

Maak schoon schip!

Zoals helaas gebruikelijk in verkiezingstijd, vieren dogmatische denkrichtingen en symboolpolitiek hoogtij. Allerlei deeloplossingen vliegen ons om de oren terwijl de missers uit het verleden open en bloot op tafel liggen. Nou ja, voor wie ze kan én wil zien. Om in de toekomst gezamenlijk aan een gezonde woningmarkt te werken is het belangrijk dat politici en beleidsmakers durven te leren van het verleden en dat zij constructief inzetten op de toekomst. Het is immers van groot belang dat maatschappelijk betrokken beleggers, zoals de institutionele beleggers die voor en met pensioen- en levensverzekeringsgeld werken, ook voor de lange termijn kunnen blijven investeren. Echter, de huidige stapeling aan wet- en regelgeving en de aanhoudende reguleringsvoorstellen ten aanzien van de middenhuur, hangen als een zwaard van Damocles boven hun hoofd en beletten maximaal inzetten op bouwen-bouwen-bouwen.

De politiek zal in moeten zien dat regeling alleen maar tot verdere regulering leidt. Zoals nu weer het geval bij de voorgenomen (te strakke) WOZ-cap voor te liberaliseren huurwoningen binnen het archaïsche Woningwaarderingstelsel. Het steeds tussentijds wijzigen van de 'spelregels' werkt onzekerheid in de hand. Terwijl we met zijn allen maar één doel voor ogen moeten hebben: de woningmarkt niet *afremmen*, maar *stimuleren*. Voor de landelijke politiek is nú het momentum om schoon schip te maken.

Onlangs zijn lange termijn beleggers in de woningmarkt 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. Zo'n motie werkt verlamdend en leidt tot uitstel, zo niet afstel van investeringen. Achterhaalde systemen en (onbeproefde) regulerende maatregelen waarvan keer op keer blijkt dat ze tekort schieten, moeten overboord. Het is belangrijk dat er met een helicopterview naar de woningmarkt wordt gekeken en dat wordt overgegaan op faciliterend beleid én het behoud/verder aantrekken van maatschappelijk betrokken en lange termijn samenwerkingspartijen, zoals institutionele beleggers. Publiekelijk inzetten op samenwerken met oog voor elkaars (on)mogelijkheden, dát is waar huurders en woningzoekers mee worden geholpen.

De grote vraag is natuurlijk: welke richtinggevende keuzes gaat het aankomende kabinet maken?

De inzet van de Tweede Kamer verkiezingsprogramma's 2021-2025 *kunnen* leiden tot een goede afloop voor onze woningmarkt maar dan moeten de nuanceringen snel expliciet worden gemaakt.

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 en een gezond investeringsklimaat voor build-to-rent beleggers en de voorliggende aanbod van 34 partijen in de Actieagenda Wonen. Alleen SAMEN kunnen we zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen voor onze huurders en woningzoekenden.



Elisa Bontrop

senior beleidsadviseur Woningmarkt
e.bontrop@ivbn.nl
T 070 - 3000 371