



PERSBERICHT

IVBN presenteert standpunten woningmarkt in aanloop naar de verkiezingen

Pleidooi om institutioneel kapitaal in te zetten voor het oplossen van het woningtekort

Den Haag, 22 augustus 2023 – In de aanloop naar de verkiezingen in november, heeft de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) haar standpunten op de woningmarkt onthuld. Het position paper, gericht aan alle politieke partijen, is opgesteld namens de leden van IVBN die investeren voor pensioenfondsen en (levens)verzekeraars. Maatschappelijk kapitaal dat gericht is op het investeren in en bijdragen aan gezonde, vitale en duurzame leefomgevingen.

Belangrijkste punten in het position paper

- Garanderen van een stabiel en betrouwbaar investeringsklimaat
- Inzetten op de bouw van huurwoningen voor mensen met een middeninkomen
- Aandringen op herziening van het verouderde Woningwaarderingstelsel
- Oproep tot het tegengaan van toenemende fiscalisering van de woningmarkt

IVBN-voorzitter Gertjan van der Baan: “Onze institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars hebben de beschikking over een groot maatschappelijk kapitaal waarmee we het woningtekort in Nederland kunnen oplossen. Een goed en stabiel investeringsklimaat is een belangrijke voorwaarde om dit kapitaal in te zetten voor de bouw van betaalbare woningen als een veilige en waardevaste belegging.”

Investeringsklimaat

Een stabiel investeringsklimaat is de ruggengraat van investeringen, dat geldt dus ook voor investeren in de woningmarkt. Met marktwerking als uitgangspunt – buiten de gereguleerde sector – is het essentieel dat beleggers weten waar zij aan toe zijn en waar zij voor hun langetermijninvesteringen vanuit kunnen gaan. Steeds verdergaande regulering zal niet leiden tot een toename van het aantal woningen. Sterker nog, de opeenstapeling van maatregelen kan leiden tot terughoudendheid bij het aantrekken van het broodnodige kapitaal van pensioenfondsen en verzekeraars. Obstakels die we ons gezien de grote vraag naar betaalbare woningen niet kunnen permitteren.

Middenhuur

Het middenhuursegment speelt een cruciale rol bij het vergroten van het aanbod van huurwoningen voor mensen met een middeninkomen en stimuleert bovendien de doorstroming vanuit de sociale huur. Door privaat kapitaal in dit segment te investeren, kan het maatschappelijk kapitaal van woningcorporaties efficiënter worden aangewend, vooral in de sociale huursector. Dit is des te belangrijker gezien de omvangrijke verduurzamingsuitdagingen waar woningcorporaties voor staan. Het nieuwe kabinet moet daarom meer dan ooit inzetten op het uitbreiden van het middensegment. Hierbij is het essentieel om een balans te vinden tussen betaalbaarheid voor huurders met een middeninkomen en een passend maatschappelijk en financieel rendement voor investeerders.



PERSBERICHT

Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het huidige Woningwaarderingstelsel (WWS) stamt uit een tijd dat woonwensen en -eisen van mensen fundamenteel anders waren. De manier waarop het stelsel is opgezet, biedt onvoldoende ruimte voor het waarderen van extra kwaliteit in woningen. Dit resulteert in een gemis aan stimulans voor verhuurders om hoogwaardige middenhuurwoningen aan te bieden. Bovendien zorgt de huidige koppeling met WOZ-waarden voor onevenredige huurprijseffecten, wat kan resulteren in rechtsongelijkheid voor huurders. Het is hoog tijd voor een grondige herziening van het WWS, waarbij deze kritieke punten adequaat worden aangepakt en het stelsel meer in lijn wordt gebracht met de hedendaagse woonbehoeften.

Stimuleren in plaats van fiscaliseren

Een gezonde, vitale en duurzame woningmarkt vereist de vrije instroom van kapitaal van Europese pensioenfondsen en verzekeraars. Investerings die momenteel belemmerd worden door de huidige fiscalisering van de woningmarkt zoals de overdrachtsbelasting, Box 3 en FBI. Het toenemende gewicht van deze fiscale lasten heeft het onbedoelde effect van verminderde investeringen, wat resulteert in een kleiner woningaanbod, met name in het middenhuursegment. De nadruk moet daarom verschuiven van fiscaliseren naar stimuleren. Bijvoorbeeld door het introduceren van incentives of objectsubsidies bijvoorbeeld in de vorm van gunstigere grondprijzen voor middenhuurwoningen.

Het position paper is [hier](#) te downloaden.

Noot voor de pers:

Neem voor meer informatie of vragen contact op met Wim Bos, mobiel: 06-53172290, e-mail: w.bos@vesteda.com

IVBN behartigt de collectieve belangen van haar leden (institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers). IVBN biedt een platform voor professionele vastgoedbeleggers en werkt met de leden aan de verdere professionalisering van de sector. IVBN zet verder in op het bevorderen van een stabiel investeringsklimaat, verduurzaming, inclusiviteit en level playing field. IVBN is zich bewust van de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed. Nederlandse pensioenfondsen, family offices en verzekeraars beleggen via leden van IVBN of rechtstreeks in Nederlands vastgoed. Meer dan 50% van de beleggingen van de leden van IVBN bestaat uit huurwoningen, overwegend in de middenhuur. De leden van IVBN bezitten gezamenlijk 165.000 huurwoningen met een geschatte waarde van ca. € 30 miljard. Van deze woningen heeft 90% een energielabel C of hoger.