

Aan de Ministerie van VROM  
Mevrouw drs. C.P. Vogelaar  
Minister voor Wonen, Wijken en Integratie  
Postbus 20951  
2500 EZ DEN HAAG

Briefnummer: 2008.082

Voorburg, 26 maart 2008

Betreft: **antwoord IVBN inzake onderhoudsfondsen particuliere huursector**

Geachte mevrouw Vogelaar,

In een Algemeen Overleg hebben enkele Tweede Kamerleden vragen gesteld over particuliere woningverbetering. Zo vragen deze leden zich onder meer af hoe het is gesteld met de onderhoudsfondsen in de particuliere en de commerciële huursector. U heeft aangegeven bij verhuurders na te gaan welke ruimte er is voor onderhoudsinvesteringen. In dat kader vraagt u per brief van 4 maart aan IVBN hoe het met de onderhoudsreserveringen in de commerciële huursector is gesteld en wat de bandbreedte is bij commerciële verhuurders om noodzakelijke investeringen te kunnen plegen. IVBN informeert u hierbij over wat haar (institutionele) leden op dat gebied (kunnen) doen. (NB IVBN heeft overigens geen informatie over andere (grote) commerciële verhuurders, die als niet-institutionele partij geen lid (kunnen) zijn van IVBN.)

Om uw vragen te beantwoorden moet allereerst worden opgemerkt dat er grote verschillen zijn in de kwaliteit van de voorraad van respectievelijk institutionele woningbeleggers of (overwegend kleine, minder dan tien huurwoningen bezittende) particuliere verhuurders. Zo is de voorraad van institutionele beleggers overwegend van na 1980, waarvan de onderhoudssituatie nog gunstig is. (Zie bijlage 1.)

Ook de manier waarop huurwoningen worden geëxploiteerd, is zeer verschillend. Institutionele woningbeleggers exploiteren op portefeuilleniveau, alhoewel rendementstechnisch wel naar individuele complexen huurwoningen wordt gekeken. Er vinden jaarlijks hold-sell-analyses plaats. De onderhoudssituatie van complexen is daarbij goed in beeld aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan per complex. Onderhoud, zoals voorzien in het meerjaren onderhoudsplan, wordt normaal gesproken op basis van die planning ook daadwerkelijk uitgevoerd.

Wij hebben de ROZ/IPD-benchmark om gegevens gevraagd over de omvang van de werkelijk bestede (dus niet de reserveringen) onderhoudskosten én investeringen bij beleggerscomplexen, uitgesplitst naar ééngezins- of meergezinswoningen en naar bouwjaren (vóór 1970; 1970-1979; 1980-1989 en totaal), uitgedrukt als percentage van de bruto huurinkomsten. Samengevat blijkt daar het volgende uit:

- voor ééngezinswoningen wordt gemiddeld jaarlijks:
  - 4% van de huur geherinvesteerd; en
  - 16% besteed aan onderhoud;
- voor meergezinswoningen wordt gemiddeld jaarlijks:
  - 9% van de huur geherinvesteerd; en
  - 21% besteed aan onderhoud.

Er is bij het IVBN-bureau dan ook geen informatie bekend over eventuele problemen bij het uitvoeren van regulier en/of noodzakelijk onderhoud bij de leden. Ook blijkt dat niet uit aan de achterban gestelde vragen. Bandbreedtes zijn dan ook niet aan de orde.

Wel kan gemeld worden dat er vanwege de huidige huurbevriezing (en meer in het algemeen het gevoerde overheidsbeleid) waar mogelijk wordt bezuinigd op onderhoud. Dat leidt echter vooralsnog niet tot onderhoudsproblemen in de institutionele huursector. Daar moet dan tevens bij worden opgemerkt dat, vooral onder invloed van het gevoerde overheidsbeleid, het aantal beleggerswoningen de laatste jaren sterk is gedaald doordat de verkopen de nieuwbouw zeer fors overtreft. Overigens gaan IVBN-leden extra zorgvuldig om met de belangen van huurders bij verkoop van complexen. Zo houden IVBN-leden zich aan de begin 2007 geactualiseerde en verbeterde IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen. Onder meer een meerjarenonderhoudsplan maakt deel uit van de informatie die zittende huurders krijgen als ze hun woning willen kopen.

In deze reactie willen wij niet nalaten om (ook in de richting van de Tweede Kamer) aandacht te vragen voor het zeer negatieve effect dat het huidige kabinetsbeleid heeft op de woningmarkt. Helaas wordt nog steeds 60% van de beleggershuurwoningen door de overheid (over-)gereguleerd. Extra investeringen in nieuwe of bestaande huurwoningen (bijvoorbeeld in energiebesparing) worden door overheidsbeleid feitelijk afgeremd.

Wij hebben gemeend er goed aan te doen in bijlage 2 een aantal zaken nog eens uiteen te zetten, die in onze ogen in verband moeten worden gezien met de beantwoording van de ogenschijnlijk simpele vraag vanuit de Tweede Kamer naar onderhoudsfondsen in de commerciële huursector.

Wij hebben u dit uitvoerige antwoord gegeven om nogmaals duidelijk te maken dat IVBN-leden op een zeer verantwoorde manier omgaan met de belangen van huurders, zowel bij verkoop als bij onderhoud. Helaas moeten wij vaststellen dat omgekeerd de politiek niet op dezelfde zorgvuldige wijze omgaat met de belangen van met name commerciële verhuurders. Wij zijn indien nodig desalniettemin graag bereid tot een verdere toelichting.

Met vriendelijke groet,  
IVBN

Ir. W.J. Bodewes  
bestuurslid met de portefeuille woningen

## Bijlage 1

Prijs en kwaliteit van huurwoningen naar woningkenmerken en type verhuurder, 2003

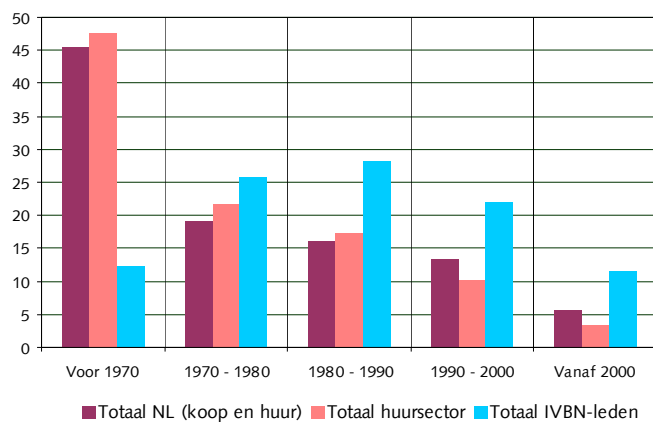
142

	WWS-punten	kale huur	puntprijs (kale huur / WWS punten)
<b>woningtype</b>			
eengezins	151	€ 412	€ 2,72
meergezins	115	€ 374	€ 3,16
<b>bouwjaar</b>			
tot 1945	114	€ 350	€ 2,94
1945-1959	121	€ 329	€ 2,72
1960-1969	131	€ 365	€ 2,79
1970-1975	146	€ 418	€ 2,89
na 1975	139	€ 443	€ 3,17
<b>type verhuurder</b>			
corporaties	131	€ 375	€ 2,88
beleggers	164	€ 574	€ 3,53
particuliere personen	122	€ 406	€ 3,40
<b>Nederland</b>	<b>133</b>	<b>€ 392</b>	<b>€ 2,95</b>

<b>Bezit IVBN-leden</b>	
<i>obv actuele huren</i>	
Tot kwaliteitskortingsgrens	2775
tot aftoppingsgrens	19196
tot liberalisatiegrens	49597
boven liberalisatiegrens	60464
<b>Totaal</b>	<b>132032</b>

### Verdeling bouwjaarklassen (in %)

Bron: VROM, IVBN



## Bijlage 2

### 1. Huidige huurbeleid werkt zeer negatief op de woningmarkt

Een puur inflatievolgend huurbeleid voor nagenoeg de gehele huursector is met name voor commerciële verhuurders een zeer slechte zaak. Het huurbeleid doet de problematiek op de huurwoningenmarkt nog verder verslechteren. Het gat tussen huur- en koopmarkt wordt steeds groter. Met name in de Randstad zijn de prijzen van veel huurwoningen te laag in verhouding tot de kwaliteit. De te lage maximale huurprijsp plafonds, het (zwaar verouderde) WoningWaarderingStelsel (WWS) én het puur inflatievolgende huurbeleid verhinderen het geleidelijk toegroeien naar meer marktgerichte huurniveaus en het dichten van het gat tussen huur- en koopmarkt.

Door alleen de inflatie van het voorafgaande jaar per 1 juli in de huurprijs te mogen verwerken, is er in reële termen feitelijk sprake van een huurbevrozing gedurende deze hele kabinetsperiode. Alleen al de gemeentelijke heffingen zijn vorig jaar met 4,4% gestegen (bron: CBS). Investerings in nieuwe en in bestaande huurwoningen wordt door het overheidsbeleid belemmerd. Helaas worden maar liefst 60% van alle beleggershuurwoningen nog steeds door de overheid strikt gereguleerd. De directe rendementen op woningbeleggingen nemen door dit huurbeleid af en komen onder (voor beleggers) kritische niveaus. Alleen de waarde stijging van het bezit voorkomt vooralsnog dat het totaalrendement onacceptabel zakt; er is echter al een afvlakking van de waarde stijging te constateren. Verder moet de politiek zich realiseren dat alleen bij daadwerkelijke verkoop de waarde stijging van het bezit feitelijk kan worden gerealiseerd.

Menig verhuurder (ook institutionele) ziet zich dan ook genoodzaakt om op onderhoud te bezuinigen. Er kan niet genoeg benadrukt worden dat institutionele beleggers alleen willen en kunnen investeren in extra/nieuwe voorzieningen als zij de kosten kunnen vertalen in een huurstijging, op een zodanige wijze dat er een redelijk rendement op de investeringen te behalen valt. Het verouderde WWS biedt daartoe te weinig mogelijkheden, omdat veel investeringen geen of onvoldoende extra punten opleveren.

Het ontbreekt aan perspectief voor commerciële verhuurders op de woningmarkt. Het doen van (extra) investeringen in huurwoningen wordt door allerlei maatregelen door de politiek stelselmatig onaantrekkelijk gemaakt, waardoor vooral ook het wantrouwen van investeerders toeneemt. Dat heeft een zeer negatief effect op de investeringsbereidheid en leidt feitelijk tot desinvesteringen. Voorbeelden van slecht overheidsbeleid zijn het niet willen voeren van de hypotheekrentediscussie, het niet geleidelijk willen liberaliseren van daarvoor in aanmerking komende commerciële huurwoningen, het niet willen aanpassen van het verouderde WWS, de huidige onzekerheid over het in de huur kunnen verwerken van energiebesparende maatregelen, het voor (commerciële) verhuurders in vergaande mate verzwaren van de WOHV, het invoeren van een bijna 40-voudige leges voor verhuurders bij de huurcommissie en de reële dreiging dat nog meer beleggershuurwoningen onder de Huisvestingswet komen te vallen, nu de landelijke begrenzings uit de wet worden gehaald.

Tevens blijft de scheiding tussen sociale en commerciële activiteiten van woningcorporaties uit en wordt er geen beleid gevoerd om aan de marktverstoring en de concurrentievervalsing door woningcorporaties op commerciële markten een einde te maken.

Het huurbeleid, het overige (non-)beleid op de woningmarkt en het beleid inzake woningcorporaties op commerciële markten leidt er voornamelijk toe dat niet alleen institutionele woningbeleggers, maar vooral ook kleine particuliere verhuurders na het leegkomen van een huurwoning de woning verkopen in plaats van verder te exploiteren. Het woningbezit van institutionele woningbeleggers is van 1998 tot nu teruggelopen van circa 200.000 naar nog maar 140.000. De particuliere huursector bestaat uit circa 460.000 huurwoningen, de corporatiesector heeft 2,4 miljoen huurwoningen.

### 2. Door de politiek extra gewenste investeringen?

Dat er nog geen problemen zijn in de onderhoudsituatie in de institutionele sector wil echter niet zeggen dat door of vanwege de politiek zinvol of wenselijk geachte (extra) investeringen zomaar kunnen worden uitgevoerd. IVBN-leden hanteren als uitgangspunt dat (extra) investeringen alleen mogelijk zijn als die - inclusief een redelijk rendement- verwerkt kunnen worden in de huurprijs en/of de exploitatie van het complex. Vanuit dat uitgangspunt beziet IVBN met grote zorg dat de overheid -zonder overleg met verhuurders, maar wel met belanghebbende bouw- en installatiepartijen- zeer forse energiebesparende investeringen wil laten uitvoeren door verhuurders.

Daarbij heeft de politiek inmiddels als uitgangspunt geaccepteerd dat er sprake moet zijn van lastenneutraliteit voor huurders. De “split-incentive” problematiek speelt bij echter bij investeringen in energiebesparende maatregelen een grote rol: de huurder incasseert de lusten van een investering door de verhuurder, die daarvan de lasten draagt. Zoals wij al eerder hebben gesteld, kunnen dergelijke investeringen alleen gedaan worden als de investeringen (inclusief een redelijk rendement) in de huur of de exploitatie verwerkt kunnen worden en de huurverhoging opweegt tegen de besparing, die de huurder bereikt op zijn energienota.

Meer in het algemeen geldt dat (extra) investeringen die door huurders in het complex bij meerderheid gerealiseerd willen hebben, als het kan, graag door commerciële verhuurders gerealiseerd wordt. De praktijk laat echter zien dat het verouderde WWS en vooral de maximaal toegestane huurprijsniveaus, veelal een belemmering vormen om die wensen te kunnen honoreren. Ook is het vaak een probleem om een meerderheid in het complex te vinden.

### **3. Belangen van huurders bij verkoop van complexen**

Verder is van belang te realiseren dat woningbeleggers een aantal woningcomplexen vaak al in een dispositieportefeuille opnemen om in de nabije toekomst bij gunstige marktomstandigheden en/of bij gelegenheid daadwerkelijk te koop aan te bieden. (NB Informatie daarover is overigens vanuit bedrijfseconomische motieven niet openbaar.)

De leden van IVBN hebben zich –ondanks het gevoerde overheidsbeleid- al sinds 1999 vrijwillig een aantal verkoopbeperkende voorwaarden opgelegd om de belangen van huurders in de te verkopen complexen zo goed mogelijk te beschermen. De IVBN Gedragscode Verkoop Complexen Huurwoningen is begin 2007 is geactualiseerd en verbeterd. De verbeteringen van de gedragscode zijn mede door inbreng van het IVBN Huurdersplatform tot stand gekomen. In dat platform zijn de verschillende landelijke huurdersplatforms van de individuele leden van IVBN vertegenwoordigd.

De IVBN Gedragscode schrijft voor dat bij de feitelijke voorgenomen verkoop van een specifiek complex huurwoningen een IVBN-lid schriftelijk de voor dit complex functionerende huurdersorganisatie informeert overeenkomstig de eisen van de huidige Wet Overleg Huurders-Verhuurder. IVBN-leden zullen op verzoek van de huurdersorganisatie en/of uit eigen beweging alle individuele huurders schriftelijk over de voorgenomen verkoop informeren. Daarbij heeft de eigenaar de keuze om zelf de woningen individueel uit te gaan ponden of complexgewijs te verkopen aan een partij die ofwel door zal exploiteren ofwel zal gaan uitponden.

In de IVBN Gedragscode is opgenomen dat de kopende partij uiterlijk binnen drie maanden na de levering, de huurders en de betrokken huurdersorganisatie van het gekochte complex huurwoningen dient te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Bij appartementsgebouwen zal de zittende huurder of aspirant-koper op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaren (VvE) en de financiële positie van de betrokken VvE.

Verder vinden de IVBN-leden het van groot belang dat de aspirant-koper goed wordt geïnformeerd over de onderhoudstoestand van het gehele complex en de te verwachten kosten van groot onderhoud. IVBN-leden zullen daar aan de hand van een door een externe deskundige of VVE-beheerder opgesteld meerjaren onderhoudsplan voor zorgen. Verder zal de eigenaar die de appartementen individueel uitpandt (zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft) bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder bij de VvE-vergaderingen aanwezig kan zijn. De huurdersdelegatie kan dan meepraten.

FvB 26 maart 2008