

## Ons gezamenlijke doel is een passende en betaalbare woning voor iederéén

De leden van IVBN focussen op het maken van maatschappelijke impact. Door in te zetten op verduurzaming en nieuwbouw. Lagere woonlasten en meer keuzemogelijkheden. Voor de huurders van nu EN voor de huurders van de toekomst. Ook ten aanzien van leefbaarheid, inclusiviteit en bereikbaarheid leveren institutionele beleggers een belangrijke maatschappelijke bijdrage. Juist nu is er voldoende institutioneel kapitaal beschikbaar om hier vol op in te zetten. Echter, de stapeling van wet- en regelgeving en de dreigende regulering van de aanvangshuren zorgen voor grote onrust. Die onrust moet snel van tafel. Ingezet moet worden op stimulerende beleidsvoornemens, gericht op de lange termijn.



Er is een enorm tekort aan huurwoningen voor mensen met een inkomen vanaf € 38.000. Naast de gereguleerde huursector, vervult de vrije huursector 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.

Onjuiste beeldvorming polariseert het politieke debat. Partijen die eenzijdig in lijken te zetten op de rol en taak van woningcorporaties. De particuliere buy-to-let beleggers worden neergezet als een mythische vijand. Maar daarmee óók de institutionele build-to-rent beleggers, die nieuwbouw realiseren. De grootste dreiging nu is de politieke focus op te verre gaande regulering van de aanvangshuren.



Uit de Actieagenda Wonen blijkt dat er voldoende animo en slagkracht is bij de samenwerkingspartners om in de komende kabinetsperiode 100.000 woningen per jaar bij te bouwen.



De huidige stapeling aan wet- en regelgeving en de aanhoudende reguleringsvoorstellen ten aanzien van de middenhuur, dreigen institutionele en andere maatschappelijk betrokken investeerders af te remmen om maximaal in te zetten op bouwen-bouwen-bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Met het beschikbare institutionele beleggerskapitaal kunnen we onze woningproductie misschien wel verdubbelen naar 20% van de totale nieuwbouwproductie.

# Overview Nederlandse woningbeleggingen IVBN-leden medio 2021

## Huidige omvang woningen IVBN-leden



106.000 woningen geliberaliseerd

36.000 woningen gereguleerd

IVBN-leden zorgen voor passend woningaanbod in verschillende prijsklassen.

Dit is het aantal huurwoningen dat per 1 juli 2021 onderdeel was van de jaarlijkse IVBN-huur-enquête. In totaal zijn er ca. 200.000 institutionele huurwoningen in Nederland.

Bron: Stec Groep, 2021

## Harde pijplijn

De komende 3-5 jaar voegen IVBN-leden in de G5 ca. 15.500 nieuwbouwwoningen aan hun portefeuilles toe. In de harde pijplijn zitten:

	Amsterdam:	ca. 6.900	
	Rotterdam:	ca. 1.800	
	Den Haag:	ca. 2.800	
	Utrecht:	ca. 3.050	
	Eindhoven:	ca. 1.140	

Het momentum is nú: er is nog veel meer maatschappelijk kapitaal beschikbaar, als middenhuur een transparante en voorspelbare investeringscategorie blijft.

≥ 5 jaar namen IVBN-leden meer dan 10% van alle gerealiseerde nieuwbouw voor hun rekening.



De komende 3-5 jaar voegen IVBN-leden ca. 30.000 nieuwbouwwoningen aan hun Nederlandse woningportefeuilles toe.

## Veel méér nieuwbouw

Inzetten op stimulerende beleidsvoorname, gericht op de lange termijn:

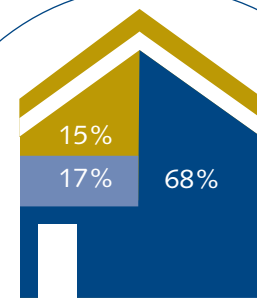
- Zet in op wederzijdse afspraken, met oog voor elkaars (on)mogelijkheden;
- Vermijd polarisering en zet in op juiste beeldvorming ten aanzien van bonafide samenwerkingspartners;

Tip bij nieuwbouw: zoek eerst de belegger, dan pas de ontwikkelaar

- Passende grondprijzen voor méér middenhuur;
- Veel méér locaties, óók voor passende ouderenhuisvesting;
- Meer capaciteit bij gemeenten.



## Huurklassen



■ Tussen € 752,- en € 1.250,-  
■ Onder € 752,-  
■ Boven € 1.250,-

IVBN-leden bedienen een alsmaar groeiende groep woningzoekenden in verschillende doelgroepen.



## Actieagenda wonen:

Samen met 33 andere organisaties doet IVBN actief mee met een aanbod aan het nieuwe Kabinet om via intensieve samenwerking gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren. Dit doen we voor starters, doorstromers en voor alle inkomens en generaties. We willen gezamenlijk de woningvoorraad verduurzamen en leefbaarheid in steden verbeteren.

De politiek dreigende regulering van aanvangshuren zorgt helaas echter wel voor veel ongerustheid onder institutionele en andere professionele 'build-to-rent'-beleggers. IVBN hoopt dat het nieuwe Kabinet die dreigende verdere regulering van aanvangshuren zal wegnemen, waardoor de markt bouwvolume kan maken wat zo dringend nodig is in de Nederlandse woningmarkt.



## Jaarlijkse reguliere huurverhogingen per 1 juli

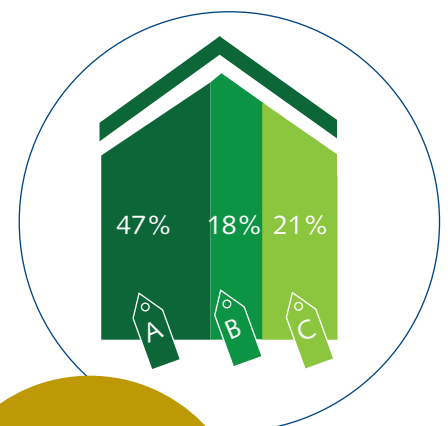
	Gebruikte inflatie	Gereguleerd bezit		Geliberaliseerd bezit	
		incl. inflatie	excl. inflatie	incl. inflatie	excl. inflatie
2013	2,5%	4,2%	1,7%	2,7%	0,2%
2014	2,5%	4,1%	1,6%	2,3%	-0,2%
2015	1,0%	2,6%	1,6%	1,9%	0,9%
2016	0,6%	2,4%	1,8%	2,2%	1,6%
2017	0,3%	2,5%	2,2%	2,4%	2,1%
2018	1,4%	3,2%	1,9%	2,4%	1,0%
2019	1,6%	3,3%	1,7%	2,8%	1,2%
2020	2,6%	2,8%	0,2%	2,3%	0,9%
2021	1,4%	0,0%	0,0%	2,1%	0,7%
<b>Gemiddeld</b>		<b>2,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,9%</b>

De jaarlijkse huurstijging in de midden- en vrije huursector is gematigd, als de woning bij aanvang op markthuurlijf is verhuurd.

Bron: Jaarlijkse IVBN-huurverhogingen-enquêtes 2013-2021

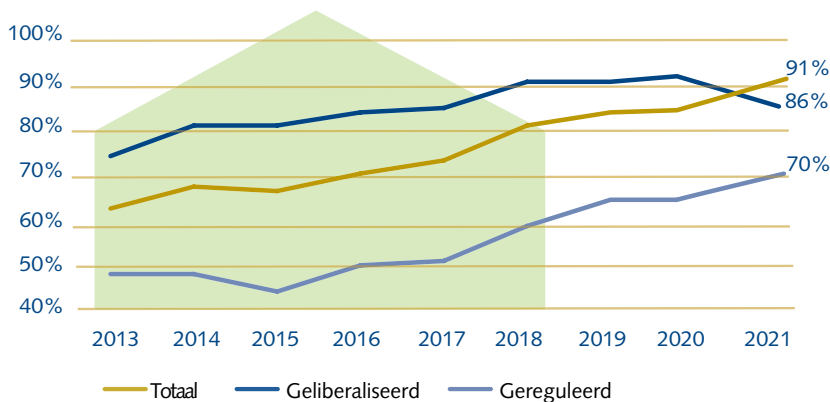
Per 1 juli 2021 gold er een huurbevrozing voor alle woningen in het gereguleerde huursegment.

## Groene energielabels totaal bezit 2021



Medio 2021 heeft 86% van de totale Nederlandse woningbeleggingen van IVBN-leden een groen energielabel.

## Ontwikkeling groene energielabels 2013 - 2021



### Bronnen:

- Jaarlijkse IVBN- huurverhogingen-enquêtes, 2013-2021
- Jaarlijkse IVBN- nieuwbouwenquête, 2021

Alle genoemde enquêtes worden uitgezet door het bureau van IVBN en ingevuld geretourneerd door de IVBN- woningbeleggers.

## IVBN Woningbeleggers

**AlterA**

[www.alteravastgoed.nl](http://www.alteravastgoed.nl)

---

**AMVEST**

[www.amvest.nl](http://www.amvest.nl)

---

α.s.r. real estate

[www.asrrealestate.nl](http://www.asrrealestate.nl)

---

 **Bouwinvest** | Real Estate Investors

[www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl)

---

 **bpd**  
woningfonds

[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

---

 CATELLA

[www.catella.com](http://www.catella.com)

---

**CBRE** Investment Management

[www.cbreim.com](http://www.cbreim.com)

---

**Heimstaden**

[www.heimstaden.nl](http://www.heimstaden.nl)

---

 MN

[www.mn.nl](http://www.mn.nl)

---

 ORANGE  
CAPITAL  
PARTNERS

[www.orangecapitalpartners.nl](http://www.orangecapitalpartners.nl)

---

 **PATRIZIA**

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

---

 **stienstra**  
wonen

[www.stienstra.nl](http://www.stienstra.nl)

---

**syntrus** | ochmeo  
real estate & finance

[www.syntrus.nl](http://www.syntrus.nl)

---

 **vesteda**

[www.vesteda.com](http://www.vesteda.com)

---

**wonam**

[www.wonam.nl](http://www.wonam.nl)

---