20 jaar IVBN

Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

juli 2015

Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur

"Omgekeerd Bidbook"





Leeswijzer / woord vooraf

Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars kunnen en willen méér investeren in vrije sector huurwoningen[1] in Nederland. Gemeenten willen de vrije sector een prominente plaats geven in het lokale woonbeleid. Voor een goede werking van de (lokale) woningmarkt kan de vrije sector namelijk een belangrijke rol vervullen tussen de sociale huur- en koopsector. Gemeenten kijken dan ook verscherpt naar de ontwikkeling van extra vrije sector huur door marktpartijen. In deze IVBN-publicatie zal ingegaan worden op de verdere ontwikkeling van deze vrije sector huurmarkt, waaraan institutionele beleggers een bijdrage kunnen leveren. In deze publicatie komen volgende zaken achtereenvolgens aan bod:

1. Vrije sector en de Nederlandse woningmarkt
2. Institutionele beleggers en de (vrije sector) huurwoningmarkt
3. Randvoorwaarden die beleggers hanteren bij investeringen in de vrije sector:
   - Locatie: 'waardevaste' plekken
   - Aantal woningen: minimaal 25 vrije sector huurwoningen
   - Huurprijssegment: tussen de € 711 en € 1000
   - Huurwoning: kwalitatief hoogwaardig
   - Proces: helder en transparant
   - Overig gemeentelijk beleid: geen beperkingen aan vrije sector huur
4. Grondprijzen en vrije sector huurwoningen
5. Samenwerking tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers bij de ontwikkeling van vrije sector huurwoningen.

1) Onder vrije sector huur verstaat IVBN huurwoningen met een huurprijs tussen de €700 en €1000/€1200 (en uiteraard voldoende punten om de huurwoning op de vrije markt te kunnen verhuren). Voor het segment huurwoningen boven de €1200 is, op een enkele plek daargelaten, in Nederland maar weinig marktvraag, vanwege een sterke concurrentie uit de koopsector.

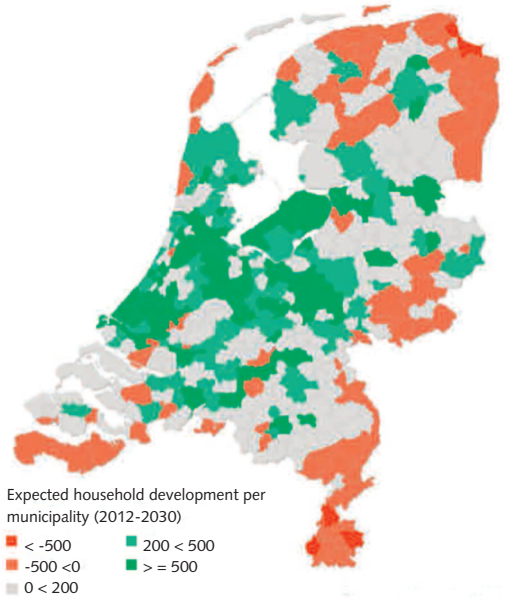
1. Vrije sector en de Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt ondergaat momenteel een transitie. Door onder andere vergrijzing, huishoudensverdunning, urbanisatie en een toenemende mobiliteit op de arbeidsmarkt ontstaat een andere vraag en woningbehoefte, namelijk vrije sector huurwoningen. Deze vraag concentreert zich verscherpt in de stedelijke gebieden van Nederland. Naast de autonome vraag en woningbehoefte zijn in het overheidsbeleid voorts heldere beperkingen gesteld aan de financierbaarheid van een koopwoning en aan de toegang tot sociale huurwoningen van woningcorporaties. Na Europees ingrijpen en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties en met de aangenomen nieuwe Woningwet zullen corporaties zich ook volledig moeten toeleggen op het huisvesten van de primaire doelgroep, de komende vijf jaar tot € 38.000 inkomen. Onder invloed van deze demografische en sociaal-maatschappelijke trends en het overheidsbeleid wordt dan ook een toenemende belangstelling voor vrije sector huurwoningen voorzien. Ook gemeenten zullen willen inspelen op de veranderende vraag en omstandigheden op de woningmarkt en kijken dan ook intensief naar door marktpartijen te ontwikkelen vrije sector huurwoningen. Veel gemeenten zullen vrije sector huur door beleggers in hun 'woonvisie' dan ook een prominente plaats gaan geven. Een substantiële vrije sector is immers van belang als 'smeermiddel' tussen de sociale huur- en koopmarkt.

Het aanbod van vrije sector huurwoningen is ten opzichte van de totale woningmarkt echter nog maar klein. Dit aanbod is vooral geconcentreerd in de stedelijke agglomeraties van Nederland. De vraag naar dit soort woningen zal zich ook in de toekomst hoofdzakelijk in de stedelijke agglomeraties van Nederland manifesteren. Dit betekent echter niet altijd dat buiten de meer stedelijke gebieden per definitie geen vrije sector huur mogelijk is. Afhankelijk van de lokale markt kan ook buiten

de stedelijke agglomeraties weldegelijk een toevoeging van vrije sector huurwoningen (veelal door lokale spelers/beleggers) mogelijk zijn. Macrofactoren die van belang zijn ter bepaling van de marktvraag naar vrije sectorhuur woningen in een bepaalde woningmarktregio op langere termijn zijn onder andere de te verwachten demografische- , huishoudens- en economische groei.

Figuur 1: verwachte huishoudensgroei per gemeente 2012-2030 (ABF, 2014)

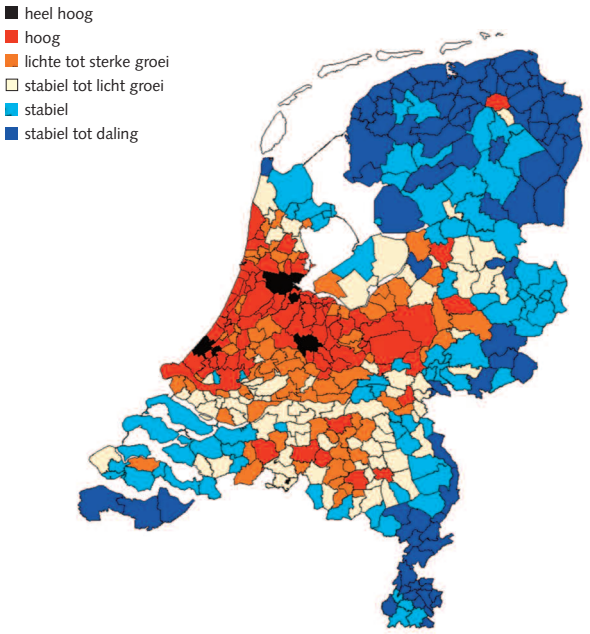


2. Institutionele beleggers en de vrije sector huurwoningmarkt

Institutionele beleggers hebben thans belegd in ongeveer 135.000 huurwoningen. Het kernsegment van institutionele beleggers is het huursegment tussen de € 600 en € 1000; bijna al hun bestaande huurwoningen worden nu in dit prijssegment verhuurd. Slechts enkele duizenden huurwoningen worden daarboven verhuurd in nichemarkten. Er bestaat dan ook niet zoiets als 'het middensegment' huur. Voor hun investeringen in nieuwe huurwoningen richten beleggers zich (vooral vanwege de verhuurderheffing, die ook beleggers moeten afdragen over hun gereguleerde huurwoningen) volledig op de vrije sector met huurprijzen tussen de € 711 en € 1000/€ 1200. De markt voor huurwoningen boven de € 1200 is als nichemarkt relatief klein door (toenemende) concurrentie vanuit de koopmarkt.

Ook in de toekomst zullen beleggers méér willen en kunnen investeren in het vrije sector huursegment. Uiteraard beleggen institutionele beleggers tegen een stabiel rendement én met een lange termijn perspectief in nieuwe kwalitatief hoogwaardige (vrije sector) huurwoningen. Nieuwe investeringen van institutionele beleggers zullen vooral plaats vinden in gemeenten waar aantoonbaar een blijvende vraag is naar kwalitatief hoogwaardige vrije sector huurwoningen en waar tevens waardegroei te verwachten valt.

Figuur 2: verwachte waardestijging en woningvraag (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, 2015)



Een belegging in (vrije sector) huurwoningen moet voor een institutionele belegger (zoals een pensioenfonds of verzekeraar) een langjarig stabiel rendement kunnen opleveren. Dit stabiele langjarige rendement is nodig om de toekomstige verplichtingen van de institutionele belegger in te kunnen lossen. Het rendement uit de huurstroom (direct rendement) dat institutionele beleggers in 2014 op hun huurwoningen (bestaande investeringen, dus zowel gereguleerd als geliberaliseerd) verkregen bedroeg volgens MSCI/IPD 4,7%. Het rendement op de waardegroei bedroeg in dat jaar 0,5%. Het totaalrendement op de investeringen in al hun huurwoningen kwam daarmee in 2014 uit op 5,2%. Wordt echter naar het 10-jaarsrendement op de investeringen in huurwoningen gekeken, dan bedraagt volgens MSCI/IPD het totaalrendement op huurwoningen 4,2%. Gebaseerd op het 10-jaarsgemiddelde is dit totaalrendement op huurwoningen relatief laag te noemen vergeleken met het 10-jaarsrendement van aandelen en obligaties en een gemiddelde inflatie van 1,8%. Institutionele beleggers moeten in dit licht dan ook verleid worden om extra investeringen in de vrije sector te doen juist ten opzichte van andere beleggingscategorieën.

Een institutionele belegger kijkt voor zijn investeringsbeslissing primair naar het *looptijdenrendement*, gebaseerd op de huurstroom gedurende de jaren dat het object wordt geëxploiteerd én daarnaast vooral naar de te verwachten waardeontwikkeling. Afhankelijk van een eigen bedrijfsinterne afweging worden hier bepaalde eisen aan gesteld, die per belegger kunnen verschillen. Institutionele beleggers werken in de huidige markt grofweg met *looptijdrendementen* tussen de 5,5% en 7%. Een vaak gehoord begrip is ook het *bruto aanvangsrendement* (BAR). Dit betreft een eenvoudige berekening waarmee een indruk verkregen kan worden van de (markt)waarde. Ter bepaling van het BAR wordt de totale huurstroom (meestal) jaar 1 (na oplevering)

afgezet tegen de totale investering. Een BAR geeft aan welke huurstroom de belegger bereid is te accepteren bij een investering die hij doet, bijvoorbeeld 5 tegen een investering van 100. Voor een goed complex op een goede locatie is de belegger bereid voor dezelfde huurstroom van 5 wel 120 te betalen; het BAR is dan 4,2%. Op mindere locaties ligt het BAR dus hoger vanwege een hoger risico. Het BAR is dus een eerste, eenvoudige benadering van de waarde en verschilt per locatie. Het BAR wordt dus bepaald door de markt en niet door de belegger. De belegger berekent op basis van vereist looptijd-rendement de beleggingswaarde en kan zo een resulterende 'BAR' uitrekenen en die toetsen aan de markt.

3. Locaties voor vrije sector huurwoningen gezocht: welke gemeente biedt?

Institutionele beleggers zijn vanuit hun doelstelling een langjarig en stabiel rendement te maken, altijd op zoek naar (potentieel) kwalitatief hoogwaardige locaties voor vrije sector huurwoningen. Uiteraard kunnen de voorwaarden variëren op basis waarvan locaties door verschillende (institutionele) beleggers worden gewaardeerd, vanwege achterliggende bedrijfsinterne doelstellingen en achtergronden. Een investering door een institutionele belegger in de vrije sector blijft immers bovenal maatwerk en vergt vooral ook inspanning van én een goede samenwerking met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars (die overwegend voor de koopsector ontwikkelen). Institutionele beleggers committeren zich altijd voor langere tijd aan een gebied en zijn erbij gebaat dat zo'n gebied ook tenminste dezelfde 'omgevingskwaliteit' behoudt. Beleggers kunnen en willen méér investeren in de vrije sector binnen de onderstaande randvoorwaarden die er voor vrije sectorontwikkeling door beleggers gelden.

Locatie: 'waardevaste' plekken

Institutionele beleggers hebben een voorkeur om te investeren in 'waardevaste' en bewezen plekken, waar de investering toekomstbestendig is (langdurige vraag, druk op de markt). Dit zijn veelal binnenstedelijke gebieden met een goed voorzieningenniveau (winkels, scholen, voldoende groen). Soms kunnen onder de juiste condities ook transformatielocaties daartoe behoren. Wel dient er een goede bereikbaarheid te zijn, zowel met openbaar vervoer als met de auto. Daarbij geldt dat een parkeermogelijkheid (bij voorkeur op eigen terrein/in ondergelegen parkeergarage) veelal een vereiste is. In grote steden direct bij een hoogwaardig OV-knooppunt ligt de parkeernorm uiteraard lager dan in middelgrote steden/buitenwijken.
De belegger bekijkt een locatie uiteraard ook vanuit de beoogde doelgroep voor een vrije sector huurwoning. Locatiecriteria voor een vrije sector huurappartement bestemd voor ouderen zullen er vanzelfsprekend anders uitzien dan criteria voor een eengezinswoning met tuin. Uiteindelijk zijn het immers de woonwensen van de consument die doorslaggevend zijn ter bepaling van het vrije sector huurprogramma door beleggers op een bepaalde plek. Voorts moet er ook vanuit de gemeente en de corporatie visie zijn op een gebied en moet duidelijk zijn welke (investerings)voornemens zowel de gemeente als de corporatie heeft onder meer t.a.v. het (openbaar) gebied, het bestaande woningbezit en de gebiedsontwikkeling of transformatieopgave. Zonder een duidelijke visie op een te ontwikkelen/te transformeren gebied kan ook een belegger zich niet goed aan de locatie binden. In samenwerking met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars kunnen (mits met een heldere gemeentelijke visie) dan ook op iets moeilijkere (binnenstedelijke) locaties met potentie vrije sector huurwoningen ontwikkeld worden. Beleggers hebben er voorts baat bij dat locaties ten minste dezelfde 'omgevingskwaliteit' behouden en zien meerwaarde in verbetering van de 'omgevingskwaliteit'.

Omvang: minimaal 25 vrije sector huurwoningen

De omvang van een investering in vrije sector huur hangt onder andere af van wat er (markttechnisch) mogelijk is op een locatie. Vanuit een exploitatieperspectief ligt het minimum aantal woningen rond de 25. Bij een dergelijk aantal woningen hoort ook een minimuminvesteringsvolume. Op uitstekende (binnenstedelijke) locaties kan het aantal huurwoningen oplopen tot boven de 200. Het ontbreekt momenteel echter voor beleggers aan geschikte inbreidingslocaties in een aantrekkelijk woonmilieu om op korte termijn in projecten met dergelijke grote aantallen vrije sector huurwoningen te kunnen voorzien. Deze locaties zijn vaak niet in handen van een institutionele belegger, maar in handen van corporaties of de gemeente zelf. Samen met corporaties en gemeenten kunnen institutionele beleggers op deze locaties vaak goed vrije sector huur realiseren.



Huurprijssegment: vrije sector tussen de € 700 - € 1000

Institutionele beleggers focussen voor hun investeringen op nieuwe vrije sector huurwoningen met huurprijzen tussen de € 711 en € 1000/€ 1200. De vrije sector huurmarkt met huurniveaus boven de €1200 is –op een klein aantal topplekken in de grote steden na– niet groot. De grootste vraag komt immers voornamelijk van 1- en 2-persoonshuishoudens en ook van ouderen. Deze vraag is er dan ook in het bijzonder voor woningen vanaf de liberalisatiegrens van € 711 tot aan de € 950 per maand. Institutionele beleggers kunnen en willen in deze woningen voorzien als de grondprijzen passend zijn en gemeenten grondprijzen op basis van realistische huurniveaus residueel benaderen.

Huurwoning: kwalitatief hoogwaardig

Institutionele beleggers willen kwalitatief hoogwaardige huurwoningen aanbieden vanuit het perspectief van de wensen van de hedendaagse huurder. Voor eengezinswoningen wordt

veelal een minimumoppervlakte van circa 105 m² gehanteerd. Appartementen kennen doorgaans een minimummetrage van circa 70 m². Uiteraard is er op zeer hoog stedelijke plekken (zoals delen van Amsterdam) soms ook vraag naar kleinere hoogwaardige vrije sector huurappartementen, waarin institutionele beleggers óók graag investeren. Voorts moeten woningen een substantiële buitenruimte (met zon oriëntatie) hebben ten opzichte van het woonoppervlak. Ook kent een vrije sector huurwoning daarnaast een wezenlijk betere afwerking dan een verglijkbare koopwoning, vanwege eisen van de woonconsument, maar ook uit duurzaamheidsoogpunt. Institutionele beleggers zullen daarom dan ook fors in een goed afwerkingsniveau (met name keuken en badkamer) willen investeren. Het spreekt tot slot voor zich dat een nieuw te bouwen vrije sector huurwoning van een institutionele belegger altijd een groen energielabel (EPC van 0,4 of lager; een A-label) heeft.



Proces: helder en transparant

Beleggers kunnen direct investeren in nieuwe vrije sector huur als er ook procesmatig volledige duidelijkheid is. Een belegger stapt in een vrije sector project als er een onherroepelijk bestemmingsplan is. Exclusieve samenwerking met volledige transparantie door middel van stichtingkostenopzet en onafhankelijke taxaties heeft daarbij sterk de voorkeur. Snelheid en zekerheid in gemeentelijke procedures (ook met betrekking tot eisen bij bijvoorbeeld kantoortransformatie) en een goede onderlinge samenwerking is een succesfactor om snel tot extra investeringen in vrije sector te komen. In dat geval kan ook zelfs voorfinanciering bespreekbaar zijn. Voordeel daarbij is dat bij ontwikkeling van vrije sector voor een belegger ook de gemeente in een vroeg stadium al zekerheid heeft. Bij nieuwbouw koopwoningen wordt immers een voorverkooppercentage gehanteerd en dus is sprake van latere (en onzekere) inkomsten. Het is voorts voor beleggers in het algemeen te arbeidsintensief om (in consortia) aan openbare tenderprocedures mee te doen; wel doen beleggers mee aan uitnodiging op basis van selectie van een beperkt aantal partijen, maar alleen als er een langdurige en dominante relatie met het vrije sector huursegment in het te ontwikkelen gebied kan worden opgebouwd.

Gemeentelijk beleid: geen beperkingen vrije sector door institutionele beleggers

In het gemeentelijk beleid kunnen soms voorwaarden worden gesteld die beleggers kopschuw kunnen maken om in een gemeente méér te investeren in (vrije sector) huurwoningen. Het betreft bijvoorbeeld bepalingen die nadere regels stellen omtrent:

- maximale huren;
- uitponden (op lange termijn (minstens 7 jaar) moet hier vrijheid voor zijn; bij voorkeur ook geen tijdelijke beperking);
- het door kunnen verkopen van een complex vrije sector huurwoningen;
- erfpacht (wijzigende regels en niet passende canon(herziening) voor vrije sector huur).

4. Grondprijzen en vrije sector huurwoningen

Door een aantrekkende koopwoningenmarkt zetten gemeenten (en ontwikkelaars) toch weer steeds vaker in op de koopsector, waardoor de ontwikkeling van de vrije huur onvoldoende kan plaatsvinden. Dit ondanks het feit dat gemeenten in hun beleid de ontwikkeling van vrije sector huur door de markt willen stimuleren. De nadruk op de koopsector is met name ingegeven omwille van financiële redenen van gemeenten (en overigens ook van ontwikkelaars). Grondprijzen en dus (gemeentelijke) grondopbrengsten bij koopwoningen liggen bij hantering van een *residuele grondwaardemethode* door gemeenten namelijk fors hoger dan bij (vrije sector) huurwoningen. De achterliggende reden is het verschil in de waarde(bepaling) van respectievelijk een koopwoning tegenover een uiterlijk vergelijkbare (vrije sector) huurwoning. De (markt)waarde van de (nieuwbouw) koopwoning wordt bepaald aan de hand van de vrije verkoopwaarde (*leegwaarde*). Prijzen van koopwoningen, en daarmee ook de verkoopwaarde van koopwoningen, worden daarbij door de hypotheekrenteaftrek gestuwd. De waarde van een huurwoning wordt echter gebaseerd op basis van de beleggingswaarde, die lager ligt dan de vrije verkoopwaarde (*leegwaarde*) in de koopsector. De waarde van een vergelijkbare huurwoning voor een belegger wordt namelijk door het feit dat deze wordt verhuurd direct lager. Bij de verhuur van woningen moeten namelijk voor de gewenste exploitatietermijn (onderhouds)kosten en risico's (onder andere vanwege de huurregulering) in de beleggingswaarde worden geïncorporeerd. Een belegger kan daardoor maar een bepaald percentage van de leegwaarde betalen. De prijs die beleggers kunnen betalen ten opzichte van de leegwaarde van woningen (in onverhuurde staat) wordt ook wel de leegwaarderatio genoemd en ligt veelal tussen de 80% en 95%, afhankelijk van de locatie. Doordat een (uiterlijk) vergelijkbare huurwoning hierdoor dus automatisch minder waard is dan een koopwoning, is de prijs die een institutionele belegger voor de huurwoning kan betalen dan ook lager. Daarnaast ligt het uitvoeringsniveau van de huurwoning op een substantieel hoger niveau dan bij een koopwoning het geval is waardoor stichtingskosten doorgaans hoger zijn. Met een lagere verkoopprijs en doorgaans hogere stichtingskosten blijft in een residuele grondwaardebenadering bij vrije sector huur dan minder over voor de grond. In een residuele grondwaardebepaling wordt er namelijk vanuit gegaan dat kosten die maximaal overblijven voor de grond worden bepaald door van de verkoopwaarde (excl. BTW) de (stichtings)kosten van het opstal af te trekken.

In het fictieve voorbeeld op de volgende pagina wordt verondersteld dat een koopwoning voor € 250.000 verkocht kan worden (leegwaarde). Alle stichtingskosten samen voor het opstal bedra-

gen €162.500. In een residuele grondwaardebepaling blijft dan bij deze koopwoning (maximaal) € 87.500 over voor de grond. Een uiterlijk vergelijkbare vrije sector huurwoning met dezelfde stichtingskosten (€162.500), wordt echter door het verhuurvoornemen van de belegger en op basis van de markt in het gebied lager gewaardeerd. De beleggingswaarde moet op basis van de markt en het verhuurvoornemen van de belegger op € 200.000 worden gesteld (leegwaarderatio van 80% in het gebied). Bij een dergelijke waarde blijft in dit voorbeeld dan dus slechts maximaal € 37.500 over voor de grond.

Koopwoning	
Waarde	€250.000
Opstal	€162.500
Grondwaarde	**€ 87.500**

Huurwoning	
Leegwaarde	80%
Waarde huurwoning	€200.000
Opstal	€162.500
Grondwaarde	**€ 37.500**

5. Samenwerking tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers bij de ontwikkeling van vrije sector huurwoningen

Naast de grondprijsdiscussie bij vrije sector huur speelt ook steeds meer mee dat er maar weinig geschikte vrije sector nieuwbouwlocaties voor (institutionele) beleggers zijn. Beschikbare geschikte locaties voor vrije sector zijn nu namelijk vaak in handen van corporaties of soms gemeenten. In samenwerkingen tussen corporaties, beleggers en ontwikkelaars kan in wijken echter het best een mix van respectievelijk sociale huur, vrije sector en koop ontstaan. Gemeenten kunnen er -samen met corporaties- voor zorgen dat beleggers op deze locaties vrije sector kunnen realiseren, mits dit uiteraard op zo'n plek ook markttechnisch mogelijk is. Voor een (institutionele) belegger is reductie van de risico's erg belangrijk. Als de marktvraag naar vrije sector er lokaal is en er is een goede (of tenminste geschikte) locatie beschikbaar, zal de investering verder niet alleen afhangen van het te verwachten rendement op de investering, maar tevens van de inschatting van de risico's, met name voor wat betreft de waardeontwikkeling. Wat zijn bijvoorbeeld de kansen op het niet geheel of tijdig kunnen verhuren van alle opgeleverde woningen; welke concurrerende alternatieven zijn of komen er gedurende de exploitatie in de buurt van die locatie; is er kans op langdurige leegstand; wat doen andere partijen in de buurt van die locatie (zoals de gemeente, andere beleggers, ontwikkelaars en woningcorporaties) en is er bijvoorbeeld – na een exploitatietermijn van 15-25 jaar een exit mogelijk door ofwel uit te ponden ofwel complexsgewijze verkoop?

In samenwerkingen tussen corporaties, beleggers en ontwikkelaars kan in wijken een mix van respectievelijk sociale huur, vrije sector en koop ontstaan. Het begint uiteraard met de situatie in de betrokken wijk zelf en de ontwikkelingsrichting en potentie van de wijk zelf. Is die negatief dan zullen beleggers aarzelen. Wordt er door de lokaal aanwezige woningcorporatie hard getrokken aan het verbeteren van de wijk en is daar bij zowel corporatie als gemeente ook geld voor, dan kan die wijk zich in positieve zin gaan ontwikkelen door gerichte investeringen. Het kan zijn dat de belegger pas instapt als er risicovolle voorinvesteringen in de kwaliteit van de wijk zijn gedaan. Pas dan zal ook een belegger willen investeren, niet alleen in het woningcomplex, maar ook in de directe omgeving daarvan.

De corporaties, beleggers en ontwikkelaars kunnen elkaars risico's beperken door een duidelijke en samenhangende lange termijnvisie op de ontwikkeling van (dat deel van) de wijk op te stellen. Naast een gedeelde gebiedsvisie is het ook van groot belang welke visie de gemeente op zowel deze wijk als de na-burige wijken heeft; hoe de gemeente zich opstelt ten aanzien van de bouw van vrije sector en welke beleidskaders en vrijheden de gemeente toestaat. Hier moet ook op lange termijn volstrekte duidelijkheid over bestaan. De (blijvende) betrokkenheid van een financieel gezonde woningcorporatie is dan meestal een groot voordeel en reduceert risico's voor de belegger. Teveel versnipperd bezit met teveel verschillende soorten eigenaren in de buurt van die locatie is risicoverhogend.



Institutionele beleggers kunnen ook geliberaliseerd (en te liberaliseren) bezit van corporaties overnemen om via deze weg versneld meer vrije sector te realiseren. Corporaties kunnen dan verder investeren in de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, energiebesparing in de bestaande voorraad en eventueel leefbaarheid. Uiteraard moeten complexsgewijze verkopen van corporaties dan wel efficiënt verlopen. IVBN pleit ervoor dat corporaties dan een degelijk verkoopproces hanteren, ook om te voorkomen dat maatschappelijk kapitaal bij zo'n verkoop wegvloeit. Een openbaar tenderproces met een kleine kans op succes en wel veel inzet van de belegger om een bieding te doen, is daarbij niet vruchtbaar. Een degelijk verkoopproces (zoals ook bij professionele beleggers gebruikelijk is) bestaat op hoofdlijnen uit:

- aankondiging verkoop middels investment memorandum (product, ligging, procesbeschrijving, indicatieve jaarhuur, etc);
- een geheimhoudingsverklaring en disclaimer;
- toegang tot een beveiligde dataomgeving (middels toegangscode). In de dataomgeving zijn dan zaken opgenomen die het vastgoed karakteriseren (huurlijsten, huurcontracten, tekeningen, notariële stukken etc.);
- een standaard biedingsbrief of formulier (koopsom, voorbehouden etc.).

Grondprijsbrief gemeente Utrecht

Eind januari 2015 heeft de Utrechtse gemeenteraad besloten om – op enkele uitzonderingen na - gronden bestemd voor koopwoningen voortaan in volle eigendom te leveren.

Bij overdracht van percelen grond bestemd voor beleggers-huurwoningen biedt de gemeente Utrecht de toekomstige eigenaar de vrije keuze tussen levering van de grond in eigendom (zonder anti-speculatiebeding of meerwaardeclausule) tegen marktconforme prijs, of uitgifte van grond in erfpacht met een korting op de marktconforme prijs, met een anti-speculatiebeding en meerwaardeclausule. Ook hierover zal de belegger uiteraard altijd met de gemeente willen overleggen om zodoende onderling tot heldere en reële afspraken te kunnen komen.

Voor de projectmatige woningbouw wordt de grondprijs residueel bepaald. Door een residuele grondwaardeberekening te hanteren houdt de gemeente in haar grondprijsbeleid rekening met bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid. De grondquote voor eengezinswoningen is gelijk gebleven met een percentage tussen de 25% en 40%. Voor de meergezinswoningen is de onderkant van de bandbreedte gehandhaafd op 12%, met een minimum van de genormeerde grondprijs voor 'sociale koopwoningen' (duurzaam niet vrij verhandelbare woningen). De bovenkant van de bandbreedte is gehandhaafd op 30%.

De bandbreedte van de grondprijs voor de vrije kavels is gehandhaafd op het niveau van 2014. De onderkant van de bandbreedte van € 450 en € 400 per m² voor respectievelijk twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is gehandhaafd. De stimuleringsmaatregel met een korting van € 50 per m² wordt voortgezet. De bovenkant van de bandbreedte is gehandhaafd op €1.000.

Om de bouw van beleggershuurwoningen te stimuleren is de grondprijs voor deze woningen voor de verschillende categorieën gefixeerd op een vast bedrag per woning, te weten een bedrag van € 28.700 exclusief BTW voor meergezinswoningen, een bedrag van € 32.750 excl. BTW voor eengezinswoningen met een huur tussen € 710,68 en € 760 en een bedrag van € 38.750 voor eengezinswoningen met een huur tussen € 760 en € 900. De grondprijs is ten opzichte van 2014 geïndexeerd met 0,75%, gelijk aan de indexering van de grondprijs van de sociale huurwoningen. Deze prijs moet worden gezien als een minimumprijs. In tenders kan een hogere grondprijs worden geboden.

Voor de sociale woningbouw zijn in 2011 met een looptijd tot 1 januari 2016 afspraken gemaakt met de Utrechtse woningcorporaties (Bouwen aan de Stad). Ten opzichte van 2014 zijn de grondprijzen conform deze afspraken geïndexeerd met 0,75%. Er zijn nog 2 categorieën sociale huurwoningen: H2-woning (huurprijs < € 618,25) met een grondprijs van € 18.484,66 en H3-woning (huurprijs tussen € 618,25 tot € 710,68) met een grondprijs van € 27.662,24. Voor sociale koopwoningen (koopwoning die duurzaam niet vrij verhandelbaar is zonder toestemming van de gemeente) geldt een genormeerde grondprijs van € 21.936,06.

Grondprijzen woningbouw, prijspeil 1 januari 2015:

	Op basis van	GRONDPRIJS, ex btw
1) Vrije sector – projectmatig		Per woning
Eengezinswoningen	V.O.N.– prijs	Residueel, quote 25% – 40%
Meergezinswoningen	V.O.N.– prijs	Residueel, quote 12% – 30% (min € 21.969,06)
2) Vrije sector – particulier opdrachtgeverschap		Per m² grond
Rijwoning	m² kavel	€ 600 – € 1.000
Twee onder één kapwoning	m² kavel	€ 450 – € 600 *
Vrijstaande woning	m² kavel	€ 400 – € 600 *
3) Vrije sector – beleggershuur		Per woning
Eengezinswoningen	Huur pm €710,68 – € 760	€ 32.750
Eengezinswoningen	Huur pm €760 – € 900	€ 38.750
Meergezinswoningen	Huur pm €710,68 – € 900	€ 28.700
4) Sociale woningbouw		Per woning **
Koopwoning (niet vrij verhandelbaar)	V.O.N.–prijs < € 200.000	€ 21.969,06
Huurwoning (H2 – categorie)	Huur pm < € 618,25	€ 18.484,66
Huurwoning (H3 – categorie)	Huur pm €618,25– €710,68	€ 27.662,24
5) Studentenwoningen		
(Semi–) zelfstandige eenheid	Huur cf puntenstelsel	Residueel, € 4.500 – € 9.000
6) Woonwagenstandplaatsen		€ / standplaats
Huurstandplaats	Huurwoning H2 * 1,5	€ 27.726,99
Koopstandplaats	Sociale koop * 1,5	€ 32.953,59
7) Woonboten ligplaatsen		€ / ligplaats
Waterkavel	afh. locatie en voorzieningen	v.a. € 40.000

** Als stimuleringsmaatregel is een verlaging van € 50 /m² mogelijk.*
*** Op de grondprijzen voor sociale woningbouw wordt de methodiek van de stapelings– of hoogtefactoren toegepast.[8] Zie toelichting hierna.*

Overzicht van enkele recente (op te leveren) projecten institutionele beleggers



Eindhoven
Picuskade
113 vrije sector huurwoningen



Ede
Kernhem
23 vrije sector huurwoningen



Amsterdam
Westerhoek
112 vrije sector huurwoningen (kantoortransformatie)



Scheveningen
Havenmeester
47 vrije sector huurwoningen



Heerhugowaard
Stad van de Zon
48 vrije sector huurwoningen

Overzicht van enkele recente (op te leveren) projecten institutionele beleggers



Zoetermeeer
Futura
69 vrije sector huurwoningen



Woerden
Citadel
27 vrije sector huurwoningen



Gouda
Koningshof
40 vrije sector huurwoningen



Berkel en Rodenrijs
Gouden buurten
68 vrije sector huurwoningen



Rotterdam-Zuid
Centrée
82 vrije sector huurwoningen

Overzicht van enkele recente (op te leveren) projecten institutionele beleggers



Rosmalen
Vlondertuinen
25 vrije sector huurwoningen



Den Haag
Wijnhavenkwartier
146 vrije sector huurwoningen (kantoortransformatie)



Hilversum
Villa Industria
106 vrije sector huurwoningen



Utrecht
Meysters Buiten
49 vrije sector huurwoningen



Amsterdam Zuidoost
Emerald
50 vrije sector huurwoningen

Overzicht van enkele recente (op te leveren) projecten institutionele beleggers



Amsterdam
Rhapsody West
250 vrije sector huurwoningen



Huizen
De Blaricummermeent
31 vrije sector huurwoningen



Amsterdam
Elzenhagen
64 vrije sector huurwoningen



Alkmaar
De Westerkolk
35 vrije sector huurwoningen



Leiden
Churchillpark
33 vrije sector huurwoningen

ALTERA VASTGOED NV sectoraal vastgoedfonds	dhr. Van Luijn	(020-5452050)
AMVEST	dhr. Visschedijk	(06-51558468)
a.s.r. de nederlandse verzekerings maatschappij voor alle verzekeringen	dhr. Van Veen	(06-83648193)
bouwfonds investment management	dhr. Steinbusch	(06-51428251)
Bouwinvest	mevr. Stekelenburg	(020-6771597)
CBRE GLOBAL INVESTORS	mevr. Driessen	(020-2022429)
DELTA VASTGOED	dhr. Esmeijer	(040-2601507)
delta lloyd	dhr. Mol	(020-5943530)
MN	dhr. Verhoef	(070-3160282)
NEWOMIJ	dhr. Hofland	(035-6958211)
SPF Beheer bv	dhr. Robijn dhr. Heeman	(030-2329260) (030-2329260)
stienstra	dhr. Rijken	(045-5638300)
syntrus | achmea real estate & finance	dhr. Van Wijk	(020-6065883)
vesteda	dhr. Jongenelen	(06-21537759)



Bij het samenstellen van deze uitgave is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. IVBN aanvaardt evenwel geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid.

IVBN

Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

'Huize Middenburg'
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Tel. 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl