IVBN

Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

IVBN over de woningmarkt in aanloop naar het volgende kabinet

Hoe brengen we maatschappelijk kapitaal en de selectieve blik vanuit de politiek samen?

We kennen allemaal de levensgrote uitdagingen ten aanzien van de alsmaar oplopende woningtekorten, de problematiek rondom malafide verhuurders en de kostbare verduurzamings-opgaven op de woningmarkt. Niet voor niets besteden de partijprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen op 17 maart veel aandacht aan de woningmarkt.

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

Het leren van missers vanuit het verleden, het overzien van eventuele negatieve gevolgen ten aanzien van verregaande reguleringsdrang én een constructieve focus op samenwerking en versterking: dit zijn allemaal invalshoeken waar politici en andere beleidsmakers zich mee bezig (moeten) houden. Vanwege al deze verschillende dimensies is dit complexe materie. Het is niet eenvoudig om de grote lijnen te ontwaren, terwijl dat wel noodzakelijk is om *het grote plaatje* te kunnen overzien en te begrijpen. Na grondige bestudering van de verkiezingsprogramma's 2021-2025 constateer ik dat alle partijen erop gericht zijn het beter te gaan doen. Maar dan mag verwacht worden dat ook de vraag 'met wie?' volledig wordt beantwoord. Daar is nog onvoldoende sprake van. Alle reden voor een uitgebreide bespiegeling op de verkiezingsprogramma's, en een vooruitblik op het nieuwe Regeerakkoord.

Als senior beleidsadviseur Woningmarkt bij IVBN neem ik u graag mee in het belang van het behoud van een verantwoord investeringsklimaat voor institutionele en andere langjarig maatschappelijk betrokken beleggers. Spelers op de woningmarkt die al heel lang actief zijn op de woningmarkt. Maar hoe lang blijft dat nog zo? Sinds de invoering van de verhuurderheffing in 2014 zijn zij de afgelopen jaren daardoor steeds meer opgeschoven naar het middensegment. Nu, net 7 jaar later, dreigen ze ook uit het middenhuursegment te worden weggedrukt door reguleringsdrang. Wat betekent deze eenzijdige blik op de woningmarkt voor woningzoekers en doorstromers op de woningmarkt? Welke risico's gaan verscholen achter oneliners en de stapeling van maatregelen?

Gevaarlijk politiek steekspel

De komende 15 jaar zijn er meer dan een miljoen (!) woningen nodig om aan de alsmaar groeiende vraag te voldoen. Politieke partijen doen pogingen hier doeltreffend beleid op te formuleren, maar onjuiste beeldvorming polariseert het debat. Dat is vooral zichtbaar bij politieke partijen die eenzijdig in lijken te zetten op de rol en taak van woningcorporaties. En wat te denken van de toenemende reguleringsdrang ten aanzien van het vrije (midden)huursegment? Korte termijn denken en partij-ideologie dreigen te prevaleren boven doordachte lange termijn oplossingen.

De politieke stellingname dat de verhuurderheffing voor woningcorporaties moet worden omgezet in een investeringsplicht, wordt inmiddels luid gebracht. Alarmerende rapporten (gezamenlijk door Aedes en de overheid opgesteld) die stellen dat woningcorporaties ook dán te weinig (financiële) slagkracht bezitten, blijven voor de kiezer onbenoemd.

De verwachtingen ten aanzien van de woningcorporaties zijn onrealistisch groot. De enorme nieuwbouwopgave in de sociale huursector samen met de immense verduurzamingsopgave, staan nu al onder grote druk door de verhuurderheffing, het sociale huurakkoord (huursombenadering op inflatie) en daarbovenop huurbevriezing in 2021[1]. En daarmee is het nog niet klaar. Dáárbovenop wil de politiek een nieuwbouwopgave voor veel meer middenhuur leggen.

De *buy-to-let* beleggers worden neergezet als een mythische vijand. Maar daarmee worden óók de *build-to-rent* beleggers, die nieuwbouw realiseren weggezet. Laat er geen misverstand over bestaan: excessen door malafide partijen op de woningmarkt moeten keihard en gericht worden aangepakt. Liever gisteren dan vandaag. Maar dat betekent niet dat het kind met het badwater moet worden weggegooid. Bonafide buy-to-let beleggers zijn hierover ook eensgezind. Maatschappelijk betrokken samenwerkingspartners voor de *lange termijn* moeten behouden blijven. Of dit nu woningcorporaties zijn, of nieuwbouwbeleggers. Dit valt of staat met een voorspelbare en betrouwbare overheid. Voorkomen moet worden dat dit gevaarlijke politieke steekspel alleen maar verliezers oplevert. De belangrijkste taak van het nieuwe kabinet is dan ook volop inzetten op win-win- beleid.

1) De motie Beckerman (SP) over het bevriezen van de huurprijzen in de sociale huursector is op 9 februari jl. door de Tweede Kamer aangenomen (Kamerstuk 35488 nr.13). Ondanks dat het dictum van de motie slechts toeziet op woningcorporaties, gaat deze huurbevriezing gelden voor de gehele gereguleerde huursector.

Hoe zou de kiezer deze politieke retoriek (kunnen) interpreteren?

GROENLINKS

"Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft vrij spel gegeven aan de markt en heeft de ongelijkheid in Nederland vergroot." Maar ook: *"De enorme stijging van de huizenprijzen zorgt ervoor dat veel gezinnen kansloos zijn op de 'woningmarkt'."* En: *"Woningcorporaties worden weer de motor van de volkshuisvesting, we pakken dakloosheid aan en schaffen de vrije marktwerking in de huursector af."* Ook: *"We geven meer ruimte aan zelfbouw, particuliere collectieven en wooncoöperaties in plaats van de projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers."*

PvdA

"We zien dat beleggers steden overnemen en misbruik maken van hun machtspositie. Starters (..) kunnen hun droomhuis alleen nog maar bewonen tegen een torenhoge huur. Jaarlijks vallen forse huurverhogingen op de mat."/ "Woningnood mag geen verdienmodel zijn voor grote beleggers." En: *Wij kiezen daarom voor volkshuisvesting. Voor mensen boven de markt."* In het Nawoord lijkt er ruimte voor enige nuancering van de markt in zijn totaliteit: *"De markt is niet inherent goed of slecht.* De politiek moet de markt *dienstbaar maken aan het borgen van maatschappelijke doelen."*
Helaas wordt hier niet erkend dat dit al decennialang de heersende praktijk is voor institutionele beleggers die in vastgoed investeren…

SP

"Om huurders minder afhankelijk te maken van falende marktwerking voeren we voor alle woningen een maximale huurprijs in."

Zet in op vertrouwen

Een aantal politieke partijen zet 'de markt' ogenschijnlijk weg als aasgieren en graaiers. Alleen voor de ingevoerde lezer van verkiezingsprogramma's is duidelijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen malafide verhuurders en nette en maatschappelijk betrokken marktpartijen. Maar dat wordt zo subtiel gedaan dat het makkelijk te missen is. Het opgeworpen frame om niet meer van een woningmarkt te spreken, maar van volkshuisvesting is hierin een extra duit in het zakje.

De afgelopen jaren hebben politieke partijen (met name VVD, CDA en D66) in debatten aandacht gevraagd voor het belang van 'duurzame beleggers' op de woningmarkt. Maar ook hieruit zijn diverse bijna-ongelukken ontstaan. Denk aan de beruchte 'noodknop-motie'[1] d.d. mei 2018 van CDA en D66. Uiteindelijk is deze motie zodanig door de minister ingevuld dat daarmee een verantwoord investeringsklimaat voor duurzame beleggers overeind bleef. Maar onlangs zijn maatschappelijk betrokken *build-to-rent* beleggers opnieuw opgeschrikt door een aangenomen D66-motie die de regering verzoekt een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering (waaronder aanvangshuren) in de vrije sector[2].

Dit soort onderzoeksmoties sluiten dan wel aan op de wensen van het (onvolledig geïnformeerde) electoraat. Echter, voor een gezamenlijk streven naar veel meer nieuwbouw, is alleen al de aankondiging van zo'n onderzoek dodelijk voor het vertrouwen van nieuwbouw-beleggers.

IVBN en haar leden wenst iedereen een passende en betaalbare huurwoning. Daar zetten wij ons al decennialang keihard voor in. Institutionele beleggers hebben van nature een sterke focus op sociale, maatschappelijke en duurzaamheidsvraagstukken omdat er overwegend met en voor pensioen- en levensverzekeringsgeld wordt belegd en daar continu verantwoording over wordt afgelegd. De gehele beleggingsstrategie van deze lange termijn investeerders is gericht op maatschappelijk verantwoord investeren en het genereren van maatschappelijke impact. Terecht worden IVBN-leden herkend als aanvullend op woningcorporaties, maar helaas blijft dit in de huidige politieke retoriek nog onderbelicht.

1) Kamerstuk 32 847 nr. 401 (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-401.html)
2) Kamerstuk 35488 nr. 15.
3) IVBN duidt pensioenfondsen en levensverzekeraars aan als private investeerders, en niet als particuliere investeerders zoals de VVD hier doet.

Welke politieke partijprogramma's zien een expliciete rol voor marktpartijen?

VVD

"We passen het puntenstelsel voor huurwoningen (woningwaarderingsstelsel) alleen nog toe op woningcorporaties, zodat het voor investeerders zoals pensioenfondsen aantrekkelijk is te investeren in het middensegment." En: *"Ombouwen van leegstaande bedrijfspanden naar woningen. We zetten de bestaande aanpak via de transformatiefaciliteit zoveel mogelijk voort in samenwerking met particuliere[3] investeerders, zoals pensioenfondsen."*

CDA

Het CDA formuleert indirecter: *"Voor buitenlandse beleggers of hedgefunds zonder maatschappelijk commitment is geen plaats op onze woningmarkt."*

D66

"Om te zorgen dat dit niet stil komt te liggen als het economisch slechter gaat, komt er een crisisbouwfonds dat de ontwikkeling van bouwlocaties financieel ondersteunt. Daar kunnen ook private investeringen zich bij aansluiten."

PvdA

Ook de PvdA erkent dat marktpartijen onderdeel uitmaken van de oplossing, zo is te lezen in de paragraaf over de nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar: *"Door als overheid zelf te investeren en gemeenten en woningcorporaties meer middelen te geven om te bouwen, kunnen er ook ambitieuzere en bindende afspraken komen tussen Rijk, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties."*

Forum voor Democratie zet met name in op het middensegment en stelt een maximum van 30% sociale huurwoningen op het totale huuraanbod, zeker in de grote steden: *"Private bouwprojecten moeten niet gedwongen worden om een verplicht percentage sociale woningbouw te realiseren."*

Hand in eigen boezem

Voorafgaand aan het huidige politieke gevoel van urgentie, vragen marktpartijen al jarenlang aandacht voor de enorme stagnering in de woningbouw. Vooral het gebrek aan bestuurlijke en politieke prioritering als het gaat om harde afspraken over woningbouwlocaties en afrekenbare doelstellingen en targets, is een hardnekkig probleem. Zoals bekend heeft de laatste economische bouwcrisis voor veel vertragingen gezorgd door de leegloop binnen de bouwsector en door onvoldoende kennis binnen het gemeentelijke apparaat (met stroperige procedures tot gevolg). De breed gedragen politieke wens voor een minister voor Wonen en Ruimtelijke Ordening lijkt hier nu eindelijk invulling aan te geven.

Dáárnaast speelt er nog iets essentieels, en dat is minstens zo pijnlijk. Mede ingegeven door de lage rentestand is de Nederlandse woningmarkt de afgelopen jaren ontdekt door veel nieuwe beleggers van allerlei pluimage. Hoewel een deel daarvan ongetwijfeld te goeder trouw zal zijn, is dit wel de hoek waar meldingen van malafide verhuurpraktijken vandaan komen.

In plaats van tijdig op deze ontwikkelingen in te spelen en preventief te managen, is er zelfs tot op heden geen beleid ontwikkeld om nieuwe spelers wegwijs te maken. Dat heeft de werking van de woningmarkt een heel andere dimensie gegeven waardoor we nu aan de slag moeten met repareren *achteraf*.

Overheden staan hier zeker niet alleen in. Institutionele en andere professionele beleggers grijpen waar mogelijk hun rol en staan zij aan zij met de Rijksoverheid en gemeenten om de invloed van malafide verhuurders in te perken. Wat echter niet gebeurt is dat overheden en politici de hand in eigen boezem steken. In plaats van hun samenwerkingspartners publiekelijk de eer te geven die ze toekomt, wordt het vingerwijzen naar ‘de markt’ toegestaan en zelfs aangemoedigd.

Het zou de woningmarkt enorm helpen als politici deze impasse doorbreken en beleid ontwikkelen om de opgelopen schade en achterstanden met terugwerkende kracht zoveel mogelijk te beperken en constructief beleid maken voor de toekomst. Een realistische insteek is lidmaatschap van een branchevereniging aan te moedigen. Zodat Goed Verhuurderschap en integriteit door alle verhuurders de norm wordt.

Onze gezamenlijke doelstelling voor de komende jaren is duidelijk: heel veel nieuwbouwwoningen toevoegen zodat iedereen prettig kan wonen. Voldoende keuzevrijheid voor (aspirant-) huurders betekent immers ook dat malafide verhuurders geen schijn van kans maken.

Collateral damage

Steeds vaker richten politici hun pijlen op particuliere buy-to-let beleggers. De recente verhoging van de overdrachtsbelasting (van 2% naar 8%) en de huidige G5-roep om een algehele verhuurder-vergunning, zijn bekende voorbeelden hiervan. Maar hoe kan het dat er in het politieke besluitvormingsproces totaal voorbij wordt gegaan aan de ernstige negatieve effecten ten aanzien van professionele build-to-rent beleggers? Die zijn er namelijk wel degelijk. IVBN heeft dit de afgelopen maanden en jaren nadrukkelijk onder de aandacht gebracht van politici en beleidsmakers. Binnen zowel de landelijke als de lokale politiek.

De Actieagenda Wonen geeft aan dat marktpartijen gezamenlijk naar 1 miljoen nieuwe woningen willen groeien. Dit zijn gemiddeld 100.000 woningen per jaar, waarvan IVBN-leden er gemiddeld 10.000 per jaar aan kunnen bijdragen, voornamelijk in de middenhuur. Dat kan omdat er voldoende investeringskapitaal bij onze leden beschikbaar is. We gaan er dan wel van uit dat er passende grondprijzen komen onder de middenhuurwoningen die immers in huurprijs en in huurontwikkeling marktcontrair zullen moeten worden aangeboden.

De paradox van ondoordachte politieke oplossingen zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en een algehele verhuurdervergunning, is wederom dat het middel erger is dan de kwaal. Immers, als het duurzame lange termijn beleggers steeds moeilijker wordt gemaakt om te investeren in de Nederlandse woningmarkt, dan leidt dit juist tot minder aanbod en dus minder keuze voor huurders en woningzoekenden. Helaas kan ik niets anders dan hieruit opmaken dat politici en beleidsmakers nog altijd onvoldoende inzicht hebben in de mogelijke *collateral damage* van hun (ondoordachte) reguleringsvoorstellen. Een belangrijk leerpunt voor de nieuwe minister voor Wonen en Ruimtelijke Ordening én voor de nieuwe Wonen-woordvoerders na de verkiezingen.

Welke partijprogramma's zetten in op (*buy-to-let*) regulering?

PvdA

Duidelijk ten aanzien van particuliere buy-to-let beleggers, maar zonder in te gaan op de impact op de nieuwbouwproductie door build-to-rent beleggers: *"Nu worden starters vaak overboden door beleggers. We kunnen starters helpen door de overdrachtsbelasting af te schaffen. Het kopen van een woning wordt daardoor goedkoper voor starters. Voor particulieren die een tweede woning kopen wordt de belasting verhoogd."*

Christen Unie

"De overdrachtsbelasting wordt afgeschaft voor alle eigenaar-bewoners; niet voor beleggers. Dit maakt het kopen van een huis aantrekkelijker en bevordert de doorstroming."

CDA

"Om excessieve huurstijgingen te voorkomen wordt het puntensysteem voor de commerciële huursector aangepast en gemakkelijker afdwingbaar gemaakt voor huurders."

SP

"Het beleggen in vastgoed pakken we aan door een 'woonplicht' (zodat je ook echt in een huis moet gaan wonen) en een hogere overdrachtsbelasting vanaf het tweede huis. Zo beschermen we ook huurders in de 'vrije sector'."

VVD

"De afgelopen jaren hebben we starters geholpen een huis te kopen door de overdrachtsbelasting voor starters af te schaffen."

D66

"Gemeenten krijgen de mogelijkheid om de aanvangshuur, zelfbewoning en een maximum aan tijdelijke huurcontracten in een wijk te reguleren. Zij krijgen ook de instrumenten om te controleren op goed verhuurderschap en excessieve huurprijzen."

Maak schoon schip!

Zoals helaas gebruikelijk in verkiezingstijd, vieren dogmatische denkrichtingen en symboolpolitiek hoogtij. Allerlei deeloplossingen vliegen ons om de oren terwijl de missers uit het verleden open en bloot op tafel liggen. Nou ja, voor wie ze kan én wil zien. Om in de toekomst gezamenlijk aan een gezonde woningmarkt te werken is het belangrijk dat politici en beleidsmakers durven te leren van het verleden en dat zij constructief inzetten op de toekomst. Het is immers van groot belang dat maatschappelijk betrokken beleggers, zoals de institutionele beleggers die voor en met pensioen- en levensverzekeringsgeld werken, ook voor de lange termijn kunnen blijven investeren. Echter, de huidige stapeling aan wet- en regelgeving en de aanhoudende reguleringsvoorstellen ten aanzien van de middenhuur, hangen als een zwaard van Damocles boven hun hoofd en beletten maximaal inzetten op bouwen-bouwen-bouwen.

De politiek zal in moeten zien dat regeling alleen maar tot verdere regulering leidt. Zoals nu weer het geval bij de voorgenomen (te strakke) WOZ-cap voor te liberaliseren huurwoningen binnen het archaïsche Woningwaarderingsstelsel. Het steeds tussentijds wijzigen van de 'spelregels' werkt onzekerheid in de hand. Terwijl we met zijn allen maar één doel voor ogen moeten hebben: de woningmarkt niet *afremmen, maar stimuleren*. Voor de landelijke politiek is nú het momentum om schoon schip te maken.

Onlangs zijn lange termijn beleggers in de woningmarkt opnieuw opgeschrikt door een aangenomen D66-motie die de regering verzoekt een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering (waaronder aanvangshuren) in de vrije sector. Zo'n motie werkt verlammend en leidt tot uitstel, zo niet afstel van investeringen. Achterhaalde systemen en (onbeproefde) regulerende maatregelen waarvan keer op keer blijkt dat ze tekort schieten, moeten overboord. Het is belangrijk dat er met een helicopterview naar de woningmarkt wordt gekeken en dat wordt overgegaan op faciliterend beleid én het behoud/verder aantrekken van maatschappelijk betrokken en lange termijn samenwerkingspartijen, zoals institutionele beleggers. Publiekelijk inzetten op samenwerken met oog voor elkaars (on)mogelijkheden, dát is waar huurders en woningzoekers mee worden geholpen.

De grote vraag is natuurlijk: welke richtinggevende keuzes gaat het aankomende kabinet maken? De inzet van de Tweede Kamer verkiezingsprogramma's 2021-2025 *kunnen* leiden tot een goede afloop voor onze woningmarkt maar dan moeten de nuanceringen snel expliciet worden gemaakt.

Aangezien er nu enorm veel institutioneel beleggerskapitaal beschikbaar is, kunnen we de komende kabinetsperiode gezamenlijk flink doorpakken. Daarom doe ik de volgende oproep aan de makers van het nieuwe Regeerakkoord: zet volop in op bouwen, bouwen, bouwen en een gezond investeringsklimaat voor build-to-rent beleggers en de voorliggende aanbod van 34 partijen in de Actieagenda Wonen. Alleen SAMEN kunnen we zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen voor onze huurders en woningzoekenden.

IVBN Woningbeleggers

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

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 GLOBAL INVESTORS	www.cbreglobalinvestors.com
Heimstaden	www.heimstaden.nl
MN	www.mn.nl
ORANGE CAPITAL PARTNERS	www.orangecapitalpartners.nl
PATRIZIA	www.patrizia.ag
REDEVCO	www.redevco.com
Pensioenfonds Rail & OV	www.railov.nl
stienstra wonen	www.stienstra.nl
syntrus achmea real estate & finance	www.syntrus.nl
vesteda	www.vesteda.com
wonam	www.wonam.nl