

Een hete herfst voor de Nederlandse woningmarkt Voorkomen of genezen?

Als pensioenfondsen de geïnde pensioenpremies op een spaarrekening zouden zetten, levert dit bij lange na niet genoeg op om in een goed pensioen te kunnen voorzien. Juist het te maken rendement op die inleg moet het verschil geven. Zeker niet in de huidige economische omstandigheden van negatieve rente. Het individueel op te bouwen pensioen bedrag is simpelweg te groot om onder het veilige depositogarantiestelsel te kunnen vallen. Om te voorkomen dat pensioenpremies jaarlijks moeten stijgen- een onhoudbaar scenario- hebben pensioenfondsen zich gericht op andere mogelijkheden om rendement te behalen door te beleggen. Uiteraard mag hierbij niet teveel risico worden genomen, om te voorkomen dat pensioenen onvoldoende kunnen worden opgebouwd en dan ook niet kunnen worden geïndexeerd, of zelfs moeten worden gekort.

Pensioenfondsen houden risico's laag door in verschillende beleggingscategorieën en wereldwijd te beleggen. Denk aan aandelen en obligaties, maar ook aan infrastructuur, energie en vastgoed (real assets). Aan elk van deze beleggingscategorieën zijn verschillende soorten risico's verbonden die alleen in een opportune mix kunnen zorgen voor stabiele pensioenuitkeringen. Deze zogenaamde beleggingsmix is altijd gericht op de lange termijn om tussentijdse volatiele schommelingen goed op te kunnen opvangen. De afgelopen jaren is de allocatie naar vastgoed in de beleggingsmix toegenomen vanwege de stabiele rendementen, de beperkte risico's en de zichtbare positieve impact op onze steden.

Vastgoedinvesteringen zijn *grosso modo* onder te verdelen in huurwoningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimten en zorgvastgoed. Er zijn ook nog kleinere investeringscategorieën zoals bijvoorbeeld parkeergarages en hotels. Door te investeren in duurzaam en goed bereikbaar vastgoed wordt inclusiviteit, mobiliteit en leefbaarheid bevorderd. Vanuit institutioneel oogpunt is het belangrijk dat deze investeringen op zogenoemde toekomstbestendige locaties worden gedaan, om verzekerd te zijn van stabiele huurstromen (directe rendementen). Uiteraard spelen positieve waardeontwikkelingen (indirecte rendementen) een belangrijke rol. Maar er wordt voornamelijk belegd voor het directe rendement en op de lange termijn. Institutionele beleggers in vastgoed gaan niet (zoals speculanten) voor de 'korte rit naar boven' aankopen, maar juist om de voornoemde huurinkomsten voor de lange termijn te kunnen waarborgen.

Nederlandse (zorgvastgoed) huurwoningen, met name in de middenhuurcategorie, zijn voor pensioenfondsen een interessante beleggingscategorie. De afgelopen jaren zijn pensioenfondsen daarom fors gaan investeren in middenhuurwoningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Dit ruim voordat politici en beleidsmakers doorkregen dat er een belangrijke schakel miste tussen (gesubsidieerde) sociale huurwoningen en (fiscaal gefaciliteerde) koopwoningen: namelijk middenhuurwoningen tussen € 750 en € 1250. Een schakel die noodzakelijk is, bijvoorbeeld door de flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor mensen eerder willen huren dan kopen, een forse toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal scheefwoners dat nu nog 'vastzit' in sociale huurwoningen en ook door de toename van mensen die geen koopwoningen kunnen of willen bezitten. Middenhuur is dan ook een ultiem voorbeeld van het combine-

ren van de maatschappelijke verantwoordelijkheid van institutionele beleggers met een ijzersterke visie op de woningmarkt zodat deze toegankelijk blijft voor iederéén.

Des te wranger is het dat allerhande figuren nu duiken op het –overigens nog veel te kleine- middenhuursegment. Gelukszoekers die niet lijken te willen begrijpen dat ze ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben en hiermee zorgen voor onwenselijke situaties. Voor huurders en woningzoekenden van nu, en die van de toekomst. Door de excessen die zij veroorzaken heeft de politiek (terecht!) het gevoel dat zij moet ingrijpen. Waar het echter fout gaat, is dat de politiek de oplossingen zoekt in maatregelen die ook bonafide partijen zoals institutionele beleggers keihard raken. Met alle mogelijke onbedoelde gevolgen van dien voor de nieuwbouwproductie die juist zo *broodnodig* is om iedereen te kunnen blijven huisvesten. Daarom roep ik de nieuwe woordvoerders Wonen in de Tweede Kamer der Staten-Generaal en de leden van het aankomende nieuwe kabinet op: “overzie het grote geheel van de woningmarkt; heb oog voor de (on)mogelijkheden van de samenwerkingspartners, die nodig zijn om de woningmarkt weer gezond te krijgen en kies voor maatregelen waarmee alleen malafide verhuurders gericht worden aangepakt. Maak politiek geen nieuwe fouten in een complexe woningmarkt! Gebleken is dat bijvoorbeeld het verhogen van de overdrachtsbelasting voor alle beleggers een slecht idee was; ditzelfde geldt voor de aankomende WOZ-cap in het WWS. Ook een ingevoerde verhuurderheffing, die niet alleen woningcorporaties treft, blijkt broodnodige investeringen te verhinderen. Nieuwe regulering zal zonder twijfel negatieve gevolgen hebben voor de nieuwbouwproductie en verduurzamingsinvesteringen in bestaande huurwoningen. Ook hier geldt: voorkomen is beter dan genezen. Binnenkort wordt er in de Tweede Kamer gedebatteerd over de regulering van de aanvangshuren van vrije sectorhuurwoningen. Het is voor de samenleving als geheel en voor woningzoekers in het bijzonder van het allergrootste belang dat de effecten van dit soort overregulering goed worden bestudeerd zodat een weloverwogen politieke koers kan worden uitgezet. En hopelijk wordt die koers gericht op het enige dat echt helpt: zoveel mogelijk nieuwe woningen laten realiseren door alle professionele partijen die daar aan bijdragen!



Elisa Bontrop

senior beleidsadviseur Woningmarkt IVBN

e.bontrop@ivbn.nl

T 070 - 3000 371