

Position Paper IVBN

t.b.v. rondetafelgesprek over de rol van beleggers en corporaties op de woningmarkt
d.d. 20 april 2022

Datum: 14 april 2022

Aan: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

WTC Den Haag
Toren E, 21^e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

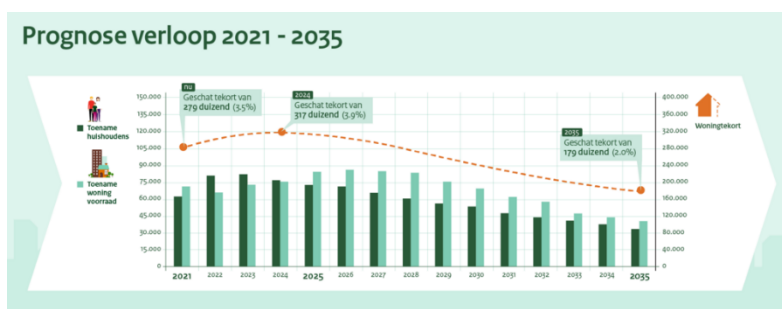
Gebruik het maatschappelijk kapitaal om de woningnood op te lossen

Samenvatting

- Er is een enorm tekort aan woningen in Nederland. Met name voor middeninkomens is er weinig beschikbaar aanbod. In de afgelopen jaren droegen IVBN-leden (= institutionele beleggers) voor ruim 10% bij aan de jaarlijkse totale nieuwbouwproductie, met een focus op het toevoegen van meer middenhuurwoningen. Hiermee zijn IVBN-leden complementair aan woningcorporaties.
- IVBN-leden zetten zich in voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in het middensegment en in de vrije sector. Deze inspanningen richten zich op méér nieuwbouw van middenhuurwoningen en het investeren in het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen.
- Om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw van betaalbare en duurzame midden- en vrijesector-huurwoningen moet met name worden ingezet op het wegnemen van belemmeringen. Denk aan voldoende locaties, passende grondprijzen en een goed werkend gemeentelijk apparaat.
- IVBN-leden focussen op maatschappelijke impact. Zij hebben als taak om een maatschappelijk aanvaardbaar en solide financieel rendement te maken voor 10 miljoen pensioen- en verzekeringsgerechtigden in Nederland.
- IVBN-leden nemen genoegen met een stabiel rendement en gematigde huurverhogingen.
- Maatregelen om de huurprijsstijgingen te beperken zijn bespreekbaar, maar de huidige stapeling van reguleringsmaatregelen werkt contraproductief.

Woningtekort wordt steeds complexer

1. Er is een enorm tekort aan woningen in Nederland. Het tekort aan woningen loopt in 2024 verder op naar 317.000 woningen, doordat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal nieuwe woningen dat wordt bijgebouwd.¹ Het tekort manifesteert zich niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. IVBN-leden richten zich zowel op starters, alleenstaanden, doorstromers en ouderen. Zij zien met name een tekort aan huurwoningen voor mensen met een middeninkomen en voor mensen met een sleutelberoep. Daarnaast heeft het CBS berekend dat ouderen in 2035 bijna 20% van de totale Nederlandse bevolking uitmaken. Hierdoor ontstaat een nog grotere vraag naar verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Daarom zetten de IVBN-leden ook in op inclusief en betaalbaar zorgvastgoed.



Bron: Ministerie van BZK (<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>)

2. De vrije-huursector vervult een belangrijke rol binnen een gezonde woningmarkt. Op dit moment omvat de Nederlandse woningmarkt in totaal circa 7,8 miljoen koop- en huurwoningen, waarvan circa 3,3

¹ Ministerie van BZK (2021). *Staat van de woningmarkt*.

miljoen huurwoningen. Een beperkt deel van deze woningen - circa 540.000 - zijn vrije-sectorhuurwoningen, waarvan het grootste deel middenhuurwoningen betreft. In totaal werden er in 2021 circa 200.000 woningen verhuurd door institutionele beleggers, waaronder door de leden van IVBN.

De bijdrage van IVBN-leden is substantieel

3. Er staan in Nederland meer dan een half miljoen huurwoningen die door IVBN-leden zijn gerealiseerd. IVBN-leden verhuren 68% van hun bestaande huurwoningen in het middensegment, circa 17% daaronder en slechts 15% daarboven². De afgelopen jaren realiseerden IVBN-leden gemiddeld 8.000 woningen per jaar, wat neerkomt op ongeveer 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie. Beleggers hebben een belangrijke vliegwielfunctie. Ontwikkelaars kunnen alleen maar bouwen als er voorafgaand aan de bouw voldoende woningen zijn verkocht. Wanneer een institutionele belegger een deel van een ontwikkelproject ineens vooraf koopt, kan een project dus veel sneller starten. Beleggers willen deze rol graag blijven vervullen door te investeren in nieuwbouwwoningen. Hiervoor is voldoende maatschappelijk kapitaal beschikbaar.



Bron: IVBN 2021

IVBN-leden zijn complementair aan woningcorporaties

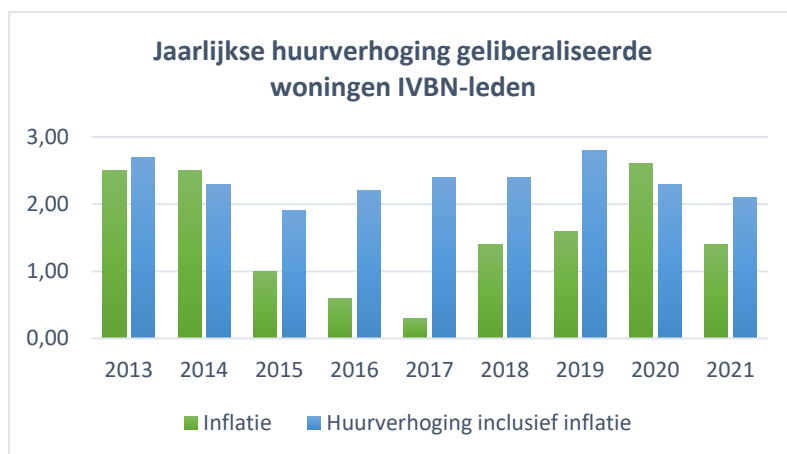
4. IVBN-leden zijn complementair aan woningcorporaties, omdat zij samen een langjarig maatschappelijk commitment voelen richting huurders en woningzoekenden. Het is de wettelijke taak van woningcorporaties om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens (ongeveer 2,3 miljoen woningen). Zij worden daarbij geholpen door de (de)centrale overheid, onder meer door grondkostensubsidies en goedkope leningen (via Waarborgfonds Sociale Woningbouw). IVBN-leden werken voor pensioenfondsen en verzekeraars. Dit betekent dat zij uiterst zorgvuldig moeten investeren met en voor andermans geld. Het rendement komt ten goede aan de (toekomstige) pensioen- en verzekeringsgerechtigden.

IVBN-leden staan voor goed verhuurderschap

5. IVBN-leden dragen proactief bij aan verdere professionalisering en het uitdragen van Goed Verhuurderschap richting de gehele woningmarkt. Zij veroordelen excessen door huisjesmelkers en malafide verhuurders. Daarin vinden overheden, politici en beleidsmakers ons stevast aan hun zijde. Op ons initiatief kwam er een wet (wet Nijboer) om de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije huursector wettelijk te beperken³. Zelf geven IVBN-leden al jaren het goede voorbeeld. Zo is de jaarlijkse huurverhoging in de midden- en vrije-sectorhuur over de afgelopen zeven jaar gemiddeld minder dan 1% boven inflatie. Hierdoor kunnen IVBN-leden op goede wijze investeren in woningen en deze betaalbaar en duurzaam houden. Ook in deze tijden van hoge inflatie staan wij ervoor dat de huren van onze huurders gematigd worden verhoogd, zodat zij prettig kunnen blijven wonen.

² Cijfers jaarlijkse IVBN-huurenquête, juli 2021.

³ Zie het Middenhuurakkoord 2019.



Bron: Jaarlijkse IVBN-huurverhogingsenquêtes 2013-2021

Duurzame woningen met passende huurprijzen en lage energielasten

6. IVBN-leden zijn transparant over de hoogte van de huurprijzen die zij vragen, ook voor de vrije huursector⁴. De aanvangshuurprijs is bij IVBN-leden gebaseerd op kwaliteit, locatie en andere kenmerken van de betreffende woning. Na het vertrek van een huurder kan er sprake zijn van een hogere huur voor de volgende huurder, omdat de woning is gerenoveerd, verduurzaamd en/of aangepast naar de markthuursprijs. Inmiddels heeft 86% van de Nederlandse woningen van IVBN-leden een groen energielabel.

Groene energielabels
totaal bezit 2021



Bron: IVBN 2021

Samenwerken aan betaalbaarheid en beschikbaarheid

7. Om de woningmarkt 'vlot te trekken' is het belangrijk om het grotere geheel te zien en over te gaan op faciliterend beleid richting maatschappelijk betrokken samenwerkingspartners. In het coalitieakkoord is niet voor niets het belang van institutionele beleggers benadrukt. Het inzetten op stimulerende langetermijnbeleidsvoornemens gaat huurders en woningzoekenden écht helpen.
8. Echter, door de huidige stapeling aan wet- en regelgeving en de aanhoudende reguleringsvoorstellen voor de middenhuur dreigen institutionele en andere maatschappelijk betrokken investeerders te worden afgeremd om maximaal in te zetten op bouwen-bouwen-bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Met de voorgestelde WOZ-cap, het doortrekken van het WWS en het jaarlijks vaststellen van de huurprijsstijging bij ministeriële bevoegdheid worden de omstandigheden zodanig beperkt dat een gezonde exploitatie van vrije-sectorhuurwoningen, woningverbetering en verduurzaming ernstig worden bemoeilijkt. Daarnaast zullen deze maatregelen niet bijdragen aan het verbeteren van de beschikbaarheid van middenhuurwoningen, het helpt alleen zittende huurders en beperkt de doorstroming.⁵
9. IVBN-leden willen graag meewerken aan het blijvend creëren van meer en blijvend betaalbare woningen. Dat betekent dat allereerst ingezet moet worden op meer nieuwbouw. De woningbouwopgave is al lastig genoeg door gebrek aan bouwlocaties, beperkte bouwcapaciteit, fors gestegen bouwkosten en stikstofregels. Meer bouwen moet mogelijk zijn door lange-termijn-afspraken te maken met professionele lange-termijnvastgoedbeleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten, waar nodig onder leiding en verantwoordelijkheid van provincies en het Rijk.

⁴ Zie ons Middenhuurakkoord 2019.

⁵ Geuting, E., Lentferink, L., e.a., *Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur*. Stec Groep. en *Consequenties huurprijsregulering. Analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen*. Brink.



IVBN-leden willen meewerken aan wetgeving

10. Daarnaast willen we ook meewerken aan het beperken van de huurstijgingen. Het vastleggen van maximale huurstijgingen biedt zittende huurders meer zekerheid. Het heeft een prijsdrukkend effect en leidt tot fors minder excessen door zogenaamde 'huisjesmelkers' die hun slag willen slaan in een overspannen woningmarkt. Samen met de landelijke politiek wil de IVBN werken aan wetgeving om jaarlijkse huurstijgingen te kunnen maximeren.
11. Tot slot: een transparante overheid met een lange-termijnfocus is voor langjarig maatschappelijk betrokken beleggers essentieel. IVBN-leden zullen op hun beurt constructief blijven bijdragen aan het verbeteren van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen in Nederland.



Bijlage: belastingregime vastgoedbeleggers Nederland

De fiscale beleggingsinstelling bindt Nederlands kapitaal aan de woningmarkt

1. IVBN leden brengen het vermogen van meerdere beleggers samen in een fonds. Door samen te beleggen spreiden ze risico's en realiseren ze schaalvoordelen. Deze beleggers zijn institutionele investeerders, veelal Nederlandse pensioenfondsen.
2. Hoewel deze fondsen verschillend zijn vormgegeven hebben ze één ding gemeen: het fonds betaalt geen belasting, de beleggers in het fonds wel, voor zover ze zelf niet zijn vrijgesteld van winstbelasting (zoals Nederlandse pensioenfondsen). Zo is er geen sprake van dubbele heffing. Samen beleggen wordt niet zwaarder belast dan individueel beleggen. De wetgever heeft dit zo bedoeld.
3. Ook het fbi-regime, toegepast door enkele IVBN-leden, is gebaseerd op dit beginsel. IVBN weet dat het regime ter discussie staat maar onderstreept dat functioneert zoals het is bedoeld.
