

Inbreng IVBN hoorzitting starters en middeninkomens op 4 november

Hoewel IVBN door de Tweede Kamer helaas niet is uitgenodigd, wil IVBN toch graag een bijdrage leveren aan het debat.

1. IVBN-leden zijn betrouwbare en lange termijn private samenwerkingspartners, die overwegend investeren met en voor andermans geld voor pensioen- en levensverzekeringssuitkeringen. Zij werken op basis van constructieve lange termijn partnerships met oog voor elkaars (on)mogelijkheden.
2. De 17 IVBN-woningbeleggers exploiteren langjarig (25-35 jaar) complexen huurwoningen met momenteel circa 140.000 huurwoningen, waarvan 100.000 geliberaliseerd en 40.000 (nog) gereguleerd. Maar liefst 75% van deze huurwoningen heeft een huur tussen € 740 en € 1200 per maand; 15% zit onder de € 740 en 10% zit boven de € 1200.
3. De nieuwbouwproductie van deze 17 professionele partijen bedraagt circa 9000 nieuwe huurwoningen per jaar; dat is méér dan 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouw. Middelen komen overwegend vanuit pensioenfondsen en verzekeraars. Er is nog veel méér institutioneel geld beschikbaar om te investeren in huurwoningen als er een goed investeringsklimaat is. (NB Het grootste pensioenfonds ABP gaf op 2-11 in de Telegraaf aan dat er méér pensioengeld in Nederland belegd zou kunnen worden.) Relatief gezien ten opzichte van hun bestaande bezit realiseren IVBN-leden véél meer nieuwbouw (waaronder ook transformaties) dan woningcorporaties of particuliere woningbeleggers.
4. Probleem voor de nieuwbouw is de beperkte beschikbaarheid van geschikte locaties. Hoge bouwkosten én niet bij (midden-)huur passende grondprijzen maken het rondrekenen van nieuwbouwprojecten moeilijk. Ook dreigende regulering (zowel landelijk als lokaal) belemmert investeringen. De verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8% heeft een ook negatief effect op investeringen.
5. **Te ver gaande regulering van nieuwbouw middenhuur maakt investeren onmogelijk.** Via lokale verordeningen willen veel gemeenten nieuwbouw middenhuur reguleren: minstens 25 jaar beschikbaar, huren gekoppeld aan minimale oppervlakten, jaarlijkse huurverhoging alleen maar met inflatie, starre bovengrens middenhuur hanteren (terwijl de liberalisatiegrens jaarlijks wel weer stijgt) en te ruime inkomensgrenzen waardoor de doelgroep te ruim wordt. Deze beperkingen betekenen dat het minimaal noodzakelijk rendement gedurende de hele looptijd van de exploitatie ernstig wordt beperkt. **Hét grote probleem is dat de grondprijzen onder de middenhuur door die beperkingen niet meer passend zijn.** De (daadwerkelijk residueel) te bepalen grondprijs moet immers passend zijn bij wat er aan programma gerealiseerd moet worden.
6. Afhankelijk van de lokale woningmarkt kunnen IVBN-leden goed leven met een afspraak-periode van 15 jaar om de middenhuur in dat segment beschikbaar te houden. De huurontwikkeling gedurende de afspraakperiode moet zoveel mogelijk gelijk zijn aan de gemiddelde huurontwikkeling van vergelijkbare bestaande bouw (meestal inflatie plus 1,5%).
7. Om specifieke grootstedelijke problemen met de huisvesting van essentiële beroepen mogelijk te maken hebben IVBN-leden voorgesteld naast de focus op veel meer nieuwbouw van middenhuur ook na mutatie beschikbaar komende huurwoningen vanuit de bestaande voorraad met voorrang aan te bieden aan deze essentiële beroepen. Ook is IVBN bereid om de inkomensgrenzen voor DAEB van woningcorporaties in grootstedelijke gebieden tijdelijk te verhogen. Voor specifieke individuele

gevallen waarin een politieman of -vrouw of een onderwijzer(es) voor een basisschool lokaal huisvesting moet vinden kan ook de werkgever een extra bijdrage voor huisvesting betalen. Alleen massale nieuwbouw van middenhuur biedt een oplossing voor de tekorten op de lokale grootstedelijke woningmarkt.

8. IVBN-leden hebben laten zien dat ze bereid zijn om redelijke afspraken te maken over de huurprijzen en huurontwikkeling van nieuwbouw; ze zijn als maatschappelijke partijen actief bezig met goed verhuurderschap en het tegengaan van excessen en zijn bereid om waar mogelijk ook hun bestaande voorraad in te zetten om specifieke problemen in de lokale woningmarkt te helpen oplossen. **Dan moet de lokale (en landelijke) politiek ook naar lange termijn investeerders realistisch zijn en de noodzaak erkennen om een acceptabel rendement op hun investeringen te kunnen maken.** Zo vreest IVBN de negatieve gevolgen van de beperking van de WOZ-factor in het WWS, waardoor bijvoorbeeld reeds geliberaliseerde huurwoningen terugvallen naar gereguleerd.
9. De jaarlijkse huurverhoging van de bestaande huurwoningen in de midden- en overige vrije sector van IVBN-leden zijn (op portefeuilleniveau) al enkele jaren lang beperkt tot (gemiddeld) inflatie plus 1%. Op individueel niveau is dat contractueel meestal beperkt tot inflatie plus maximaal 3 of 4%. **IVBN heeft de landelijke politiek het voorstel gedaan om de jaarlijkse huurverhoging van midden- en overige vrijesector huurwoningen van zittende bewoners wettelijk te beperken tot inflatie plus gemiddeld 1,5% over vijf jaar, mits de aanvangshuur na een mutatie van de bewoner vastgesteld kan blijven op de kwaliteit, voorzieningen en locatie van die huurwoning, dus op marktconform niveau.** De minister heeft voorgesteld dat voor een periode van drie jaar vast te stellen op inflatie plus maximaal 2,5%. IVBN heeft afstand genomen van het PvdA-voorstel om de huurverhoging voor zittende huurders in de midden- en overige vrije sector te beperken tot inflatie plus 1% (inclusief bijvoorbeeld verduurzaming of woningverbetering)
10. IVBN-leden investeren óók in nieuwe senioren- en zorgwoningen (die vaak langere verhuisketens veroorzaken). Deze passen uitstekend op binnenstedelijke locaties met de bestemming 'maatschappelijk'. Bijvoorbeeld ook in mixed-use gebouwen waarbij een combinatie van wonen, werken, winkelen en lichte of zware zorg voor zowel ouderen als gehandicapten wordt gerealiseerd. Nabijheid van voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer is belangrijk. De levendigheid van de stad is aantrekkelijk voor senioren die zo lang mogelijk middenin de samenleving willen staan.
11. Helaas bestaat bij sommige politieke partijen het idee dat de woningcorporaties een panacee kunnen bieden. Het rapport 'Opgave en Middelen' maakt volstrekt duidelijk dat dat niet zo is en dat op korte termijn een aantal corporaties al geen middelen hebben om hun opgaven te realiseren. Ook het recent verschenen rapport van Platform31 en RIGO ('Gebouw van de volkshuisvesting: renovatie gewenst') geeft diezelfde werkelijkheid. Het realiseren van nieuwbouw middenhuur boven de liberalisatiegrens zal alleen door administratief gescheiden of commerciële afgesplitste dochters van corporaties kunnen plaatsvinden en die zullen dat onder dezelfde marktomstandigheden en voorwaarden moeten doen als institutionele en andere professionele investeerders. Slechts een beperkt aantal corporaties heeft voldoende vermogen in de niet-DAEB-tak om te kunnen investeren. De grootstedelijke woningcorporaties, verenigd in De Vernieuwde Stad, geven aan de komend jaren circa 800 niet-DAEB woningen te kunnen bouwen en zo'n 400 nieuwbouw-koop. IVBN en haar leden gaan graag de samenwerking aan met corporaties en gemeenten om nieuwbouw te realiseren. Daarvoor zijn miljarden extra vanuit onder meer pensioenfondsen beschikbaar!