

# Bouwinvest zet in stedelijke gebieden fors in op middenhuur

Nederland heeft een groot tekort aan middenhuurwoningen, vooral in stedelijke gebieden. Bouwinvest wil bijdragen aan de oplossing. Voor onze bestaande portefeuille nemen wij maatregelen om de woningen bereikbaar te houden. Maar uiteindelijk is het toevoegen van veel extra woningen in alle segmenten de enige oplossing om de betaalbaarheid structureel op te lossen. Om dit te bereiken is het volgens Bouwinvest nodig dat alle betrokken partijen op alle niveaus samenwerken en soms bereid zijn concessies te doen. Alleen als gemeenten, woningcorporaties, institutionele beleggers en projectontwikkelaars bereid zijn de handen ineen te slaan, kan er een structurele oplossing komen voor het nijpend tekort aan dit segment huurwoningen in stedelijke gebieden.



Het Dok, 314 middenhuurwoningen, NDSM-terrein, Amsterdam

## Oplossingen in onze bestaande portefeuille

Bouwinvest belegt in vastgoed sinds 1952. Vanaf dat moment heeft Bouwinvest een grote woningportefeuille opgebouwd in de Randstad, en met name in Amsterdam. Inmiddels hebben wij ruim 22.000 woningen in beheer en in de pijplijn.

Als belegger van pensioen- en verzekeringsgeld, heeft Bouwinvest een lange termijn horizon. Wij investeren doorgaans in gebieden voor 20 jaar of langer en hebben een lange termijn betrokkenheid bij die gebieden. Net als gemeenten en corporaties hebben wij dus baat bij leefbare en inclusieve gebieden. Gebieden waar plek is voor alle woonsegmenten. Juist in die gebieden willen mensen nu en in de toekomst, wonen, werken en verblijven. Dit biedt onze investeerders de beste kans op een stabiel rendement, om pensioenen ook in de toekomst uit te kunnen keren.

Bouwinvest is betrokken bij de discussie over de betaalbaarheid van woningen. Wij zijn nagegaan wat wij kunnen doen met onze bestaande voorraad. Voor 2018 hebben wij besloten de huurverhoging voor onze vrije sector huurwoningen te maximeren op het inflatiepercentage plus 1%. In 2019 verhoogden wij de huren met niet meer dan inflatie + 0,5%. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheid om de inkomenseisen voor onze huurwoningen te verlagen, zodat de bereikbaarheid van woningen zal worden vergroot. Maar structurele oplossingen om het tekort aan middenhuurwoningen op te lossen, liggen niet in de bestaande woningvoorraad. Momenteel beslaan vrije sector huurwoningen 7% van de totale Nederlandse woningvoorraad.

## De missie van Bouwinvest

Het is de missie van Bouwinvest om pensioenen te verbeteren door op een verantwoorde manier te beleggen in duurzaam vastgoed. We investeren in binnen- en buitenland, met oog voor de wereld om ons heen. Met onze fondsen en mandaten investeren wij in woningen, winkels, kantoren, hotels, logistiek en zorgvastgoed. Hiermee realiseren wij een optimaal en duurzaam rendement voor onze klanten.

De grootste uitdaging is om het aanbod te vergroten, door meer middenhuurwoningen te bouwen en meer te investeren in alle woonsegmenten. Dit vergt onder andere samenwerking. Samen kunnen gemeenten, woningcorporaties, institutionele beleggers en projectontwikkelaars dit realiseren.

## Structureel tekort aan middenhuurwoningen

De woningmarkt in veel gemeenten, en met name die in stedelijke gebieden, is overspannen. Door het aantrekken van de economie, migratie, expats en een woningmarkt die als gevolg van de crisis jarenlang heeft vastgezet, zijn veel mensen op zoek naar een woning. De prijzen stijgen dus erg hard, ook omdat er jarenlang te weinig is gebouwd. Voor bepaalde groepen, zoals starters en jonge gezinnen, dreigen er op termijn geen betaalbare koop- of huurwoningen te zijn, waardoor de opbouw van de bevolkingssamenstelling van de stedelijke gebieden uit balans raakt. Hierdoor kunnen weer ongewenste neveneffecten optreden, zoals het niet op een aanvaardbaar peil kunnen houden van de voorzieningen. Een oplossing is niet eenvoudig, want de problemen van de stedelijke woningmarkt zijn complex. Dat er veel meer én de juiste woningen moeten worden gebouwd, is echter wel duidelijk.

Van oudsher is er bij veel partijen die bij de grootstedelijke woningmarkt zijn betrokken (overheden en woningcorporaties) veel aandacht geweest voor sociale huurwoningen. En daarnaast ook voor koopwoningen door het stimuleren van eigen woningbezit. Beide segmenten worden gesubsidieerd. Vrije sectorhuur en middenhuur zijn relatief kleine segmenten en worden niet gesubsidieerd. Inmiddels merken alle betrokken partijen dat middenhuur belangrijk is voor een goede werking van de woningmarkt.

Corporaties zijn teruggegaan naar hun kerntaak: het huisvesten van lagere inkomens in sociale huurwoningen. De markt voor koopwoningen wordt daarnaast moeilijker toegankelijk voor consumenten door hogere prijzen als gevolg van de grote vraag, de lage rente, strengere hypotheeknormen en flexibele arbeidscontracten. De druk op het middenhuursegment wordt daardoor groter, terwijl er weinig aanbod is en er niet snel genoeg kan worden gebouwd. Zo is er in 2019 een woningtekort van 295.000 woningen. Bouwinvest investeert in alle segmenten van vrije sector huur: van middenhuur tot dure huur. In de portefeuille bevinden zich ook sociale huur, studentenwoningen en zorgwoningen. Middenhuur is voor Bouwinvest een speerpunt en moet bijdragen aan onze groeidoelstellingen.

Maar voor institutionele beleggers dreigt het steeds minder haalbaar te worden om in dit segment te investeren. Door stijgende grond- en bouwkosten en een opeenstapeling van eisen rondom huurprijzen, huurverhogingen, bouwkwaliteit, duurzaamheid en woningoppervlaktes, moet Bouwinvest alles in het werk stellen om projecten in het middenhuursegment financieel haalbaar te krijgen. Kortom, het wordt moeilijker om via investeringen in middenhuurwoningen aan de afspraken met pensioenfondsen te voldoen, die een bepaald rendement verwachten om voor hun deelnemers een goed pensioen op te bouwen.

## Iedereen levert een bijdrage

Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en institutionele beleggers zijn natuurlijke samenwerkingspartners omdat zij een lange termijn horizon hebben. Zij delen een gemeenschappelijk belang: komen tot een inclusieve, waardevolle, ongedeelde stad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Steden voor iedereen met alle woonsegmenten zijn veelal leefbare en economisch sterke steden, dus toekomstbestendig. Deze waardevastheid is voor een belegger als Bouwinvest essentieel.

Dit valt te realiseren door met elkaar kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen te bouwen tegen betaalbare huurprijzen. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door middenhuur als segment in hun woonvisie op te nemen. Hierdoor kan het aanbod van middenhuur in gemeenten substantieel worden vergroot. Dit alles met bijpassende grondwaarden en marktconforme, voor institutionele beleggers werkbare, regulerende maatregelen, ter bevordering van de langjarige betaalbaarheid van woningen. Van institutionele beleggers mag op hun beurt worden verlangd dat middenhuurwoningen voor een langere periode voor de inkomensgroep tussen € 38.000 en € 52.000 beschikbaar blijven en dat de huren gematigd stijgen. Bouwinvest gaat hierover graag in gesprek met gemeenten.

## Hoe is de huidige situatie ontstaan?

Het tekort aan middenhuurwoningen in Nederland is sinds de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog ontstaan, omdat toen vanuit de overheid zwaar werd ingezet op eigen woningbezit (via de hypotheekrenteaftrek) en sociale huur (via woningcorporaties). De koop- en sociale huurwoningvoorraad zijn hierdoor de afgelopen decennia enorm toegenomen, ten koste van de middenhuurvoorraad. Omdat woningcorporaties sinds een paar jaar passend moeten toewijzen aan lagere inkomens, de prijzen van koopwoningen in veel steden enorm hard zijn gestegen en de hypotheeknormen steeds verder worden aangescherpt, is een groeiende doelgroep aangewezen op de middenhuur. De flexibilisering van de maatschappij draagt hier ook aan bij: huren wordt steeds populairder. De vraag naar middenhuur groeit harder dan het aanbod kan bijbenen, waardoor er nu een kwantitatief en kwalitatief tekort is.



Summertime, 171 middenhuurwoningen, Amsterdam

## Waarom is middenhuur belangrijk?

- 1 Het zorgt voor een inclusieve stad met evenwichtige opbouw van doelgroepen
- 2 Het biedt middeninkomens een alternatief voor koop
- 3 Het maakt doorstroming vanuit sociale huur mogelijk
- 4 Het geeft starters de kans om in de woningmarkt in te stromen
- 5 Het kan bijvoorbeeld senioren verleiden om koopwoningen vrij te spelen

## Oplossingen zoeken in nieuwbouw

Middenhuur stimuleren is een antwoord op de woningnood in stedelijke gebieden. Om dit te realiseren is het van belang dat alle betrokken partijen hierover met elkaar in gesprek gaan én hun verantwoordelijkheid nemen. Dat geldt voor gemeenten, institutionele beleggers, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Naast de maatregelen die wij nemen in onze bestaande woningportefeuille, maken wij met gemeenten afspraken over het betaalbaar houden van nieuwe middenhuurwoningen. Bijvoorbeeld rondom aanvangshuren en maximale huurprijsstijgingen. Ons uitgangspunt hierbij zijn altijd onze afspraken met onze klanten, voornamelijk Nederlandse pensioenfondsen.

Bouwinvest committeert zich in een vroeg stadium aan nieuwe woningbouwplannen. Bouwinvest verschaft daarnaast liquiditeit door ontwikkelaars te voorzien van forward funding. Hierdoor kan snel gestart worden met de realisatie van middenhuur. Want uiteindelijk is juist die versnelling van de woningbouwproductie essentieel.

### Hoe krijgen wij de gewenste versnelling?

#### 1. Samenwerking in stedelijke gebieden op gebiedsniveau

Partijen met dezelfde lange termijn visie zijn natuurlijke partners en moeten zo vroeg mogelijk in het proces samenwerken. Transparantie moet volgens Bouwinvest de basis zijn om een vertrouwensband te creëren.

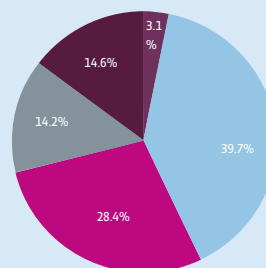
#### 2. Zoek de verbinding met randgemeenten

Een goede verbinding van de randgemeenten met steden is essentieel. Bouwinvest is ervan overtuigd dat goed en frequent openbaar vervoer ertoe kan leiden dat consumenten ook buiten de stad willen wonen. Zeker als daar een gunstige prijs-kwaliteitverhouding tegenover staat. Kortom: op metropoolniveau, op het niveau van de Randstad en de Brabantse stedenrij, moet er een visie en eenduidig beleid zijn om de verstedelijkingsopgave aan te pakken. Marktpartijen kunnen goed helpen met kennis over gebiedsontwikkeling en woonwensen. Bouwinvest doet dit al en levert een bijdrage aan vier landelijke onderzoeksinitiatieven en aan het publiek-private samenwerkingsverband Holland Metropole.

#### 3. In alle gevallen moet er sturing plaatsvinden op kwaliteit

Bouwinvest pleit voor intensieve samenwerking tussen partijen die een lange termijn binding met de gemeente, gebied en regio hebben. Juist met die partijen kan gestuurd worden op aspecten zoals prijs-kwaliteitverhouding. Bouwinvest is daarbij voorstander van volwaardige woningen in het middenhuursegment. Eigen onderzoek laat bijvoorbeeld zien dat de middenhuurdoelgroepen weinig

## Facts & Figures Bouwinvest Residential Fund



Ruim 62% van de portefeuille is belegd in:

Amsterdam  
Utrecht  
Rotterdam  
Den Haag

Belegd vermogen Residential Fund: € 6,1 miljard  
Aantal woningen (portefeuille en pijplijn): 22.000

\* HY 2019

### Tabel: De visie van Bouwinvest op de effectiviteit van enkele middenhuurinstrumenten

Instrument	Effectiviteit voor stimulatie meer middenhuurwoningen (bouw en doorstroming)	Gunstig voor middeninkomens	Bijdrage aan rendement institutionele investeerders
1. Nauwe samenwerking gemeente, corporatie en belegger	●	●	●
2. Specifieke grondprijzen voor middenhuur	●	●	●
3. Aandeel middenhuur in woningbouwprogrammering	●	●	●
4. Langdurig behoud middenhuur	●	●	●
5. Afspraken over door- en terugstroming	●	●	●
6. Oppervlakte koppelen aan maximale aanvangshuur	●	●	●
7. Flexibelere inkomensnormen	●	●	●
8. Huurindexatie CPI + beperkte verhoging	●	●	●

● donkergroen: positief effect ● lichtgroen: beperkt effect ● geel: geen effect

interesse tonen in kleine appartementen van 30 vierkante meter of minder. Daarnaast kunnen partijen zorgen voor een mix van bewoners en functies om een gebied aantrekkelijk te maken. Daarbij zijn lange termijn afspraken essentieel. Afspraken die voor alle stakeholders werkbaar zijn.

#### 4. Maak afspraken over door- en terugstroming

Hebben huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie een te hoog inkomen? Zorg er dan voor dat deze huurders voorrang krijgen op middenhuurwoningen. Als huurders van een middenhuurwoning minder gaan verdienen laat ze dan ook makkelijker weer terugstromen naar een sociale huurwoning. Voldoende aanbod en een goede samenwerking tussen woningcorporatie en institutionele belegger zijn hierbij cruciaal. Bijvoorbeeld door middel van de uitwisseling van data en het opzetten van processen hiervoor. Bij Bouwinvest is de kennis aanwezig om hierover mee te denken.

#### 5. Zet de juiste instrumenten in om middenhuur te stimuleren

Gemeenten krijgen steeds meer mogelijkheden om te sturen op middenhuur. Belangrijk is dat zij die instrumenten inzetten om op lange termijn waarde toe te voegen aan de lokale woningmarkt en bij te dragen aan meer middenhuur. Om de effectiviteit van de instrumenten te waarborgen, is het van belang dat de inzet wordt afgestemd met woningcorporaties en institutionele beleggers. Zie op de vorige pagina een overzicht van de effectiviteit per instrument.

### Aan welke kwalitatieve aspecten moet een middenhuurwoning voor Bouwinvest voldoen?

- 1 Voorkeur voor mix van minimaal twee- en driekamerwoningen in wooncomplex
- 2 Tweekamerwoningen in Holland Metropole niet kleiner dan 45m<sup>2</sup>
- 3 Driekamerwoningen in Holland Metropole niet kleiner dan 65m<sup>2</sup>
- 4 Privé buitenruimte
- 5 Volwaardige keuken met inbouwapparatuur
- 6 Levensloopbestendig en daarmee geschikt voor young professionals, starters en senioren.

### Over Bouwinvest

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. investeert vermogen van institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeraars) in vastgoed. We beleggen voor de lange termijn, op verantwoorde wijze, met oog voor de wereld om ons heen. Met als doel risicospreiding en een solide rendement voor onze klanten. Wij beheren een gediversifieerd palet van drie internationale mandaten en vijf Nederlandse sectorfondsen. Het belegd vermogen bedraagt in totaal € 12,1 miljard (HY 2019). Wij hebben ruim 65 jaar ervaring in de vastgoed- en pensioenwereld en begrijpen de behoeften van onze klanten en spelen in op de continue veranderende markten. Onze jarenlange ervaring en kennis van de nationale markt kunnen wij internationaal toepassen. En onze internationale expertise helpt ons weer op de Nederlandse markt. Bij Bouwinvest werken ruim 180 professionals. Kijk voor meer informatie op [www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl).

### Contactpersonen

#### Nicolette Klein Bog

Head of Corporate  
Marketing & Communication  
+31 (6) 22 91 13 53  
[n.kleinbog@bouwinvest.nl](mailto:n.kleinbog@bouwinvest.nl)



#### Boy Wesel

Manager  
Strategic Partnerships  
+31 (0)6 20 44 76 45  
[b.wesel@bouwinvest.nl](mailto:b.wesel@bouwinvest.nl)



#### Michiel de Bruine

Director  
Dutch Residential Investments  
+31 (0)6 5258 7037  
[m.debruine@bouwinvest.nl](mailto:m.debruine@bouwinvest.nl)



Postbus 56045  
1040 AA Amsterdam  
020 677 16 00  
[info@bouwinvest.nl](mailto:info@bouwinvest.nl)  
Kijk voor meer informatie op  
[www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl)