



Manifest verbetering woningmarkt

Syntrus Achmea is als vermogensbeheerder verantwoordelijk voor beleggingen in woningvastgoed namens institutionele beleggers. In alles wat wij doen streven wij naar een evenwichtige, rechtvaardige en inclusieve woningmarkt. Daartoe willen wij de beschikbaarheid van duurzame huurwoningen vergroten, het tekort aan huurwoningen in het middensegment verkleinen, de betaalbaarheid verbeteren en nog meer bestaande woningen verduurzamen. In dit manifest geven wij aan hoe we dit willen bereiken.

Wij stimuleren doorstroming in de woningmarkt door in nieuwbouwprojecten waar mogelijk de helft van de nieuwe woningen te bouwen in de vorm van appartementen voor ouderen of zorgwoningen. Veel ouderen laten als zij verhuizen een ruime(re) woning achter, wat een kettingreactie aan verhuisbewegingen op de woningmarkt in gang zet. Verdichten in bestaande wijken heeft onze voorkeur, omdat ouderen het liefst in de eigen buurt blijven wonen. Voor hen hanteren wij een lagere inkomenseis. Uit onderzoek weten we dat het uitgavenpatroon van deze groep navenant lager is. Wij dragen bij aan veiligheid door slimme oplossingen in de woning en bieden ruimte aan ambulante zorgverleners in de buurt om bij te springen wanneer dat nodig is.

Wij bieden huurders nieuwe woonconcepten. Door de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens (zoals studenten, starters en singles) groeit de vraag naar woonvormen waarin deze huurders gemeenschappelijke voorzieningen delen. Deze concepten zijn gericht op het faciliteren van sociale interactie, met een bijdrage aan het stimuleren van ontmoetingen. Tevens wordt door programmering van de plint kruisbestuiving tussen bewoners, commerciële functies en ondernemerschap in de buurt gestimuleerd. Tot slot, willen wij zoveel als mogelijk het welbevinden van bewoners en gebruikers van door ons beheerde complexen bevorderen. We hanteren met een aantal (stads)partners een Programma van Eisen (PvE) voor Geluk & Gezondheid en onze ambitie is om alleen projecten te verwerven waar dit PvE gerealiseerd wordt.



Wij vergroten de inclusiviteit van de stad door bij de verhuur van nieuwe, duurzame woningen voorrang te geven aan huurders in sleutelberoepen (zoals bijvoorbeeld onderwijzers, politieagenten, zorgmedewerkers) én jonge starters uit die stad. Waar we samenwerken met corporaties en zorginstellingen doen we hetzelfde voor hun huurders.

Wij houden middenhuurwoningen betaalbaar – ook in de toekomst – door de huur voor zittende huurders gemiddeld jaarlijks met niet méér te verhogen dan inflatie plus één procent. Die laatste opslag is noodzakelijk om de woning ook in de toekomst te onderhouden en verduurzamen. We hebben een lange termijnperspectief en houden woningen gemiddeld meer dan 30 jaar in portefeuille.

Wij verduurzamen onze woningen en zorgen er zo voor dat onze huurders ook in de toekomst hun woonlasten – huur plus kosten van energie – kunnen opbrengen. Wij geven hen de garantie dat de totale woonlasten na verduurzaming gelijk blijven of zelfs dalen. De eerste vijf jaar mogen zij ons daaraan houden. De uitstoot van CO₂ door onze woningen is in de periode 1990-2019 al met 34 procent gedaald. We liggen hiermee ruim op schema om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen en mikken op een CO₂ reductie in ons woningfonds van 60% in 2030. Een verlaging van het instemmingspercentage voor verduurzamingsprojecten van 70 naar 25 procent zou ons helpen nog meer meters te kunnen maken met verduurzaming. Wij pleiten daarbij voor een bevrozing van de huur voor woningen zonder groen energielabel (label D tot en met G).

Ook bij nieuwbouw leveren we een actieve bijdrage aan het behalen van de klimaatdoelstellingen.

Alle woningen die we namens onze klanten verwerven voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen. We investeren actief in houtbouw, waarmee we zorgen voor grootschalige CO₂-opslag. We investeren in circulair en passief bouwen, maar sturen ook op CO₂-reductie in de keten. Daarnaast bereiden we ons voor op klimaatadaptatie, zodat onze vastgoedobjecten bestand zijn tegen klimatologische veranderingen zoals hitte en hevige regenval.

Wij gaan voor maatschappelijk rendement, naast financieel rendement waaruit de pensioenen worden betaald van deelnemers in de pensioenfondsen voor wie wij beleggen. Extra investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid leveren milieuwinst op en daarmee maatschappelijk rendement. Of een verhoogde leefbaarheid, of inclusiviteit. Omdat deze vormen van rendement nog lastig meetbaar zijn, zullen wij onderzoek naar het meetbaar maken hiervan ondersteunen. We onderzoeken de mogelijkheid om een deel van het financiële rendement in te zetten voor verdere verduurzaming.



Excessen op de woningmarkt moeten worden bestreden. Dat kan in onze ogen bijvoorbeeld door het vereenvoudigen van het woningwaarderingstelsel met een begrenzing van de WOZ-punten en meer waardering voor duurzame woningen. Rust in regelgeving is belangrijk om het vertrouwen onder ontwikkelaars en investeerders te vergroten zodat de bouw van woningen kan worden versneld.

Oproep

Wij roepen de (lokale) overheden op om institutionele beleggers letterlijk ruimte te bieden om het aanbod van duurzame, betaalbare middenhuurwoningen op korte termijn ingrijpend te vergroten. Voorkom overregulering en vereenvoudig van RO-procedures. Dat helpt ons bij te dragen aan de broodnodige versnelling. We zijn voorstander van een focus op binnenstedelijk bouwen, maar we beseffen tegelijkertijd dat de enorme opgave niet enkel daar gerealiseerd kan worden. De grote behoefte aan nieuwe woningen zorgt er ook voor dat op andere type locaties nieuwbouw gerealiseerd moet worden. We roepen het Rijk, provincies en gemeenten dan ook op om met nieuwe locaties in vooral de stedelijke netwerken van de G4 die ruimte dan ook te bieden.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Namens zeventig pensioenfondsen en andere institutionele beleggers beheert Syntrus Achmea Real Estate & Finance 40 miljard euro in vastgoed en hypotheek. Wij kiezen voor duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Daarmee werken wij voor onze klanten (en hun klanten) aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu, straks en later. www.syntrus.nl