

## Zet in op vertrouwen

Een aantal politieke partijen zet 'de markt' ogenschijnlijk weg als aasgieren en graaiers. Alleen voor de ingevoerde lezer van verkiezingsprogramma's is duidelijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen malafide verhuurders en nette en maatschappelijk betrokken marktpartijen. Maar dat wordt zo subtiel gedaan dat het makkelijk te missen is. Het opgeworpen frame om niet meer van een woningmarkt te spreken, maar van volkshuisvesting is hierin een extra duit in het zakje.

De afgelopen jaren hebben politieke partijen (met name VVD, CDA en D66) in debatten aandacht gevraagd voor het belang van 'duurzame beleggers' op de woningmarkt. Maar ook hieruit zijn diverse bijna-ongelukken ontstaan. Denk aan de beruchte 'noodknop-motie'<sup>1</sup> d.d. mei 2018 van CDA en D66. Uiteindelijk is deze motie zodanig door de minister ingevuld dat daarmee een verantwoord investeringsklimaat voor duurzame beleggers overeind bleef. Maar onlangs zijn maatschappelijk betrokken *build-to-rent* beleggers opnieuw opgeschrikt door een aangenomen D66-motie die de regering verzoekt een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering (waaronder aanvangshuren) in de vrije sector<sup>2</sup>.

Dit soort onderzoeksmoties sluiten dan wel aan op de wensen van het (onvolledig geïnformeerde) electoraat. Echter, voor een gezamenlijk streven naar veel meer nieuwbouw, is alleen al de aankondiging van zo'n onderzoek dodelijk voor het vertrouwen van nieuwbouw-beleggers.

IVBN en haar leden wenst iedereen een passende en betaalbare huurwoning. Daar zetten wij ons al decennialang keihard voor in. Institutionele beleggers hebben van nature een sterke focus op sociale, maatschappelijke en duurzaamheidsvraagstukken omdat er overwegend met en voor pensioen- en levensverzekeringsgeld wordt belegd en daar continu verantwoording over wordt afgelegd. De gehele beleggingsstrategie van deze lange termijn investeerders is gericht op maatschappelijk verantwoord investeren en het genereren van maatschappelijke impact. Terecht worden IVBN-leden herkend als aanvullend op woningcorporaties, maar helaas blijft dit in de huidige politieke retoriek nog onderbelicht.

1) Kamerstuk 32 847 nr. 401 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-401.html>)

2) Kamerstuk 35488 nr. 15.

3) IVBN duidt pensioenfondsen en levensverzekeraars aan als private investeerders, en niet als particuliere investeerders zoals de VVD hier doet.



**Elisa Bontrop**

senior beleidsadviseur Woningmarkt

e.bontrop@ivbn.nl

T 070 - 3000 371

### Welke politieke partijprogramma's zien een expliciete rol voor marktpartijen?



"We passen het puntenstelsel voor huurwoningen (woningwaarderingstelsel) alleen nog toe op woningcorporaties, zodat het voor investeerders zoals pensioenfondsen aantrekkelijk is te investeren in het middensegment." En: "Ombouwen van leegstaande bedrijfspanden naar woningen. We zetten de bestaande aanpak via de transformatiefaciliteit zoveel mogelijk voort in samenwerking met particuliere<sup>3</sup> investeerders, zoals pensioenfondsen."



Het CDA formuleert indirecter: "Voor buitenlandse beleggers of hedgefonds zonder maatschappelijk commitment is geen plaats op onze woningmarkt."



"Om te zorgen dat dit niet stil komt te liggen als het economisch slechter gaat, komt er een crisisbouwfonds dat de ontwikkeling van bouwlocaties financieel ondersteunt. Daar kunnen ook private investeringen zich bij aansluiten."



Ook de PvdA erkent dat marktpartijen onderdeel uitmaken van de oplossing, zo is te lezen in de paragraaf over de nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar: "Door als overheid zelf te investeren en gemeenten en woningcorporaties meer middelen te geven om te bouwen, kunnen er ook ambitieuzere en bindende afspraken komen tussen Rijk, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties."



Forum voor Democratie zet met name in op het middensegment en stelt een maximum van 30% sociale huurwoningen op het totale huuraanbod, zeker in de grote steden: "Private bouwprojecten moeten niet gedwongen worden om een verplicht percentage sociale woningbouw te realiseren."