Aan de gemeenteraad

WTC Den Haag
Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

Den Haag, 11 juli 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

De afgelopen jaren zijn onze investeringen binnen diverse gemeenten teruggelopen, wat heeft geleid tot een minder zichtbare rol van institutionele investeerders. Daarom willen wij graag opnieuw uw aandacht vragen voor de meerwaarde van institutionele investeerders - pensioenfondsen en verzekeraars - die de komende jaren miljarden willen investeren in woningen, winkels en kantoren. Institutionele investeerders kunnen een cruciale rol spelen in het aanpakken van de woningnood.

Onze bijdrage aan uw gemeente

Institutionele investeerders leveren een belangrijke bijdrage aan het realiseren van betaalbare middenhuurwoningen, het vernieuwen en verduurzamen van kantoren, en het versterken van winkelgebieden. Juist deze functies samen vormen de ruggengraat van leefbare, toekomstbestendige steden en dorpen. Onze leden investeren op lange termijn en kunnen daarmee projecten vlot trekken die anders moeilijk van de grond komen.

Waarom middenhuur essentieel is

Betaalbare koopwoningen zijn belangrijk, maar hebben één groot nadeel: ze verdwijnen na aankoop van de markt en zijn daarmee niet langer beschikbaar voor woningzoekenden. Dit is geen structurele oplossing voor woningzoekenden die flexibel willen zijn en die nu of later nog niet willen of kunnen kopen. Middenhuur daarentegen blijft jarenlang beschikbaar voor verschillende doelgroepen, waaronder jonge gezinnen, starters en mensen met een middeninkomen.

Institutionele investeerders beheren deze woningen met een lange termijn horizon en zorgen voor continuïteit op de woningmarkt. Zorg dat middenhuur een centrale plek krijgt in het woonprogramma van de gemeente, zodat starters, jonge gezinnen en middeninkomens blijvend toegang hebben tot betaalbare woningen.

Investeringen in kantoren en winkels

Naast woningen investeren wij ook in kantoor- en winkelvastgoed, wat onmisbaar is voor een levendige economie en een aantrekkelijke leefomgeving. Deze sectoren bieden werkgelegenheid, zorgen voor voorzieningen dichtbij huis en dragen bij aan de economische vitaliteit van uw gemeente. Onze investeringen zijn zichtbaar in projecten zoals de ‘Mall of the Netherlands’ in Leidschendam, de Koopgoot in Rotterdam en ‘het Zandkasteel’ in Amsterdam.

Institutionele investeringen zijn minder zichtbaar geweest in uw gemeente

Wij begrijpen dat u ons de afgelopen jaren wellicht minder heeft gezien. De afgelopen jaren zijn diverse fiscale stimuleringsmaatregelen door de Rijksoverheid teruggedraaid, waardoor investeren buiten de grote gemeenten voor ons steeds minder haalbaar werd. Wellicht was het verstandig geweest u hiervan in kennis te stellen en uit te leggen waarom we minder in beeld konden zijn. Daarin zijn wij onbedoeld tekortgeschoten.

Het lopende onderzoek in het kader van de Woontop naar het investeringsklimaat biedt echter hoop dat het rijk binnenkort aan de fiscale knoppen draait om onze investeringskracht te versterken. Onze leden accepteren al een tijd lage rendementen, opgebouwd uit directe (huur) én indirecte (waardestijging) rendementen. Rendement dat bijdraagt aan de collectieve pensioenvoorziening.

Kortom: wij hopen dat met het investeringsklimaatonderzoek ruimte ontstaat om tot een aantal fiscale hervormingen (zoals verlaging van de overdrachtsbelasting) over te gaan, zodat institutionele investeerders weer actief kunnen bijdragen aan betaalbare middenhuur, duurzame kantoren en vitale winkelgebieden ook buiten de grotere gemeenten.

Houd rekening met lokale lasten

Wij onderschrijven het belang van een solide gemeentelijke financiële huishouding. Tegelijkertijd is het belangrijk om de lokale lasten niet te snel en niet te fors te laten stijgen, zodat de operationele lasten voor bedrijven en inwoners beheersbaar blijven. Daarom pleiten wij voor een geleidelijke en voorspelbare aanpassing van de onroerendezaakbelasting, zowel voor woningen als voor niet-woningen.

Samenwerken aan een toekomstbestendige gemeente

Daarom vragen wij u om in uw verkiezingsprogramma nadrukkelijk aandacht te besteden aan de rol van institutioneel kapitaal. Stimuleer uw gemeente om ons actief te betrekken bij vastgoedopgaven en relevante samenwerkingen, zoals de Woondeals. Wij hopen dat u deze oproep via uw fractie wilt doorgeleiden naar de schrijvers van het verkiezingsprogramma.

Laten we samenwerken aan betaalbare middenhuur, duurzame kantoren en vitale winkelgebieden.

Met vriendelijke groet,

Wim Wensing
Voorzitter

Judith Norbart-ten Hoor
Directeur

T 070 - 3000371 E info@ivbn.nl W www.ivbn.nl