

28 maart 2023

Regie, stabiliteit en maatvoering gevraagd in middenhuursegment

Pensioenfondsen zorgen voor een goed pensioen voor hun deelnemers en beleggen pensioengelden met oog voor maatschappelijke relevantie. Wij brengen dit onder andere in de praktijk door op grote schaal te investeren in Nederlandse huizen in het middenhuursegment. Huizen waar ook veel van onze deelnemers hun thuis vinden. Door middel van een verantwoord huurbeleid genereren wij daar op de lange termijn een duurzaam rendement voor deelnemers. Heel concreet willen pensioenfondsen door investeren in “middenhuur” bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. Daarbij moet wel worden benadrukt dat het maatschappelijk rendement niet ten koste moet gaan van financieel rendement en daarmee uiteindelijk van de pensioenen. Daarom vragen wij de overheid om een holistische benadering op de huisvesting met consistente en duidelijke eisen en een sterke regie.

Pensioenfondsen zijn positief over het feit dat de overheid een sterkere regiefunctie op zich wil nemen in de strijd tegen de woningnood. Wij vinden het ook discutabel dat marktpartijen buitenproportionele huurverhogingen doorvoeren, terwijl deze gezien de maatschappelijke situatie niet verantwoord zijn. Daarom is duidelijke en consistente regelgeving belangrijk. Het reguleren van de middenhuurwoningen met het optrekken van de liberalisatiegrens kan daarbij helpen. Daarnaast zijn wij blij met de modernisering van het puntenstelsel, waarin energielabels zwaarder worden gewogen. Investeerders krijgen zo de prikkel woningen te verduurzamen.

Aan de andere kant is en blijft de belangrijkste verantwoordelijkheid van pensioenfondsen het zorgdragen voor een goed pensioen voor hun deelnemers. Goede pensioenen die zeker ook van groot belang zijn voor degenen die nu moeite hebben met de betaalbaarheid van woningen. De afgelopen jaren is de grondprijs flink gestegen, zijn de kosten van bouwmaterialen soms wel verdrievoudigd en is er een enorm personeelstekort onder aannemers en ontwikkelaars ontstaan. Ook wordt door een stapeling van verschillende en soms tegengestelde eisen 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. De kosten per woning zijn flink hoger geworden waardoor het

- vrijwel onmogelijk wordt om te investeren met een redelijk en verantwoord financieel rendement. Iedere versoepeling van de nu voorgestelde maatregelen zou helpen, waarbij het doel om te hoge huren te bestrijden in het oog gehouden moet worden. 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.

Wij willen de overheid meegeven goed te kijken hoe voorgestelde maatregelen enigszins versoepeld kunnen worden. Hierbij is het doel de kosten voor het bouwen van nieuwe woningen in het middenhuursegment op een niveau te houden zodat een verantwoord rendement richting pensioenfondsdeelnemers blijft bestaan.