

POSITION PAPER

Investeringsklimaat Woningbouw



Beleggingsbeleid verzekeraars	2
Verbeteren investeringsklimaat	2
Klimaatadaptatie	3
Brandveiligheid	3
Biobased wonen	3
Duurzame energie	4
Consistent overkoepelend beleid	4

Inleiding

Het woningtekort is een urgente en groeiende uitdaging voor Nederland. Om de woningmarkt verder te helpen en betaalbare, duurzame woningen te realiseren, is het essentieel om het investeringsklimaat te verbeteren. Een goed investeringsklimaat omvat niet alleen financiële prikkels, maar ook stabiele, voorspelbare regelgeving en toekomstbestendige bouwvoorschriften, waaronder klimaatadaptief bouwen. Heldere transitiepaden en voorspelbaar beleid maken het voor verzekeraars aantrekkelijker om in woningbouw te investeren.

Daarom roepen wij het kabinet op om de volgende maatregelen te nemen:

1

- **Verlaag de btw op nieuwbouw en verlaag de overdrachtsbelasting naar 6%** om investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van bestaand vastgoed aantrekkelijker te maken.
- **Beheers grondprijzen en harmoniseer bouweisen** voor betaalbare en financieel haalbare woningbouw.
- **Neem klimaatadaptatie op in wetgeving** voor toekomstbestendige en verzekerbare nieuwbouw.
- **Stimuleer innovatieve bouwtechnieken, zoals biobased en houtbouw** en zorg voor ondersteunende regelgeving.
- **Integreer duurzame energieoplossingen, zoals wijkenergiehubs (e-hubs), in woningbouwplannen** voor de realisatie van betaalbare en duurzame woonwijken.
- **Zorg voor stabiel en voorspelbaar beleid** om het vertrouwen van investeerders in de woningmarkt te vergroten.

Deze maatregelen zijn cruciaal om de bouw van betaalbare woningen te versnellen en de woningmarkt toegankelijker te maken. We gaan graag in gesprek met alle betrokken partijen om samen te werken aan een duurzame toekomst voor de woningmarkt, met als uitgangspunt een stabiel rendement en duurzame, klimaatbestendige woningbouw.



Beleggingsbeleid van verzekeraars

Verzekeraars beleggen om aan hun financiële verplichtingen te voldoen, zoals het uitkeren van pensioenen en verzekeringsclaims. Hiervoor maken zij een strategische afweging tussen risico, rendement, kosten en duurzaamheid. Omdat verzekeraars beleggen met het geld van hun klanten, is het daarbij belangrijk dat investeringen niet alleen een stabiel financieel rendement opleveren, maar ook bijdragen aan maatschappelijke doelen zoals betaalbare en duurzame woningbouw. Dit vraagt om een zorgvuldige balans tussen rendement en impact.

Betaalbare en duurzame woningen passen goed binnen een gediversifieerde portefeuille, mede door stabiele huurinkomsten. Bovendien zijn polishouders gebaat bij betaalbare woningen. Betaalbare en duurzame woningen passen ook binnen de duurzaamheidsdoelstellingen, bijvoorbeeld in het kader van impactbeleggen, de Sustainable Development Goals van de VN en ESG-doelstellingen.

De omvang van beleggingen in woningen verschilt per verzekeraar en hangt af van de strategische beleggingsmix. Iedere verzekeraar bepaalt zelf hoeveel beleggingsruimte er voor (huur)woningen beschikbaar is. En hoeveel ruimte een verzekeraar in de toekomst heeft om aanpassingen te doen binnen de bandbreedtes van het optimale risico/rendementsprofiel. Additionele beleggingen in de Nederlandse woningmarkt komen alleen tot stand als deze passen in de strategische beleggingsmix. Sommige verzekeraars hebben daar ruimte voor, andere niet.

Verbeteren investeringsklimaat

Verzekeraars dragen graag bij aan betaalbare woningbouw, maar investeringen moeten financieel verantwoord zijn en blijven. Door de gestegen rente, de hoge grondprijzen en oplopende bouwkosten is het steeds moeilijker om een financieel verantwoorde business case te realiseren. De btw van 21% op nieuwbouwprojecten, de Wet betaalbare huur en de overdrachtsbelasting van 8% belemmeren investeringen in verduurzaming van vastgoed. Een verlaging van het btw-tarief van 21% op nieuwbouw en een verlaging van de overdrachtsbelasting naar 6%, zoals ook voorgesteld door de Pensioenfederatie en IVBN, zou de haalbaarheid van deze projecten vergroten.

Daarnaast leidt de versnipperde regelgeving tot onzekerheid. Harmonisatie van bouweisen en een sterkere regierol van de overheid zijn noodzakelijk om betaalbare woningbouw voorspelbaar en haalbaar te maken. Ook vergunningsprocedures moeten sneller en eenvoudiger om te voorkomen dat woningbouwprojecten onnodig vertraging oplopen. Een beter investeringsklimaat versnelt niet alleen de bouw van betaalbare, duurzame woningen, maar vergroot ook de bereidheid van beleggers om hierin te investeren.

Een ander aandachtspunt is de positie van ouderen op de woningmarkt. Het bouwen van meer seniorenwoningen zorgt niet alleen voor doorstroming, maar draagt ook bij aan het verkleinen van het woningtekort. Dit vraagt om structurele focus, duidelijke prioriteiten en aanvullende middelen. Alleen met een samenhangende aanpak kan de woningmarkt echt in beweging komen.

Klimaatadaptatie

Een toekomstbestendig investeringsklimaat vereist aandacht voor klimaatadaptatie. De schade door extreem weer neemt toe. Naast adequaat waterveiligheidsbeleid, is klimaatadaptief bouwen de manier om dit te reduceren.

In sommige gebieden, zoals de uiterwaarden van rivieren, zou niet langer gebouwd moeten worden vanwege de toenemende weersextremen. Tegelijkertijd zijn laaggelegen polders ook kwetsbare gebieden voor wateroverlast. Daar is bouw wél mogelijk mits dit op een klimaatadaptieve manier gebeurt. Met de juiste maatregelen kunnen veilige woon- en werkplekken worden gecreëerd. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij klimaatadaptatie wordt meegenomen in ruimtelijke ordening en bij de selectie van woningbouwlocaties.

Brandveiligheid

Voor verzekeraars is een stabiel investeringsklimaat onlosmakelijk verbonden met duidelijke en uniforme preventie-eisen. Brandveiligheid verdient hierin meer prioriteit. Dit vergroot niet alleen de veiligheid van mens en dier, maar maakt gebouwen ook beter verzekeraar. Bovendien draagt het bij aan CO₂-reductie. Iedere brand veroorzaakt veel CO₂ en luchtvervuiling. Daarbij geldt dat elke brand er één te veel is, ook in dit kader.

Biobased wonen

Naast klimaatadaptatie is innovatie in de bouwsector noodzakelijk. Duurzame bouwtechnieken, zoals biobased materialen en houtbouw, dragen bij aan een lagere CO₂-uitstoot en een duurzamere woningvoorraad. Wet- en regelgeving moet deze ontwikkelingen juist ondersteunen en niet belemmeren.



Duurzame energie

Ook op het gebied van de energievoorziening liggen er volop kansen. Nieuwe energievormen, zoals wijkenergiehubs (e-hubs), zonnepanelen en andere duurzame oplossingen, moeten integraal onderdeel uitmaken van toekomstige bouwplannen. Dit draagt bij aan betaalbare en klimaatbestendige woonwijken en versterkt het investeringsklimaat.

Consistent overkoepelend beleid

De aanpak van het woningtekort vereist samenwerking tussen nationale en lokale overheden, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en beleggers. Om zo te zorgen voor een gelijk speelveld tussen woningcorporaties, verzekeraars, pensioenfondsen en andere beleggers. Tegelijkertijd kan extra lokale regelgeving de werking van de huursector belemmeren en een obstakel vormen voor een verantwoorde exploitatie.

Een heldere visie van de overheid en langdurig consistent beleid zijn cruciaal om de situatie op de woningmarkt te verbeteren. Door vergunningstrajecten te versnellen, regelgeving te verduidelijken en grondprijzen te stabiliseren, kan de woningmarkt beter functioneren. Voorspelbaar en betrouwbaar beleid leidt ertoe dat investeerders bij willen dragen aan een toekomstbestendige woningmarkt. Daarbij is het van belang dat in alle woningsegmenten, van sociale huur en middenhuur tot de vrije sector en koopwoningen, voldoende investeringsruimte wordt gecreëerd, zodat brede doorstroming op de woningmarkt mogelijk blijft. Wij gaan hierover graag in gesprek om samen met nationale en lokale overheden, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en beleggers te werken aan duurzame oplossingen.

In position papers geeft het Verbond van Verzekeraars zijn mening, standpuntbepaling en argumentatie daarbij over een concreet vraagstuk of actuele ontwikkeling op het snijvlak van politiek, samenleving en verzekeringsbedrijfstak. Gebruik (van delen) van de tekst van het position paper is toegestaan mits de bron wordt vermeld.

Contact voor meer informatie:
David Baas
Tel: 06-42125571
E-mail: d.baas@verzekeraars.nl

Bron afbeeldingen: Shutterstock

