

Gezamenlijke verklaring - Rijk en pensioenfondsen gaan meer samenwerken aan investeringsklimaat middenhuurwoningen

Aanleiding en urgentie

In Nederland bestaat een structureel tekort aan betaalbare middenhuurwoningen. Woningzoekenden met een middeninkomen hebben moeilijk toegang tot een geschikte woonruimte. Enerzijds komen zij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning; anderzijds is een koopwoning veelal niet bereikbaar.

Tot en met 2039 moeten naar schatting circa 160.000 middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Dit vergt een investering van ongeveer 60 miljard euro, oftewel gemiddeld 4,6 miljard euro per jaar. Institutionele beleggers hebben al jarenlang in aanzienlijke mate in Nederlands vastgoed, waaronder middenhuurwoningen, belegd en hebben in 2025 ongeveer 2 miljard euro in middenhuurwoningen geïnvesteerd. Duidelijk is dat er meer kapitaal nodig is om de grote maatschappelijke en structurele bouwopgave te realiseren. Daarvoor zijn publieke (waaronder de overheid) en private partijen, waaronder Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen nodig.

Rol van Nederlandse pensioenfondsen

Nederlandse pensioenfondsen spelen een belangrijke rol in het beleggen in huurwoningen. Zij hebben een lange beleggingshorizon en behoefte aan stabiele rendementen en stabiel beleid. Woningbeleggingen en pensioenfondsinvesteringen sluiten in de kern goed op elkaar aan. Als institutionele beleggers kunnen pensioenfondsen met hun investeringen bovendien bijdragen aan maatschappelijke opgaven die passen bij een duurzame economische en sociale ontwikkeling van Nederland. Investeringen in Nederlandse middenhuurwoningen zijn daarvan een goed voorbeeld. Ook voor de deelnemers van pensioenfondsen is dit een relevant maatschappelijk thema. Investeringen in Nederlandse middenhuurwoningen vergroten de beschikbaarheid van betaalbare woningen, waar veel vraag naar is en blijft, en daarmee is het realiseren van nieuwe middenhuurwoningen van groot maatschappelijk belang.

Gezamenlijke inzet

Op grond van deze overwegingen hebben de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en de pensioenfondsen Stichting Pensioenfonds ABP, Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid, Stichting PME Pensioenfonds, Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties en Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn, het initiatief genomen om de randvoorwaarden voor investeringen in betaalbare middenhuurwoningen verder te versterken en daarmee bij te dragen aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen in ons land.

Stabiliteit van beleid en verbetering van randvoorwaarden

Het kabinet en de pensioenfondsen zien stabiliteit van beleid en verbetering van de randvoorwaarden als belangrijke voorwaarden voor langdurige investeringen in de woningbouw, met name om ook meer internationaal kapitaal aan te trekken. Om een langjarige koers in te zetten en de bouw van woningen te versnellen is er een Ministeriële Taskforce ingesteld. De taskforce werkt aan verschillende thema's om de woningbouw te versnellen, zoals het beter benutten van de bestaande voorraad, het wegnemen van knelpunten in regelgeving en procedures, het versterken van de Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden, en het verbeteren van randvoorwaarden zoals netcongestie en stikstof.

De Ministeriële Taskforce zet zich daarnaast in voor maatregelen die het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen verder verbeteren. Dit omvat onder meer de optimalisatie van de Wet betaalbare huur, de verlenging van de nieuwbouwopslag en de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 7%. De Ministeriële Taskforce levert in september het Actieplan Versnelling Woningbouw op. Het Actieplan Versnelling Woningbouw zet in op het volhouden van wat werkt en een tandje erbij waar dat tot versnelling leidt.

Pensioenfondsen blijven investeren

De genoemde pensioenfondsen investeren ieder op eigen wijze en omvang al jarenlang in aanzienlijke mate in Nederlands vastgoed en herkennen de maatschappelijke urgentie van de

opgave. Daarbij geldt steeds dat eventuele investeringen moeten passen binnen het strategische beleggingsbeleid en moeten voldoen aan de geldende rendements-, risico- en ESG-kaders. Omdat de voorbereiding, beoordeling en realisatie van investeringsbesluiten doorgaans meerdere jaren vergen, zal een eventuele bijdrage op langere termijn zichtbaar zijn.

- a) Pensioenfondsen constateren dat Nederlandse middenhuur onder de juiste randvoorwaarden een maatschappelijk relevante en financieel passende beleggingscategorie is. Zij vertrouwen erop dat verdere stabiliteit van beleid en verbetering van randvoorwaarden door het Actieplan Versnelling Woningbouw het investeringsklimaat versterkt. Versnelling in vergunningverlening kan positief bijdragen aan het risico-rendementsprofiel van woningbouw en de realisatie van middenhuurwoningen.
- b) Pensioenfondsen zijn bereid om, binnen de kaders van hun huidige strategische beleggingsbeleid, te onderzoeken of en onder welke voorwaarden investeringen in middenhuurwoningen op termijn kunnen worden uitgebreid. Daarbij kan bij toekomstige evaluaties worden bezien in hoeverre bestaande of voorgenomen vastgoedallocaties aanvullend ruimte bieden voor Nederlandse middenhuurprojecten.
- c) Pensioenfondsen zijn bereid om, waar passend en binnen hun mogelijkheden, kennis, ervaringen en inzichten met andere partijen te delen over investeren in Nederlandse middenhuur en hoe dit een maatschappelijk relevante en financieel passende beleggingscategorie kan zijn.

Samenwerking Rijk en pensioenfondsen

Partijen spreken af om nauwer samen te werken. Het Rijk en de pensioenfondsen ontwikkelen gezamenlijk een werkwijze om institutionele beleggers en uitvoerende organisaties eerder en structureler te betrekken bij projecten en gebiedsontwikkeling, mogelijk bij de Nationaal Grootschalige Woningbouwgebieden, door bijvoorbeeld het sluiten van specifieke middenhuurdeals. Hiermee versnellen en vereenvoudigen wij het proces van het vinden en realiseren van geschikte middenhuurprojecten. Wij streven ernaar dat andere pensioenfondsen zich bij deze gezamenlijke inzet aansluiten.

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Den Haag op 2 september 2026,

Namens het Rijk
Elanor Boekholt-O'Sullivan,
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Namens Stichting Pensioenfonds ABP
Harmen van Wijnen
Voorzitter Uitvoerend Bestuur ABP

Namens Stichting PME Pensioenfonds
Alae Laghrich
Voorzitter uitvoerend bestuur PME

Namens Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
Eline Lundgren
Voorzitter namens werknemers en pensioengerechtigden

Namens Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties,
Henk Jagersma
Werkgeversvoorzitter SPW

Namens Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn,
Cateautje Hijmans van den Bergh
Voorzitter PFZW