

De woningmarkt redden zonder pleisters te plakken

De inzet vanuit de overheid op regulering en maatregelen op de woningmarkt is ongekend. Is het vooral spierballentaal, of zijn we daadwerkelijk op weg naar duurzame oplossingen voor de huidige problemen?

De verleiding om naar snelle oplossingen te zoeken is groot. Begrijpelijk ook. De toegang tot sociale huurwoningen is moeilijk, er is veel te weinig aanbod voor mensen met een middeninkomen en koopwoningen zijn voor grote groepen mensen onbereikbaar. De recent gesloten woondeals, nieuwe reguleringsmaatregelen en wetgevingsinitiatieven zijn dan wel bedoeld als oplossingen, maar vooralsnog worden er geen extra woningen door bijgebouwd. Sterker nog, door de stapeling van maatregelen, stijgende rente en afkoelende economie daalt de woningbouwproductie.

De vraag dringt zich op of we pleisters plakken om kortetermijnoplossingen te bieden of daadwerkelijk een duurzame en kansrijke richting inslaan. De woningmarkt is een complex geheel en de resultante van decennia van wisselend overheidsbeleid. Dat is geen vertrekpunt voor een quick fix. Zo is het nog maar de vraag hoe de middenhuuropgave die aan woningcorporaties is toebedeeld door hen ook daadwerkelijk financieel kan worden gerealiseerd. Hun primaire taak is sociale huur, goedkoop gefinancierd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Een vlieger die niet opgaat voor middenhuurwoningen, een segment dus waarin ook corporaties te maken krijgen met financieringskrapte.

De branchevereniging van woningcorporaties Aedes houdt een sterk pleidooi voor samenwerken en er samen uitkomen. De pensioenbeleggers geloven hier ook in. Sterker nog, alleen al de complexiteit en de omvang van de opgave dwingen tot samenwerking. De afgelopen jaren hebben vermogensbeheerders namens de pensioenfondsen jaar op jaar zo'n 10% van de nieuwbouw in het middensegment voor hun rekening genomen. Ze hebben laten zien dat ze grote aantallen hoogwaardige en duurzame

huurwoningen kunnen realiseren, juist voor mensen met een middeninkomen, de doelgroep die bestaat uit deelnemers van deze pensioenfondsen. Dit wordt al jarenlang gedaan zonder overheidssteun, zonder concessies te doen aan de kwaliteit en met maximale inzet op betaalbaarheid. Dit laatste vindt plaats door huurverhogingen te matigen, duurzame en energiezuinige woningen te realiseren en te investeren in innovatie gericht op het verlagen van kosten. Ook nu willen én kunnen zij investeren. De expertise die zij in huis hebben en het beschikbare kapitaal maken hen tot betrouwbare samenwerkingspartners voor overheid én woningcorporaties. Hoewel het tempo waarin middenhuurwoningen worden gerealiseerd natuurlijk omhoog moet, is het belangrijk de discussie erover zuiver te houden. Het afgelopen decennium zijn woningcorporaties door de overheid gedwongen zich te richten op hun kerntaak: sociale woningbouw. Een taak die in zichzelf al genoeg uitdagingen met zich meebrengt in de bestaande voorraad, met het oog op verduurzaming, de behoefte aan flexwoningen, renovatie en sloop. En dus is dat ook waar de primaire allocatie van middelen op focust. De vertragingen die nu worden opgelopen, vinden hun oorsprong in de combinatie van economische complexiteit, een tekort aan bouwlocaties, stijgende kosten en druk op de haalbaarheid van businesscases door de stapeling van vele wetgevingsinitiatieven in de sector. Dat is voor woningcorporaties niet anders dan voor pensioenbeleggers.

De uitdagingen die voorliggen – een gezond en duurzaam antwoord om het sociale en het middensegment huurwoningen te vergroten en goede samenwerking tot stand te brengen – vragen om het goed in kaart brengen van de effecten op de lange(re) termijn. We moeten voorkomen dat we nu pleisters plakken die vooral de huurders straks duur kunnen komen te staan. Zorgvuldigheid en een eerlijk speelveld moeten het uitgangspunt zijn in efficiënte en effectieve overheidsregie, gebaseerd op een zorgvuldige afweging van de mogelijkheden en onmogelijkheden in het maatschappelijk en economische speelveld. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN