IVBN

Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

Tweede kamerverkiezingen
op 17 maart 2021

De Nederlandse woningmarkt

Sámen werken aan De Ideale Stad voor iedereen

Cruquiuswerf, Amsterdam- a.s.r. real estate

De leden van IVBN zijn onmisbare samenwerkingspartners voor een gezonde woningmarkt en inclusieve steden in Nederland. Een groot aantal van onze leden investeert ook in Nederlands winkel,- kantoren-, bedrijfsmatig en zorgvastgoed. Met een focus op maatschappelijke- en duurzaamheidsvraagstukken, faciliteren IVBN-leden de doelstellingen van de Rijksoverheid, provincies en gemeenten. IVBN-leden werken op een verantwoorde manier vóór en mét pensioen- en verzekeringsgeld zodat ook starters, senioren, mensen met middeninkomens en mensen in sleutelberoepen prettig kunnen wonen en verblijven in onze steden.

Constructieve lange termijn partnerships

Een zelfstandig en solide middenhuursegment is noodzakelijk voor een goed functionerende woningmarkt. Op dit moment is het middenhuursegment veel te klein. Helaas worden er op zowel landelijk als op gemeentelijk niveau reguleringsvoorstellen gedaan waardoor de groei van dit maatschappelijk belangrijke huursegment flink kan worden afgeremd. Voor pensioenfondsen en levensverzekeraars is een voorspelbare lange termijn horizon essentieel. Institutionele beleggers mógen alleen investeren als de 'spelregels' langjarig bekend zijn. Tussentijdse wijzigingen in overheidsbeleid kan ertoe leiden dat dit "sociale kapitaal" uit de markt wordt geduwd. Dat is de reden dat de leden van IVBN alleen investeren op basis van constructieve lange termijn partnerships. Een doordachte visie vanuit de Rijksoverheid, gemeenten én natuurlijk de (landelijke) politiek op wie de beste samenwerkingspartners zijn en hoe je samen een gezonde woningmarkt kunt opbouwen is essentieel. Vrijwel op alle onderdelen zijn afspraken met IVBN-leden mogelijk, zolang overheden en andere ketenpartners ook een duit in het zakje doen. Ook maatschappelijk betrokken vastgoedpartners kunnen het immers niet alleen.

Vooralsnog zien we veel ongenuanceerdheid als het gaat om de rol van professionele lange termijn beleggers en blijven kansen onbenoemd. Dit tij moeten we keren, zodat de leden van IVBN onderdeel blijven van oplossingen. IVBN-leden investeren op een verantwoorde manier voor de uitkeringen van pensioenen en levensverzekeringen. Hiermee doen wij veel terug voor de maatschappij. We dragen bij aan een gezond middenhuursegment, de verduurzaming van de gebouwde omgeving en goede bereikbaarheid en mobiliteit zodat steden aantrekkelijk en leefbaar blijven.

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen 2021 blijven IVBN en haar leden actief in gesprek met landelijke politici. Onze boodschap luidt: Verleg de focus van ondoordachte korte termijn maatregelen naar langjarige stimulering van de woningmarkt. Het momentum voor maatschappelijk betrokken investeringspartners is nú. Het is cruciaal dat de onmisbare rol van maatschappelijk en langjarig betrokken samenwerkingspartners integraal onderdeel uit gaat maken van het nieuwe Regeerakkoord.

De Keizer, Amstelveen-Altera

Baak van Kortgene, Amersfoort - CBRE GI

Wat doen de IVBN-woningbeleggers?

> Faciliteren doelstellingen van de Rijksoverheid, provincies en gemeenten;
> Hebben een focus op maatschappelijke- bereikbaarheids- en duurzaamheidsvraagstukken;
> Hebben sinds 1960 meer dan een half miljoen (!) woningen gerealiseerd; exploiteren nu circa 140.000 huurwoningen, waarvan 100.000 in de vrije sector;
> Dragen bij aan een gezonde woningmarkt en ideale steden in Nederland met een gemiddelde nieuwbouw van 7.500 woningen per jaar;
> In de periode 2020-2023 voegen IVBN-leden bijna 31.000 nieuwbouwwoningen toe aan de Nederlandse woningmarkt. IVBN-leden streven naar verdubbeling van dit aantal in hun harde pijplijn;
> Investeren op een verantwoordelijke wijze met én voor pensioen- en levensverzekeringsgelduitkeringen, tegen een acceptabel rendement en onder marktcondities.

Zijdebalen, Utrecht- Bouwinvest

Focus op méér én kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw

Om aan de stabiele rendementseisen van pensioenfondsen en levensverzekeraars te voldoen, leveren IVBN-leden een belangrijke bijdrage aan het oplossen van complexe maatschappelijke opgaven. Denk aan investeringen in substantiële nieuwbouw van middenhuurwoningen, passende ouderenhuisvesting, de inrichting van toekomstbestendige winkelgebieden, het faciliteren van goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige werkplekken en het proactief verduurzamen van hun vastgoed. Ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt verbeteren IVBN-leden met dit "sociale kapitaal" het kwantitatieve én het kwalitatieve woningaanbod voor zowel huurders als woningzoekenden. De IVBN-woningbeleggers realiseren met elkaar jaarlijks al 10% van de nieuwbouw en dat kan nog veel meer worden, mits een verantwoord investeringsklimaat behouden blijft. IVBN en haar leden treden met de overheden en woningcorporaties in constructief overleg over de totale woningmarktopgave en hoe wij op een goede manier de handen ineen kunnen slaan. Wederzijdse afspraken bij de nieuwbouw van middenhuurwoningen over aanvangshuren, woonoppervlakten, duurzaamheidseisen, huurverhogingen en realistische grondprijzen maken hier integraal onderdeel van uit. Desgewenst houden IVBN-leden rekensessies en nemen wij gemeenten mee in verschillende scenario's ten aanzien van de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten.

Om méér middenhuur te realiseren zijn constructieve werkafspraken tussen gemeenten en IVBN-leden noodzakelijk, met daarbij:
> Oog voor elkaars (on)mogelijkheden
> Inzet om sámen te komen tot een lange termijn visie
> Passende grondprijzen

De afgelopen 7 jaar bedroeg de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van het totale geliberaliseerde IVBN-woningbezit niet meer 1% (excl. inflatie).

DuinCarré, Rotterdam- Heimstaden

Groot Hertogin, Den Haag- Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Meer zekerheid huurders in de vrije sector

We hebben te maken met een veranderende (huur) woningmarkt, maar dat is niet van de ene op de andere dag gebeurd. De afgelopen jaren zijn er veel meer partij- en actief geworden op de Nederlandse woningmarkt en dat zorgt voor meer complexiteit. Institutionele beleggers dragen echter al decennialang bij aan een gezonde woningmarkt. In juli 2019 bood IVBN aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de twee meest gespannen woningmarkten- Amsterdam en Utrecht- een Middenhuurakkoord aan. In november 2019 is dit uitgebreid met een aanbod voor een wettelijke beperking van de jaarlijkse huurverhogingen, voor álle verhuurders in het vrije huursegment. Met dit integrale pakket geeft IVBN als enige partij een constructief antwoord op de paniekroep om een 'noodknop middenhuur'[1]. Dit heeft geleid tot twee "Middenhuurdeals" met de gemeente Utrecht (december 2019) en met de gemeente Amsterdam (februari 2020). Daarnaast hebben de leden van IVBN óók aan de G4-gemeenten Den Haag en Rotterdam een positief en vrijwillig aanbod gedaan om de huurverhogingen van hun bestaande vrije sectorhuurwoningen beperkt te houden. IVBN en haar leden zoeken structureel de samenwerking met de G40-gemeenten om De Ideale Stad vorm te geven. Helaas maken deze aangereikte handvatten nog onvoldoende deel uit van het politieke debat over de toekomst van de woningmarkt.

De komende tijd zal IVBN onder de vlag van De Ideale Stad aandacht blijven vragen voor de bijdrage die de leden leveren en willen blijven leveren om steden leefbaar en aantrekkelijk te houden. In aanloop naar de aankomende Tweede Kamerverkiezingen blijven IVBN en haar leden actief in gesprek blijven met landelijke politici. Alleen met een focus op de lange termijn (stimulering) in plaats van op de korte termijn (ondoordachte ad hoc maatregelen) kan het noodzakelijke stabiele investeringsklimaat voor institutionele beleggers en andere maatschappelijk betrokken investeerders worden behouden.

1) Kamerstuknr. 32 847 nr. 374.

We willen allemaal een gezonde woningmarkt in Nederland. Dit vraagt om een bestendige overheid en samenwerking bij de bouw van méér middenhuurwoningen van goede kwaliteit. Inmiddels worden de leden van IVBN gelukkig steeds vaker ook erkend als complementair aan woningcorporaties en als belangrijke vastgoedinvesteerders in de stad. The next step is: ons lange termijn-partnership verder vorm en inhoud geven, zowel in de G5, G40 als in de Tweede Kamer der Staten- Generaal. Dit is cruciaal voor een gezonde woningmarkt voor iedereén.

IVBN en haar leden gaan hierover nader in gesprek met Tweede Kamerleden in aanloop naar de Tweede Kamer-verkiezingen van 17 maart 2021.

Op maandag 22 maart 2021 organiseert IVBN in de Jaarbeurs te Utrecht een congres over De Ideale Stad; u bent daar van harte voor uitgenodigd. Reserveer deze middag nu alvast in uw agenda!

Meer weten?

- Lees onze visiestukken en bezoek onze website: www.ivbn.nl
- En/of neem contact met ons op:

Judith Norbart
directeur IVBN
j.norbart@ivbn.nl
T 070 - 3000 371

Elisa Bontrop
senior beleidsadviseur
e.bontrop@ivbn.nl
T 070 - 3000 371

Gertjan van der Baan
voorzitter IVBN-werkgroep Woningen/
CEO Vesteda
g.vanderbaan@vesteda.com
T 088 - 4562 352

IVBN Woningbeleggers

AlterA	www.alteravastgoed.nl
AMVEST	www.amvest.nl
a.s.r. real estate	www.asrrealestate.nl
Bouwinvest Real Estate Investors	www.bouwinvest.nl
bpd woningfonds	www.bpd.nl
CATELLA	www.catella.com
CBRE Investment Management	www.cbreim.com
DW Property	www.dwproperty.com
Heimstaden	www.heimstaden.nl
MN	www.mn.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA	www.patrizia.ag
stienstra wonen	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrus.nl
vesteda	www.vesteda.com
wonam	www.wonam.nl