

# Bouwen aan vertrouwen

**De aanpak van de woningmarkt door de overheid kenmerkt zich door beleid dat de complexe werking van de woningmarkt tekortdoet en dat uiteindelijk niet bijdraagt aan oplossingen. Maatregelen stapelen zich op en de negatieve bijeffecten van deze maatregelen worden met nieuwe overheidsinterventies bestreden.**

Echte, duurzame oplossingen voor het complexe vraagstuk van het structurele tekort aan goede woningen gaan over samenhang van beleid en daarmee over een integrale aanpak. Columnist Frank Kalshoven vatte het treffend samen: 'Als partijen tegelijkertijd willen remmen en gas geven, dan wacht Nederland geen rustige rit naar de toekomst.' Zijn woorden onderstrepen dat maatregelen pas effectief kunnen zijn als we de bestemming ervan weten en de omstandigheden (onder)kennen die we onderweg tegenkomen. Dan weet je immers wanneer je gas moet geven of juist moet afremmen.

## Integraal

Op weg naar de Tweede Kamerverkiezingen in november dit jaar is het voor politieke partijen van belang alle facetten, inclusief het perspectief van alle betrokkenen, in samenhang te bezien. Want alleen als we het hele krachtenveld verkennen en het beleid van de afgelopen jaren kritisch onderzoeken, kunnen we een integrale visie op de woningmarkt ontwikkelen. Want is de betaalbaarheid van wonen afhankelijk van steeds meer en steeds strengere regulering? Of eenvoudigweg van veel meer aanbod? Biedt een opeenstapeling van maatregelen de oplossing voor de echte problemen, of raken duurzame oplossingen hierdoor juist steeds meer uit het zicht? We zien bijvoorbeeld dat de enorme verhoging van de overdrachtsbelasting in de afgelopen jaren een belemmering is geworden voor de verkoop van woningen.

Door integraal te kijken kunnen we excessen bestrijden zonder de partijen uit te sluiten die nodig zijn voor oplossingen. Het

voorkomt dat we negatieve bijeffecten van regulering moeten oplossen met nieuwe maatregelen. Door uit de verkokering en geïsoleerde aanpak te stappen ontstaat er beter zicht op wat een duurzame en goed functionerende woningmarkt is. En ook op de partijen die nodig zijn om daar te komen en wiens belangen derhalve meegewogen moeten worden.

## Stimuleren versus reguleren

Erkennen dat stimuleren een krachtiger instrument is dan reguleren is de weg uit de reguleringsparadox: het reguleren om te corrigeren voor ongewenste effecten van eerdere regulering. Zodat we voorkomen dat betrouwbare partners voor langetermijnsamenwerking niet worden weggejaagd, maar een duidelijke rol krijgen in de opgaven.

De afgelopen jaren hebben institutionele beleggers jaarlijks gemiddeld 9.000 nieuwbouw huurwoningen toegevoegd. In de context van het totale bezit van 165.000 is dat een significant aandeel in de totale opgave. De komende jaren willen deze partijen hun bijdrage blijven leveren en maar liefst 50.000 huurwoningen voor mensen met een middeninkomen toevoegen. Dat is de helft van de totale ambitie van het kabinet van 100.000 extra middenhuurwoningen in 2030. Een aantal van de maatregelen in de Wet betaalbare huur die nu voorligt, werpt drempels op voor deze partijen, terwijl zij juist vanwege hun bijdragen gestimuleerd moeten worden. Bijvoorbeeld door modernisering van het verouderde woningwaarderingssysteem. Het is immers niet uitlegbaar dat het woningwaarderingssysteem niet wordt ingezet voor het stimuleren van de bouw van die woningen waarnaar de meeste vraag is.

## Langetermijnvisie

De woningbouw, de verduurzaming, de betaalbaarheid van huren en de leefbaarheid van wijken vragen om een integrale visie vanuit al die opgaven. Daarvoor is het nodig dat we uitzoemen, elkaar vragen blijven stellen, naar elkaar luisteren en investeren in de stakeholders die samen willen werken in deze opgave. ■



Door **Judith Norbart**,  
Directeur, IVBN