dat kan door de corporaties zelf of door verkoop van dergelijke huurwoningen aan beleggers.

ⁱⁱ Het College schrijft in het voorstel dat het Development Network Utrecht (DNU) als aanspreekpunt zal dienen. Het DNU is echter een breed samengesteld platform, waarin slechts enkele institutionele woningbeleggers deelnemen (Syntrus Achmea Real Estate and Finance; CBRE Global Investors, Bouwinvest, Amvest en Altera Vastgoed). Voorts nemen diverse ontwikkelaars, bouwbedrijven en andere partijen daaraan deel. IVBN pleit ervoor direct overleg te plegen met een groter aantal institutionele woningbeleggers, verenigd in IVBN. Tevens adviseert IVBN om ook relevante ontwikkelaars, verenigd in de NEPROM te betrekken bij een (separaat) overleg.

ⁱⁱⁱ Het aantal woningen in Utrecht bedraagt momenteel zo'n 140.000, met voor minder dan de helft koop en van de huur maar liefst circa 52.000 gereguleerde huur (waarvan volgens de gemeente circa een kwart goedkoop scheef woont). In Utrecht bestaat dus maar een beperkt deel van de voorraad uit vrije sector huur. Een jaarlijkse toevoeging van 1500 nieuwe 'middenhuur'-woningen betekent dus een toevoeging van circa 1%. (Bronnen: Actualisering woonvisie Utrecht, april 2015 en CBS)

^{iv} Ter toelichting: de toegestane huurverhoging (boven inflatie) van gereguleerde huurwoningen bedraagt voor 2017 2,5% en 4% voor inkomens boven de € 40.349. Voor corporaties komt daar bij dat de totale huursom van gereguleerde huurwoningen niet boven de 1% mag uitkomen, maar voor individuele huurwoningen of complexen blijft ook voor corporaties de mogelijkheid bestaan 2,5 of zelfs 4% boven inflatie te vragen. (In Utrecht zijn echter daarover tussen corporaties en de gemeente beperkende afspraken met de gemeente gemaakt.) Reeds bestaande vrije sector huurwoningen in Utrecht die al boven de € 711 worden verhuurd, volgen wel de marktontwikkeling, waarbij de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders in de vrije sector landelijk gezien circa 2,5 % per jaar boven inflatie bedraagt. Als middenhuurwoningen in Utrecht alleen met inflatie mogen stijgen, zal het huurprijsniveau al snel achter gaan lopen bij de algemene huurprijsontwikkeling. Voorts ligt de koopkrachtontwikkeling in het algemeen hoger dan de inflatie; het huren van deze nieuwbouwwoningen wordt dan relatief steeds goedkoper. Bewoners van deze (nieuwe) huurwoningen hebben dan een steeds groter wordend voordeel ten opzichte van andere huurders, zowel in de gereguleerde voorraad als in de reeds bestaande vrije sector.