



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

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

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

Briefnummer: 2017.135

Den Haag, 17 augustus 2017

Betreft: **Collegevoorstel Actieplan Middenhuur leidt tot minder middenhuur**
(vervolg op onze brief van 20 juli)

Geachte raadsleden,

Wij vragen de Raad om het College te adviseren eerst intensief overleg te voeren met institutionele woningbeleggers over de doelstellingen van het College en hoe marktpartijen daar wél invulling aan kunnen geven. Het Collegevoorstel werkt namelijk contraproductief en zal juist leiden tot minder midden-huurwoningen.

Het College wil een deel van de vrije sector gaan reguleren en doet dat met een veel te strikte regulering van de nieuwbouw-middenhuur gedurende een veel te lange tijd. Dat leidt tot een sterk dalende grondwaarde, zowel van gronden van de gemeente als van private partijen, waarop woningbouw zou moeten plaatsvinden. Het College geeft niet aan hoe het daarmee wil omgaan. Wij gaan er vooralsnog van uit dat de gemeente die financiële gevolgen niet zal kunnen of willen opvangen, zeker niet bij private gronden. Het voorgestelde Collegebeleid zal dan –indien de Raad daarmee zou instemmen– direct leiden tot vermindering van de nieuwbouw. En nieuwbouw is de enige manier om in de enorme vraag in Utrecht naar woningen te kunnen voldoen en de huur- en koopprijzen te beteugelen. De voorgestelde regulering zal de lokale woningmarkt (verder) gaan verstoren. De doorstroming zal verminderen en er zal ‘scheefwonen’ ontstaan in de nieuwbouw-middenhuur. Dit omdat de huurontwikkeling niet langer marktconform zal mogen zijn. Ook de kwaliteit en diversiteit van de Utrechtse woningvoorraad zal afnemen.

Sinds 2015 zijn er wettelijke afspraken over het taakveld van de woningcorporaties en zijn marktpartijen de eerst aangewezen partijen om boven de € 711 te investeren. In dit segment is daardoor een duidelijk en gelijk speelveld ontstaan. Op basis daarvan is er de afgelopen jaren veel geld vanuit pensioenfondsen en verzekeraars beschikbaar gekomen om te investeren in dit kernsegment. Institutionele beleggers zijn de ‘linking pin’ in de Nederlandse (en Utrechtse) woningmarkt tussen de sociale huur en de koop. Er zijn miljarden beschikbaar om onder marktconforme condities (ook) in Utrecht in het vrije sector segment boven de € 711 te beleggen.

Graag herhaal ik dat onze leden maar liefst 94% van hun woningbezit verhuren tussen de € 600 en de € 1000 (en in de G4, waaronder Utrecht, tot € 1200). Het ‘middenhuur’-segment is daarmee het kernsegment van onze leden. De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders in het vrije sectorsegment dat onze leden verhuren ligt lager dan dat in onze gereguleerde sector.

De nieuwbouwproductie van onze leden is in enkele jaren vervijfvoudigd en naar verwachting gaan onze leden dit jaar –landelijk- 10.000 nieuwe huurwoningen opleveren. Onze leden beleggen voor pensioenfondsen en verzekeraars onder meer in huurwoningen. Wij moeten -in hun opdracht- via beleggingen in vastgoed rendement maken, zodat zij aan hun maatschappelijke verplichtingen kunnen voldoen richting gepensioneerden. Onze leden werken dus ‘met andermans geld’ en moeten dat zorgvuldig en tegen een zo hoog mogelijk rendement en met weinig risico beleggen.

Onze leden zijn al langdurig in de Utrechtse woningmarkt als betrouwbare en gerespecteerde partijen actief. De afgelopen jaren hebben onze leden een zeer belangrijk deel van de Utrechtse nieuwbouw in het huurprijs-segment boven de € 711 gerealiseerd en we hebben alleen al in Utrecht een pijplijn van circa 3500-4000 aan nieuwe midden- en vrije sectorhuurwoningen. Vanuit deze positie moeten we dan ook bezwaar maken tegen de voorgestelde regulering van het vrije sectorhuursegment vanaf € 711 tot circa € 950.

Onze leden zijn bereid om samen met de gemeente te overleggen hoe wij wél een concrete bijdrage kunnen leveren aan het beleidsdoel van de gemeente om meer middenhuur te realiseren en die dan ook jarenlang te kunnen blijven exploiteren. Enkele hoofdlijnen daaruit zijn:

- Stel meer locaties beschikbaar voor institutionele woningbeleggers;
- Hanteer een termijn van 10 jaar in plaats van 20 jaar om een beheerste huurprijsontwikkeling van een nieuwbouwproject af te spreken; maak bijvoorbeeld afspraken voor een déél van een nieuwbouwcomplex; maak desgewenst ‘aflopende’ afspraken voor ieder tijdvak van vijf jaar;
- Geen ‘puur inflatievolgend’ huurbeleid, maar een huurprijsbeleid dat de huurontwikkeling in de rest van de voorraad in Utrecht kan volgen;
- Blijf steeds de kwaliteit van de nieuwbouw voorop stellen: de voorgestelde koppeling van de hoogte van de aanvangshuur aan een minimale oppervlakte is niet wenselijk: er kan veel verschil in kwaliteit zitten tussen woningen van dezelfde grootte;
- Maak afspraken over toelatingsnormen, over voorrang voor bepaalde economische gebonden beroepsgroepen en over het voorkomen van ‘scheefwonen’ (tijdelijke huurcontracten of inkomensstoetsen);
- Laat institutionele woningbeleggers de samenwerking zoeken met Utrechtse woningbouwcorporaties om plannen af te stemmen en aan te sluiten bij de corporatiemogelijkheden om sociale huur te realiseren en onze mogelijkheden om middenhuur te realiseren.

Intensief overleg tussen gemeente en de leden van IVBN is nodig om tot feitelijke uitwerking en overeenstemming te komen. Uiteraard zijn wij, samen met onze leden, graag bereid tot verdere toelichting aan uw Raad. We zullen ook beschikbaar zijn voor de Raadsinformatiebijeenkomst op 24 augustus.

Met vriendelijke groet,
IVBN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank van Blokland', written over a horizontal line.

Frank van Blokland, directeur