

■ POSITION PAPER

DATUM: februari 2024

ONDERWERP: Wetsvoorstel Betaalbare huur

De Pensioenfederatie, de brancheorganisatie van Nederlandse pensioenfondsen, heeft met interesse het wetsvoorstel Betaalbare huur tot zich genomen. Het wetsvoorstel komt op bepaalde punten investeerders tegemoet, echter nog niet genoeg om een goed investeerbaar klimaat te creëren waarin wij rendement voor onze deelnemers kunnen blijven combineren met de bouw van betaalbare, duurzame woningen in Nederland.

Pensioenfondsen zijn positief over het feit dat de overheid een sterkere regiefunctie op zich wil nemen in de strijd tegen de woningnood. We pleiten voor een stabiel investeringsklimaat om de noodzakelijke investeringen in de uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk te maken. Daarom is duidelijke en consistente regelgeving belangrijk.

Het wetsvoorstel zorgt echter ook voor ongunstige marktomstandigheden voor beleggers. Op de lange termijn zorgt dit voor minder kapitaal om de broodnodige woningen te financieren. Verschillende omstandigheden, zoals gestegen grondprijzen en bouwkosten, zorgen er in combinatie met openstapeling van overheidsbeleid voor dat het vrijwel onmogelijk wordt om te investeren met een redelijk en verantwoord financieel rendement.

De gemaakte aanpassingen in de maximale huuropslag zijn daarbij een stap in de goede richting, maar niet genoeg om te zorgen dat wij optimaal kunnen blijven investeren in de toekomst van het middensegment. De kosten voor het bouwen van nieuwe woningen moeten in het middenhuursegment op het niveau blijven dat een verantwoord rendement richting pensioenfondsdeelnemers blijft bestaan. Ook zijn wij blij met de modernisering van het puntenstelsel, waarin energielabels zwaarder worden gewogen. Dit geeft een prikkel om woningen te verduurzamen.

Door een stapeling van verschillende en soms tegengestelde eisen wordt het steeds moeilijker voor pensioenfondsen om op grote schaal te blijven investeren in betaalbare huurwoningen. De voorgestelde regelgeving komt bovenop alle andere obstakels om dit doel te bereiken. Zoals voor alle lange termijn investeringen geldt ook hier dat rechtszekerheid en een stabiel investeringsklimaat essentieel zijn. Wij vinden het ook een taak van de overheid om maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat kosten voor het bouwen van nieuwe woningen verlaagd worden en dat voldoende financieel rendement blijft bestaan.

De sector gaat graag in overleg met de minister om te bespreken hoe het investeringsklimaat voor woningen in Nederland kan worden verbeterd.