Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

Position Paper IVBN
Tweede Kamerverkiezingen 2023

Naar een stabiel en duurzaam investeringsklimaat in de vastgoedmarkt

1. Naar een stabiel en duurzaam investeringsklimaat in de vastgoedmarkt

Op 22 november a.s. zijn de verkiezingen voor de Tweede Kamer. In de komende periode worden verkiezingsprogramma's opgesteld door de betrokken politieke partijen. Onderdeel van veel verkiezings-programma's is de realisatie van gezonde en duurzame leefomgevingen met veel aandacht voor betaalbaar wonen. Visies op het gebruik van de schaarse ruimte en de bouw van betaalbare woningen zullen de komende maanden veel aandacht krijgen. Het woningtekort is met meer dan 400.000 woningen immens. De opgave van 900.000 nieuwe woningen tot 2030 betekent een investeringsopgave van € 360 miljard. Europese pensioenfondsen en verzekeraars kunnen en willen daar graag aan bijdragen. Een stabiel investeringsklimaat is daarvoor een vereiste.

Gelijktijdig zijn er andere vraagstukken zoals leefbare steden en een leefbaar platteland, de verandering van het winkellandschap, het veranderende gebruik van kantoren en de verduurzaming van het vastgoed. IVBN-leden leveren ook daar graag aan bij.

IVBN is maatschappelijk actief en wil in aanloop naar de verkiezingen met dit position paper haar standpunten delen over vier actuele thema's in de vastgoedmarkt.

Kernthema's

- Stabiel investeringsklimaat gericht op de realisatie van gezonde en duurzame leefomgevingen
- Inzetten op middenhuur met aandacht voor de balans tussen betaalbaarheid, financieel en maatschappelijk rendement
- Herziening van het WWS (Woningwaarderingstelsel) met meer waardering voor kwaliteit en verduurzaming
- Stimuleren in plaats van fiscaliseren van vastgoed onder meer door toepassing van objectsubsidies en mitigeren van de belastingdruk

IVBN

IVBN behartigt de collectieve belangen van haar leden (institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers). IVBN biedt een platform voor professionele vastgoedbeleggers en werkt met de leden aan de verdere professionalisering van de sector. IVBN zet in op het bevorderen van een stabiel investeringsklimaat, verduurzaming, inclusiviteit en een level playing field. Wij zijn ons bewust van de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed.

Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen en verzekeraars beleggen of rechtstreeks of via leden van IVBN in Nederlands vastgoed. Meer dan 50% van de beleggingen van de leden van IVBN bestaat uit huurwoningen, overwegend in de middenhuur. De leden van IVBN bezitten gezamenlijk 165.000 huurwoningen met een geschatte waarde van ca. € 30 miljard. Van deze woningen heeft 90% een energielabel C of hoger.

2. Stabiel investeringsklimaat

Investeringsbereidheid behoeft een consistent beleid

Een stabiel investeringsklimaat is nodig om pensioenfondsen en verzekeraars blijvend te stimuleren meer kapitaal voor woningen, kantoren, winkels en de fysieke leefomgeving beschikbaar te stellen. Samen met overheden, ontwikkelaars en corporaties realiseren pensioenfondsen en verzekeraars nieuwe gebieden of herontwikkelen bestaande gebieden tot duurzame woon- en werkomgevingen. Institutionele beleggers hebben daarmee een belangrijke rol in de realisatie van een duurzame en vitale leefomgeving.

Een stabiel investeringsklimaat is gebaat bij beleidsmaatregelen gericht op de lange termijn. Regels voor de woningmarkt die steeds veranderen, vormen een groter probleem voor beleggers dan regulering op zich.

Marktwerking als uitgangspunt

Buiten de gereguleerde sector moet marktwerking het uitgangspunt zijn in de vastgoedmarkt. Stimuleren werkt uiteindelijk beter dan reguleren bij het aantrekken van kapitaal van (Europese) pensioenfondsen en verzekeraars.

Meer regulering leidt doorgaans tot minder nieuwe woningen en vertraging in de verduurzaming van de bestaande voorraad.

Kernthema's

- Bevorder de instroom van privaat kapitaal met het oog op de enorme investeringsopgave in de leefomgeving
- Bevorder samenwerking tussen marktpartijen en overheid
- Buiten de gereguleerde huur dient marktwerking uitgangspunt te zijn in de vastgoedmarkt
- Stapeling van wetgeving met betrekking tot de woningmarkt werkt contra-productief op de investeringsbereidheid
- Stimuleer verduurzaming door incentives en subsidies
- Focus op (Europese) pensioenfondsen en verzekeraars

Marktwerking helpt

IVBN-leden willen tot 2030 50.000 nieuwe huurwoningen realiseren, overwegend middenhuur. Een aandeel van 10-20% van de jaarlijkse bouwproductie.

Mede door het investeringsklimaat hebben IVBN leden in de afgelopen vijf jaar 45.000 huurwoningen gebouwd. Op een totaal bezit van 165.000 woningen, een fors aantal. Woningcorporaties bouwden in dezelfde periode 75.000 woningen op een bezit van 2,2 miljoen woningen.

De rol van institutionele beleggers in de middenhuur is onmiskenbaar. IVBN pleit voor behoud van een level playing field in de middenhuur. Het bevoordelen van corporaties in de middenhuur is in strijd met EU-richtlijnen en jaagt pensioenfondsen en verzekeraars weg. Het verhoogt ook de druk op corporaties die hun schaarse maatschappelijk kapitaal maar één keer kunnen uitgeven.

Toestroom van privaat kapitaal kan worden bevorderd door aanpassing van WWS aan de huidige tijd, toepassing van incentives zoals lagere grondprijzen, mitigeren van fiscale regels, level playing field en vermindering van administratieve lastendruk.

3. Inzetten op middenhuur

Betaalbaarheid

Het kabinet Rutte IV heeft het initiatief genomen om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren en huurders beter te beschermen. De regulering van de huurwoningmarkt wordt daarmee uitgebreid naar het middenhuursegment. IVBN-leden onderschrijven het uitgangspunt dat huurwoningen betaalbaar moeten blijven en zetten zelf ook in op bouwen voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd moet het voor beleggers aantrekkelijk blijven te investeren in dit deel van de woningmarkt. Dat vergt een optimale balans tussen betaalbaarheid en rendement binnen het wettelijke kader.

Doorstroming

Het middenhuursegment is belangrijk. Ze vergroot het aanbod voor de middeninkomens en zorgt voor doorstroming vanuit de sociale huur. Maatschappelijk kapitaal van corporaties kan daarmee effectiever worden ingezet.

Leefbaarheid

Ingezet moet worden op het behoud van een leefbare gebouwde omgeving waarbinnen thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, gezondheid, en maatschappelijke betrokkenheid belangrijk zijn.

Kernthema's

- Balans tussen betaalbaarheid en rendement
- Stimuleer middenhuur ten behoeve van de doorstroming
- Middenhuur als katalysator voor de leefbare woonomgeving
- Beperk de administratieve lastendruk in de woningmarkt
- Verbetering governance door toezicht op naleving van wet- en regelgeving
- Iedereen een eerlijke kans op een woning door professioneel en goed verhuurderschap

Sustainable Development Goals

IVBN-leden zetten zich in om de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en de Sustainable Development Goals (SDG) te halen. Nagenoeg alle IVBN leden hanteren een actief ESG-beleid en hanteren GRESB als benchmark om hun duurzaamheidprestaties te meten.

Zo ontwikkelen IVBN-leden routekaarten over de (jaarlijkse) CO_2-reductie met als doelstelling tenminste 49% reductie in 2030 en uiterlijk in 2050 een CO_2-neutrale vastgoedportefeuille.

In het kader van ESG werken IVBN-leden samen met huurders, onder andere door het sluiten van green leases, het delen van data en het voeren van periodiek overleg met huurders om concrete verduurzamingsprojecten samen op te pakken, zoals het doorvoeren van integrale renovaties van F- of G-labels naar A-labels.

IVBN beschouwt goed verhuurderschap als een onderdeel van ESG. Iedereen verdient een eerlijke kans op een woning door professioneel en goed verhuurderschap in de hele sector te bevorderen.

4. Woningwaarderingsstelsel

Modernisering noodzakelijk

Het WWS-stelsel is al decennia oud en inmiddels stellen mensen andere eisen aan woningen. Extra kwaliteit wordt in het WWS onvoldoende gewaardeerd, waardoor er geen prikkel is om extra kwaliteit aan middenhuurwoningen toe te voegen.

Bij nieuwbouw moeten WOZ-waardes per woning al bij de vergunningverlening bekend worden gemaakt. Dit vermindert het risico voor beleggers en bevordert het investeringsklimaat.

Eerlijke en transparante huurprijzen

Op onderdelen is aanpassing van het WWS nodig omdat huurprijseffecten onevenredig zijn en tot rechtsongelijkheid leiden. WOZ-aanpassingen tijdens de huurperiode mogen geen invloed hebben op de huurprijs. Alleen het moment van verhuur telt.

Verduurzaming meer stimuleren

Stappen in de verduurzaming van woningen met lage labels naar een label C of B moeten beter worden gewaardeerd om de investeringen haalbaar te maken.

WOZ-cap herijken

Toepassing van de WOZ-cap in het WWS moet worden herzien. Het huidige voorstel leidt potentieel tot grote verschillen bij nagenoeg gelijke huursituaties.

Kernthema's

- Herziening van het WWS met meer aandacht voor kwaliteit
- Stimuleer verduurzaming en sociale cohesie via WWS
- Stimuleer ook de nieuwbouw van huurwoningen via het WWS
- Om de leefbaarheid te stimuleren moeten buitenruimtes in het WWS beter gewaardeerd worden
- Toepassing van de WOZ-cap moet niet leiden tot rechtsongelijkheid voor huurders en verhuurders
- WOZ-waarde bij nieuwbouwwoningen eerder bekend maken
- Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten moeten gelijk worden behandeld in het WWS

Herziening Woningwaarderingsstelsel

Het WWS vormt in beginsel een goede basis voor eerlijke en transparante huurprijzen in de huurwoningenmarkt. Extra voorzieningen, extra kwaliteit en verduurzaming moeten beter worden gewaardeerd voor eerlijke huurprijzen in het middenhuur-segment. Het huidige voorstel is evenwel onvoldoende doordacht. Het bevat veel risico's voor de belegger en biedt onvoldoende prikkels om te investeren in verbetering en verduurzaming. Deze worden in het huidige voorstel onvoldoende beloond. Het voorstel is op sommige punten onrechtvaardig. Niet alleen bij de toepassing van de WOZ-cap. Ook het verschil in behandeling tussen rijksmonument en gemeentelijk monument is onrechtvaardig omdat er in de exploitatie geen verschillen bestaan.

Gemeenschappelijke buitenruimtes worden nauwelijks gewaardeerd in het WWS terwijl het creëren van leefbare en sociale omgevingen een nationaal aandachtspunt is.

Tegen die achtergrond pleit IVBN voor modernisering van het woningwaarderingsstelsel.

5. Fiscalisering vastgoed

Overdrachtsbelasting

DE overdrachtsbelasting is in twee jaar vervijfvoudigd. Het tarief van 10,4% leidt ertoe dat de verkoop van verhuurde woningen enorm is gedaald. Verkoop van bestaande huurwoningen is een belangrijk middel om de nieuwbouw van huurwoningen te financieren.

Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

Invoering van de heffing van vennootschapsbelasting voor Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) gaat in tegen de internationale ontwikkelingen en maakt de Nederlandse FBI onaantrekkelijk voor buitenlandse vastgoedbeleggers. Hierdoor is minder nieuw privaat kapitaal beschikbaar om te investeren in vastgoed.

Box 3

Voor particuliere beleggers is het fiscaal minder aantrekkelijk geworden om te beleggen in vastgoed. Het hoge fictieve rendement waarbij jaarlijks de waardestijging moet worden afgerekend is een doorn in het oog van particuliere beleggers. De verhoging van de leegwaarderatio draagt verder bij aan de verkoop van huurwoningen door particuliere beleggers waardoor het aanbod van huurwoningen afneemt.

Buitenlandse beleggers

Een ruimhartiger behandeling van Europese pensioenfondsen bevordert de instroom van privaat kapitaal.

Kernthema's

- Bevorder de instroom van privaat kapitaal met het oog op de enorme investeringsopgave door het mitigeren van fiscale regels
- Verlaag de overdrachtsbelasting substantieel tot maximaal 2-6%
- Het tussentijds fiscaal afrekenen van waardestijgingen van vastgoed moet worden vermeden
- De leegwaarderatio moet weer worden ingevoerd. Een verhuurde woning heeft een lagere waarde dan een vrijstaande woning
- Houd vastgoed fiscaal aantrekkelijk door handhaven FBI in huidige vorm.
- Fiscale maatregelen dienen prudent en proportioneel te zijn
- Overweeg een ruimhartiger fiscale behandeling van Europese pensioenfondsen

Stimuleren in plaats van fiscaliseren

IVBN pleit voor een meer terughoudende opstelling van de overheid waar het gaat om de fiscalisering van vastgoedbeleggingen. Het draagt niet bij aan een aantrekkelijk investeringsklimaat. De investeringsopgave in de leefomgeving is enorm. Publieke en private middelen zijn de komende jaren hard nodig om voldoende woningen en duurzame leefomgevingen te creëren.

Elke fiscale maatregel die gericht is op het verzwaren van de lasten, leidt tot een afname van het aanbod van privaat kapitaal in de vastgoedmarkt. De risico's voor de maatschappij zijn evident. Het leidt tot minder aanbod van woningen, winkels, kantoren en logistieke ruimten door (particuliere) beleggers.

Beter is om beleggers te stimuleren tot het doen van investeringen aan de hand van objectsubsidies, bijvoorbeeld in de vorm van lagere grondprijzen voor de middenhuur.

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

Position Paper IVBN
Tweede Kamerverkiezingen 2023

aedifica housing with care
CATELLA
GREYSTAR
ORANGE CAPITAL PARTNERS
Schiphol
Heimstaden
AlterA
PATRIZIA
stienstra
KLEPIERRE
Pensioenfonds Rail & OV
AMVEST
CBRE Investment Management
achmea Real Estate
Dutch Real Estate
pensioenfonds PGB
apg
CROMWELL PROPERTY GROUP
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD
MULTI
a.s.r. real estate
DW Property
PGGM
Bouwinvest Real Estate Investors
EUROCOMMERCIAL
NN
Rabobank
vesteda
bpd woningfonds
EUROPEAN RESIDENTIAL MANAGEMENT
nsi
REDEVCO
wonam