

Tijd voor keuzes

Houdbaarheid van de Nederlandse
(huur)woningenmarkt;
de rol van institutionele investeerders

Frank van Blokland, IVBN
VOGON

12 november 2010



Uitgangspunten IVBN:

- Institutionele beleggers hebben rendement nodig! En beschouwen Ned. woningen als een weinig risicovolle belegging; dus:
- Méér investeringen (in nieuwe én bestaande huurwoningen), maar alleen als een comm. huurmarkt mogelijk wordt!
- Het huurbeleid, de overregulering én de oneerlijke concurrentie/ marktverstoring verhinderen dat nu.

4 van 23

Constateringen

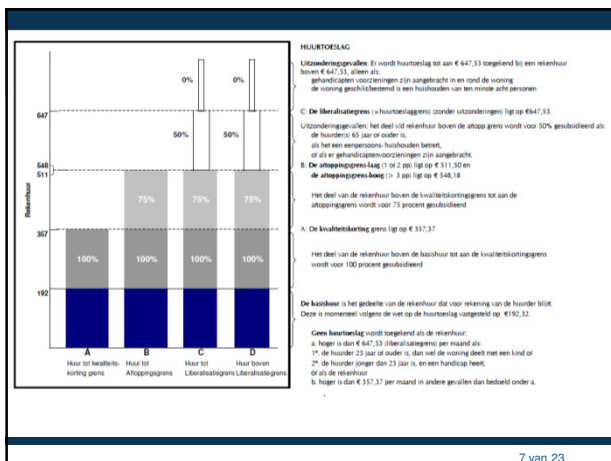
- Via Brussel nu beperkte verandering
- Voorgenomen huurbeleid gemiste kans!
- Verdienmodel woco's wordt / is economisch onhoudbaar
- Bancaire financiering wordt steeds moeilijker (IB-ers kunnen nog wél investeren)
- Comm. huurmarkt moet zich kunnen ontwikkelen! De basis is er echter al!

5 van 23

Samenwerking!

- Institutionele woningbeleggers kunnen comm. te exploiteren huurwoningen overnemen
- Het huursegment tussen € 650 - € 900

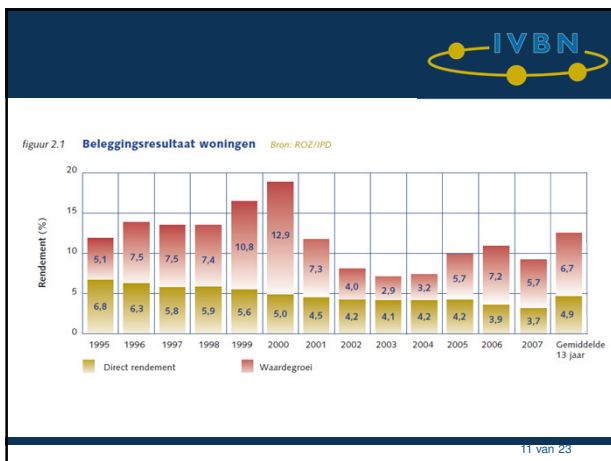
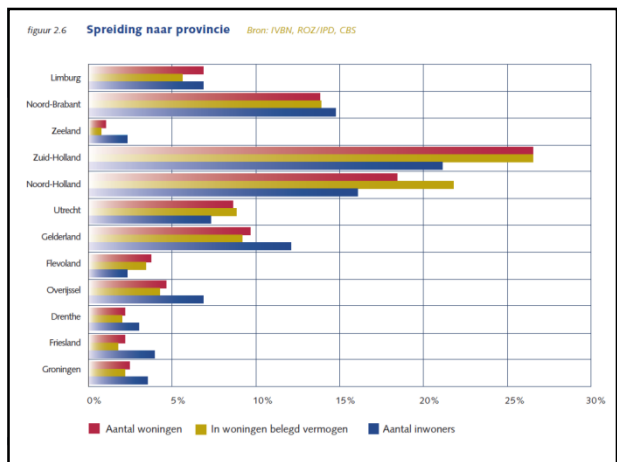
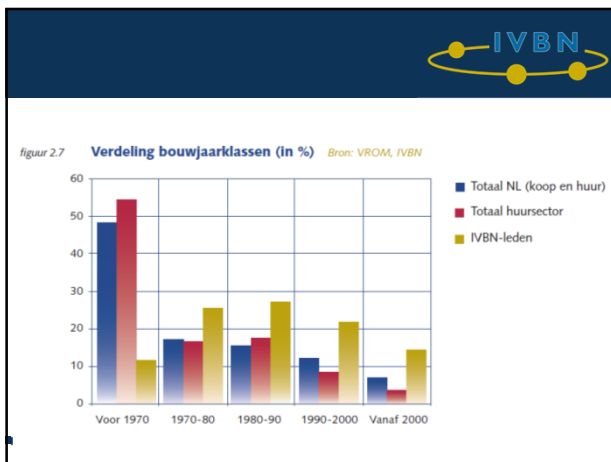
6 van 23



Samenwerking!

- Institutionele woningbeleggers kunnen comm. te exploiteren huurwoningen overnemen
- Het huursegment tussen € 650 - € 900
- Niet uitponden, maar doorexploiteren
- Overnemen tegen 15-20 x de huur
- 50.000 tot 100.000 huurwoningen per jaar
- Geeft liquiditeit om ambities te realiseren
- Voorkomt problemen herfinanciering

8 van 23



ROZ IPD over 2008 en 2009

	2008	2009
• Totaal rendement	+ 2,8%	- 2,2%
• Direct rendement	+ 3,6%	+ 3,7%
• Indirect rendement	- 0,8%	- 5,8%
• Gemiddeld over 10 jaar	+ 8,4%	
• Gemiddeld over 5 jaar	+ 6,2%	
• Gemiddeld over 3 jaar	+ 3,3%	

12 van 23

Cijfers!



SAMENSTELLING BEZIT HUURWONINGEN NEDERLAND

IVBN leden

	Op basis van huurprijs
< € 348	19.500
€ 348 - € 647	56.000
> € 647	57.000
	132.500

Bron: ABF Research i.o.v. IVBN (op basis van de WoON 2009)

13 van 23

Cijfers -2-



SAMENSTELLING BEZIT HUURWONINGEN NEDERLAND

IVBN leden

Part.comm. verh.

Woningcorporaties

	Op basis van huurprijs	Op basis van huurprijs	Op basis van huurprijs
< € 348	19.500	234.097	1.909.274
€ 348 - € 647	56.000	62.589	357.248
> € 647	57.000	87.571	87.629
	132.500	384.257	2.354.150

Bron: ABF Research i.o.v. IVBN (op basis van de WoON 2009)

14 van 23

Cijfers -3-



SAMENSTELLING BEZIT HUURWONINGEN NEDERLAND

IVBN leden

Part.comm. verh.

Woningcorporaties

	Op basis van huurprijs	Op basis van huurprijs	Op basis van huurprijs	Op basis van WWS-punten
< € 348	19.500	234.097	1.909.274	639.222
€ 348 - € 647	56.000	62.589	357.248	651.825
> € 647	57.000	87.571	87.629	1.063.103
	132.500	384.257	2.354.150	2.354.150

Bron: ABF Research i.o.v. IVBN (op basis van de WoON 2009)

15 van 23

Effect Europese beschikking inzake woco's



- 90.000 (van de 2.345.000 corporatiewoningen) herfinancieren, nu zonder WSW-borging
- Commercieel vastgoed herfinancieren

Huurwoningen woco's:

bedrijfswaarde bezit woco's 86 miljard; maar

totale WOZ-waarde € 380 miljard

90.000 x € 200.000 = 17 miljard herfinancieren

plus: WOZ-waarde niet-woningen € 6,9 miljard

16 van 23

Effect Europese beschikking inzake woco's



- 90.000 (van de 2.345.000 corporatiewoningen) herfinancieren, nu zonder WSW-borging
- Commercieel vastgoed herfinancieren
- Forse verruiming van de doelgroep!

Huurtoeslaggrenzen per 1-1-2010

€ 21 450 bij een eenpersoonshh

€ 29 125 bij een meerpersoonshh

€ 20 200 bij een eenpersoons-ouderenh (65+)

€ 27 575 bij een meerpersoons-ouderenh (65+)

Effect Europese beschikking inzake woco's



- 90.000 (van de 2.345.000 corporatiewoningen) herfinancieren zonder WSW-borging
- Commercieel vastgoed herfinancieren
- Forse verruiming van de doelgroep!
- Toewijzingsnorm wordt verhoogd
- Maar: woco's blijven huurprijs zelf bepalen; geen objectieve afgrenzing o.b.v. WWS-punten
- Géén terugkerende inkomenstoets

18 van 23

Exploitatielasten verschillen



- Woco's: 50% hogere exploitatielasten
(NB Geschoond voor geliberaliseerd bezit!)
- Verschil laatste jaren sterk gestegen;
tussen 2003 en 2008 gecorr. voor inflatie met 31,5%!
- Samenstelling bezit wijkt af
- Beheeractiviteiten vergelijkbaar?
- Weloverwogen of inefficiency?

19 van 23

Huishoudens tussen wal en schip ? Onzin!



650.000 hh tussen € 33 – 38.000

Feitelijke verhuizingen (bron: Woon 2009)

Per jaar		49.000
Waarvan:		
Koop	49%	24.000
Huur (part. Gereguleerd)	8%	4.000
Huur (gelib.)	8%	4.000
Sociale Huur	35%	17.000

Mutatie per jr 200.000; 10% vrije ruimte is ruim genoeg!
Slaagkans lagere inkomens neemt toe!

20 van 23

Resumerend:



- Samenwerking tussen institutionele woningbeleggers en woningcorporaties mogelijk maken
- Comm. huurmarkt van minstens 750.000 huurwoningen is realiseerbaar
- Rol overheid beslissend!
- Hoe? Discussie!

21 van 23