

Een nieuwe gereedschapskist voor de woningmarkt

Onze samenleving staat voor nieuwe en complexe uitdagingen. Dit vraagt van politici en beleidsmakers dat zij op een andere manier naar goede oplossingen moeten zoeken, ook voor de woningmarkt.

De inrichting van onze steden en wijken, de kwaliteit van het vastgoed en de wijze waarop vastgoed wordt gemanaged, zijn van directe invloed op de levens van miljoenen mensen in ons land. Het is begrijpelijk dat schaarste en misstanden op de woningmarkt het politieke debat domineren. De maatschappelijke druk die politici en beleidsmakers ervaren om snel met goed beleid te komen, is echter vaak (te) groot. Dit resulteert regelmatig in Pavlov-reacties die op de lange termijn minder goed uit kunnen pakken.

Pakkende oneliners domineren het politieke speelveld, maar die helpen niet bij het oplossen van de complexe vraagstukken die in toenemende mate onze aandacht vragen. Voor wie regelmatig debatten in de Tweede Kamer volgt, is deze tweestrijd voelbaar. Enerzijds ervaren politici en beleidsmakers de immense druk om hun achterbannen snel te bedienen, anderzijds wordt steeds meer ingezien dat uitdagingen ingewikkelder worden en meerdere beleidsterreinen omvatten. En dus om een genuanceerd antwoord vragen. De noodzaak wordt steeds nijpender om met een integrale langetermijnvisie te komen ten aanzien van betaalbaar wonen, leefbare steden, beschikbare energiebronnen en de polarisatie tussen arm en rijk.

Bepaalde trends zijn voorspelbaar. Denk aan demografische ontwikkelingen. Nederlanders blijven steeds vaker alleen wonen en worden steeds ouder. Dit betekent dat het woningaanbod hierop moet worden afgestemd. Vanuit hun maatschappelijke commitment willen institutionele beleggers ervoor zorgen dat deze doelgroepen in steden en de hun vertrouwde wijken kunnen (blijven) wonen. Ondanks het feit dat ruimte schaars is en dat de grondprijzen en de stapeling van gemeentelijke eisen vaak hoog zijn, wordt er innovatief nagedacht over toekomstbestendige woonvormen

waarbij sociale interactie wordt gestimuleerd en eenzaamheid bestreden. Dit kan bijvoorbeeld door gemeenschappelijke ruimten onderdeel uit te laten maken van nieuwe huurwoningcomplexen.

Ook voorspelbaar zijn onze gezamenlijke duurzaamheidsambities. Steeds meer zijn we ons bewust van de gevolgen van klimaatveranderingen, zoals hittestress. Door de oorlog in Oekraïne is de noodzaak om woningen te verduurzamen plotseling nog dringender geworden. Om wonen betaalbaar te houden, is het immers belangrijk dat de energierekening binnen de perken blijft.

Op dit moment is er in de politiek een belangrijke discussie gaande om het woningwaarderingstelsel (WWS) door te trekken naar de middenhuursector. Tot op heden heb ik politici niet de logische vraag horen stellen of het WWS nog wel bij de uitdagingen van de 21ste eeuw past. Het WWS stamt immers uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Toen bestond de uitdaging uit het huisvesten van gezinnen. Gewenst waren woningen met veel kamers en grotere keukens, omdat er bijvoorbeeld nog geen vaatwasmachines bestonden. Nu moeten we bouwen voor ouderen, alleenstaanden en starters.

Anno 2022 hebben we dus een nieuwe gereedschapskist nodig, zowel in mentale als in praktische zin. Systemen die eerder hun nut hebben bewezen – zoals het WWS – moeten in deze nieuwe tijden worden vernieuwd of vervangen. Politieke voorstellen die erop gericht zijn de woningmarkt sterker te maken, moeten een langetermijnfocus in zich dragen en beantwoorden aan de uitdagingen van de huidige tijd. Maatschappelijk betrokken partijen, zoals institutionele beleggers, beschikken over de kennis en de (financiële) slagkracht om hun bijdrage te blijven leveren. Wat wij nodig hebben, zijn politici en beleidsmakers die zich ervan bewust zijn dat er in toenemende mate van hen wordt gevraagd om los te komen van oude denkpatronen en polariserende oneliners. Het is een worsteling om (extra) woningen haalbaar, betaalbaar en duurzaam te houden en dat is onze gezamenlijke uitdaging. ■



Door **Elisa Bontrop**,
Senior Beleidsadviseur
Woningmarkt bij
de Vereniging van
Institutionele
Beleggers in Vastgoed
Nederland (IVBN)