



DOOR ELISA BONTROP, SENIOR BELEIDSADVISEUR WONINGMARKT BIJ IVBN

COLUMN

Een passende en betaalbare woning voor iedereen

De komende 15 jaar zijn er meer dan een miljoen woningen nodig. Politieke partijen doen pogingen hier doeltreffend beleid op te formuleren, maar onjuiste beeldvorming polariseert het debat.

Een aantal politieke partijen lijkt eenzijdig in te zetten op de rol en de taak van woningcorporaties. De stellingname dat de verhuurdersheffing voor woningcorporaties moet worden omgezet in een investeringsplicht werd gedurende de afgelopen verkiezingsstrijd luid naar voren gebracht. Alarmerende rapporten, door Aedes en de overheid opgesteld, die stellen dat woningcorporaties ook dán te weinig financiële slagkracht bezitten, bleven voor de kiezer onbenoemd. De verwachtingen ten aanzien van woningcorporaties zijn onrealistisch groot. De enorme nieuwbouwopgave in de sociale huursector en de immense verduurzamingsopgave staan nu al onder grote druk door de verhuurdersheffing, het sociale huurakkoord en per 1 juli ook nog eens door een huurbevrozing. Daarmee is het nog niet klaar. Dáárbovenop wil de politiek een nieuwbouwopgave voor veel meer middenhuur leggen.

We zien dat buy-to-let-beleggers door de politiek worden weggezet als een mythische vijand. Maar daarmee worden óók build-to-rent-beleggers, die nieuwbouw realiseren, weggezet. Laat er geen misverstand over bestaan: excessen door malafide partijen op de woningmarkt moeten keihard en gericht worden aangepakt. Bonafide buy-to-let-beleggers zijn hierover ook eensgezind. Maar maatschappelijk betrokken samenwerkingspartners voor de lange termijn die investeren in nieuwbouw moeten behouden blijven. Het maakt niet uit of het woningcorporaties zijn of nieuwbouwbeleggers. We kunnen de woningmarkt alleen weer gezond maken wanneer alle ketenpartners samen (kunnen) werken. Een doordacht en stimulerend overheidsbeleid is daarom cruciaal.

De afgelopen jaren hebben politieke partijen (met name de VVD, het CDA en D66) in debatten aandacht gevraagd voor het belang van deze 'duurzame beleggers' op de woningmarkt. Maar ook hieruit zijn diverse (bijna-) ongelukken ontstaan. Denk aan de beruchte 'noodknop-motie', waar het CDA en D66 in mei 2018 mee kwamen. Uiteindelijk is deze motie zodanig door minister Kajsa Ollongren ingevuld, dat daarmee een verantwoord investeringsklimaat voor build-to-rent-beleggers overeind bleef. Maar onlangs werden wij opgeschrikt door een aangenomen D66-motie die de regering verzoekt een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijnsregulering (waaronder huren na mutatie) in de vrije sector. Dat zou een einde maken aan de vrije sector-huur waar marktpartijen in kunnen investeren. Voor een gezamenlijk streven naar meer nieuwbouw en meer verduurzaming is alleen al de aankondiging van een dergelijk onderzoek dodelijk voor het vertrouwen van nieuwbouwbeleggers.

Naast de stapeling van wet- en regelgeving zorgt die dreigende regulering van aanvangshuren voor grote onrust. Deze onrust moet van tafel en worden vervangen door stimulerend beleid voor de lange termijn. Aangezien er nu enorm veel institutioneel beleggerskapitaal beschikbaar is, kunnen we de komende kabinetsperiode gezamenlijk flink doorpakken. Daarom doe ik de volgende oproep aan de makers van het nieuwe regeerakkoord: zet volop in op bouwen, bouwen, bouwen én een gezond investeringsklimaat voor build-to-rent-beleggers! Neem het voorliggende aanbod van 34 partijen in de Actieagenda Wonen van harte aan. Behoud pensioengeld voor de woningmarkt! Ons gezamenlijke doel is immers: een passende en betaalbare woning voor iedereen. «