



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

Aan de Raadscommissie Stad
van de gemeente Gouda

per mail: griffie@gouda.nl.

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

Briefnummer: 2020.95

Den Haag, 1 oktober 2020

Betreft: **verordening middenhuur**

Geachte raadsleden,

Het (laten) realiseren van nieuwe (midden- en overige vrije sector) huurwoningen en die gedurende 25-40 jaar op een goede manier exploiteren is de kern van wat de leden van IVBN al tientallen jaren doen, overwegend in opdracht van en voor pensioenfondsen en levensverzekeraars.

Nadat we begin maart als IVBN hadden ingesproken op de verordening middenhuur ontvingen we als insprekers pas zeer recent bericht van de gemeente Gouda dat de verordening maandag 5 oktober in uw Raadscommissie wordt besproken. Graag willen we de raadsleden informeren, ook over een recent ingelast en verhelderend gesprek dat we met wethouder Tetteroo mochten hebben. We hadden uiteraard graag eerder met de gemeente gesproken om onze zienswijze nader toe te lichten; daar zal mede vanwege de corona-crisis weinig gelegenheid toe zijn geweest. Helaas is daardoor de tijd nu erg kort om u te informeren.

Het is met de beste bedoelingen en uit bezorgheid om daadwerkelijk nieuwe middenhuurwoningen in Gouda en omgeving te kunnen realiseren, dat ik namens IVBN-leden opnieuw reageer. Door het vaststellen van de verordening legt de gemeente immers een kader neer, dat niet verstandig is om nieuwe middenhuurwoningen te laten realiseren, hoe flexibel de gemeente daar ook mee zal willen omgaan. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid of een hardheidsclausule in de verordening brengt marktpartijen onvoldoende zekerheid. Wij pleiten voor een kader waarin de paramaters zodanig zijn gekozen dat gerenommeerde marktpartijen er mee kunnen werken. Wij vrezen dat het huidige kader van Gouda door andere gemeenten in de nabijheid wordt gevolgd en wellicht ook door andere G40-gemeenten. IVBN legt juist de focus op G40 gemeenten omdat onze leden daar meer nieuwbouw van midden- en overige vrije sectorhuur willen én kunnen realiseren. IVBN-leden zijn daarvoor inmiddels de belangrijkste marktpartijen en zijn ook door de minister erkend als belangrijke samenwerkingspartners.

Hoewel de gemeente Gouda kenbaar heeft gemaakt residueel te rekenen en maatwerk te kunnen toepassen, vindt IVBN het toch niet verstandig dit kader op deze manier vast te stellen. Wij stellen een ruimer kader voor, waarover we graag met de gemeente willen overleggen. Puntsgewijs daarom nogmaals onze waarschuwingen.

Een puur inflatievolgende huurontwikkeling kan exploitatietechnisch om meerdere redenen niet uit. Daarbij is de woningmarkt in Gouda en omgeving een belangrijk uitgangspunt voor een professionele belegger. Gemeenten met een bijzonder gespannen woningmarkt als Amsterdam en Utrecht hebben (uiteindelijk) besloten de nieuwbouw van middenhuur vast te stellen op inflatie plus 1%, Rotterdam (op inflatie plus 1,25%) en Leiden (op inflatie plus 1,5%). Gemeenten die zich erop richten om onze leden méér te laten investeren kiezen voor overleg en gaan bewust niet of minder reguleren.

Landelijk is de minster overigens van plan om de jaarlijkse huurstijging van zittende huurders in de midden- en vrije huursector te reguleren op inflatie plus maximaal 2,5%. IVBN heeft eerder zelfs voorgesteld dat op inflatie plus 1,5% te beperken, ervan uitgaande dat de aanvangshuren op basis van kwaliteit, locatie en voorzieningen vastgesteld mogen blijven worden. Mijn advies aan Gouda is om *-als er al gereguleerd zou moeten worden(!)* - tenminste inflatie plus 1,5% te hanteren. Dat betekent ook dat er (residueel gerekend) een passende grondprijs kan worden betaald. Maar ook dat voor de nieuwbouw een met de bestaande midden- en vrije sector huur vergelijkbare huurontwikkeling mogelijk blijft.

Een tweede punt is de in het kader voorgestelde huurprijs, die afhankelijk is gesteld van een bepaalde minimale gebruiksoppervlakte. Dat kan exploitatietechnisch voor veel professionele beleggers helaas niet tot een rendabele investering leiden tegen een laag, maar nog nét acceptabel rendement.

Voorts is het verstandig om de bovengrens van de middenhuur te laten meelopen met de toegestane huurontwikkeling van die middenhuurwoningen, zodat ze gedurende de exploitatieperiode van 15 jaar niet tegen een maximum aanlopen.

De doelgroepomschrijving voor middenhuur tot 1,8 keer de DAEB-grens komt uit op € 70.000 inkomen en is daarmee veel te hoog gezet. Ook een huurder met een inkomen van net onder die € 70.000 zou dan in aanmerking moeten komen voor een middenhuurwoningen van max € 950 en een gebruiksoppervlakte van meer dan 80 m² (terwijl die koppeling al niet verstandig is).

Ik hoop dat er in uw raadsie begrip bestaat voor mijn oprechte bezorgdheid dat de **parameters in het voorgestelde kader het daadwerkelijk kunnen realiseren van méér middenhuur in de weg staat**. Ik pleit ervoor dat IVBN en/of onze leden in de gelegenheid worden gesteld met de wethouder verder te kunnen overleggen om wél tot een goed kader te komen, dat past bij de woningmarkt in Gouda en omgeving. Het zou ook vanuit IVBN goed zijn om in Gouda, als belangrijke G40 gemeente, een kader te hebben dat ook voor andere G40 gemeenten betekenis heeft. IVBN merkt bij veel gemeenten de reflex om de nieuwbouw middenhuur te gaan reguleren, terwijl het hier om midden- en overige vrije sector huurwoningen gaat die onder marktomstandigheden moeten worden gerealiseerd én geëxploiteerd. Dat betekent dat de parameters zorgvuldig en met beleid moeten worden gekozen, zodat marktpartijen die gewenste woningen ook kunnen realiseren.

Ik ben graag bereid tot verdere toelichting aan uw Raadscommissie en desgewenst beschikbaar om (digitaal) in te spreken, indien nodig, waarbij ik ook eventuele vragen kan beantwoorden.

De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) behartigt de collectieve belangen van haar leden (institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers). De leden beleggen overwegend voor pensioenfondsen, verzekeraars, banken en vastgoedfondsen, die alleen op lange termijn beleggen in onder meer Nederlands vastgoed. Kenmerkend is het werken "met en voor andermans geld" om binnen bepaalde rendements-/risicoverhoudingen een optimaal en haalbaar rendement te realiseren op vastgoedbeleggingen. Er is voor meer dan 60 miljard in hoogwaardig Nederlands vastgoed geïnvesteerd. De helft van dat vermogen is in huurwoningen belegd, waarvan 75% een huur heeft tussen de € 740 en de € 1000. De leden van IVBN hebben sinds 1960 toen institutionele beleggers actief werden op de Nederlandse woningmarkt meer dan een half miljard woningen gerealiseerd. Onze 17 professionele woningbeleggers zorgen momenteel jaarlijks voor meer dan 10% van de totale nieuwbouw.

Met vriendelijke groet,
IVBN



Frank van Blokland, directeur