



DOOR FRANK VAN BLOKLAND, DIRECTEUR VAN DE VERENIGING VAN INSTITUTIONELE BELEGGEREN IN VASTGOED NEDERLAND (IVBN)

# COLUMN

## Institutionele vastgoedbeleggers zijn meer dan alleen investeerders

De miljardeninvesteringen die institutionele vastgoedbeleggers in de BV Nederland jaarlijks doen, oogsten waardering. Maar deze beleggers, die met en voor andermans geld werken, doen meer dan dat.

Naast investeren leveren we kwaliteit, zijn we bereid tot samenwerking en werken we voor de lange termijn. Eerst nog even die investeringen. In de kleine en volledig door de markt verzorgde vrije sector huur (circa 600.000 woningen, met een huur boven € 720 huur per maand) realiseerden de leden van IVBN de afgelopen jaren meer dan 10 procent van de totale jaarlijkse productie van 65.000 nieuwe woningen, overwegend tot een huur van € 1.000 per maand. Dat is meer dan € 1,5 miljard per jaar. De leden exploiteren overigens 75 procent van hun woningen tussen de € 720 en de € 1.000 huur zelf, 10 procent boven € 1.000 en 15 procent beneden € 720.

Onze leden hebben kwaliteit als uitgangspunt. De grootte van de woning, de voorzieningen in de woning en de woonomgeving scoren hoog in ieder Plan van Eisen. Aangezien wij eigenaar blijven en verantwoordelijk zijn voor het jaarlijkse onderhoud, kiezen de leden voor duurzame en onderhoudsarme materialen. Alles is erop gericht maximaal wooncomfort te bieden voor een acceptabele, marktconforme prijs.

Natuurlijk werken we samen met de gemeenten. In goed en rechtstreeks overleg kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt over de nieuwbouw. De gemeente zit vaak alleen met de ontwikkelaar aan tafel. Er zijn gemeenten die bij het uitschrijven van de tender nalaten te eisen dat de ontwikkelaar meteen ook de belegger mee laat inschrijven als er een substantieel deel huurwoningen moet komen. Behalve met gemeenten kunnen institutionele beleggers ook prima samenwerken met woningcorporaties. Ze zijn complementair aan elkaar: corporaties voor onder de € 720, beleggers voor

daarboven. Ze begrijpen elkaar en werken beide met een maatschappelijk oogmerk. Die samenwerking moet leiden tot een minder cyclische woningmarkt, waardoor deze drie partijen ook in een crisis kunnen blijven investeren, waardoor bouwcapaciteit behouden blijft. Voor de toekomst moeten we een woonproduct gaan ontwikkelen dat past bij de huidige flexibele arbeidsmarkt en bij een samenleving waarin gebruik belangrijker wordt dan bezit.

De lange termijn is een derde kernpunt. Helaas is in de discussie wat spraakverwarring ontstaan. Gemeenten willen voor midden-huurwoningen een 25-jarige exploitatietermijn, terwijl beleggers het hebben over een 'afspraketermijn' van 10 tot 15 jaar. De exploitatie van een nieuwbouwcomplex is veelal 30-35 jaar, maar beleggers kunnen niet langer dan 15 jaar bepaalde afspraken met de gemeenten maken over bijvoorbeeld de doelgroep en de jaarlijkse huurverhoging. Aangezien institutionele beleggers hun bezit extern moeten laten taxeren, is er ook een praktisch bezwaar tegen een nog langere afsprakenperiode: taxateurs kijken niet langer dan 15 jaar vooruit, daarna zijn de omstandigheden te onzeker.

Zoals gesteld investeren de leden van IVBN voor de lange termijn. Het beleggen met andermans geld geeft onze leden de verplichting tot prudent, zorgvuldig en maatschappelijk verantwoord investeren met een product dat voldoet aan de woonbehoefte en met een gematigd huurbeleid. Als gemeenten dat gaan begrijpen en hun grondprijzen passend maken voor het product dat erop komt, komen we samen een heel eind! «