

De gemeente Gouda heeft een concept verordening middenhuurwoningen in de inspraak gebracht. Gouda reguleert daarmee éézijdig de huren van nieuwbouw middenhuur zonder overleg met marktpartijen. IVBN reageert afwijzend op de regulering. Aangezien leden van IVBN landelijk de belangrijkste opdrachtgevers en afnemers zijn van middenhuurwoningen (naast lokale particuliere beleggers) hoopt IVBN dat het College zich herbezint. Het realiseren van middenhuurwoningen slaagt alleen als er een balans gevonden kan worden tussen de (grotendeels samenlopende) belangen van de gemeente en de belegger, waardoor het nieuwbouwproject daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. De te hanteren grondprijzen zijn dan cruciaal voor het slagen van meer middenhuur. Om te komen tot een marktconforme grondprijs voor middenhuurwoningen moeten zowel beleggers als gemeenten uitgaan van een 'residuele' grondwaarde. Voor de belegger geldt dat als de businesscase niet meer 'rond is te rekenen', het project ook niet tot stand komt. Als Gouda meer middenhuur wil (laten) realiseren, dan zal de grondprijs marktconform moeten kunnen worden vastgesteld, rekening houdend met de opgelegde beperkingen. Hoe meer beperkingen, hoe lager de residueel te berekenen grondprijzen. In de concept-verordening geeft de gemeente Gouda geen blijk zich deze problematiek te realiseren. De sterk gestegen bouwkosten maken het nu al erg moeilijk om aanvangshuren onder de € 1000 te kunnen realiseren conform de eisen van de belegger en de wensen van de gemeente. IVBN vreest dat de nieuwbouw van middenhuur in Gouda door de regulering in de verordening ernstig wordt belemmerd. Onze oproep aan het College van Gouda is dan ook om te komen tot een herbezinning ten aanzien van de voorgenomen regulering van de nieuwbouw middenhuur en eerst met onze leden in gesprek te gaan over wat (on-)mogelijk is.

Over IVBN: Leden van IVBN zijn professionele lange termijn investeerders die huurwoningen realiseren voor mensen met een modaal of hoger inkomen. Wij werken voor en met 'anderomans geld' om pensioenen en levensverzekeringen te kunnen uitkeren. (Er zijn 3,3 miljoen pensioengerechtigden die een pensioenuitkering ontvangen en 5,6 actieve deelnemers, die pensioen opbouwen.) IVBN-leden zijn onmisbare samenwerkingspartners voor de (lokale) overheid voor het realiseren van meer huurwoningen. De laatste paar jaar realiseerden IVBN-leden per jaar 9.000-10.000 nieuwe huurwoningen op een totale nieuwbouw per jaar van 55.000-65.000 nieuwe woningen. Er staan in Nederland meer dan een half miljoen huurwoningen die door institutionele beleggers zijn gerealiseerd. Onze leden zorgen voor verantwoorde en duurzame investeringen zodat ook starters, senioren en mensen in sleutelberoepen kunnen blijven wonen en werken in onze steden. IVBN-leden exploiteren 75% van hun bestaande huurwoningen in het middensegment, 15% daaronder en 10% daarboven.

Inhoudelijke reactie op de concept verordening middenhuur

De gemeente Gouda koppelt als een van de eerste G40 gemeente de aparte bestemmingsplancategorie "middenhuur-woningen" expliciet aan regulering van (onder meer) de aanvangshuur, echter zonder duidelijk te maken - of zelfs maar begrip te tonen - wat de consequenties daarvan zijn op de grondprijzen. De regulering van de huren ten minste gedurende 15 jaar, zoals de gemeente Gouda voorstelt, betekent immers een substantiële verlaging van de grondprijzen die door institutionele en andere professionele partijen kunnen worden betaald. Middenhuur- en overige vrije sector huurwoningen moeten volledig onder marktomstandigheden worden gerealiseerd, dus zonder subsidies (zoals bij sociale huurwoningen) of fiscale tegemoetkomingen (zoals in de koopsector). Vrijwel alleen de grondprijs bepaalt of nieuwbouw kan slagen. Gouda kiest daarnaast ook voor verschillen tussen nieuwbouw in het centrum, de wijken daar direct om heen en buitenwijken. Het is ons onbekend hoeveel grond de gemeente Gouda zelf nog heeft uit te geven voor middenhuur of dat de consequenties van het voorgenomen beleid bij private grondeigenaren terecht komt. IVBN-leden beschikken zelf nauwelijks over eigen grond voor woningbouw.

Om te komen tot een marktconforme grondprijs voor middenhuurwoningen moeten zowel beleggers als gemeenten uitgaan van een 'residuele' grondwaarde. Die waarde wordt berekend door de beleggingswaarde van het vastgoed over de gehele exploitatietermijn te verminderen met de stichtingskosten van het vastgoed. Door het stellen van voorwaarden aan de huurprijs, de inflatie, de beleggingshorizon, de

woninggrootte en/of het maximale huishoudinkomen, beïnvloedt een gemeente die residuele waarde sterk en kan het betekenen dat de grondwaarde zeer substantieel daalt.

Hoe hoog de negatieve invloed op de grondprijs is, is afhankelijk van de lokale marktsituatie, de mate waarin de voorwaarden daarbij als beknellend worden ervaren en de mogelijke stapeling van voorwaarden. De grondeigenaar (in veel gevallen is dat de gemeente zelf; maar het kunnen ook private grondeigenaren zijn of bouw- of projectontwikkelingsbedrijven) zal moeten kunnen leven met die lagere grondprijzen. En voor de belegger geldt dat als de businesscase niet meer 'rond is te rekenen', het project ook niet tot stand komt.

De bestemmingsplancategorie "middenhuurwoningen" is nieuw en biedt gemeenten de mogelijkheid om dergelijke woningen gericht in het bestemmingsplan op te nemen, minimaal voor 10 jaar. Wat er ná dat tien jaar kan gebeuren met die bestemming is echter minder duidelijk.

Een professionele belegger zal een nieuwbouwproject normaal gesproken gedurende minimaal 25 tot 30 jaar en mogelijk langer in exploitatie nemen. Maar een professionele belegger gaat echter in zijn berekeningen uit van een marktconforme exploitatie en dus ook van een marktconform huurniveau. Als dat gedurende een bepaalde periode niet kan, zal dat in een vervolgperiode wél mogelijk moeten zijn omdat anders de rekensom niet uitkomt. IVBN heeft daarom bezwaren tegen de in de verordening opgenomen 15 jaar en de gedurende die periode geldende maximale huurprijzen, in combinatie met de vereiste oppervlakten. IVBN vindt ook de door de gemeente gestelde inkomensgrenzen te ruim. Omgerekend gaat het om inkomens tussen de € 39.055 en € 70.299 die met voorrang in deze middenhuurwoningen zouden moeten worden gehuisvest. Uitgaande van een inkomensnorm van 25% kunnen deze inkomens een huur betalen van minimaal € 814 tot maximaal € 1465 per maand. IVBN vindt het vreemd om de inkomensgroep boven de € 45.600 tot € 70.299 ook tot de doelgroep te rekenen, omdat die groep volgens een inkomensvoorwaarde van max 25% een huur boven € 950 kan betalen.

IVBN raadt de gemeente sterk af om de maximale huurprijzen alleen te indexeren met inflatie, zoals de verordening nu voorschrijft. De minimale huurprijs van € 737,14 (prijsspeil 2020) wordt door het Rijk op een specifieke manier jaarlijks aan de inflatie aangepast. Gouda kiest zelf (afhankelijk van de grootte van de woning) een bovengrens voor middenhuur; namelijk € 850 voor woningen tussen de 35 tot 60 m²; € 900 voor woningen tussen de 60 tot 80m² en € 950 voor woningen van ten minste 80m². Gouda kiest er vervolgens zelf voor om die grenzen slechts met inflatie te laten stijgen. Formeel blijft de verhuurder zelf bepalen wat de jaarlijkse huurstijging mag zijn, maar de maximale huurprijs voor een woning met een bepaalde oppervlakte mag niet worden overschreden. Dat betekent dat een professionele belegger, die jaarlijks meestal een (beperkte) opslag boven inflatie rekent, dus al snel tegen het maximum aan loopt. IVBN heeft landelijk een voorstel gedaan om de jaarlijkse reguliere huurverhoging voor zittende huurders van midden- en vrijesector huurwoningen te beperken tot inflatie plus 1,5%. Alleen voor nieuwbouw in een aantal steden hebben IVBN-leden ingestemd met een lagere huurprijsaanpassing van inflatie plus 1% omdat dat in de residueel te berekenen grondprijzen onder die nieuwbouw in de berekening kan worden meegenomen.

De keuze van de gemeente Gouda om voor het centrum, de wijken daar direct om heen en buitenwijken verschillende minimale grootten vast te stellen (met daarbij horende maximale huurprijzen) betekenen dat er binnen een te realiseren complex geen diversificatie kan plaatsvinden naar grootte en (dus) huurprijzen. Onze leden vinden dat niet verstandig.

De jaarlijkse aanpassing alleen aan inflatie van de bovengrenzen van de middenhuur betekent in reële termen een 'bevriezing' van die bovengrens. De aanvangshuren die voor deze middenhuurwoningen gevraagd mogen worden zullen waarschijnlijk op dat maximum uitkomen en dat betekent dat er dan geen reële huurontwikkeling van deze woningen mogelijk is. Als huurwoningen al onder het maximum kunnen worden gerealiseerd en enkele jaren kunnen worden geïndexeerd met een opslag boven inflatie, raken ze echter al snel de bovengrens. Van enige huurgroei in reële termen is dan dus ook geen sprake meer. In de praktijk blijkt dat de kosten voor onderhoud veelal met méér dan met inflatie toenemen, zodat de ruimte voor onderhoud iedere jaar minder wordt.

Bij een mutatie van de huurder gedurende de 15 jaar die de gemeente Gouda voorstelt kan de belegger aan de nieuwe huurder praktisch gesproken ook geen hogere huur vragen dan de vorige huurder betaalde. Een aanpassing aan de feitelijke markthuur is dus pas na 15 jaar mogelijk. Ook deze beperking moet in de residuele grondprijsberekening worden meegenomen.

In de toelichting op de verordening schrijft de gemeente dat eventueel de jaarlijkse huurverhoging kan worden 'overeengekomen' in de met de grondeigenaar op te stellen anterieure overeenkomst. IVBN merkt op dat een grondeigenaar niet gedwongen kan worden tot het sluiten van een dergelijke overeenkomst; dat blijft 'vrijwillig'. Als een gemeente achteraf diverse beperkende (en dus waardeverminderende) voorwaarden stelt kan het zijn dat de grondeigenaar daar niet mee akkoord kan gaan en komt er dus ook geen nieuwbouw tot stand.

Wij vragen ons overigens af of in Gouda een woning van 35 m² wel voldoende punten kan krijgen om geliberaliseerd in de middenhuur te kunnen verhuren. Er komt nog een wetsvoorstel aan om de WOZ factor in het WWS terug te dringen.

Uit de concept-verordening concludeert IVBN dat de in de verordening genoemde huurprijs alleen betrekking heeft op het gebruik van de woonruimte. Het lijkt dus dat de huur van een parkeerplaats niet mee telt. Graag ontvangen wij een bevestiging daarvan.

Tot besluit

De afgelopen jaren hebben de leden van IVBN, die op zorgvuldige wijze het kapitaal van institutionele beleggers in (onder andere) de Nederlandse woningmarkt investeren, meer dan 10% van de totale nieuwbouw voor hun rekening genomen. Een groot deel hiervan betrof de nieuwbouw van middenhuurwoningen. Er is bij onze leden nog veel meer kapitaal beschikbaar om voor méér nieuwbouw in de vrije sector te zorgen. Gemeenten die nu voorop lopen met regulering lopen het risico dat institutionele en andere professionele beleggers uitwijken naar gemeenten waar nog wél geïnvesteerd kan worden tegen een normaal en aanvaardbaar rendement op lange termijn. Een voorspelbare en transparante overheid, die rekening houdt met de belangen van dit type belegger is dan cruciaal. Investeer in de lange termijn relatie, ontdek wie onze leden zijn en wat ze kunnen doen voor de lokale woningmarkt en ga met hen in gesprek. Zelf bedachte regulering, zonder rekening te houden met de effecten daarvan op de investeringsbereidheid van deze groep beleggers, conflicteert met de lange termijn investeringshorizon van pensioenfondsen en levensverzekeraars. Onze oproep aan het College van Gouda is dan ook om te komen tot een herbezinning ten aanzien van de voorgenomen regulering van de nieuwbouw middenhuur en eerst met onze leden in gesprek te gaan over wat (on-)mogelijk is.

In (juli en later in november) 2019 heeft IVBN een integraal Middenhuurakkoord PLUS aangeboden aan het Ministerie van BZK en de allergrootste gemeenten. Dit akkoord spitst zich toe op: 1) meer nieuwbouw, 2) meer zekerheid voor huurders in de vrije huursector, en: 3) gerichte aanpak van excessen. Belangrijk onderdeel van ons voorstel is een wettelijke (!) beperking van de jaarlijkse reguliere huurverhogingen voor alle zittende huurders in de vrije sector en dus geldend voor alle verhuurders. Dit onder de voorwaarde dat de huren ná een mutatie vrij door de verhuurder kunnen blijven bepaald op basis van de kwaliteit, de voorzieningen en de locatie, dus op markthuur. De middenhuur maakt immers onderdeel uit van de vrije sector en moet onder marktomstandigheden kunnen worden geëxploiteerd. Alleen dan kan dit deel van de woningmarkt duurzaam worden aangejaagd, ten gunste van woningzoekers en zonder dat dit ten koste gaat van een verantwoord investeringsklimaat voor pensioenfondsen en levensverzekeraars ('de institutionele beleggers').