

# Blackstone's investeringen in de Nederlandse woningmarkt

## Position Paper voor het rondetafelgesprek van de Tweede Kamer op 20 april 2022

### Samenvatting

- *Blackstone deed haar eerste investeringen in de Nederlandse huurwoningmarkt in 2019 namens haar lange termijn investeringsfonds, Blackstone Property Partners Europe ("BPP"). BPP heeft sindsdien een **kleine portefeuille van 1.778 woningen** (0,05% van de huurwoningen in Nederland en 0,5% van de huurwoningen in Amsterdam) **opgebouwd en is qua omvang van haar woningbezit ongeveer de 125<sup>e</sup> belegger van Nederland.***
- *De woningen in de portefeuille zijn over het algemeen gekocht van particuliere beleggers in huurwoningen. Blackstone heeft niet geconcurrereerd (en zal niet concurreren) met de lokale woningzoekenden, Blackstone koopt geen koopwoningen om vervolgens te verhuren ("buy to let").*
- *Blackstone is vastbesloten om de woningen van BPP voor de lange termijn te houden en is gericht op het opbouwen van positieve, langdurige relaties met haar huurders. Om ervoor te zorgen dat BPP het beste serviceniveau biedt, wordt haar woningportefeuille beheerd door haar Nederlandse partner, Haavens.*
- ***BPP wil nooit woningen leeg laten staan, tenzij dat nodig is als gevolg van lopende of aanstaande renovatiewerkzaamheden.***
- *Van de 1.778 huurwoningen die BPP bezit, is ongeveer 70% meer dan 100 jaar oud - veel van die woningen waren in verval geraakt.*
- *Om de staat van deze woningen te verbeteren, hetgeen haar huurders ten goede komt, zal BPP tegen eind 2022 **€95 miljoen hebben geïnvesteerd in de renovatie van 1.000 woningen** - wat neerkomt op een gemiddelde uitgave van €95.000 per woning.*
- *BPP's investeringen **maken de bestaande woningvoorraad duurzamer**, in overeenstemming met de nationale duurzaamheidsdoelstellingen van Nederland.*
- *Het overgrote deel van de woningen van BPP bevindt zich op de vrije markt, met een huurprijs die wordt bepaald door de Nederlandse woningmarkt, waarvan zij maar een klein deel uitmaakt. Alle huurovereenkomsten zijn voor de lange termijn, de huurders kunnen voor onbepaalde tijd blijven, er is geen sprake van tijdelijke huurovereenkomsten tenzij dit gerelateerd is aan geplande renovatiewerkzaamheden.*
- *Voorafgaand aan COVID-19 heeft BPP, via Haavens, proactief een beleid vastgesteld om de jaarlijkse huurverhogingen op de vrije markt te beperken tot CPI + 1,5%. Na de uitbraak van COVID-19 heeft zij de huurverhogingen van woningen in 2020 beperkt tot CPI.*
- *Het **kleine deel** van haar portefeuille in de gereguleerde markt heeft huurprijzen die zijn vastgesteld volgens het WWS-puntensysteem.*
- *In haar commerciële vastgoedportefeuille bood Blackstone uitstel van betaling van huur en hulp op maat, waarmee ze meer dan 80 lokale Nederlandse bedrijven ondersteunde tijdens de lockdown.*
- *Blackstone houdt zich volledig aan de Nederlandse belastingregels en heeft via haar investeringen honderden miljoenen aan vennootschapsbelasting, btw, overdrachtsbelasting op onroerend goed en loonbelasting **aan de Nederlandse economie bijgedragen** - en ze wil op lange termijn bijdragen aan de Nederlandse economie en deze ondersteunen.*

## Inleiding

1. Wij zijn blij met de gelegenheid om een position paper in te dienen voorafgaand aan het rondetafelgesprek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken in de Tweede Kamer over de rol van beleggers en corporaties op de woningmarkt op 20 april 2022.
2. Blackstone is een wereldwijd opererend investeringsbedrijf dat kapitaal belegt voor pensioenfondsen in de publieke en private sector, verzekeringsmaatschappijen, universiteitsfondsen, instellingen en particulieren. Onze investeringen dragen bij aan de financiële zekerheid van tientallen miljoenen gepensioneerden over de hele wereld, waaronder in Nederland.
3. Sinds 2004 hebben onze fondsen via in totaal 46 investeringen, € 9 miljard geïnvesteerd in Nederland.
4. Wij zetten ons in om op de lange termijn bij te dragen aan de Nederlandse economie, onder meer door het scheppen van banen. Nederlandse bedrijven die eigendom zijn van Blackstone fondsen hebben in het hele land meer dan 3.200 mensen direct in dienst en ondersteunen nog eens vele duizenden banen via de aannemers, adviseurs en derden die zij inhuren.
5. Het is onze missie om langetermijnwaarde te creëren voor onze beleggers. Dat doen wij door zorgvuldig beheer van hun kapitaal. Wij investeren in private equity, vastgoed, krediet en hedgefondsen en in infrastructuur, biowetenschappen, verzekeringen en groeikapitaal. Dankzij onze inspanningen en ons kapitaal kunnen honderden bedrijven groeien, worden banen gecreëerd en lokale gemeenschappen ondersteund.

## Investeren in onroerend goed

6. In Europa beheren wij onze vastgoedportefeuille vanuit Luxemburg, waar wij meer dan 450 voltijdmedewerkers hebben. Daarnaast werken 160 medewerkers in Londen. In heel Europa zijn onze vastgoedfondsen eigenaar van bedrijven die in totaal goed zijn voor de werkgelegenheid van 15.000 medewerkers.
7. Wij investeren sinds 2007 in vastgoed in Nederland. Op dit moment beheren wij een portefeuille die in Nederland ongeveer 3,8 miljoen vierkante meter beslaat. Daarvan is (ongeveer):
  - 80% logistiek vastgoed van onze fondsen
  - 15% kantoorvastgoed van onze fondsen
  - 5% woon- en winkelvastgoed van onze fondsen.

## Huurwoningen van hoge kwaliteit voor de lange termijn

8. Wij hebben in 2019 namens BPP onze eerste investeringen in de Nederlandse woningverhuurmarkt gedaan. BPP heeft een relatief kleine woningportefeuille in Nederland en bezit momenteel 1.778 huurwoningen, waarvan:
  - 1,453 in Amsterdam
  - 249 in Rotterdam
  - 76 in Utrecht
9. De portefeuille van BPP vertegenwoordigt slechts 0,05% van de ruim 3,3 miljoen huurwoningen in Nederland, waarmee het qua omvang van haar woningbezit ongeveer de 125e belegger van Nederland is en de op zes na grootste buitenlandse institutionele belegger in de Nederlandse woningmarkt. De grootste buitenlandse belegger bezit meer dan 10.000 woningen, bijna zes keer zoveel als BPP. In Amsterdam bezit BPP slechts 0,5% van de huurvoorraad. In totaal bezitten internationale beleggers slechts 1% van het totale huurwoningenbestand in Nederland (zie figuur 1 hieronder)<sup>1</sup>.
10. Blackstone is vastbesloten om de eigendommen van BPP lange termijn, mogelijk voor onbepaalde tijd, te behouden. BPP is een vastgoedbelegger voor de lange termijn. Haar investeerders, waaronder openbare en particuliere pensioenfondsen en liefdadigheidsinstellingen, zijn op zoek naar stabiele, zekere en lange termijn

<sup>1</sup> Wooncorporaties & private investeerders: [CBS](#)

rendementen, en zetten zich volledig in voor de integratie van milieu-, sociale en governance principes (ESG) in de werking van het fonds, als onderdeel van haar inzet op lange termijn rendementen - bijvoorbeeld door milieuverbeteringen aan gerenoveerde gebouwen (zie voor informatie hieronder).

11. Tot dusver heeft BPP geïnvesteerd in huurwoningen in de drie bovenvermelde steden. BPP verwierft geen koopwoningen om vervolgens door te verhuren ("buy-to-let") en concurreert derhalve niet met de lokale markt voor huizenkopers. BPP kocht haar huurwoningen grotendeels van particuliere beleggers en heeft dit jaar geen aankopen gedaan.



Figuur 1 - Verdeling van de huurwoningvoorraad in Nederland naar type investeerder

## Investeren in de toekomst

12. De lange termijn beleggingshorizon van BPP biedt ons de mogelijkheid om, tot nu toe meer dan € 60 miljoen, en tegen eind 2022 € 95 miljoen te investeren in renovatie, herstel en onderhoud waarmee we onze huurders woningen van hoge kwaliteit kunnen bieden. Om dit mogelijk te maken zijn alle netto-inkomsten van deze woningen geïnvesteerd in de portefeuille en is er nog geen uitkering gedaan aan de investeerders in BPP.
13. Veel van de woningen in onze woningportefeuille zijn meer dan 100 jaar oud. Ze zijn al tientallen jaren niet meer onderhouden en hebben veelal achterstallig onderhoud dat moet worden verholpen. In veel gevallen is er, nadat de huurders besluiten te vertrekken zelfs een grootschalige renovatie noodzakelijk (zie figuur 2 hieronder). Onze investeringen in kwaliteit en duurzaamheid - bijvoorbeeld door te streven naar A/B-energicertificaten voor alle volledige renovaties, het installeren van LED-verlichting, isolerende muren, HR++-glas, dak- en vloerisolatie en hoogrendementsketels - dragen bij aan het behalen van de nationale duurzaamheidsdoelstellingen van Nederland.
14. Om ervoor te zorgen dat wij het beste serviceniveau bieden, wordt onze woningportefeuille beheerd door onze partner in Nederland, Haavens. Haavens is gevestigd in Amsterdam en heeft voor het dagelijkse beheer van de portefeuille 23 mensen in dienst met uitgebreide ervaring in de Nederlandse woningsector.
15. Veel van de door ons verworven woningen moesten niet alleen grondig worden gerenoveerd en gerepareerd, maar stonden ook al enige tijd leeg. Ondanks aanzienlijke verstoringen door COVID-19 hebben we in de periode tussen april 2019 en oktober 2021 samen met Haavens 482 woningen hoogwaardig gerenoveerd en vervolgens

verhuurd. Dit omvatte mede het verkrijgen van de voor de renovaties vereiste gemeentelijke vergunningen, wat tot twaalf maanden kan duren.

16. Wij willen nooit woningen leeg laten staan, tenzij dit nodig is als gevolg van lopende of geplande renovatiewerkzaamheden. Alle lopende renovaties zullen tegen eind 2022 zijn voltooid en opnieuw als huurwoning op de markt zijn aangeboden.

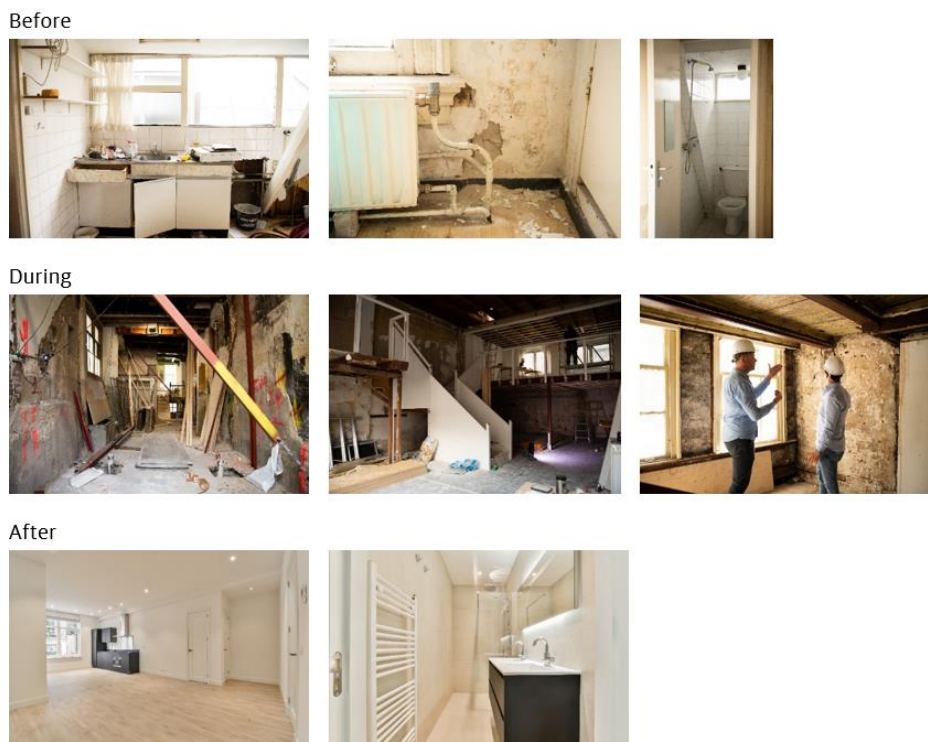


Figure 2 – Voorbeeld van een voltooide renovatie van een Blackstone woning in Nederland

## Ondersteuning van huurders in elke fase

17. Wij zetten ons in voor het leveren van het beste serviceniveau voor onze huurders en richten ons op het opbouwen van positieve, langdurige relaties. Dit omvat het gebruik van standaard Nederlandse ROZ-contracten, het naleven van lokale normen, het handhaven van betaalbaarheid, het ondersteunen van de rechten van huurders en het bieden van hoge kwaliteits- en servicenormen.
18. Wij staan altijd open voor directe feedback over onze dienstverlening en houden, samen met Haavens, tevredenheidsonderzoeken onder huurders. Deze enquêtes hebben ons geholpen bij de prioritering van onze investeringen in onderhoud en reparaties (waaronder energie-efficiëntie verbeteringen), het verbeteren van de reactiesnelheid van ons team en beheerders, en het ondersteunen van huurders die te kampen hebben met financiële of andere problemen.
19. Recente voorbeelden van onze maatregelen zijn:
  - Proactief en prudent beleid ten aanzien van jaarlijkse huurverhogingen. Al vóór de uitbraak van COVID-19 was ons beleid, via Haavens, om de huurverhogingen op de vrije markt gedurende 4 jaar te beperken tot CPI + 1,5% (CPI + 1,0% voor huurwoningen in het middensegment met een maandelijkse huur van minder dan €1.000). Na de uitbraak van COVID-19 hebben wij bovendien de huurindexering in 2020 voor zowel de gereguleerde als de vrije sectorwoningen beperkt tot CPI.
  - Ondersteuning van huurders met financiële problemen als gevolg van Covid-19 door op maat gemaakte financiële bijstand.
  - Extra uitstel van betaling van huur en op maat gemaakte financiële steun aan meer dan 80 lokale Nederlandse bedrijven via onze commerciële vastgoedportefeuille.

- Innovatieve controles met drones om reparaties aan de buitenkant van huizen op te sporen - bv. afvoeren, daken, gevels enz. We gebruiken drone-technologie in combinatie met bezoeken ter plaatse om de onderhoudsbehoeften volledig te onderzoeken en te beoordelen.
- Installeren van veiligheidsmaatregelen zoals rookmelders en het verwijderen van loden leidingen.
- Nadruk op duurzaamheid, onder meer door LED-verlichting, isolerende muren, HR ++ glas, dak- en vloerisolatie en hoogrendementsketels tot standaardspecificaties te maken voor volledige renovaties.
- Nauwe samenwerking met plaatselijke gemeenten en huurdersverenigingen.

## De woningmarkt volgen

20. Het overgrote deel van onze woningen bevindt zich in de vrije markt met huurniveaus die worden bepaald door de Nederlandse woningmarkt, waarvan wij een klein onderdeel zijn. Het kleine deel van onze portefeuille in de gereguleerde markt heeft huurprijzen die zijn vastgesteld volgens het WWS-puntensysteem.
21. Door ons kleine marktaandeel in Nederland zijn wij niet groot genoeg om de markthuurniveaus te beïnvloeden. BPP is behoudend, met een rendementsprofiel dat vergelijkbaar is met dat van bekende Nederlandse institutionele beleggers.

## Bijdragen aan de economie

22. Blackstone draagt bij aan de economie door duizenden banen in Nederland te creëren en te ondersteunen en houdt zich daarbij aan alle relevante Nederlandse wetten.
23. Wij voldoen volledig aan de belastingregels in Nederland en hebben via al onze investeringen honderden miljoenen aan vennootschapsbelasting, BTW, overdrachtsbelasting op onroerend goed en loonbelasting aan de Nederlandse economie bijgedragen.
24. Voor onze lange termijn woningportefeuille moet BPP, dat onze woningen in Nederland bezit, nog voor het eerst vennootschapsbelasting betalen in Nederland omdat er tot op heden geen uitkeringen zijn gedaan aan haar investeerders. BPP houdt alle netto huuropbrengsten in om weer in de woningen te investeren. We zijn pas in 2019 begonnen met beleggen en bevinden ons nog in de eerste jaren van deze investering. We verwachten dat deze investeringen op de lange termijn nog flink aan de vennootschapsbelasting in Nederland zullen bijdragen.

## De Nederlandse woningmarkt

25. Blackstone erkent dat er in Nederland, net als in vele andere steden in de wereld, een probleem is met een tekort aan woningen, naast een groeiende vraag.
26. Volgens de laatste statistieken is er in Nederland een landelijk tekort van bijna 280.000 woningen, dat in de komende twee jaar naar verwachting nog eens met 14% zal toenemen<sup>2</sup>.
27. Dit heeft onevenredig grote gevolgen voor stedelijke gebieden, zoals de Randstad, waar de bevolking 20% sneller is gegroeid dan de woningvoorraad.
28. Zoals vermeld in het recente verslag van de Nederlandsche Bank<sup>3</sup> ligt de fundamentele oplossing voor de woningnood in het vergroten van de woningvoorraad, door het bouwen van woningen.
29. Gezien onze ervaring met woningvastgoed in heel Europa, hebben wij gezien dat de in Nederland ervaren woningnood ook wordt ervaren in andere grote Europese steden zoals Stockholm, Dublin, Londen en Parijs, steden die talent, bedrijven en trendsetters uit het hele Europese continent aantrekken.
30. Meer publiek-private samenwerking is een cruciaal onderdeel van de oplossing, zowel om het aanbod te vergroten als om een betaalbaar woningbestand beter in stand te houden.

<sup>2</sup> ABF Research - <https://abfresearch.nl/wat-we-doen/specialisaties/prognoses/primos-bevolkingsprognose/>

<sup>3</sup> [https://www.dnb.nl/media/rnv42hj/brochure\\_analyse\\_woningmarkt.pdf](https://www.dnb.nl/media/rnv42hj/brochure_analyse_woningmarkt.pdf)

31. Wij zijn er van overtuigd dat institutionele beleggers, centrale- en lokale overheden en projectontwikkelaars kunnen samenwerken om het probleem van het woningtekort in Nederland op te lossen. Graag delen wij daartoe onze ervaringen die wij elders in Europa hebben opgedaan.
32. Een voorbeeld hiervan is onze ervaring met de ontwikkeling van betaalbare woningen in het Verenigd Koninkrijk via een platform met de naam Sage Housing. Hieronder vindt u meer informatie over dit platform.

### **Sage Housing - Het ontwikkelen van betaalbare woningen in het Verenigd Koninkrijk**

Blackstone heeft in 2017 Sage Housing opgericht. Sage is een 'toegelaten instelling' met betaalbare woningen in het Verenigd Koninkrijk. Sagewerkt samen met huizenbouwers in het hele land om nieuwe sociale huurwoningen en woningen voor gedeeld eigendom (deels kopen, deels huren) te realiseren. Zo helpt Sage mensen een stap op de eigendomsladder te zetten.

Sage richt zich voor 100% op het ondersteunen van de ontwikkeling en daarna op het beheer van betaalbare woningen, waarbij de huren worden vastgesteld en gereguleerd door de Britse regering. De huren zijn aanzienlijk lager dan de huurprijzen op de vrije markt. De huurders worden geselecteerd door de lokale autoriteiten middels een toewijzingssysteem. Sage staat onder toezicht van de Toezichthouder voor Sociale Huisvesting ('Regulator for Social Housing'), als een publieke geregistreerde aanbieder (non-profit 'Registered Provider') en houdt zich aan alle regels behorende bij deze gereguleerde sector.

Sage is nu een van de snelst groeiende langetermijnaanbieders van betaalbare huisvesting in het Verenigd Koninkrijk. Sage helpt de huisvestingscrisis van het Verenigd Koninkrijk aan te pakken en heeft zich tot nu toe gecommitteerd aan de financiering van de ontwikkeling van meer dan 30.000 betaalbare woningen. Tussen 31 maart 2020 en 1 april 2021 was Sage de grootste aanbieder van nieuw gebouwde betaalbare woningen in het VK.

Waar traditionele aanbieders moeite hebben om aan de vraag te voldoen, zorgt Sage met haar zekere en stabiele bedrijfsmodel voor de broodnodige investeringen in de sector. Sinds 2017 heeft Blackstone zich gecommitteerd aan de investering van meer dan 3,5 miljard pond in Sage, wat tot nu toe heeft bijgedragen aan de levering van meer dan 7.500 betaalbare woningen, met een totaal van nog eens 22.000 betaalbare woningen in het vooruitzicht.

### **Andere nuttige informatie<sup>4</sup>:**

- [www.blackstone.com/blackstone-investments-in-dutch-housing-market-explained/](http://www.blackstone.com/blackstone-investments-in-dutch-housing-market-explained/)

<sup>4</sup> Alle informatie is bijgewerkt tot 30 maart 2022, tenzij anders vermeld