

De woningmarkt gaat over meer dan reguleren en investeren

Naast het dwingende WWS voor middenhuur is er nog een aantal wetten in de maak die gericht zijn op het aanpakken van problemen op de woningmarkt. Maar voor welk probleem biedt welke wet nu eigenlijk een duurzame oplossing?

Als gevolg van de val van het kabinet is het nog de vraag of en welke wetsvoorstellen controversieel worden verklaard. Wat géén vraag meer is, is dat alle huidige wetsvoorstellen neerkomen op een complexe balanceract tussen regulering en investering. Kapitaalkrachtige partijen die op een verantwoorde manier maatschappelijk kapitaal kunnen investeren in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningmarkt, krijgen te maken met steeds meer maatregelen. Het investeringsklimaat is onzeker, de kosten blijven stijgen en een gematigd maar stabiel rendement raakt steeds verder uit zicht.

Tegelijkertijd is er juist nu daadkracht nodig om te zorgen voor 900.000 nieuwe woningen in de komende jaren. En hiervoor zijn institutionele investeerders met de benodigde langetermijnhorizon harder nodig dan ooit. Zij hebben de financiële capaciteit, de expertise én de ambities om economische en maatschappelijke impact te maken. Juist ook als het gaat om een betaalbare en bereikbare woningmarkt. Deze investeerders steeds meer buiten spel zetten, komt feitelijk neer op grote aantallen woningzoekenden in de kou zetten. Vooralsnog wijst immers alles erop dat steeds verdergaande regulering eerder tot minder dan tot meer woningen zal leiden.

Kans

Dat nieuwe verkiezingen het laatste is waar Nederland op zit te wachten, mag helder zijn. Nu al leidt de val van het kabinet tot nieuwe vertragingen in dossiers die juist snelheid nodig hebben. Maar het is ook een kans. Een kans op een meer integrale en langetermijn-

benadering van de woningmarkt, met de leefomgeving als uitgangspunt. Hierdoor ontstaat ruimte voor alle prioriteiten die voorliggen: van verduurzaming, klimaatadaptatie, leefbaarheid en inclusieve, sociale wijken tot en met bijvoorbeeld mobiliteit. Vanuit die integrale blik leggen we niet alleen de focus op nieuwbouw, maar benaderen we de nieuwbouwopgave in samenhang met de bestaande woningvoorraad. Een opgave met een duidelijke plek voor alle actoren, van overheid en woningcorporaties tot en met de professionele beleggers. En een aanpak die draait om aanvullen in plaats van aanvallen. Want een veel meer holistische visie, die verder kijkt dan alleen de woningmarkt, biedt een pad naar een gezondere en meer evenwichtige toekomst. De val van het kabinet hoeft zo niet alleen een obstakel te zijn, maar kan juist ook een springplank vormen naar innovatieve en inclusieve oplossingen voor de toekomst van Nederland.

Balanceract

In de uitdaging om de woningmarkt gezond en toekomstbestendig te maken, moeten we een balans vinden die maatschappelijk verantwoord en economisch verstandig is. Natuurlijk blijft het noodzakelijk om malafide praktijken en excessen aan te pakken. En ja, het is in ieders belang om te werken aan een strategie die gericht is op financieel én maatschappelijk rendement. Die de bouw van betaalbare woningen bevordert, de duurzaamheid verhoogt, en alle samenwerkingspartners in staat stelt hun essentiële rol te blijven vervullen. Het allerbelangrijkste is echter dat we de focus verbreden en daarmee het beleid. Naar een rijker, hechter en schoner Nederland, zoals het College van Rijksadviseurs al in 2018 schreef in Panorama Nederland. Vanuit een optimistisch en aantrekkelijk toekomstperspectief met de nadruk op de positieve effecten van de noodzakelijke veranderingen waar we voor staan. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN