

Gemeenteraadsverkiezingen 16 maart 2022

Institutionele beleggers maken steden leefbaar en toegankelijk voor iederéén



Gemeenten staan voor complexe opgaven: Hoe zorgen we voor méér, betaalbare en duurzame huurwoningen? Hoe vangen we de dubbele vergrijzingsgolf op met passende ouderenhuisvesting? Hoe houden we winkelgebieden aantrekkelijk en leefbaar? En op welke plekken heeft kwalitatief hoogwaardig kantoorvastgoed nog een toekomst? In dit leaflet gaan we bondig in op de kansen voor gemeenten om hier samen met de leden van IVBN lange termijn antwoorden te formuleren. De leden van IVBN werken overwegend voor en met het geld van pensioenfondsen en levensverzekeraars. Al decennialang zijn institutionele beleggers een belangrijke samenwerkingspartner van gemeenten. Proactief dragen zij bij aan aantrekkelijke, bereikbare, duurzame en inclusieve steden voor iederéén.

De woningmarkt: Een groter en solide middenhuur-segment is essentieel

Naast de gereguleerde huursector, vervullen middenhuurwoningen een belangrijke rol binnen een gezonde woningmarkt. Voor mensen in onmisbare beroepen - zoals onderwijzers, zorgverleners, politie en brandweer die nodig zijn om steden leefbaar en veilig te houden - is nauwelijks woningaanbod.

Mensen met sleutelberoepen en middeninkomens vormen de focus van IVBN-leden. Met passende grondprijzen kunnen IVBN-leden meer middenhuur realiseren.

Een politieke focus op meer kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en verduurzaming van verouderde midden-

en vrije sectorhuurwoningen is dus keihard nodig. In de afgelopen decennia zijn er veel institutionele beleggers opgestaan om hieraan bij te dragen, want de woningcorporaties moeten vanuit hun kerntaak vooral actief zijn het sociale huursegment.

Institutionele beleggers en woningcorporaties versterken elkaar.

De afgelopen jaren namen de leden van IVBN met circa 8500 nieuwe woningen gemiddeld 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie voor hun rekening. Het is belangrijk dat gemeenten zich realiseren dat er nú kansen liggen.

Naast een langjarig commitment, is er voldoende institutioneel kapitaal en organisatiekracht beschikbaar om dit aantal nieuwe woningen te verdubbelen.

In plaats van een focus op nóg meer afremmende maatregelen (regulering) adviseert IVBN gemeenten zich te richten op stimulering van investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming. Vermijd polarisering en zet in op de juiste beeldvorming ten aanzien van bonafide samenwerkingspartners. Zet in op wederzijdse afspraken, met oog voor elkaars (on)mogelijkheden.

Zorg voor passende grondprijzen, meer locaties en meer capaciteit bij gemeenten.



Ouderenhuisvesting: Concreet antwoord op de dubbele vergrijzing

Passende en betaalbare ouderenhuisvesting vervult een sleutelrol voor de doorstroming binnen de woningmarkt. Het is bekend dat ouderen graag in hun eigen buurt willen blijven wonen. Is er geen passend of onvoldoende aanbod? Dan blijven ouderen zitten waar ze zitten, en de verhuisketen daarachter dus ook.

Daarom is het belangrijk dat gemeenten inzetten op senioren- en zorgwoningen met institutionele beleggers die van zorgvastgoed verstand hebben. Leden van IVBN investeren juist ook in zorgcentra en die projecten zijn echt niet gericht op de 'happy few'.

De leden van IVBN vervullen hierin een prominente (trekkers)rol. De focus ligt op het invullen van een kwalitatieve woonbehoefte, duurzaam vastgoed, goede voorzieningen, goede bereikbaarheid en het tegengaan van eenzaamheid.

Ook hiervoor is op dit moment voldoende institutioneel kapitaal beschikbaar om de huidige investeringen in zorgvastgoed te verdubbelen.

Voor institutionele beleggers zijn lange termijn partnerships met gemeenten, woningcorporaties, lokale zorgpartijen en eindgebruikers vanzelfsprekend. Ten aanzien van de ontwikkelfase is het belangrijk dat gemeenten al vanaf het beginstadium IVBN-leden in het proces meenemen vanwege hun lange termijn betrokkenheid bij de exploitatie en hun kennis en kunde om (zorg)woningopgaven in te bedden in het stedelijk weefsel.

De betrokken ketenpartners moeten al vroeg in het proces bij elkaar worden gebracht en gedurende het hele proces nauw samenwerken. IVBN-leden zitten vaak al in die keten.

Nieuwe locaties met maatschappelijke bestemming zijn schaars en lokaal beleid voor ouderenhuisvesting moet fors worden opgeschaald. Er moeten snel meer bouwlocaties en concrete (her)ontwikkelingslocaties, specifiek voor

zorgvastgoed beschikbaar worden gesteld. Er is een langetermijnvisie nodig op het gebied van ouderen-huisvesting met doorvertaling naar beleid en gerichte programmering.

De winkelmarkt: Elk gebied vraagt om een eigen aanpak

Sterke binnensteden en wijkwinkelcentra met een relevant winkelaanbod zijn cruciaal. Demografische ontwikkelingen, faillissementen, een overschot aan winkelmeters en e-commerce: deze trends en ontwikkelingen zijn geen bedreigingen, maar bieden juist kansen voor zowel ons winkelvastgoed als onze steden. Transformatie van het teveel aan winkelruimte is nodig. De leden van IVBN gaan lange termijn partnerships met gemeenten, retailers en andere stakeholders aan.

Met de kennis, expertise en (financiële) slagkracht van IVBN-leden kunnen we complexe maatschappelijke vraagstukken samen oplossen.

Het is voor gemeenten belangrijk dat zij een lange termijn visie ontwikkelen waarin duidelijk wordt gemaakt welke maatschappelijke betekenis zij willen geven aan hun stad. Voor een stad met een hoge urbanisatiegraad en veel toerisme is dit uiteraard anders dan voor een stad met een krimpende en vergrijzende bevolking. Winkelvastgoed kan als wendbaar instrument worden ingezet om de lokale uitdagingen met lokaal maatwerk in te vullen.

Goed ingerichte wijkwinkelcentra spelen in op de lokale behoeften en zorgen voor sociale cohesie in de wijken. Het biedt een alternatief voor verkeersbewegingen van pakketbezorgers in woonwijken door het aanbod van afhaalpunten. Een wijk met veel vergrijzing heeft bijvoorbeeld baat bij winkelvastgoed dat meer inzet op diensten dan op goederen, een goede OV-verbinding en toegankelijke horeca en ontmoetingsplekken met gratis toiletfaciliteiten. Een relatief jonge wijk met een actieve beroepsbevolking kenmerkt zich door de vraag naar efficiëntie en toegankelijkheid. Er is vaak minder tijd, maar het bestedingsniveau ligt hoger.



SPOT, Amsterdam – Amvest



Oldedelft Ultrasound, Delft – a.s.r. réal estate

Kortom, wijkwinkelcentra ontwikkelen zich steeds meer tot wijkcentra met een breed spectrum aan mogelijkheden voor zowel gemeenten, investeerders als gebruikers.

De kantorenmarkt:

De internationale trend van demografische groei en verstedelijking is ook in een aantal van onze steden duidelijk zichtbaar. Hierdoor wordt ruimte niet alleen steeds schaarser, ook ontstaan er een tal van complexe uitdagingen.

Om steden leefbaar en aantrekkelijk te houden is ook een gedeelde lange termijn visie op werken key.

Steden van de toekomst zijn sterke, multifunctionele steden. De leden van IVBN begrijpen dit: wij hebben onze investeringsstrategie hier al langere tijd op ingericht.

Binnen gebieden waar op de lange termijn economische groei wordt verwacht, faciliteren institutionele beleggers goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige werkplekken in moderne en kwalitatief goede gebouwen.

Dit zijn locaties waar bedrijven gehuisvest willen zijn omdat het ze helpt talent aan te trekken. En plekken waar talent wil werken omdat ze onderdeel willen uitmaken van de dynamiek die hier geboden wordt.

De leden van IVBN investeren in gebieden waar wij het verschil kunnen maken. Dit houdt in dat wij voor de lange termijn verbonden zijn aan zowel ons vastgoed als de omliggende omgeving.

Onze langjarige investeringen in kantorenvastgoed dragen bij aan diverse doelstellingen van het Rijk en gemeenten.

Denk aan: leefbaarheid, bereikbaarheid & mobiliteit, een breed palet aan voorzieningen en dienstverlening en duurzame gebouwen voor mens en milieu.

Er is een overschot aan kantoren in Nederland. Daar komen nog meer kantoren bij die de label C verplichting

niet halen. Daarom adviseren wij gemeenten om de nog steeds aanwezige overmaat aan plancapaciteit voor nieuwe kantoren te schrappen en nieuwbouw te richten op goed met OV bereikbare locaties.

En kies dan voor sloop/nieuwbouw op goed bereikbare locaties.

Op dit moment hebben vier op de tien Nederlandse kantoren nog geen energielabel C of hoger, terwijl dit vanaf 2023 voor elk kantoor groter dan 100 m² wel wettelijk verplicht is.

IVBN vindt het belangrijk dat er streng op de label- C zal worden gehandhaafd omdat dit noodzakelijk is voor de uitvoering van het Klimaatakkoord.

De leden van IVBN met een kantorenportefeuille voelen deze gezamenlijke verantwoordelijkheid en zijn ook op dit vlak een belangrijke koploper in de markt.

Missie van IVBN is het bevorderen van het investeringsklimaat in Nederlands vastgoed

IVBN-leden zijn professionele vastgoedondernemingen in de vorm van (niet-)beursgenoteerd vastgoedfondsen en vastgoed vermogensbeheerders. Overwegend voor institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) managen zij omvangrijke vastgoedportefeuilles.

Dat doen zij professioneel, transparant, integer en gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed. De leden hebben voor circa 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 60 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed.

IVBN Leden

AlterA

www.alteravastgoed.nl

AMVEST

www.amvest.nl

apg
All Pensions Group

www.apg.nl

α.s.r. real estate

www.asrrealestate.nl

Bouwinvest | Real Estate Investors

www.bouwinvest.nl

bpd
woningfonds

www.bpd.nl

CATELLA

www.catella.com

CBRE Investment Management

www.cbreglobalinvestors.com

CROMWELL
PROPERTY GROUP

www.cromwellpropertygroup.nl

EUROCOMMERCIAL

www.eurocommercialproperties.com

Heimstaden

www.heimstaden.nl

KLEPIERRE

www.klepierre.com

MN

www.mn.nl

MULTI

www.multi.eu

NN

www.nn-group.com

nsi

www.nsi.nl

ORANGE CAPITAL PARTNERS

www.orangecapitalpartners.nl

PATRIZIA

www.patrizia.ag

Pensioenfond
Rail & OV

www.railov.nl

REGGEBORGH

www.reggeborgh.nl

PG&B
pensioendiensten

www.pgbpensioendiensten.nl

PGGM

www.pggm.nl

Rabobank

www.rabobank.nl

REDEVCO

www.redevco.com

Schiphol
Your office at Amsterdam Airport

www.schiphol.nl/realestate

stienstra
wonen

www.stienstra.nl

syntrus | achmea
real estate & finance

www.syntrus.nl

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

www.urw.com

vesteda

www.vesteda.com

wonam

www.wonam.nl