

In de voorwas voor de presentatie van de nota is de discussie over woonbonnen als alternatief voor de huidige individuele huursubsidie al gestart. De nota stelt experimenten in het vooruitzicht binnen een budgettaire neutrale kader. Een woonbon geeft recht op inkomensondersteuning, los van het huurniveau van een concrete woning, daar waar de huursubsidie afhankelijk is van de hoogte van de huur. Niet iedereen die voldoet aan de inkomenseis heeft nu dus recht op huursubsidie.

Wie de huursubsidie-uitgaven wil beheersen en uitgaat van budgettaire neutraliteit, moet zich realiseren dat bij het landelijk invoeren van een vouchersysteem straks alle bewoners van een goedkope huursubsidie-loze huurwoning die aan de inkomenseisen voldoen, recht hebben op een woonbon. Het totale huursubsidiebudget zal dus sterk worden verdund.

Bovendien is inherent aan een voucherstelsel, dat gewerkt wordt met een gemiddeld bedrag aan ondersteuning voor het wonen. Een hogere huur betekent dan dus niet een hogere bijdrage. Bij de randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit is het onvermijdelijk dat moet worden uitgegaan van een lage gemiddelde bijdrage. Per definitie worden de betere huurwoningen – denk aan de nieuwbouw in VINEX-wijken – voor huurders met een kleine portemonnee onbereikbaar. Hoezo vergroting van keuzevrijheid? In ieder geval niet voor het wonen.

Als het aan de staatssecretaris ligt, wordt de keuzevrijheid van bewoners bij het ontwerpen van nieuwbouwwoningen vergroot, dat is helder. Rechtlíjnig wordt hierbij de eis van dertig procent particulier opdrachtgeverschap geserveerd, met als stok achter de deur het idee van een particulier in plaats van een gemeentelijk voorkeursrecht. Hier stapelt zich beleidskarikatuur op beleidskarikatuur. Het beeld dat in de nota wordt geschetst van groepen ouderen die samen hun woning gaan ontwerpen,

herken ik eerlijk gezegd niet. Ik mis ook het feit dat het particulier opdrachtgeverschap mensen twintig tot vijftientwintig procent extra kost. Bovendien zie ik, ruimtelijk gezien, voor individueel opdrachtgeverschap in bestaand stedelijk gebied slechts beperkte mogelijkheden.

Als het particulier voorkeursrecht – wat mij juridisch nog een knap lastig verhaal lijkt – de opmaat is voor de grondpolitieke agenda van het paarse kabinet die dit najaar zal verschijnen, belooft dit nog veel politiek plezier. Mijn advies is: doe normaal en zet zonder kramp in op meer consumentgerichte projectontwikkeling in de lijn van het kwaliteitshandvest VINEX. Ik denk dan vooral aan ruimere woningen, meer flexibiliteit en keuzevrijheid en meer vrije kavels in de stadsuitleg.

Remkes stuurt erop aan dat de corporaties het maatschappelijk vermogen dat zij beheren, inzetten voor de kwaliteitsslag in de steden. Ik ondersteun dit streven. Een nieuwe Woonwet waarin dit wordt geregeld, is daarvoor een verstandige plaats. In die context van een heldere, maar niet vrijblijvende ordening, kan het model van Priemus prima werken. Zijn volkshuisvestingsvariant werkt mijns inziens beter dan de strikte scheiding van publieke en commerciële taken die Remkes voorstelt.

De *Nota Wonen* kenmerkt zich verder door een forse rijksstuuringspretentie. Bovendien worden fiscale voordelen voor de corporaties afgeschaft. Ik vind dat het Rijk hier niet moet overvragen. Juist in prestatiecontracten op lokaal niveau kan de taak van corporaties op maat worden bepaald. Wat mij betreft vanuit een filosofie van publiek ondernemerschap. Vadertje Staat – in de nota uitbundig aanwezig – met een Planwet aanwijzingsbevoegdheden en rijksprestatie-eisen past meer bij volkshuisvesting in de vorige eeuw dan bij een liberale staatssecretaris die in een marktgericht bestel in een transactiemodel zaken wil bereiken.

Werk Nota Wonen nader uit!

Een gesprek met Henk Draaisma, voorzitter RvB Woningstichting De Key, Amsterdam

KEES DE GRAAF
Freelance journalist

‘E nige tijd geleden had een grote groep corporatiedirecteuren uit het hele land een gesprek met Johan Remkes. De bijeenkomst waarvan ik deel uitmaakte, vond plaats op ini-

tiatief van de staatssecretaris. Tijdens de discussie over de nota merk je dat we over en weer al heel gauw in de sfeer van de casuïstiek belanden. Zo van: dit mag een corporatie wel doen en dit mag niet. Hieruit leid ik af dat de nota op een aantal essentiële punten nader moet worden uitgewerkt.

Volgens Remkes hebben veel van

de reacties van de corporaties op de nota een hoog Pavlov-gehalte. Op de BNG-themabijeenkomst (zie *B&G*, mei/juni, *red.*) had hij ook al aangegeven dat het hem verbaasde dat de klassieke sociaal-democraten, onder wie Hugo Priemus, zoveel beren op de weg zien, terwijl de moderne sociaal-democraten, zoals Duivesteyn, zijn beleid

prima vinden. Ik kan me daar wel iets bij voorstellen, maar ben niet van plan daar aan mee te doen. Wij streven naar een veel inhoudelijker discussie over de rol van de corporaties in de toekomst.

Volgens Remkes is er aan de ene kant geen discussie over de positie van de corporaties. Zij zijn geen verlengstukken van het Rijk. Waar wel discussie over bestaat, is de precieze inbedding van onze maatschappelijke taak. Wanneer je het taakveldschema bekijkt in de *Nota Wonen* (p. 217, red.), kun je daar verschillende opvattingen uit destilleren over wat een corporatie wel en niet mag doen. De afbakening van taken is niet helder. In extreme zin geredeneerd: indien je het schema letterlijk toepast, kan een corporatie zelfs haar kerntaken niet meer uitvoeren, omdat ze dat in concurrentie doet met beleggers die ook goedkope huurwoningen aanbieden en concurrentie bij het Rijk uit den boze is. Dat kan niet de bedoeling zijn. De inhoud van de nota mag dan politiek correct zijn, wanneer we in dit soort discussies vervallen, is hij op onderdelen niet goed. Er is teveel ruimte voor interpretatie. Gelukkig heeft Remkes al aangegeven dat er op diverse punten een verheldering noodzakelijk is.

Remkes zegt zelf: 'wat ik wil, is dat de corporaties enkel en alleen voor de primaire doelgroep bouwen, oftewel mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.' Hij gaat dan volledig voorbij aan het feit dat we dat al honderd jaar niet meer doen. Onze taak past niet bij zo'n enge opvatting. Wij kunnen maar op één moment beoordelen dat we iemand passend huisvesten en dat is op het moment van het tekenen van de huurovereenkomst.

Daarna maken veel mensen carrière in het leven. Nu verdienen ze weinig, straks wellicht meer. Een dergelijke ontwikkeling bevordert de kwaliteit van de stad en daaraan ligt ook het principe van de brede woonmaatschappij ten grondslag; zulke mensen wil je toch ook blijven bedienen?

Wanneer Remkes echt werk gaat maken van die beperkte taakopvatting van de corporaties, zijn we nog niet klaar. Voor zover ik het kan beoordelen, hebben we vrij breed gekozen voor een hybride organisatie, met een duidelijke scheiding tussen de private en publieke taken. Dat geldt al jaren voor De Key. Onze nevenactiviteiten vegen we bewust niet op de grote hoop. Zakelijk

gezien zou dat ook niet zorgvuldig zijn. Onze projectontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht in De Principaal, een aparte organisatie met een eigen jaarrekening en vallen niet onder de verhuurresultaten. Voor mij is dat een belangrijke voorwaarde. Naar de overheid moeten we aangeven dat we rekening en verantwoording willen afleggen en dat we niet schimig in de weer zijn. De transparantie van de sector staat bij ons zeer hoog in het vaandel. Bij iedere maatschappelijke organisatie moet dat van nature in de genen zitten. Je legt intern, extern en aan de maatschappij verantwoording af. Dat laatste moet nog veel meer gebeuren; leg je prestaties maar voor aan de inwoners van de stad en stel je maar kwetsbaar op.

Ook het intern toezicht bij de corporaties verdient bijzonder aandacht. We zijn kapitaalintensieve en maatschappelijke organisaties; daar heb je stevige mensen voor nodig. Maar ook extern, bij gemeente en Rijk, is men niet altijd bij machte om het toezicht goed in te vullen. Onder aanvoering van het Centraal Fonds moet daar een echt professionele club op gezet worden.

De Haarlemmerdijk en Haarlemmerstraat: tien jaar geleden verpauperd, maar na aankopen van De Key behoorlijk opgeknapt en inmiddels een van de meest trendy winkelstraten van Amsterdam





*In de Houthavens
(herontwikkelings-
plan aan de
IJ-oever) zijn wij
één van de
ontwikkelaars*

Onze organisatie wil zich graag als solide en betrouwbare partij positioneren tegenover de overheid, maar dan wil ik wel een bekwaame partij tegenover me, ook als het om toezicht gaat.

Wij zetten onze eigen professionalisering op 1 januari 2001 voort met de oprichting van Lieven de Key, een landelijk vastgoedfonds dat ongeveer 70.000 woningen zal bezitten. Het dagelijks beheer van de woningen blijft bij de zes aangesloten corporaties in Amsterdam, Groningen, Lelystad, Nijmegen, Nieuwegein en Hillegom. Zij behouden ook hun eigen identiteit en lokale verantwoordelijkheid. Op centraal niveau nemen we het waardenmanagement, het vermogensbeheer en de waarborging van onze maatschappelijke doelstelling voor onze rekening. Bij dat laatste aspect hoort bijvoorbeeld ook een denktank voor innovaties; allemaal zaken die je als corporatie zelf veel moeilijker op de rit krijgt.

De nota zou naar mijn idee nog meer aandacht mogen besteden aan het principe dat we geen kloof tussen rijk en arm in steden willen laten ontstaan, een principe dat wij in Amsterdam breed omarmd hebben. Ik ben bang dat wanneer we dit rijksbeleid gaan effectueren, min of meer vanzelf een scherpere tweedeling zal ontstaan. En daar hoor ik Remkes niet over. Zijn 'terug in het hok'-gedachte betekent een marginalisering van de rol van woningcorporaties die met name in de oudere wijken van de grote steden erg veel bezit hebben.

Door de daling van de primaire doelgroep, het beleid van woningverkoop en de daling van de primaire voorraad wordt de door Remkes veronderstelde core-business, oftewel het louter verhuren aan de kansarmen, een heel mager gebeuren. De tweedeling komt dan snel op ons af.

Neem het voorbeeld uit onze discussie met Remkes van een industrieterrein in binnenstedelijk gebied dat moet worden herontwikkeld tot woningbouw. Wij zouden dan voorstellen om daar flexibele, duurzame woningen te realiseren waar je zowel in kunt wonen als werken. Remkes zegt dan: daar moeten de corporaties vanaf blijven. Ze moeten dat aan de markt overlaten. Zo'n reactie heeft veel te maken met zijn beeldvorming van de sector. Blijkbaar vindt hij een industrieterrein tricky klinken en gaan er ineens allerlei alarmbellen rinkelen. Wij vinden het een logisch deel van onze taak.

In de Houthavens (*herontwikkelingsplan aan de IJ-oever, red.*) zijn wij één van de ontwikkelaars. In de aangrenzende Spaarndammerbuurt hebben we 3.000 woningen in bezit, meer dan 90% van de wijk. Wij brengen bij de Houthavens niet alleen onze kennis in, maar ook leggen we de link naar de aangrenzende buurten. Doordat we in de Houthavens niet 30%, maar 40% sociale woningbouw realiseren, kunnen we meer differentiatie in de bestaande woningvoorraad tot stand brengen. In het verleden hebben wij bovendien actief winkelpanden in de Spaarndammerstraat verworven, om deze straat ervoor te behoeden dat ze

nog verder afglijdt. Als straks de Houthavens klaar zijn, moet zo'n winkelstraat er piekfijn bij staan. Hetzelfde geldt voor de Haarlemmerdijk en Haarlemmerstraat: tien jaar geleden verpauperd, maar na aankopen van De Key behoorlijk opgeknapt en inmiddels een van de meest trendy winkelstraten van Amsterdam, met een zeer positieve uitstraling naar de buurt waar wij veel woningen bezitten.

Als ik Remkes beluister, vraag ik me af: mogen we dit eigenlijk wel? Ik blijf echter positief denken; ik maak me sterk dat ook Remkes vindt dat dit soort ingrijpen in de stad straks nog steeds mag.

Een ander belangrijk punt in de nota is de verkoop van woningen. Dat instrument lijkt nu teveel een doel op zichzelf en dat klinkt misschien raar uit de mond van iemand die als eerste in Amsterdam een serieus verkoopprogramma heeft opgezet. Drie jaar geleden namen wij ons voor om 4.000 woningen te verkopen. Inmiddels zijn er 900 daadwerkelijk verkocht. Dat komt niet doordat wij zouden aarzelen, maar omdat de gemeente moeite heeft een en ander op tijd rond te krijgen. We zijn soms twee jaar bezig om de voorgenomen verkoop van een complex woningen daadwerkelijk te effectueren. Remkes geeft weliswaar toe dat de fout niet altijd bij ons ligt, maar vooral zorgelijk is de hardnekkigheid waarmee wordt vastgehouden aan de vermeende positieve effecten van de omzetting van huur naar koop. Bovendien is het de vraag of alle woningen zich wel zo goed lenen voor verkoop. Wat doen we met de duizenden portieketage flatjes in de eenzijdig opgebouwde wijken; niet slecht genoeg om te slopen maar dan wel in de verkoop?

Onderzoekers als Jan Willem Duyvendak en Sako Musterd hebben al lang en breed aangetoond dat dit soort acties niet helpen om gebieden vooruit te helpen. Kortom: het is niet zo simpel. We moeten ervoor oppassen om grote wonderen te verwachten van de verkoop van woningen als het geen onderdeel is van een integraal voorraadbepaald beleid. We moeten de kwaliteit van de totale woningvoorraad bezien en daar een breed scala aan ingrepen op los laten: goede woningen worden goed onderhouden, kleine en versleten woningen worden uit de markt gehaald, weer andere woningen worden verkocht of opgeknapt en samengevoegd. Zo bezien moet de verkoop van woningen een integraal onderdeel vormen van het stedelijke transformatiebeleid.'