

■ **POSITION PAPER**

DATUM: 29 augustus 2017

ONDERWERP: Starters op de woningmarkt

De Pensioenfederatie is dankbaar voor de mogelijkheid om bij het rondetafelgesprek over starters op de woningmarkt haar visie te geven op de rol die pensioenfondsen spelen. In dit paper gaan wij in op zowel hypotheekverstrekking als de financiering van woningbouw.

Gunstige effecten voor huizenkopers door toetreding van pensioenfondsen tot hypotheekmarkt

Pensioenfondsen hebben zich bij hypotheekverstrekking ontwikkeld tot een goed alternatief voor bankfinanciering. Uit cijfers van DNB blijkt dat institutionele beleggers hun beleggingen in hypotheekleningen de afgelopen jaren hebben geïntensiveerd. Op dit moment financieren zij een vijfde (20%) van de nieuwe hypotheekproductie. Vooral hypotheekleningen met langere rentevaste perioden sluiten goed aan bij het langetermijnkarakter van pensioenfondsen.

De toetreding van nieuwe partijen tot de hypotheekmarkt heeft geleid tot lagere marges op hypotheekleningen en draagt op die manier ook bij aan het beter betaalbaar maken van woningen voor starters. Door te beleggen in hypotheekleningen kan door pensioenfondsen een bijdrage worden geleverd aan de Nederlandse economie én kan een mooi en stabiel rendement worden gerealiseerd tegen een beheerst risico.

Bij de hypotheekfinanciering is het overigens de moeite waard om de verplichte aflossingstermijn te bezien in het licht van de stijgende levensverwachting. Voor een 25-jarige zou die termijn bijvoorbeeld kunnen worden verlengd naar 40 jaar.

- **Pensioenfondsen als investeerder in de bouw van woningen**

Naast het verstrekken van hypotheeklen is het uiteraard van belang dat er voldoende betaalbare en geschikte huizen beschikbaar zijn. Dat geldt zeker voor studenten, starters én ouderen. Of dat nu gaat om koop- of huurwoningen. Het is dan ook niet zonder reden dat pensioenfondsen investeren in de bouw van campussen en andere studentenwoningen, het vrije huursegment én in toenemende mate ook zorgvastgoed.

De huurmarkt is van nature een interessante investeringscategorie voor pensioenfondsen, mede omdat verwacht mag worden dat huurprijzen ten minste meestijgen met de inflatie. Het behalen van een dergelijk stabiel rendement past bij de gedachte om pensioenen mee te kunnen laten stijgen met de inflatie (indexeren).

Beleggers in huurwoningen in Nederland richten zich vooral op huurwoningen in het middensegment met een huur per maand van circa € 700 tot € 1.200. Huurwoningen met een huur van minder dan € 700 bevinden zich in het gereguleerde segment, waar de verhuurdersheffing een negatieve uitwerking heeft op het rendement en de investeringsbereidheid. Het dure huursegment (> € 1.200 per maand) maakt een relatief klein deel uit van de beleggingsportefeuilles van institutionele beleggers.

De raison d'être van pensioenfondsen is het behalen van een goed pensioen tegen acceptabele kosten. Daarbij hoort een voortdurende afweging tussen pensioenambitie, rendement en risico. Vanuit het oogpunt van risicospreiding en het optimaliseren van de beleggingsmix bestaan wel grenzen aan de mate waarin pensioenfondsen nog meer investeringen in de Nederlandse woningmarkt kunnen doen. Met de juiste condities is er nog ruimte en potentieel. Er is wel degelijk bereidheid om te investeren. In eigen land worden veel investeringsmogelijkheden benut en gecreëerd. Overigens niet alleen in woningen en de verduurzaming daarvan, maar ook in duurzame energie, infrastructuur en vele andere zaken die van belang zijn voor huidige en toekomstige generaties.

- De Pensioenfederatie constateert met velen in uw Kamer echter dat vraag en aanbod op de woningmarkt lang niet altijd met elkaar matchen. Het woningtekort is in een aantal regio's nijpend. Pensioenfondsen kunnen niet alle problemen op de woningmarkt oplossen, maar kunnen als investeerder wel een bijdrage leveren. Het is evident dat de beschikbaarheid van geschikte bouwlocaties het startpunt is.

Op basis van recente ervaringen als investeerders in de woningmarkt delen wij verder graag de volgende aandachtspunten met u:

- de verhuurdersheffing voor de gereguleerde markt heeft averechtse effecten op het investeringsklimaat;
- in het samenspel van o.a. gemeenten en institutionele beleggers is het van belang dat investeerders langjarig weten waar zij aan toe zijn als het gaat om gebiedsontwikkeling, visie op de woningmarkt e.d. Huurwoningen zijn niet zo zeer interessant vanwege de enorme rendementen die behaald kunnen worden, maar vooral vanwege de stabiele rendementen die mogelijk zijn. Die stabiliteit moet geen onmogelijkheid worden door (onverwachte) beleidswijzigingen;
- gemeenten hebben doorgaans een voorkeur om grond te verkopen voor de bouw van koopwoningen, omdat dat een hogere grondprijs oplevert. De lagere waarde van huurwoningen heeft te maken met de taxatiemethodiek welke een lagere waarde toekent aan een huurwoning in vergelijking met een koopwoning, omdat de eigenaar van/belegger in een huurwoning niet de vrije beschikking heeft over de woning en gebonden is aan het huurcontract. Het investeren in de vrije huurmarkt kan worden gestimuleerd door het grondprijzenbeleid voor huurwoningen nadrukkelijk ook te bezien vanuit het perspectief van een investeerder.

Daar waar grond toch verkocht wordt voor huur, zien we dat bijv. corporaties in onderhandelingen met lokale overheden over grondprijzen soms 'kortingen' kunnen krijgen in ruil voor langetermijnafspraken over woningtypes, aantallen, huurprijzen, huurprijsontwikkeling en grondprijzen. Met institutionele beleggers zoals pensioenfondsen zouden gelet op hun langetermijnhorizon mogelijk ook zeer wel dergelijke afspraken gemaakt kunnen worden.

De Pensioenfederatie is graag bereid om met uw Kamer en andere stakeholders te bezien hoe het investeringsbeleid in betaalbare en duurzame woningen verder geoptimaliseerd kan worden.

Voor nadere informatie over dit paper kunt u contact nemen met Richard Pauw via pauw@pensioenfederatie.nl of 06-50489442.