

Position Paper

Geachte leden van de Eerste Kamer,

Dank voor uw verzoek aan ons in het kader van uw debat op 23 april a.s. over het brede thema Wonen en Bouwen in Nederland. Namens IVBN willen wij graag uw aandacht voor onze constructieve bijdrage aan het oplossen van het tekort aan betaalbare huurwoningen. Hiervoor is een stabiel goed investeringsklimaat nodig en stimulerende maatregelen voor de woningbouw vanuit een consistent, betrouwbaar en samenhangend kabinetsbeleid, zoals ook uiteengezet in de *Uitvoeringsagenda Wonen*¹. U heeft de wens het Kamerdebat te voeren langs vier lijnen: bouw/beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en corporatiesector. Graag voegen wij een belangrijke gesprekslijn toe: institutionele investeerders, zoals pensioenfondsen en verzekeraars.

Lijn 1. Bouw/ beschikbaarheid: de cruciale rol van institutionele investeerders

IVBN-leden hebben de afgelopen vijf jaar 15-20% van de nieuwbouwproductie aan huurwoningen toegevoegd. Zij verhuren 165.000 woningen (ong. 17% sociaal, 68% middenhuur en 15% in hoger segment). Institutionele investeerders leveren, ondanks hun geringe omvang, dus een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de wooncrisis door het toevoegen van betaalbare huurwoningen. Zij willen deze rol graag blijven vervullen.

Het geïnvesteerde institutionele geld reikt overigens veel verder dan de 15-20% nieuwbouw van de afgelopen vijf jaar. IVBN-leden hebben een belangrijke *vliegwielfunctie* in de woningbouw. Ontwikkelaars kunnen pas bouwen als er voldoende woningen zijn (voor)verkocht. Door vroegtijdig commitment van institutionele partijen kan een project veel sneller starten. Naast middenhuur voegen onze leden ook sociale huur toe. De vrije sector is daarbij een noodzakelijke katalysator om de tekorten bij de realisatie van sociale- en middenhuurwoningen op te vullen.

Tot (en na) 2030 is de ambitie onverminderd groot, want het aanbod aan middenhuurwoningen is veel te klein. Institutionele investeerders willen 50.000 middenhuurwoningen toevoegen. Zij willen dit aantal graag vergroten (liefst verdubbelen) om echt maatschappelijk impact te maken en woningzoekenden, die te veel verdienen voor een sociale huurwoning of geen woning willen of kunnen kopen, kansen te geven.

Lijn 2. Betaalbaarheid: een faire balans tussen betaalbaarheid en verhuurbaarheid

Institutionele investeerders zoeken een faire balans tussen betaalbaarheid voor huurders en een eerlijke business case voor verhuurders. Hiervoor is het nodig dat een passende aanvangshuurprijs kan worden gevraagd en de huurprijs met de stijgende kosten kan meebewegen (bouw-, exploitatie en verduurzamingskosten). De afgelopen 20 jaar hebben IVBN-leden een huurverhoging gevraagd die gemiddeld lager lag dan *CPI +1%*. De huurverhoging is jaarlijks ongeveer gelijk aan de verhoging in het gereguleerde segment. Verwezen wordt naar het rapport van de heer prof. dr. Brounen².

IVBN-leden hanteren de NIBUD-normen bij het toewijzen van woningen. Ook na het betrekken van de woningen is betaalbaarheid belangrijk, zodat de woningen betaalbaar en bereikbaar zijn én blijven voor hun achterban: pensioengerechtigden en verzekerden. Een gezonde woningmarkt is niet gebaat bij de korte termijn effecten van regulering die vooral zittende huurders helpt. Overigens, maar dit terzijde, zijn er nogal wat overzichten die een verkeerd beeld geven van de betaalbaarheid van de (gehele) vrije huursector. Zo worden de huren van IVBN-leden niet opgenomen in de overzichten van Pararius over de vrije sector.

Lijn 3. Kwaliteit: investeren in de kwaliteit van de woning én de woonomgeving

Van de IVBN-woningvoorraad heeft 85% minimaal energielabel C en 57% zelfs een label A of beter. IVBN-leden zijn daarmee koploper zowel vergeleken met andere verhuurders als met woningeigenaren. Naast het isoleren van de bestaande voorraad zetten IVBN-leden zich in voor verduurzaming en klimaatadaptie in de nieuwbouw. Samen met overheid en bouwende partijen zijn zij onder meer pionier in bio-based initiatieven en circulair bouwen. IVBN-leden voeren actief beleid om te voldoen aan de 1,5-grad doelstelling van de Parijs akkoorden.

Voor institutionele investeerders is het onderwerp leefbaarheid van groot belang. Er is een beweging naar zogeheten impact funds en het werken met social impact monitors. Veel IVBN-leden passen ook 'community management' toe in hun complexen. Community managers (huismeesters nieuwe stijl) zetten in op persoonlijk contact en het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten. Daar waar de landelijke trend is om de functie van huismeester 'uit te kleden', kiezen IVBN-leden er juist voor om echt in te zetten op het bestrijden van

¹ De *Uitvoeringsagenda Wonen* is ondertekend op 29 februari 2024 door NEPROM, NVM, AEDES, WOONBOND, IPO, VNG, Vastgoed Belang, Woningbouwers NL, Vereniging Eigen Huis, G40, Bouwend Nederland en IVBN.

² https://www.tias.edu/docs/default-source/kennisartikelen/huurindexatie_finaleversie.pdf (bezoekt op 10 april 2024)

eenzaamheid door leefbaarheid te bevorderen. Dit zijn de Co-housing en Co-living concepten³. Als positief neveneffect geldt daarbij een verbetering van de veiligheid in- en rondom het wooncomplex.

IVBN is geen voorstander om lokaal strengere bouweisen te hanteren dan landelijk. Strengere lokale eisen zorgen voor extra kosten doordat minder eenvoudig gestandaardiseerd kan worden gewerkt en er veel meer (administratief) werk bijkomt voor het bijhouden van lokale verschillen. Dit komt bovenop de bouwkostenstijgingen die er al zijn. Wij pleiten dan ook voor de lijn van de gemeente Amsterdam in het Doorbouwakkoord Amsterdam 2023: '*goed is goed genoeg*'. Dat is nodig om de woningproductie van 981.000 woningen te kunnen behalen en geld te stoppen in verduurzaming van de bestaande voorraad.

Lijn 4. Corporaties: IVBN-leden zijn complementair aan woningcorporaties

IVBN-leden en woningcorporaties voelen beiden een langjarig maatschappelijk commitment naar huurders en woningzoekenden. Woningcorporaties moeten zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens (ong. 2,3 miljoen woningen) en worden daarbij ondersteund door overheidsmaatregelen, zoals grondkostensubsidies en goedkope leningen (via Waarborgfonds Sociale Woningbouw). IVBN-leden richten zich op betaalbare middenhuurwoningen met pensioenfondsen en verzekeraars als investeerders. Zij investeren onder marktcondities en worden niet ondersteund door overheidsmaatregelen. Hun rendement komt vrijwel volledig ten goede aan de (toekomstige) pensioen- en verzekeringsgerechtigden.

Een goede balans in de investeringsvoorwaarden tussen partijen die willen bouwen in de middenhuur en vrije sector woningen is van groot belang. Als andere partijen daarin financiële voordelen hebben, dan wordt het voor institutionele investeerders minder interessant om in deze categorieën woningen te (blijven) investeren. Zonder *level playing field* zal de woningbouwopgave ernstig in gevaar komen.

Lijn 5. Institutionele investeerders op waarde schatten

Institutionele beleggers lopen voorop, ook met concepten die nog niet in wet- en regelgeving zijn opgenomen maar wél bijdragen aan tal van maatschappelijk relevante thema's zoals concepten voor jongeren en ouderen, het terugdringen van eenzaamheid en het (klimaat)adaptief maken van de leefomgeving. Institutionele investeerders steken hun nek uit voor hun achterban: mensen met een middeninkomen.

IVBN begrijpt de politieke wens tot regulering om excessen aan te pakken. Dat is ook de wens van IVBN en zij ondersteunt initiatieven die daarvoor nodig zijn, zoals het Convenant Transparantie aanvangshuurprijzen en de Wet goed verhuurderschap. Maar de framing dat alle beleggers hoge rendementen behalen is pertinent onjuist. Professionele lange termijn investeerders worden daarmee tekortgedaan. Wij verzoeken u met klem: schat institutionele investeerders op waarde. Zij hebben een belangrijke rol vervuld en willen deze blijven vervullen.

Lijn 6. Uitvoeringsagenda Wonen: gezamenlijk commitment is nodig

De ondertekenaars van de *Uitvoeringsagenda Wonen* willen samen de schouders zetten onder de jaarlijkse realisatie van 100.000 toekomstbestendige woningen. Belangrijke opgaven daarbij zijn: betaalbaarheid voor lage en middeninkomens én voldoen aan de Paris proof-doelen. Daarin investeren de organisaties miljarden.

Dit lukt alleen als het ook financieel en maatschappelijk haalbaar is om woningen te bouwen en het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk is. De ondertekenaars zijn bereid zich tot het uiterste in te spannen om in onderlinge samenwerking deze belangen met elkaar te verenigen en de ambities waar te maken. Wij vragen het Rijk commitment om met ons te werken aan een voortvarende uitvoering van de woningbouwopgave. Zonder steun van het Rijk is het onmogelijk om de gewenste woningbouwproductie en kwaliteit te leveren. Daarom doen we een beroep op het Rijk om de noodzakelijke randvoorwaarden te vervullen, door op korte, middellange en langere termijn, naast stabiel beleid ook praktische en financiële ondersteuning te bieden. De *Uitvoeringsagenda Wonen* is voor u een praktisch hulpmiddel om aan te toetsen.

Kortom: wat is volgens IVBN nodig om de wooncrisis te verhelpen

Institutionele beleggers zien voor zichzelf een belangrijke rol in de realisatie van de 100.000 woningen die per jaar gebouwd moeten worden. Een stabiel goed investeringsklimaat is een belangrijke voorwaarde om voldoende (buitenlands) institutioneel kapitaal aan te trekken. De afgelopen jaren waren onzeker omdat de Wet eerlijke huur en de Wet betaalbare huur 'boven de markt hingen'. Dit deed afbreuk aan de investeringsbereidheid. Als de politiek de waarde van institutionele investeerders erkent, kijken wij met vertrouwen uit naar de behandeling van de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie volkshuisvesting.

³ IVBN is altijd bereid deze woonvormen via een werkbezoek aan u toe te lichten op locatie.

Met dit position paper heeft IVBN willen verwoorden welke beginselen IVBN-leden hanteren en welke bijdrage zij hebben geleverd én nog willen leveren aan de Nederlandse samenleving. Wij verzoeken u institutionele investeerders ook vanuit eenzelfde positieve grondhouding te faciliteren, zodat gezamenlijk maatschappelijke impact kan worden gemaakt. Op deze wijze kan het vertrouwen in de Nederlandse huurmarkt herstellen.

Onze oproep aan u is dan ook om het woonbeleid te toetsen op integraliteit en lange termijnvisie, daarbij oog te hebben voor de rol van institutionele investeerders en de *Uitvoeringsagenda Wonen* te betrekken.

Hoogachtend,

mr. drs. Judith Norbart-ten Hoor
Directeur IVBN