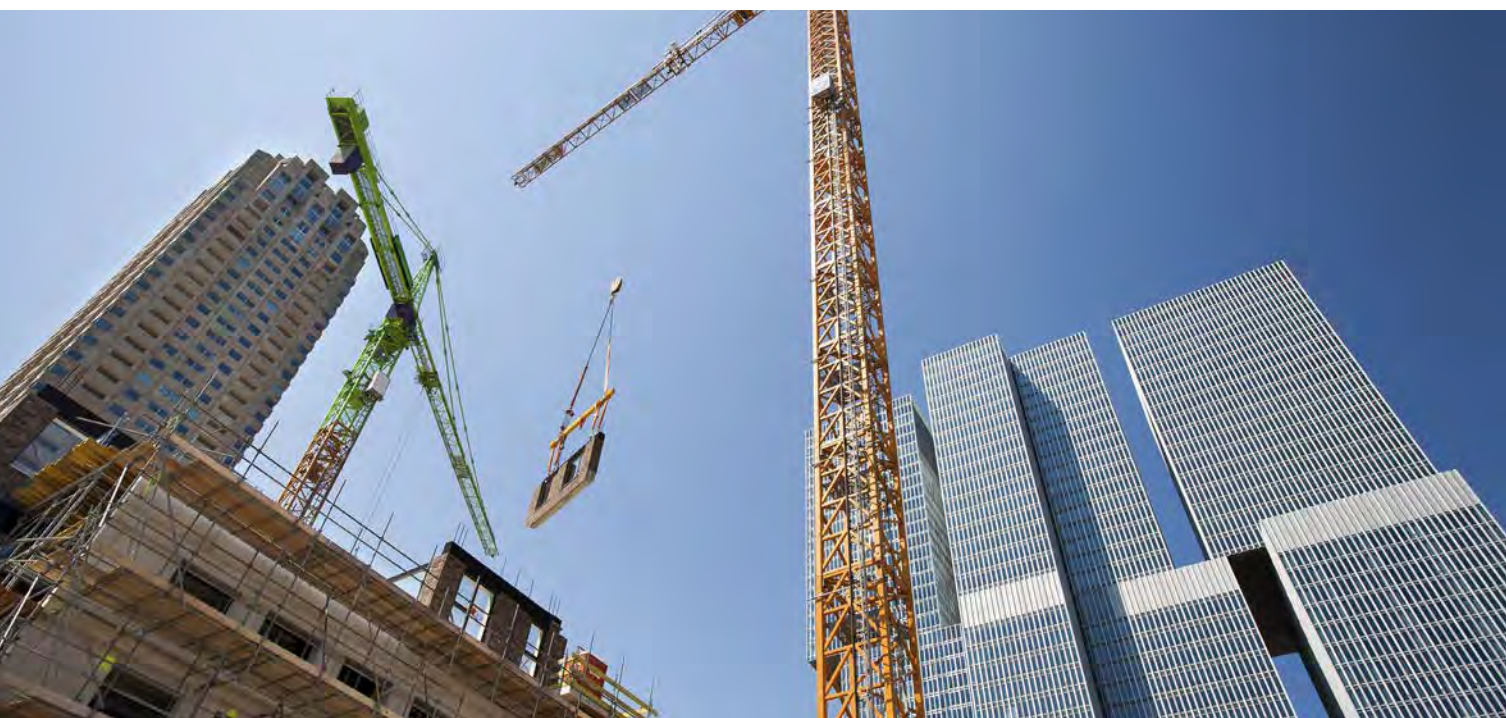


*Vision

Doorpakken op de woningmarkt



Door samenwerking en regie:
bijbouwen, meer passende
woningen en verduurzaming.

■■■■■■■■■■
Bouwinvest

Real
Estate
Investors

Hoe kan de woningbouwimpasse worden opgelost?

In de afgelopen jaren is een woning voor steeds meer mensen lastig bereikbaar geworden, met name in de grote en middelgrote steden. Om te komen tot een oplossing, moeten stedelijke partners intensief samenwerken. Samen moeten we zorgen voor meer woningen én doorstroming. De Actieagenda Wonen en de 14 NOVI-gebieden zijn voor de toekomst een uitstekend uitgangspunt.

Een miljoen woningen

Prijzen van woningen gaan omhoog en starters maken weinig kans. Er is namelijk een tekort aan (sociale) gezinswoningen, woningen voor ouderen en betaalbare woningen voor starters.

De bouwopgave van bijna een miljoen woningen tot 2035 is breed bekend. Daarnaast is de impact van klimaatverandering duidelijk en wordt het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord – met een specifieke opgave voor de gebouwde omgeving – nóg urgenter. Het vergt een enorme inspanning van alle betrokken partijen. Het gevecht om ruimte is volop gaande en een grote verbouwing en ruimtelijke herinrichting van Nederland staat voor de deur. Er moeten niet alleen huizen bijkomen, maar die moeten slimmer, duurzamer, betaalbaarder en voor een breder publiek worden gebouwd.

De Actieagenda Wonen en de 14 NOVI-gebieden als uitgangspunt

Begin 2021 hebben 34 organisaties de Actieagenda Wonen opgesteld, een maatschappelijk gedragen plan om een miljoen woningen te realiseren. Partijen zoals Aedes, de Woonbond en de NEPROM hebben elkaar gevonden in dit ambitieuze én haalbare woningbouwprogramma. Institutionele beleggers – verenigd in de IVBN – hebben dit mede vormgegeven. Voor de toekomst kan de Nederlandse regering hieruit een aantal maatschappelijk gedragen maatregelen overnemen. Bijvoorbeeld met betrekking tot financiering in de vorm van het groeifonds of de woningbouwimpuls. Een mooi startpunt is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Inmiddels hebben de ministeries van Binnenlandse Zaken en Infrastructuur & Waterstaat hier een vervolg aan gegeven met het in kaart brengen van 14 grootschalige woningbouwgebieden. In deze gebieden moeten circa 600.000 woningen worden gebouwd. Nederlandse institutionele investeerders, met pensioenfondsen als achterban, dragen daar graag aan bij. Daar mag de Nederlandse overheid ons op aanhaken.

Niet elke belegger is hetzelfde

Institutionele investeerders zoals Bouwinvest investeren voor onder andere Nederlandse pensioenfondsen in woningen. Zij stellen kapitaal beschikbaar om (nieuw)bouwprojecten mogelijk te maken ('build-to-rent' investeerders). Op dit moment zijn deze partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor ongeveer 10 procent van de landelijke nieuwbouwproductie, voornamelijk in het midden- en vrije sector huursegment. Zonder institutionele investeerders, zouden veel nieuwbouwprojecten geen doorgang hebben gevonden en zou het woningaanbod nog lager zijn. Hiermee onderscheiden institutionele investeerders zich ten opzichte van private beleggers, ook wel 'buy-to-let' beleggers genoemd. Particuliere beleggers hebben in tegenstelling tot institutionele investeerders de voorkeur voor bestaande woningen. Daarmee concurreren zij met onder andere starters op de koopwoningmarkt. Onze oproep is dus ook: maak onderscheid tussen de diverse investeerders en gebruik institutionele investeerders voor het oplossen van de woningbouwimpasse.

Bouwinvest zet zich in voor middenhuurders

Bouwinvest investeert in (niewbouw)woningen en doet dat namens Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars. Het zet zich met name in voor een specifieke groep woningzoekenden die nu vaak tussen wal en schip valt: middenhuurders (een maandhuur tussen circa €750 en €1050 per maand).

Er zijn verschillende woonsegmenten, waarbij koop en sociale huur de grootste zijn. Vrijesectorhuur beslaat 8% van de markt, waarvan ongeveer 60% middenhuur is. Terwijl in het midden-segment de vraag van mensen met een middeninkomen enorm is.

Institutionele investeerders kunnen een belangrijke schakel zijn in het vergroten van het woningaanbod. Dat kan alleen wanneer publieke en private partijen de handen ineenslaan.

Bouwinvest stelt zich tot doel om minimaal 60% van de nieuwe woningen waarin het investeert in het middensegment te realiseren. Daarnaast investeert Bouwinvest in seniorenwoningen, stimuleren we doorstroming, wijzen we passend toe op basis van inkomen en maken we onze vastgoedportefeuilles energieneutraal uiterlijk in 2045. Met andere woorden: wij blijven inzetten op het realiseren van inclusieve, duurzame en leefbare wijken.

Met de Actieagenda Wonen en de 14 NOVI-gebieden als uitgangspunt, kijkt Bouwinvest vooruit. Hoe pakken we door op de woningmarkt?

Consistent woningmarktbeleid en centrale regie op de woningbouwopgave zijn wat dat betreft essentieel. Aan de hand van centrale regie, kan in Nederland meer en passender worden gebouwd én wordt de gebouwde omgeving duurzamer.

1. Samenwerking en regie

Wat doet Bouwinvest?

De Nederlandse overheid heeft de ambitie om een miljoen woningen toe te voegen om het woningtekort op te lossen. Dat kan alleen wanneer publieke en private partijen de handen ineenslaan. Bouwinvest en andere institutionele investeerders beleggen voor de lange termijn. Zij hebben namelijk een verplichting aan pensioendeelnemers: voldoende rendement genereren zodat pensioenen ook in de toekomst worden uitgekeerd. Door die langetermijnblik delen institutionele investeerders een gezamenlijk belang met corporaties en gemeentes. Wij zijn continu in dialoog met landelijke en gemeentelijke publieke partijen om onze constructieve boodschap over te brengen. Goede regie vanuit het Rijk is cruciaal om vaart te maken in de bouwopgave.

Doel Bouwinvest:
minimaal
60%
investeren in nieuwe
middenhuurwoningen.

State, Amsterdam



Wat helpt de woningnood op te lossen?

- Institutionele investeerders zijn bereid om concessies te doen. Die bereidheid moet er zijn in de hele keten.
- Stimuleer gemeentes om langetermijnvisies op te stellen en om reële grondprijzen (residueel) voor middenhuur- en seniorenwoningen te hanteren.
- Meer samenwerking: zorg voor structureel overleg waarin markt en overheid samenwerken en waar beleid getoetst kan worden. Ga daarbij vroegtijdig in gesprek met ontwikkelaars en investeerders over welke maatregelen de woningbouwambities versnellen.
- Een kwalitatieve Rijksvisie op middenhuur- en seniorenwoningen. Realiseer bijvoorbeeld eerst de infrastructuur in een gebied, zodat het aantrekkelijk wordt om in te investeren. Hierdoor wordt pensioenfondskapitaal eerder geëngageerd aan die gebieden.
- Zorg samen met institutionele investeerders en corporaties voor doorstroom van sociale huur naar middenhuur en van gezinswoningen naar ouderen-huisvesting.

2. De woningvoorraad in het middensegment vergroten

Wat doet Bouwinvest?

In de Actieagenda Wonen – waarvan Bouwinvest indirect medeondertekenaar is (via onze sectororganisatie IVBN) – stellen institutionele investeerders, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere stakeholders zich tot doel om tot aan 2035 een miljoen extra woningen te bouwen. Bouwinvest heeft daarbij de focus op middenhuur en een duurzame, leefbare en toegankelijke stedelijke omgeving. Wij investeren met maatschappelijk kapitaal, geld van pensioengerechtigden. Zij vragen om financieel én maatschappelijk rendement. Precies om die reden hebben wij er belang bij om te investeren in wat de maatschappij nodig heeft. Dit maakt ons een waardevolle partner voor de Rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties.

Wat helpt de woningnood op te lossen?

- Een consistente visie op de financiering van de bouwambities en de rol van marktpartijen en pensioenfondsen hierin. Veel politieke partijen hebben hoge bouwambities in de verkiezingsprogramma's opgenomen.
- Er zijn een miljoen nieuwe woningen nodig in de verschillende koop- en huursegmenten. Kijk daarvoor naar vormen van publiek-private samenwerking. Zorg voor duidelijke criteria met welke investeerders de overheid wil samenwerken, stel kwaliteitseisen op en toets daarop.
- Institutionele investeerders willen zich committeren aan de woningmarkt als zij stabiele rendementen kunnen maken voor pensioenuitkeringen. Hiervoor is consistent overheidsbeleid nodig.

Bouwinvest pleit voor gematigde huurontwikkeling; het mogelijk houden van het verhuren tegen de markthuurlijven bij wederhuur en het niet simpelweg doortrekken van de puntentelling in de gereguleerde sector naar de vrije sector.

- Wees behoedzaam en kritisch ten aanzien van kostenverhogende reguleringsmaatregelen. Dit werkt risicoverhogend en het schrikt daarmee af. Het drukt daarnaast de haalbaarheid van projecten. Verder zijn arbeid, de bouwgrond en -materialen duur en zijn duurzaamheidsinvesteringen nodig. Kortom: meer eisen is meer risico en dat komt de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten niet ten goede.

3. Meer passende woningen

Wat doet Bouwinvest?

De wens tot passende huisvesting is niet alleen voor de samenleving, maar ook voor Bouwinvest zelf belangrijk. De juiste persoon in het juiste huis, zorgt ervoor dat deze persoon langer blijft huren. Dit verlaagt het leegstandsrisico en biedt ons het beste perspectief voor een langjarige stabiele belegging.

Zo investeren wij ook volop in seniorenhuisvesting, waar óók een grote vraag naar is. Dit biedt een extra voordeel: het kan de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Daarnaast heeft Bouwinvest de inkomensnorm voor het middensegment verlaagd en wijzen wij passend toe aan middeninkomens, waarbij wij in sommige projecten voorrang geven aan middeninkomens die een sociale huurwoning achterlaten.

Wat helpt de bouwopgave?

- Ontwikkel een visie op seniorenhuisvesting en de financiering daarvan. De behoefte aan woningen voor senioren met of zonder zorgvraag groeit de komende jaren enorm. Dit komt doordat er sprake is van dubbele vergrijzing. Doorstroming van senioren naar passende huisvesting speelt bovendien een belangrijke rol in het vlottrekken van de woningmarkt.
- Introductie van een inkomensafhankelijke huurverhoging in het middensegment. Door het middenhuursegment te reguleren ontstaat nu al een nieuw scheefgroeisegment. Maak ook in het middenhuursegment toetsing op jaarinkomen mogelijk via een inkomenstoets, net als in de sociale huur. Zo wordt voorkomen dat huurders die ten opzichte van hun inkomen een te lage huurprijs betalen, een woning bezet houden die een ander middeninkomen misschien heel hard nodig heeft.

- Maak terugstroming naar sociale huur mogelijk. Bouwinvest werkt mee aan de doorstroming van sociale huurders naar het middenhuursegment. Tegelijkertijd kunnen onze huurders niet terugstromen als zij terugvallen in inkomen. Op dit moment hebben corporaties maar beperkte mogelijkheden om bij sociale huurwoningen direct te bemiddelen. Door hier soepeler mee om te gaan, kan de woningmarkt in beweging komen.

4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Wat doet Bouwinvest?

Als institutionele partij willen wij de wereld schoon en leefbaar houden voor de huidige en toekomstige generaties waarvoor wij beleggen. Bovendien verwachten wij dat vastgoed dat niet aardgasvrij en bijna energieneutraal is, in waarde zal dalen. Bouwinvest wil in 2045 (en niet pas in 2050) de gehele portefeuille Paris Proof hebben. Wij investeren in het aardgasloos en (bijna) energieneutraal maken van onze gebouwen.

Wat helpt de verduurzamingsopgave?

- Zorg voor integraliteit in visie, beleid en uitvoeringskaders. Stuur daarbij niet alleen op labels, maar juist op energiegebruik.
- De Rijksoverheid en de EU ontwikkelen beleid om de markt te stimuleren om te verduurzamen. Voorbeeld hiervan is de minimale energielabel C verplichting voor kantoren in 2023. Voor ons als eigenaar is het van belang dat de overheid integraal beleid opstelt met duidelijke kaders en normen op de lange termijn (bijvoorbeeld 2030 en 2050). Langetermijninvesteerdere willen weten aan welke normen gebouwen worden getoetst, zodat ze pensioenen op een juiste manier voor de lange termijn kunnen investeren.
- Zorg voor simpele en heldere regels waarbij wordt voorkomen dat verduurzamingsinitiatieven arbeidsintensiever zijn dan nodig zowel voor de overheid als voor marktpartijen. Bijvoorbeeld: voeg de regels voor de realisatie van het Parijsakkoord nadrukkelijker samen met het uitfasen van het Gronings aardgas.

Meer eisen is meer risico en dat komt de financiële haalbaarheid van projecten niet ten goede.

Rijswijk Buiten, Rijswijk



Real Value for Life

Bouwinvest is een internationaal opererende vastgoedvermogensbeheerder met de ambitie om op duurzame wijze waarde toe te voegen. Wij zijn gefascineerd door de stad van de toekomst. Met betrokken en toekomstgerichte medewerkers zetten wij in op real value for life. Ons vermogensbeheer draagt bij aan een duurzame, leefbare, toegankelijke stad én het verbeteren van pensioenuitkeringen.

Circulariteit

De grondstoffen van de aarde zijn eindig en raken steeds sneller op. Door slim (her)gebruik kunnen materialen opnieuw worden ingezet, afvalstromen worden beperkt en de bouw- en vastgoedsector worden verduurzaamd.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering zorgt voor veranderende weerspatronen. Het beïnvloedt de gezondheid van mensen, de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Door gebouwen klimaatadaptief te maken zijn ze minder kwetsbaar voor de effecten van klimaatverandering.

Paris Proof

We nemen onze verantwoordelijkheid in het tegengaan van de klimaatverandering. Om de CO₂-uitstoot te verlagen dragen we bij aan de energietransitie. Door te investeren in aardgasloos en bijna energieneutraal, oftewel Paris Proof vastgoed.

Betaalbaarheid

Wij zorgen voor meer betaalbare huisvesting én een stabiel rendement voor onze aandeelhouders. Dit doen wij onder andere door te investeren in betaalbare huurwoningen in het middensegment. Op deze manier creëren wij real value for life.

Metropoolregio's

Omvang bepaalt niet het succes van metropoolregio's, een goede balans tussen groei en leefbaarheid wél. Door daarin te investeren, creëren wij Real value for life.

Zorgwoningen

De vraag naar seniorenwoningen en zorgvastgoed zal alleen maar toenemen. Door hierin te investeren creëren wij een stabiel financieel rendement en maken wij maatschappelijke impact.



Meer informatie

Meer weten over onze visie op de uitdagingen in de bebouwde omgeving? Neem dan contact op met:



Michiel de Bruine
Director Dutch Residential Investments

m.debruine@bouwinvest.nl
+31 (0) 6 19 26 07 65



Boy Wesel
Manager Strategic Partnerships

b.wesel@bouwinvest.nl
+31 (0)6 20 44 76 45