

Keep it cool

Bij haar aantreden benadrukte minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat ze rondom de woningmarkt geen loze beloften wil doen. Terecht, daar is tenslotte niemand bij gebaat. Bovendien kosten structurele veranderingen tijd: Aken en Keulen zijn ook niet op één dag gebouwd.

Geen loze beloften willen doen, neemt de noodzaak tot meer fundamentele veranderingen echter niet weg. De huurmarkt, of het nu gaat om huurwoningen voor studenten, starters of ouderen, is oververhit. Veranderingen zijn nodig, maar zullen wel zorgvuldig en behoedzaam moeten worden doorgevoerd. Dat begint wat mij betreft met de erkenning dat de woningmarkt een integrale markt is en het succes of falen ervan grotendeels afhangt van vertrouwen. Vertrouwen in de markt, in het gevoerde overheidsbeleid, en in elkaar.

Vertrouwen herstellen is geen eenvoudige taak. Niet alle stakeholders hebben zich de afgelopen jaren gehoord gevoeld. Het politieke debat was gepolitiseerd en doorspekt met framing. Zoals de minister onlangs zei: ‘vertrouwen komt te voet en gaat te paard’. Ik wil daaraan toevoegen: ‘herstel van vertrouwen is wederkerig’. We zullen het samen moeten doen, net zoals we ook alleen gezamenlijk de woningmarkt weer op koers kunnen krijgen.

Onmisbare middenhuur

Al decennialang is een eigen woning, zeker onder beleidsmakers, de heilige graal en is de grote sociale huursector het vangnet voor hen voor wie kopen onbereikbaar is. Het aandeel huurwoningen voor mensen met een middeninkomen is altijd al klein geweest en is inmiddels – als gevolg van de vele nieuwe wetten en regels – bijna verdwenen. Dit terwijl juist dit segment van groot belang is om doorstroming te

bevorderen en in te spelen op veranderingen in demografie en levensstijl. Er is in dit segment een diversiteit aan spelers die bereid is investeringen te doen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid van steden. Voor de alsmaar uitdijende groep mensen die meer voordelen ziet in huren, alleen al vanwege de flexibiliteit, zijn zij een onmisbare schakel. Toch worden zij niet allemaal in nuance gezien en op prestaties beoordeeld, laat staan gewaardeerd.

Integraliteit

Het succes van elke afzonderlijke stakeholder is niet alleen afhankelijk van individuele inspanningen, maar juist ook van de samenwerking in het bredere ‘ecosysteem’ van de woningmarkt. En uiteraard van het gevormde en gevoerde beleid. Want ook beleidsvorming is geen geïsoleerde activiteit. Het raakt aan veel terreinen, van ruimtelijke ordening tot fiscaliteit, en iedereen moet op basis van een gelijk speelveld een plek hierin krijgen, omdat dát bepalend is voor de mogelijkheden om te bouwen en te investeren. Beleid dat consistent en voorspelbaar is, dat aanmoedigt tot investeren, dat vertrouwen versterkt in plaats van een rem zet op ambities.

In de oververhitte zomerweken moest ik denken aan het ecosysteem in mijn eigen tuin. Vogels en vlinders lokken lukt ook niet met alleen vogelhuisjes. Zo werkt het ook met het investeringsklimaat. Mijn vrees is bijvoorbeeld dat als er geen level playing field is voor de middenhuur, belangrijke partijen zoals pensioenfondsen andere keuzes gaan maken. ‘Geen loze beloften’ is dan ook een goed begin om het hoofd koel te houden en meer fundamentele veranderingen stap voor stap door te voeren. Zo bouwen we echt aan een gezonde woningmarkt: op een solide fundament, met de juiste voorwaarden, met een rol voor elke stakeholder, en in een klimaat waarin investeringen haalbaar en duurzaam zijn. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN