

## **Column Kennismail van Hans Stegeman: Het Zwanenmeer op de woningmarkt**

Bij de huidige discussies over de woningmarkt moet ik regelmatig denken aan ballet. En dan vooral aan een vrij slechte opvoering van Het Zwanenmeer. In dit wereldberoemde ballet met muziek van Tjaikovski ontvoert een tovenaar prinses Odette met haar hofhouding en verandert haar in een zwaan. De betovering zal worden verbroken als iemand eeuwige trouw aan haar zweert. Prins Siegfried doet dat, maar op het moment dat hij zijn liefde denkt voor te stellen aan de koning en de koningin, blijkt het om haar evenbeeld Odile te gaan, de dochter van de tovenaar. Als Siegfried vervolgens zijn belofte niet nakomt, kan de betovering van Odette niet meer worden verbroken en blijft ze voor altijd zwaan. De apotheose verschilt vaak. Van gezamenlijke zelfmoord van Siegfried en Odette tot een heroïsche overwinning van Siegfried op de tovenaar.

Nu vraagt u zich wellicht af wat dit met onze woningmarkt te maken heeft. Stelt u zich het volgende voor. De tovenaar is de liberaal Nicolaas Pierson, die ooit de hypotheekrenteaftrek (de betovering) invoerde (in 1893!). Rutte en zijn kabinet spelen zijn opvolger. Odette is dan de woningmarkt, het onderwerp van de betovering. Het publiek vertegenwoordigt de hofhouding en Siegfried is eenieder die een structurele oplossing wil voor de problemen op de woningmarkt, zoals de Europese Commissie en het IMF.

Om zichzelf niet te verraden, neemt het kabinet (de tovenaar) een aantal maatregelen om Odette (de woningmarkt) te helpen zonder de betovering te verbreken. Zo stelt het kabinet de verlaging van de NHG-grens nog even uit. Het kabinet durft het niet aan om vanaf begin volgend jaar deze grens van nu 350.000 te verlagen naar het pre-crisisniveau van 265.000. Want dat zou niet goed zijn voor Odette en is een schop tegen het zere been van de hofhouding. Een deel van de hofhouding, zoals makelaars, bouwers en Vereniging Eigen Huis schreeuwen moord en brand tegen iedereen die praat over normalisering op de woningmarkt. De hofhouding zou dan zijn verraad kunnen vermoeden. Een enigszins onbeholpen uitgevoerde pirouette door het kabinet Rutte is het gevolg.

De verlaging van de overdrachtsbelasting is nog zo'n knullig uitgevoerde figuur door de tovenaar om zijn verraad te maskeren. De pli  (kniebuiging) gemaakt voor diegenen die de situatie van Odette structureel willen verbeteren.

Achter de schermen probeert de tovenaar (het kabinet) Siegfried (de rest) en zijn aanhangers er ondertussen van te overtuigen dat de betovering van Odette een goede zaak is en dat het in haar belang is dat ze een zwaan blijft. Maar Siegfried weet wel beter. Ons land voldoet door de betovering van Odette niet aan de nieuwe Europese regels. Siegfried weet wel wat goed is voor Odette: de Nederlandse particuliere schuld moet naar beneden en het verbreken van de betovering kan daarbij helpen. De tovenaar moet een flinke spagaat maken om Siegfried op een afstand te houden en de hofhouding om de tuin te leiden. De tovenaar heeft gezworen niet te zullen tornen aan de betovering, maar hij weet ook wel dat juist de hypotheekrenteaftrek bij de nieuwe Europese regels er wel eens als eerste aan kan gaan.

Hoe het afloopt? Het eind is net zo onvoorspelbaar als van de verschillende opvoeringen van Het Zwanenmeer. Verdrinken we met zijn allen in het meer? Of wacht er een heroïsche overwinning van het gezonde verstand en structurele hervormingen? In ieder geval blijft Odette voorlopig nog gevangen in de macht van de tovenaar.

november 2011