

# Institutionele beleggers zijn complementair aan woningcorporaties

**Een focus op nieuwbouw en verduurzaming van sociale en middenhuurwoningen is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Woningcorporaties en institutionele beleggers versterken elkaar door hun gezamenlijke focus op betaalbaarheid, kwaliteit, doorstroming en goed verhuurderschap.**

Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties loopt het tekort aan woningen in 2024 verder op naar 317.000 woningen doordat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal nieuwe woningen dat wordt bijgebouwd<sup>1</sup>. Uit prognoses van het CBS blijkt dat de bevolking zal groeien van circa 17,5 miljoen mensen in 2021 naar 18,8 miljoen in 2035. Daarnaast neemt het aantal huishoudens over dezelfde periode naar verwachting toe van 8 miljoen tot bijna 8,9 miljoen<sup>2</sup>. Ook worden we met zijn allen steeds ouder. Het CBS verwacht dat ouderen in 2035 bijna 20% van de totale Nederlandse bevolking uitmaken. Dit betekent dat er een nog grotere vraag ontstaat naar verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen.

Het is dan ook terecht dat er een politieke focus is op het uitbreiden van het sociale huurwoningbezit van woningcorporaties. De landelijke politici Henk Nijboer (PvdA), Sandra Beckerman (SP) en Laura Bromet (GroenLinks) hebben in 2018 een wetsvoorstel ingediend om te bewerkstelligen dat voor elke sociale corporatiewoning die wordt gesloopt, geliberaliseerd of verkocht, tenminste één sociale huurwoning terugkomt<sup>3</sup>. Dit wetsvoorstel wordt momenteel in de Tweede Kamer behandeld.

Het is óók terecht dat het kabinet Rutte IV de noodzaak van substantieel meer middenhuur onderstreept. Uit de meest recente overheidscijfers komt naar voren dat er in Nederland slechts 540.000 vrije sector huur-

woningen zijn op een totaal van 7,8 miljoen woningen. Slechts 110.000 van deze woningen (oftewel 18% van de vrije sector huurwoningen) heeft een maandelijkse huurprijs boven € 1.000. Dit betekent dat 430.000 vrijesectorhuurwoningen (82%) zogenoemde middenhuurwoning zijn met een maximale huurprijs van € 1.000 per maand<sup>4</sup>. Hiermee is het middenhuursegment natuurlijk veel te klein om de noodzakelijke brug te slaan tussen sociale en andere gereguleerde huurwoningen enerzijds en koopwoningen anderzijds.

Ondanks deze weinig rooskleurige cijfers focussen nog te weinig politici en beleidsmakers op de woonkansen die er voor huurders, potentiële doorstromers, ouderen en (toekomstige) woningzoekenden liggen. Doordat institutionele beleggers complementair zijn aan woningcorporaties, kan er volop worden ingezet op betaalbare en toekomstbestendige woonruimte voor de groeiende en steeds diverser wordende doelgroepen. Het is dan ook betreurenswaardig wanneer er onterechte frames ten aanzien van bonafide en welwillende marktpartijen worden opgeworpen, zoals bijvoorbeeld nu de frase 'nep-sociale huur door marktpartijen'<sup>5</sup>. Het is belangrijk dat alle maatschappelijk betrokken (markt)partijen hun waardevolle bijdrage kunnen blijven leveren, aangezien er de komende jaren ingezet moet worden op grote aantallen nieuwbouwwoningen en substantiële verduurzaming.

In plaats van op polarisatie moet worden ingezet op constructieve en doordachte oplossingen. Dit betekent concreet: inzetten op langjarige overlegstructuren met oog voor elkaars (on)mogelijkheden zodat we elkaar nog beter kunnen versterken. ■



Door **Elisa Bontrop**,  
Senior Beleids-  
adviseur Woningmarkt  
bij Vereniging van  
Institutionele  
Beleggers in Vastgoed,  
Nederland (IVBN)

1 Ministerie van BZK (2021). Staat van de woningmarkt.

2 CBS (2020). Bevolkingsprognose 2020-2070.

3 CBS (2021). Huishoudensprognose 2021-2070.

4 Wetsvoorstel 'Wet voldoende betaalbare woningen', Kamerstuknummer 34974.

5 Staat van de Woningmarkt (2021), WoOn 2018.

6 Zie voor meer toelichting het IVBN-opiniestuk in Vastgoedmarkt d.d. 9 maart 2022 'Er is niets 'neps'