

Cijfers over jaarlijkse huurprijsontwikkelingen binnen het woningbezit van IVBN-leden en informatie over houdperiodes

A. Huurprijsontwikkeling

IVBN houdt ieder jaar een enquête onder de leden over de huurverhogingen die de leden hebben doorgevoerd, zowel bij de gereguleerde huurwoningen in het bezit van IVBN-leden als bij de vrije sector huurwoningen. Inmiddels zijn van de circa 140.000 huurwoningen circa 80.000 vrije sector en 60.000 (vooralnog) gereguleerd. Maar liefst 94% van alle woningen in bezit van institutionele beleggers worden verhuurd in hun traditionele kernsegment – het middenhuursegment - dat loopt tussen de €600 - €1000 en in de grotere steden tot €1200. Slechts 6% van hun woningen wordt verhuurd boven de €1200.

Voor institutionele vastgoedbeleggers geldt dat de huurprijsontwikkeling in het vrije sector segment al enkele jaren op rij lager is dan de huurprijsontwikkeling in het gereguleerde segment. De huurprijsontwikkeling in de vrije sector is immers sterk gekoppeld aan de ontwikkeling van de inflatie, met de laatste jaren (door toenemende marktschaarste) een wat groter wordend verschil. Vrije sector huurwoningen worden bij aanvang namelijk op markthuur verhuurd, waarna de huur met de inflatie wordt verhoogd met een beperkte opslag om marktontwikkelingen te kunnen volgen. Dat is beter dan eens in de vijf jaar een aanpassing aan de markthuur door te voeren, zoals voorheen gebeurde.

Huurverhogingspercentages IVBN-leden

	Gebruikte inflatie%	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

Deze ‘reguliere’ huurprijsverhogingen van de vrije sector (over de hele IVBN-voorraad heen) moeten echter niet verward worden met cijfers die door een aanbod website als Pararius of door NVM/Funda/VGMNL worden gepubliceerd. Dat gaat namelijk over *beschikbaar gekomen en opnieuw verhuurde vrije sector huurwoningen*. Volgens NVM/Funda/VGMNL is in 2016 het aanvangshuurniveau van opnieuw verhuurde woningen met gemiddeld 3,4% in prijs gestegen. Daarin bevindt zich relatief veel recent opgeleverde (dure) vrije sector nieuwbouw die voor de eerste keer wordt verhuurd. Voorts gaat het steeds om andere huurwoningen! Voorts worden er veel gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen in de beschouwing betrokken; wat echter een heel andere huursegment is dan het ‘reguliere’ vrije sector segment. De ‘huurstijging’ die door deze bronnen wordt gemeld, weerspiegelt echter vooral de enorme schaarste in de vrije huursector en dus niet de feitelijke ontwikkeling van de huren in de vrije sector!

Ook incidentele en relatief hoge huurprijsverhogingen binnen een bestaand complex vrije sector huurwoningen moeten niet als maatstaf worden genomen voor reguliere huurprijsverhogingen in de vrije sector. Dat is (helaas) recent weer eens voorgekomen in Amsterdam bij een complex met uitzicht over het IJ en een aantal huurwoningen zelfs met eigen tuin. Aanvankelijk waren daar afspraken met de gemeente gemaakt over aanvangshuren en de huurontwikkeling, maar na de afgesproken houdperiode waren die afspraken vervallen. De feitelijke huurniveaus waren sterk achtergebleven bij de marktontwikkeling en dat bleek bij de wederverhuur van een (zelden voorkomende) vrijgekomen huurwoning. De zittende huurders schrokken van die markthuur en zeker toen de institutionele belegger besloot om de achterstand (die al zeker meer dan 10% bedroeg) te gaan inhalen (op basis van de mogelijkheid in het huurcontract) om de jaarlijkse huurverhoging te baseren op 5% boven inflatie. Uiteindelijk heeft de betreffende belegger die jaarlijkse huurstijging beperkt en zal het daarmee wat langer duren voordat de feitelijke huren in het complex op markthuurniveau zijn gebracht.

B. Houdperioden

Aanvankelijk is door het IVBN bureau (onder meer bij de Amsterdam School of Real Estate) gezocht naar beschikbare studies die iets zeggen over houdtermijnen van institutionele vastgoedbeleggers. Dat leverde echter geen antwoorden op. Vervolgens is een uitvraag gedaan onder de leden van IVBN. Daaruit zijn een aantal min of meer gelijklopende reacties gekomen, die we hier samenvatten.

Houdperioden bij institutionele vastgoedbeleggers zijn in het algemeen minstens 20 – 25 tot 30 jaar. De meeste leden verwachten dat deze periode eerder langer wordt dan korter, omdat er veel gebrek is aan beleggingsproduct. Het komt dan ook steeds vaker voor dat een complex wordt verduurzaamd en/of gerenoveerd voor een nieuwe periode. In de praktijk vindt dat meestal plaats door binnen zo'n complex een individuele, vrijgekomen woning te renoveren (badkamer, keuken, toilet) en te verduurzamen (isoleren; glasvervangings, energiezuinige ketel etc). Complexgewijs lukt dat bijna niet omdat er dan 70% van de huurders moet instemmen en dat halen we helaas in veel gevallen niet. (NB 70% van de beleggershuurwoningen heeft overigens al een groen label, mede door verduurzamingsinitiatieven in de bestaande voorraad en veel 'jong' bezit met relatief veel nieuwbouw.

Als een complex aan het eind van een houdperiode komt wordt een hold/sell analyse gemaakt, waarbij niet alleen de dan geldende bouwkundige kwaliteit en de (her-)investeringsmogelijkheden worden beschouwd, maar vooral ook wordt gekeken of het complex verhuurtechnisch nog goed in de markt ligt en of het aanhouden van dat complex dan nog wel past in de portefeuille. IB-ers willen immers de kwaliteit van hun portefeuille verhogen. In veel gevallen wordt besloten te herinvesteren. In die gevallen waarin afstand gedaan zal worden van het complex is er de keus om het complex in zijn geheel te verkopen aan een andere belegger (veelal een particuliere, goed bekend staande partij) die in principe het complex verder in de huur zal door-exploiteren. Een alternatief is dat het complex wordt verkocht aan een bonafide partij die de huurwoningen in het complex individueel gaat verkopen (uitponden) aan zittende huurders of andere gegadigden. In een aantal gevallen zal de belegger ook kunnen besluiten om zelf te gaan uitponden.

NB IVBN-leden hebben de plicht zich te houden aan de IVBN Gedragscode bij Verkoop van een complex huurwoningen, die onder meer voorziet in voortzetting van goed verhuurderschap, een verbod van de nieuwe eigenaar om dwang uit te oefenen om individuele huurders te laten kopen en het verstrekken van goede informatie aan aspirant kopers over de onderhoudssituatie van het complex aan de hand van een MJOP, een meerjarenonderhoudsplan. Cruciaal is dat IVBN-leden in het kader van hun eigen integriteitsbeleid (en het vergelijkbare verenigingsbeleid daarin) uitsluitend aan bonafide partijen verkopen. Opvallend is overigens dat deze IVBN Gedragscode ook door niet-leden wordt gehanteerd.

Bij veel leden is er terughoudendheid om vanuit een complex individueel uit te gaan ponden omdat dan direct noodzakelijk is om een VvE te gaan vormen, met alle verplichtingen die daar bij horen. (Dat is ook de reden waarom institutionele beleggers terughoudend zijn om een 'aangeboden' complex (waarin dus individuele woningen al zijn verkocht) van een corporatie of een andere belegger aan te kopen.) Indien er een VvE is gevormd is en steeds meer voormalige huurwoningen worden uitgeponnd, is het vervolgens de vraag of de belegger nog steeds ook de meerderheid van stemmen in de VvE houdt. Wel is recent nog eens verduidelijkt dat IVBN-leden zich (ook uit praktisch oogpunt) houden aan het afstorten in een verplicht onderhoudsfonds, op basis van verplichtingen uit een MJOP.