

Gevaarlijk politiek steekspel

De komende 15 jaar zijn er meer dan een miljoen (!) woningen nodig om aan de alsmaar groeiende vraag te voldoen. Politieke partijen doen pogingen hier doeltreffend beleid op te formuleren, maar onjuiste beeldvorming polariseert het debat. Dat is vooral zichtbaar bij politieke partijen die eenzijdig in lijken te zetten op de rol en taak van woningcorporaties. En wat te denken van de toenemende reguleringsdrang ten aanzien van het vrije (midden)huursegment? Korte termijn denken en partij-ideologie dreigen te prevaleren boven doordachte lange termijn oplossingen.

De politieke stellingname dat de verhuurderheffing voor woningcorporaties moet worden omgezet in een investeringsplicht, wordt inmiddels luid gebracht. Alarmerende rapporten (gezamenlijk door Aedes en de overheid opgesteld) die stellen dat woningcorporaties ook dán te weinig (financiële) slagkracht bezitten, blijven voor de kiezer onbenoemd.

De verwachtingen ten aanzien van de woningcorporaties zijn onrealistisch groot. De enorme nieuwbouwopgave in de sociale huursector samen met de immense verduurzamingsopgave, staan nu al onder grote druk door de verhuurderheffing, het sociale huurakkoord (huursombenadering op inflatie) en daarbovenop huurbevrozing in 2021¹. En daarmee is het nog niet klaar. Dáárbovenop wil de politiek een nieuwbouwopgave voor veel meer middenhuur leggen.

De *buy-to-let* beleggers worden neergezet als een mythische vijand. Maar daarmee worden óók de *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. Liever gisteren dan vandaag. Bonafide *buy-to-let* beleggers zijn hierover ook eensgezind. Maar dat betekent niet dat het kind met het badwater moet worden weggegooid. Maatschappelijk betrokken samenwerkingspartners voor de *lange termijn* moeten behouden blijven. Of dit nu woningcorporaties zijn, of nieuwbouwbeleggers. Dit valt of staat met een voorspelbare en betrouwbare overheid. Voorkomen moet worden dat dit gevaarlijke politieke steekspel alleen maar verliezers oplevert. De belangrijkste taak van het nieuwe kabinet is dan ook volop inzetten op win-win- beleid.

¹) De motie Beckerman (SP) over het bevroren van de huurprijzen in de sociale huursector is op 9 februari jl. door de Tweede Kamer aangenomen (Kamerstuk 35488 nr.13). Ondanks dat het dictum van de motie slechts toeziet op woningcorporaties, gaat deze huurbevrozing gelden voor de gehele gereguleerde huursector.

Hoe zou de kiezer deze politieke retoriek (kunnen) interpreteren?

GROENLINKS *"Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft vrij spel gegeven aan de markt en heeft de ongelijkheid in Nederland vergroot." Maar ook: "De enorme stijging van de huizenprijzen zorgt ervoor dat veel gezinnen kansloos zijn op de 'woningmarkt'." En: "Woningcorporaties worden weer de motor van de volkshuisvesting, we pakken dakloosheid aan en schaffen de vrije marktwerking in de huursector af." Ook: "We geven meer ruimte aan zelfbouw, particuliere collectieven en wooncoöperaties in plaats van de projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers."*



"We zien dat beleggers steden overnemen en misbruik maken van hun machtspositie. Starters (..) kunnen hun droomhuis alleen nog maar bewonen tegen een torenhoge huur. Jaarlijks vallen forse huurverhogingen op de mat." / "Woningnood mag geen verdienmodel zijn voor grote beleggers." En: Wij kiezen daarom voor volkshuisvesting. Voor mensen boven de markt." In het Nawoord lijkt er ruimte voor enige nuancering van de markt in zijn totaliteit: "De markt is niet inherent goed of slecht. De politiek moet de markt dienstbaar maken aan het borgen van maatschappelijke doelen." Helaas wordt hier niet erkend dat dit al decennia lang de heersende praktijk is voor institutionele beleggers die in vastgoed investeren...



"Om huurders minder afhankelijk te maken van falende marktwerking voeren we voor alle woningen een maximale huurprijs in."



Elisa Bontrop

senior beleidsadviseur Woningmarkt

e.bontrop@ivbn.nl

T 070 - 3000 371