

Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt Elk speelt zijn rol en krijgt een deel

Pensioenfondsen en (levens)verzekeraars beleggen hun kapitaal met als doel (toekomstige) uitkeringen te kunnen doen en die inleg te verhogen door het behalen van financieel rendement. Op die manier werkt maatschappelijk kapitaal om bij te dragen in het duurzaam, inclusief en leefbaar houden van onze steden (= het realiseren van maatschappelijk rendement). Institutionele woningbeleggers vormen dus een unieke en betrouwbare hefboom dat slimme politici en beleidsmakers kunnen inzetten in het weer toegankelijk en gezond maken van onze woningmarkt. En toch lopen zij het risico collateral damage te worden in de op handen zijnde hete herfst voor de woningmarkt die gedomineerd wordt door politieke reguleringsdrang. Die drang is alleen gericht op die al veel te kleine 6% van de totale woningmarkt en laat de enorme prijsstijgingen in de koopmarkt vanwege oplopende tekorten aan woningen, de lage rente en de hypotheekafrek onbesproken.

Institutionele beleggers investeren via beurs- en niet-beursgenoteerde ondernemingen in onder andere vastgoed; in Nederland zijn deze zogenaamde 'investeringsvehicules' bekend als leden van IVBN. In combinatie met het kapitaal en de intrinsieke maatschappelijke drive van institutionele beleggers en de kennis, kunde en slagkracht van de leden van IVBN worden tal van complexe woningmarkt vraagstukken (vaak proactief) het hoofd geboden. Pensioenfondsen en levensverzekeraars staan onder streng toezicht van De Nederlandsche Bank en de AFM. Een garantie voor zorgvuldigheid als de leden van IVBN met deze investeringen betaalbare huurwoningen exploiteren, verder verduurzamen en een substantiële bijdrage leveren aan de nieuwbouw. Tegelijkertijd sturen IVBN-leden actief op zaken zoals kosten- en risicobeheersing.



Groot Hertogin, Den Haag- Syntrus Achmea Real Estate

De toenemende reguleringsdrang in zowel de landelijke als de lokale politiek is een enorm politiek risico. Nederlandse middenhuurwoningen zijn op dit moment een interessante beleggingscategorie voor institutionele beleggers en er is veel kapitaal beschikbaar. De afgelopen jaren waren institutionele beleggers goed voor 10% van de totale nieuwbouwproductie en er is

financiële slagkracht om deze investeringen de komende jaren zelfs te verdubbelen. Echter, de risico-rendementsverhouding komt steeds meer onder druk te staan en de voorspelbaarheid van rendementen neemt af door toenemende (snelheid en stapeling van) wet- en regelgeving, de toenemende complexiteit, stroperigheid en (over) regulering.

Voor institutionele en andere maatschappelijke betrokken investeerders in de Nederlandse woningmarkt is het noodzakelijk dat politici en beleidsmakers een consistent lange termijn beleid voeren, overregulering vermijden en zich focussen op de (on)mogelijkheden voor de condities waaronder bonafide partijen op verantwoorde wijzen kunnen blijven investeren in onze woningmarkt.

Het streven naar het maken van rendement heeft in de volksmond vaak een negatieve connotatie. Ook al is dat in de woningmarkt maar een bescheiden rendement (niet te verwarren met waardeinstijgingen én -dalingen). Institutionele beleggers laten juist zien dat dit helemaal niet altijd juist en wenselijk is. Rendement kan ook veel terug doen voor de samenleving. Voor de pensioen- en verzekeringsgerechtigde, maar ook voor huurders en woningzoekenden omdat er hierdoor veel huurwoningen kunnen worden bijgebouwd en verduurzaamd. Het maken van rendement over de *ruggen van anderen*, daar moeten we vanaf. Als het gaat om de toekomst van onze woningmarkt is wat mij betreft het adagium: "Elke partij die actief wil zijn op de woningmarkt moet niet alleen iets willen halen, maar ook iets brengen". Dat sluit aan op de huidige tijdsgeest waarin we zoeken naar nieuwe en duurzame manieren om onze samenleving toekomstbestendig en duurzaam verder te ontwikkelen. Het ontwikkelen van meer nieuwbouw, slimme verduurzamingsoplossingen en Goed Verhuurderschap gaan hierbij hand in hand. Voor iedereen is er een rol, maar dan moet men die wel *willen grijpen*.



Elisa Bontrop

senior beleidsadviseur Woningmarkt IVBN

e.bontrop@ivbn.nl

T 070 - 3000 371