



DOOR FRANK VAN BLOKLAND, DIRECTEUR VAN DE VERENIGING VAN INSTITUTIONELE BELEGGEREN IN VASTGOED NEDERLAND (IVBN)

COLUMN

Politici: focus op stimulering woningmarkt, niet op regulering

Aan de vooravond van de parlementaire behandeling van diverse voorstellen, doe ik deze dringende oproep aan politici en beleidsmakers: meer bouwen is de enige oplossing.

Aan de vooravond van de parlementaire behandeling van diverse voorstellen, doe ik deze dringende oproep aan politici en beleidsmakers: meer bouwen is de enige oplossing.

We zijn allemaal in afwachting van wat de 'investeringsimpuls met miljarden' van het kabinet Rutte voor de woningmarkt gaat opleveren. Gemeenten lijken extra middelen te krijgen om versneld woningprojecten op te starten en hetzelfde geldt voor de woningcorporaties om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren. De laatste jaren spelen de leden van IVBN een grote rol in de nieuwbouw, met het afgelopen jaar zo'n 10.000 nieuwe huurwoningen tussen de € 720 en € 1.200. Dat is meer dan 10% van de totale woningbouwproductie van circa 65.000! En er is nog veel meer kapitaal beschikbaar.

De Tweede Kamer moet de komende maanden oordelen over enkele ideologische 'oplossingen' voor de schaarste problematiek op de woningmarkt. Het aanbrengen van een 'noodknop' (waarmee een maximale huur op basis van de WOZ-waarde dreigt te worden aangebracht) is het meest verstrekkend. Ook voorstellen zoals een knellende cap op het WOZ-aandeel in het woningwaarderingssysteem (WWS) en een voorstel om de overdrachtsbelasting voor beleggers te verhogen, zijn risicovol en onvoldoende doordacht. Het is echt te hopen dat het Kabinet voor een verstandige weg kiest door dat vooral niet te doen en wél te investeren in de nieuwbouw. Dat is de enige manier om de schaarste aan te pakken.

Professionele partijen die actief zijn in nieuwbouw, zoals de leden van IVBN, wijzen verdere regulering op de woningmarkt af. Als zij door die regulering gedwongen worden hun investeringen te temporiseren of zelfs terug te trekken, heeft dat desastreuze gevolgen voor de nieuwbouw, maar ook voor investeringen in bestaande huurwoningen (onder andere in verduurzaming en

verbetering). Langetermijninvesteers worden door minister Ollongren gelukkig erkend als onmisbare samenwerkingspartners. Zij vervullen immers een voortrekkersrol op het gebied van constructieve afspraken met gemeenten over bijvoorbeeld huurniveau, woonoppervlakten en diversificatie binnen wijken.

Om excessen uit de huurwoningmarkt te weren én een aantrekkelijk investeringsklimaat te behouden, hebben IVBN-leden constructieve voorstellen gedaan om de Nederlandse woningmarkt gezond te maken. Het begin juli aangeboden Middenhuur-akkoord is daarvan het ultieme voorbeeld. Ook het Utrechts Biedboek voor gemeenten in de provincie Utrecht en rekensessies met G40 gemeenten over de haalbaarheid van nieuwbouw, zijn voorbeelden van het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid. IVBN en haar leden doen er alles aan om de woningmarkt langdurig aan te jagen.

Landelijke en lokale politici zouden de constructieve oplossingen die we hebben aangedragen beter kunnen omarmen dan eigen stokpaardjes te berijden. Van 'roepen voor de politieke Bühne' moet men nu doorschakelen naar doordacht handelen, om te voorkomen dat de komende jaren in het teken staan van (onnodig) puinruimen.

Zo kiest GroenLinks ervoor om de hele vrije sector-huur af te schaffen en onder regulering te brengen. Wel erkent de partij de rol van institutionele woningbeleggers als belangrijke investeerders voor de lange termijn, maar die mogen alleen nog investeren in een totaal gereguleerde sector, waar de politiek over besluit met steeds wisselende ideeën en experimenten. Dat zelfs de (met staatssteun werkende) corporaties zwaar onvoldoende investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen, moet toch ook GroenLinks zijn opgevallen? «