

Van tegenpolen naar bondgenoten

In verkiezingsprogramma's buitelen de uitersten over elkaar heen: van felle tegenstellingen over de hypotheekrenteaftrek tot fundamentele verschillen over wie het voortouw moet nemen in de middenhuur. Maar uitersten lossen het probleem niet op. De woningmarkt vraagt om balans.

Het is positief dat de woningmarkt in verkiezingstijd hoog op de agenda staat. Maar veel van de voorgestelde oplossingen gaan voorbij aan de complexiteit van de opgave waar we voor staan. Al jaren waarschuwen internationale gremia zoals de Europese Commissie en het IMF voor de dominantie van de hypotheekrenteaftrek. Toch is daar tot nu toe omheen gelopen. En wie corporaties de volledige sleutel wil geven voor de middenhuur, miskent dat er ook grote private investeringen nodig zijn om gebiedsontwikkelingen en middenhuur écht van de grond te krijgen. Beide uitersten missen de kern: de woningmarkt vraagt om gezamenlijke daadkracht van overheid én markt. De kunst is niet te kiezen voor uitersten, maar te kiezen voor balans.

Uitersten raken de kern niet

Het is verleidelijk om te grijpen naar uitersten. Zo wordt Wenen vaak opgevoerd als lichtend voorbeeld. Maar ook dat systeem is verre van feilloos: het lijkt sociaal, maar creëert ongelijkheid tussen wie er al in zit en wie er nog bij wil komen. Daarnaast speelt kwaliteitsverlies, omdat streng gereguleerde huren investeringen in onderhoud en vernieuwing afremmen.

Ook de discussie over de hypotheekrenteaftrek laat goed zien hoe uitersten voorbijgaan aan de realiteit. Waar sommigen pleiten voor direct een volledige herziening en anderen juist voor onaantastbaarheid, zijn beide niet realistisch. Net als bij eerdere hervormingen ligt een geleidelijke aanpassing veel meer voor de hand dan rigoureuze stappen die plotseling miljoenen huiseigenaren in de problemen kunnen brengen. Hetzelfde

geldt voor de gedachte dat corporaties het exclusieve antwoord zijn op de woningmarkt. Ook dat is niet reëel, al was het alleen al vanwege de grote financiële consequenties die deze keuze heeft.

Ja, uitersten klinken aantrekkelijk in verkiezingstijd, maar ze gaan wel voorbij aan de werkelijkheid. De woningmarkt vraagt niet om kopiëren of simplificeren, maar om balans.

Op naar bondgenootschap

Als uitersten het antwoord niet zijn, waar ligt dan wel de oplossing? Niet in polarisatie, maar in samenwerking. Samenwerking op basis van het gedeelde vertrouwen dat overheid, corporaties en marktpartijen de doelen samen moeten én kunnen oppakken. De Nationale Woontop liet zien dat overheid, corporaties en marktpartijen afspraken kunnen maken en ambities kunnen delen. Zulke momenten bewijzen dat een gedeeld kompas zeker mogelijk is.

Voor echte vooruitgang moeten overheid en markt elkaar dus zien als bondgenoten, niet als tegenpolen. Alleen in die rolverdeling kan er gebouwd worden aan de langjarige investeringen en de stabiele huurmarkt die Nederland nodig heeft. En dat gaat verder dan stenen stapelen: het vraagt om wederzijds respect voor mogelijkheden en onmogelijkheden, continuïteit en het besef dat we elkaar aanvullen in plaats van vervangen.

Van woorden naar daden

Overheid, corporaties en marktpartijen hebben ieder hun eigen rol, middelen en verantwoordelijkheden, maar alleen samen kunnen zij de woningmarkt weer in beweging brengen. Dat vraagt om behouden wat werkt, verbeteren wat nodig is, en – bovenal – stabiliteit.

Juist nu, met een formatie voor de deur, is dat besef cruciaal. Want uitersten leveren zelden werkbare oplossingen op, niet in beleid en niet in politiek. Alleen in balans ligt de route naar duurzame vooruitgang. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN