

■ POSITIE

DATUM: NOVEMBER 2024

ONDERWERP: INZET PENSIOENFONDSEN VOOR BIJDRAGE AAN WONINGBOUW

Kern

Het is in het belang van alle inwoners van Nederland om het tekort aan woningen terug te dringen. De pensioensector draagt de woningbouwopgave een warm hart toe en begrijpt de noodzaak tot het doen van meer investeringen in betaalbare woningen. Bij een beter investeringsklimaat wordt het aantrekkelijker om in woningen te investeren. Daartoe stellen pensioenfondsen harde voorwaarden die meer investeringen in betaalbare woningen mogelijk maken. Dat vergt een gezamenlijk en zorgvuldig proces.

Consistent beleid en voldoende beschikbaarheid van (betaalbare) bouwlocaties vormen een uitdaging. De Pensioenfederatie bepleit daarom een beter investeringsklimaat voor Nederlandse woningbouw door consistent en langjarig overheidsbeleid en het wegnemen van belemmerende factoren. We vragen het kabinet onder andere::

- Verlaag de overdrachtsbelasting van 8% naar 6%;
- Hanteer het lage btw-tarief op nieuwbouwwoningen;
- Realiseer meer bouwgrond;
- Voer regie op verlaging van de grondprijs;
- Korte en eenvoudige vergunningsprocessen;
- Garandeer nieuwbouwprojecten toegang tot het energienet.

We gaan graag in gesprek met alle betrokken partijen om samen te werken aan een duurzame toekomst voor de Nederlandse woningmarkt onder de voorwaarde van een gezond en stabiel rendement voor pensioenfondsdeelnemers.

Inleiding

Nederlandse pensioenfondsen beleggen volop in Nederlandse woningen, via directe beleggingen, beursgenoteerde beleggingen en het uitgeven van hypotheekleningen. Met dit position paper geeft de Pensioenfederatie aan onder welke voorwaarden Nederlandse pensioenfondsen meer kunnen beleggen in Nederlandse woningen, en dan met name in betaalbare middenhuur¹. Dit zijn de woningen waar ook de pensioenfondsdeelnemers hun thuis vinden.

¹ Huurwoningen waarvoor momenteel regulering geldt (tot 186 punten (€ 1.157,95)).

- **Woningen passen vaak in de beleggingsportefeuille**

De kerntaak van pensioenfondsen is zorgdragen voor een goed pensioen. Pensioen is een belangrijke arbeidsvoorwaarde. Werkgevers en werknemers leggen hiervoor gezamenlijk pensioenpremie in die door pensioenfondsen wordt beheerd en belegd. Pensioenfondsen beleggen om via het rendement een goed pensioen te realiseren voor hun deelnemers. Pensioenfondsen formuleren hiertoe een strategisch beleggingsbeleid gebaseerd op een afweging van risico, rendement, kosten en duurzaamheidsfactoren.

Pensioenfondsen beleggen al in betaalbare woningen omdat deze goed passen binnen een gediversifieerde portefeuille, mede door de stabiele huurinkomsten die helpen om pensioenen te betalen en waardevast te houden. Bovendien zijn pensioenfondsdeelnemers gebaat bij betaalbare woningen. Het past ook binnen de duurzaamheidsdoelstellingen, bijvoorbeeld in het kader van impactbeleggen, de Sustainable Development Goals van de VN en ESG-doelstellingen.

De omvang van beleggingen in woningen verschilt per fonds en hangt af van de strategische beleggingsmix van het pensioenfonds. Binnen de portefeuille is de omvang per beleggingscategorie beperkt. Dat geldt dus ook voor de vastgoedportefeuille. Het verschilt per pensioenfonds hoeveel ruimte voor (huur)woningen beschikbaar is en hoeveel ruimte er de komende jaren is om hierin aanpassingen te doen binnen de bandbreedtes van het optimale risico-rendementsprofiel. Additionele beleggingen in de Nederlandse woningmarkt zullen alleen tot stand komen indien deze passen binnen de strategische beleggingsmix. Sommige pensioenfondsen hebben ruimte, sommige niet.

Verbeteren van het investeringsklimaat

Pensioenfondsen willen zich vanwege de woningnood als maatschappelijk betrokken beleggers nog meer richten op betaalbare woningbouw. Iedere belegging moet wel een gezond rendement leveren voor werkenden en gepensioneerden, ook beleggingen die gericht zijn op het maken van maatschappelijke impact.

Door de gestegen rente, hoge grondprijzen en fors opgelopen bouwkosten is het steeds lastiger om een sluitende business case te maken voor betaalbare woningbouw. Ook de overdrachtsbelasting bij bestaande projecten is met 8% hoog, zeker in internationaal perspectief. Dit heeft niet alleen een negatief financieel effect bij de aan- en verkoop van bestaande woningen, maar verlaagt ook de waarde van nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwprojecten komen nog steeds van de grond, maar de omstandigheden worden voortdurend uitdagender.

Ter verbetering van het investeringsklimaat vragen wij het volgende van het kabinet:

- Verlaag de overdrachtsbelasting van 8% naar 6%;
- Hanteer het lage btw-tarief op nieuwbouwwoningen;
- Realiseer meer bouwgrond;
- Voer regie op verlaging van de grondprijs;

- - Korte en eenvoudige vergunningsprocessen;
 - Garandeer nieuwbouwprojecten toegang tot het energienet.

Consistent beleid en constructieve samenwerking

Het oplossen van de woningnood is een opgave waar veel partijen een bijdrage aan zullen moeten leveren. Er zijn afspraken nodig tussen nationale en lokale overheden, woningcorporaties, ontwerpers, bouwers, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Breed gedragen duurzame oplossingen zijn nodig.

Voor een succesvolle samenwerking tussen al deze partijen is een heldere overheidsvisie en een daaruit volgend consistent, langjarig beleid van cruciaal belang. Als het vergunningsproces soepel loopt, grondprijzen acceptabel zijn, er een gelijk(er) speelveld voor alle partijen is en een versnelling van grootschalige woningbouwprojecten plaatsvindt, kan de markt goed zijn werk doen. Wij zien genoeg potentieel om met een gezamenlijke aanpak de woningbouw te versnellen, de woningmarkt beter toegankelijk te maken en wijken leefbaarder. Het is essentieel dat samenwerking gebaseerd is op onderling begrip voor de verschillende belangen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen.

Wegnemen van belemmerende factoren

Ten slotte, de overheid kan zelf ook meer doen. Vergunningsprocessen moeten korter en eenvoudiger. Daarnaast kan de landelijke overheid de regierol meer oppakken en zorgen dat bijvoorbeeld bouweisen tussen provincies, regio's en gemeentes gelijkgetrokken worden.

Een beter investeringsklimaat zal niet alleen de snelheid van woningbouwprojecten ten goede komen, maar ook de bereidheid van beleggers om te beleggen.