

Om al deze beheerstaken goed te kunnen vervullen, is het noodzakelijk dat corporaties ook op winstgevende markten kunnen functioneren. Daar zullen ze uiteraard met concurrentie op een level-playing field worden geconfronteerd. Daar is niets mis mee. Gelukkig zijn er al voorbeelden van samenwerkingsconstructies tussen corporaties en projectontwikkelaars. Ook de projectontwikkelaar kan zich niet beperken tot bouwen en dan wegwezen. Ook hij wil een rol in beheer spelen. Projectontwikkelaars kennen de markt als geen ander, corporaties weten als geen ander wat beheren is. Laat het aan beide partijen over om tot samenwerkingsconstructies te komen. De gemeenten staan daarbij niet afzijdig, maar nemen in hun voorwaarden voor gronduitgifte op dat alle ontwikkelende partijen, of ze nu een zuivere marktpartij of een sociale onderneming zijn, vanuit hun verdiensten bijdragen aan de kwaliteit van het geheel, waarvan hun eigen project meer een deel is. Een sterke gemeentelijk regie is dan niet uit den boze.

**C**orporaties zullen ook uit hun eigen bezit woningen verkopen, wat een goed inzicht betekent in de toekomstige verhuurbaarheid van hun bezit in relatie tot de markt van nu. Daarin moet het Rijk niet te sturend willen optreden en dus geen taakstellende aantallen opleggen. Er is geen enkele aanleiding de verschillende partijen meer aan banden te leggen door een veelheid aan visies op Rijks- en provinciaal niveau gecombineerd met aanwijzingsbevoegdheden.

'Last but not least', er valt voor beide partijen nog heel wat te doen om de woonconsument tot een volwaardige partij te maken in de keuze en de beschikkingsmacht over het onroerend goed. Huurders klagen steen en been over gebrek aan mogelijkheden om binnen hun woningen de door hen verlangde indeling en voorzieningen aan te brengen. Van het luisteren naar de woonpreferenties van kopers en huurders is tot nu toe weinig sprake. De markt wordt eenzijdig gezien

als het speelveld van instituties en ondernemingen, de woonconsument heeft in feite het nakijken.

De nota van de staatssecretaris heeft *Wensen* uit de titel goed uitgewerkt en kondigt verankering in de nieuwe Woningwet aan. Prima. Het ruimbaan geven aan particulier opdrachtgeverschap ligt in deze lijn en is een uitdaging voor corporaties, ontwikkelaars en gemeenten.

Kortom, ik zit grotendeels op de lijn van Hugo Priemus, met een verbreding naar een ander soort – wellicht tijdelijke – hybride organisaties waarin sociale ondernemingen en marktpartijen samengaan. Dat sommige corporaties lid zijn geworden van de NEPROM – en dat dat ook kon – is een goed teken van vernieuwing.

De nieuwe beleidsnota doet onrecht aan corporaties als instituties door ze 'on probation' als hybride organisaties voor het komend decennium te accepteren, of moet ik zeggen te gedogen. Waarom niet voluit het bestaansrecht erkennen van organisaties die vanuit hun bijzondere taak beter dan marktpartijen geschikt zijn die taak te vervullen? Het begrip sociale onderneming verdient het te worden uitgewerkt door een eigen commissie. Nederland wordt benijd om deze vorm van ondernemen, die ons land tot een land heeft gemaakt waar weinigen aan de kant zijn blijven staan.

Het uitvoeren van beleidsvoornemens kost tijd, tijd om in de samenleving en haar instituties te bezinken, tijd om te implementeren en tijd om daadwerkelijk daaraan te werken. De politiek is ongeduldig en verandert steeds van optiek. In de periode Heerma/Tommel is de verzelfstandiging van de corporaties hoofdthema geweest van het beleid. De daarbij behorende instituties zijn inmiddels van de grond gekomen en worden getest op hun effectiviteit. Nu weer veranderen van optiek, wijzigen van het toekomstperspectief, werkt verlamdend en ontmoedigend en slurpt energie. Geef de sector de tijd de verzelfstandigingslijn goed uit werken, daar komen geen brokken van, integendeel.

# Wonen na 100 jaar Woningwet

**PIM VERMEULEN**  
Lid Raad van Bestuur  
nv Bank Nederlandse Gemeenten

**N**a honderd jaar Woningwet zijn we de volkshuisvesting voorbij. Remkes wil het over wonen hebben. VROM wordt WROM.

Ik hoor opvattingen, die dat betreuren, maar al snel is ook sprake van een woordenspel. Want waar ging het om in die eeuw woningwet – vooral in de tweede helft daarvan – en waar zal het om gaan nu wij het millennium zijn gepasseerd? En vooral, omdat de geschiedenis nooit kan en moet worden verloochend: wat is er bereikt?

De volgende feiten en kenmerken zijn naar mijn oordeel dan van belang. De helft van de woningvoorraad op Nederlandse bodem bestaat uit huurwoningen. De andere helft is van de bewoners zelf. Dat verandert snel door wijziging van de vraag ook op dit punt, uiteraard mede gevoed door huurbeleid en fiscaliteit. Maar één ding staat

vast: 80% van die helft huurwoningen is eigendom van de sociale verhuurders; dat is in internationale verhoudingen uniek. Vooral het volkshuisvestingsbeleid van de naoorlogse wederopbouw en het stadsvernieuwingsbeleid vanaf medio de jaren '70 hebben het hoge peil van sociale woonbeschaving tot stand gebracht. Een resultaat van gezwinde samenwerking van rijk- en lokale overheid met wat zo mooi in de woningwet heet: de 'toegelaten instellingen' = woningcorporaties. Een resultaat vooral, om – kan het zijn met zijn allen – trots op te zijn.

In de kern is volkshuisvestings- of woonbeleid steeds het voor elkaar krijgen van het juiste aantal woningen, van de juiste kwaliteit, op de juiste plek, voor de juiste prijs. Demografische ontwikkelingen, de gemiddelde woningbezetting, ruimtelijke ordening, inkomens- en koopkrachtontwikkeling, het antwoord op de vraag welk deel van het inkomen aan wonen besteed kan/moet worden, zijn steeds de bepalende factoren. Decennia lang – tot medio de jaren '90 – is sprake van een sterk collectieve, centraal aangestuurde beleidsvorming en aanpak. Aantal, kwaliteit, prijs en plek komen tot uitdrukking in woningbouwprogramma's, contingenten, de verdeling daarvan over de provincies en vervolgens de regio's, in de wenken & voorschriften en de bouwverordening / het bouwbesluit, in het jaarlijkse huur- (verhoging)-beleid, de woonruimteverdeling, de objectsubsidies en de individuele huursubsidie, in de plansoorten van onze ruimtelijke ordening zowel op rijksniveau als bij de provincies en de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen in samenhang met vele lokale volkshuisvestingsplannen. Tot slot in het stadsvernieuwingsfonds en de (Vinex)locatiesubsidies en heden ten dage in het grote stedenbeleid en de integrale stedelijke vernieuwing.

Zoals gezegd: tot medio de jaren '90. De kwantitatieve vraag lijkt in evenwicht gekomen met het aanbod. Het decennia lange aantal tekort lijkt te zijn weggewerkt, het spook van de woningnood is overwonnen. Een historisch gezien lange periode van economische groei en stijging van de welvaart alsmede relatief lage (hypotheek)-rente doet in een paar jaar de kwalitatieve vraag veel sneller

stijgen dan de mutatie in het aanbod door nieuwbouw, herstructurering en renovatie kan bijbenen. Althans als we de wet van de grote getallen hanteren, want de lokale en regionale verschillen zijn groot. En dat verschil is er in mijn waarneming al op een relatief kleine schaal. Dus niet alleen tussen 'het Noorden en de Randstad of het Midden des Lands', maar ook tussen Delfzijl en Appingedam, tussen Leeuwarden en Heerenveen, tussen Lelystad en Almere, tussen de Grachtengordel en de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam, tussen Kratingen en Delfshaven, Hoogvliet en Spijkenisse.

De tijd van macro-collectieve opvattingen, beleidsvorming en aanpak door gedetailleerde centrale sturing is definitief voorbij. Een juist aanbod qua aantal, kwaliteit, prijs (huur en koop!) op de juiste plek vraagt op gedetailleerd schaalniveau om oog voor marktanalyse via vraagsturing. Waarbij ook de 'vragers op de

*... vooral het volkshuisvestingsbeleid van de naoorlogse wederopbouw en het stadsvernieuwingsbeleid vanaf medio de jaren '70 hebben het hoge peil van sociale woonbeschaving tot stand gebracht...*



markt' – u en ik en wij allemaal dus – zich in een ongekende variëteit hebben geëmancipeerd. Starters, vergrijzing, tweeverdieners, alleenwoners, asielzoekers, immigranten en gezinshereniging, gehandicapten en één- en twee-oudergezinnen met jonge- en oudere kinderen, daklozen en internetters, oudere jongeren en jongere ouderen bepalen (onder meer!) het spectrum.

Kenmerk van het aanbod is vandoord dat de woning in zijn buurt en wijk lang meegaat en bedrijfseconomisch lang mee moet: een woning is geen automobiel. Daar is bij gekomen dat de kwaliteitsvraag zich snel heeft gedifferentieerd en verbreed naar leefbaarheid, veiligheid van portiek, straat, buurt en wijk en de beschikbaarheid van voorzieningen. De kwalitatieve veroudering gaat sneller dan de technische veroudering. Daar staat tegenover dat ruim een miljoen huishoudens huursubsidie ontvangen en het aantal rechthebbenden daarop nog steeds hoger wordt ingeschat. Ook moet niet worden veronachtzaamd, dat verhuizen naar een andere woning voor vele huishoudens een forse uitgavenpost betekent: een woning is geen pak melk, dat je ook in de andere supermarkt kunt kopen.

Staatssecretaris Remkes staat voor de opgave om beleidsmatig chocola te maken van deze – overigens uiterst boeiende, krioelende kruiwagen van de snel veranderende omgevingsfactoren – in de maatschappelijke werkelijkheid. En met hem uiteraard alle andere betrokken actoren, gemeentebesturen en woningcorporaties voorop, kan het zijn in een uitgekende functionele samenspraak met bewoners.

**D**aar ligt dan ook mijn eerste reactie op de ontwerpnota, een doorwrocht verhaal met prima analyses en dito voorstellen, maar hoe krijgt hij – en met hem dus vele anderen op de werkvloer van de samenleving – het morgenochtend om half negen allemaal voor elkaar?

In dit kader schieten wij naar mijn mening niet veel op met al dan niet op hoge toon vanuit de dakgoot gegeven commentaren, waarin wordt aangegeven dat de woningcorporaties de dupe zijn van deze beleidsvoorstellen, het lokale publieke bestuur ook niet meer is wat het geweest is en sprake zou zijn van re-centralisatie van beleid. Het zal aankomen op het met elkaar creëren

van stimulansen en daarvoor benodigde beleidsruimte – juist ook in uitvoerende zin! – om steeds op lokaal en regionaal niveau (zie hiervoor) de gedetailleerde antwoorden te vinden door middel van innoverende en creatieve oplossingen.

Dit houdt in dat visie moet worden ontwikkeld op de wijze waarop betrokkenen met elkaar samenwerken, zonder uit te komen op veel discussie over de macht van de beleidsbepaling en die van de uitvoering. Je hoort wel eens – in fraaie poldermodel-terminologie – dat er onduidelijkheid is over de regierol. Ligt die bij de overheden (Rijk, gemeente) of bij de almaar meer fuserende en groter wordende woningcorporaties, immers voor 80% eigenaar van het huurdeel van de woningvoorraad? Wat bedoelen we dan met die regierol? Hebben we het over de ouderwetse dirigent van het symfonieorkest, die de orkestleden autoritair zijn wil oplegt of over de regisseur van het toneelstuk, die de individuele kwaliteiten van zijn acteurs tot volle rijkdom laat komen? Naar mijn oordeel hebben alle betrokkenen belang bij een gezamenlijk eigendom van de uit analyse blijkende – en dus op lokaal en regionaal niveau sterk verschillende problemen en een gezamenlijk eigendom van de oplossing daarvoor.

Juichen dus over de opvatting van de staatssecretaris, dat de institutionele betekenis van de woningcorporaties de komende tien jaar recht overeind blijft. Dat betekent doorgaan met sociaal ondernemerschap naar de hoogst mogelijke woonbeschaving in steeds weer nieuwe omstandigheden. Het karwei is nooit af. Doorsteken naar de markt van het commerciële woningvastgoed, inclusief opgeven van de toelating en uiteraard afrekenen met de overheid van het maatschappelijk opgeslagen kapitaal (de corporatie heeft geen eigenaar!!) kan niet en is vooral onzin.

Anderzijds betekent dat ook ruimte krijgen. Ruimte voor beleidsbepaling, ontwikkeling van sociale koopwoningen, eigendomloos woningbeheer, (maatschappelijk verantwoorde) verkoop, rendabel en vooral onrendabel (her)investeren, enzovoort. Naar de maat en noodzaak van steeds weer verschillende lokale omstandigheden.

**A**rtikel 70 van de bijna 100 jaar oude Woningwet – die bepaalt dat er alleen gewerkt mag worden in het belang van de volkshuisves-

ting (nu dus het wonen in de meest brede zin) – houden we dus vooral in ere. Dat betekent, dat het moeten gaan betalen van vennootschapsbelasting – ook voor bepaalde 'af te zonderen' activiteiten – of het weer terugstorten van het rentevoordeel op door het Waarborgfonds gegarandeerde leningen op de kapitaalmarkt, rigoureus moet worden betiteld als het rondpompen van geld en in ieder geval minder mogelijkheden voor corporaties tot gevolg heeft om ook financieel hun maatschappelijk vermogen in te zetten. Dat moet dus worden afgewezen. Deze uitkomsten van het MDW-onderzoek van de corporatiesector en de noodzaak van het creëren van het zogenoemde 'level playing field' is vooral voer voor theoretische markteconomen. Het hieruit voortkomende 'welvaartsvoordeel' is nimmer aangetoond. Woningcorporaties zijn vooral concurrenten van elkaar.

Dat vraagt tegelijkertijd om financiële en bedrijfseconomische transparantie en verdere professionalisering van benchmarking en intern en extern toezicht. Laten we daar morgen aan beginnen. En ook met gezamenlijke (overheden, corporaties en bewoners) uitvoerende acties. Want de staatssecretaris heeft gelijk: er moet een flink schep bovenop! De Bank Nederlandse Gemeenten en haar dochter OPP staan er klaar voor. Want, zoals gezegd: het karwei is nooit af. Veel succes.

