

Verslag bijeenkomst wonen - PvdA Netwerk Ruimte

10 januari 2013, 20.00 – 21.45 uur – Utrecht

Op 10 januari jl. organiseerde het PvdA Netwerk Ruimte een themabijeenkomst over de toekomst van wonen. Barend Wind van het Netwerk leidde de discussie tussen de het panel en de zaal. Het panel bestond uit:

- Marja Elsinga (onderzoeksbureau OTB/TU Delft)
- Harry van der Heijden (onderzoeksbureau OTB/TU Delft)
- Jeroen Frissen (directeur Strategie & Beleid bij Ymere)
- Rolf van der Weide (oprichter van fFarwest en nu werkzaam bij een Utrechtse corporatie)

Wind opende de avond met een rondje langs het panel met de vraag wat hun ideale volkshuisvestingssysteem is. Marja Elsinga vindt dat een systeem dat ervoor zorgt dat iedereen een dak boven het hoofd heeft in een goede buurt. Ieder land doet dat op de eigen manier. In de Nederlandse traditie is koopsector is belangrijk geworden. Ze vraagt zich af in hoeverre woningbezit deel is van de welvaartsstaat. Elsinga ziet een chronisch gebrek aan visie op huursector. Er moet visie komen wat de sociale huursector moet doen. Er moet gekozen worden dat óf corporaties onderdeel van de markt zijn, maar ook sociale meerwaarde leveren, óf dat corporaties enkel dienen als sociaal vangnet. Ze vindt het goed dat er regels worden gesteld hoeveel mensen mogen lenen. We moeten wennen aan het feit dat niet iedereen meer een huis kan kopen. Voor de mensen die er tussenin vallen moet wel een oplossing worden gezocht.

Jeroen Frissen geeft aan dat we in de afgelopen 100 jaar hebben gedaan wat de sociaalliberalen 100 jaar geleden voor ogen hadden. Er is een sterke corporatiesector en dat hebben we op een manier geregeld die geen druk legt op Rijksbegroting. Maar de maatschappij vindt dat er teveel geld in die sector zit. Je moet wel goed nadenken hoe dat geld eruit gehaald wordt. Hoe het nu wordt voorgesteld (ieder jaar 2 miljard!), dan is corporatiesector binnen vier jaar teneinde. Dat vindt hij doodzonde. De kracht dat iedereen kan wonen is volgens hem het beschermen waard.

Harry van der Heijden geeft aan dat er meerdere modellen zijn in de wereld: je hebt grofweg het model dat sociale huursector een afgeschermd geheel is (Engelse model) en je hebt het model van min-of-meer zelfstandige non-profitorganisaties (NL model). Als je zo doorgaat met huidige beleid wordt het snel van tweede naar eerste model. En daar moeten we dan vervolgens ook wel geld in gaan pompen. Dat moeten we niet willen. Er is ook veel fout gegaan in de sector, maar daar moet je regulering op zetten. Waarom zet je capaciteit van corporaties niet in om te gaan bouwen. Nu tap je het af en maak je meer kapot. Je kunt bijvoorbeeld kiezen voor concessiemodel: met elk type verhuurder spreek je af dat ze voor een bepaalde periode woningen in een sociaal model verhuren.

Rolf van der Weide geeft aan dat er ook in combinatie met zorg veel aan de hand is. Veel kostprijs verlagende subsidies komen bij de verkeerde mensen terecht. Scheefhuurders worden enorm gepakt volgend jaar. Het tempo waarin dit nu wordt gedaan is een slachtpartij. Als dit zo doorgaat kun je

kleine woningen in binnenstad in Utrecht niet meer sociaal verhuren. Je moet je de vraag stellen of je het via subject- of objectsubsidies doet. Via objectsubsidies gaan gezinnen eruit vallen in bijvoorbeeld Utrecht. Hij is tegen selectie aan de poort. Hij vindt dat de consequenties eerst goed verkend moeten worden. Hij vindt ook dat je de grenzen van de WOZ moeten differentiëren. Nu worden we volgens hem een nieuw systeem ingerommeld. Dit staat ook in het rapport van de SER: doe het afgewogen en zorgvuldig.

Vervolgens werd vanuit de zaal gevraagd of particulier opdrachtgeverschap niet een belangrijk deel van de oplossing is. Het is namelijk ook een manier om woningen te laten bouwen om te voldoen aan de behoefte van mensen en die betaalbaar is.

Van der Weide gaf hierop aan dat het als het om nieuwbouw gaat inderdaad een oplossing is, maar slechts een heel klein deel van oplossing van de woningbehoefte is nieuwbouw (1%). Je moet grotere veranderingen teweeg brengen.

Van der Heijden gaf vervolgens aan dat de constante factor in de woningmarkt het continue woningtekort is. Wij hebben in Nederland gekozen om het via grootschalige en geplande woningbouw op te lossen. Dat is samengegaan met confectiewoningen. Is puur op doorstroming gericht. Het prijseffect is volgens hem niet zo groot bij particulier opdrachtgeverschap. Komende jaren moet je differentiëren, misschien via collectief particulier opdrachtgeverschap, Koopgarant e.d. Je moet ernaar streven om mensen keuze te bieden.

Daarna werd de vraag gesteld of betaalbare woningen niet kern van beleid zijn? De 2 miljard die nu per jaar weggehaald wordt bij corporaties kun je bij huurtoeslag neerleggen. Middenkomers hebben grootste problemen met betaalbaarheid. Bereikbaarheid, betaalbaarheid en zekerheid zouden de kern moeten zijn van woonbeleid van PvdA.

Frissen noemt het huidige kabinetsbeleid typisch VVD beleid. Ron Hillebrand merkt vanuit de zaal op dat wanneer de huurbrief in 2014 op de mat valt, de PvdA te maken krijgt met een gigantische opstand. Een paar miljoen huishoudens krijgt een enorme huurverhoging. Susan Cohen Jehoram riposteert dat het met name gaat om 'modalen', die worden nu enorm gesubsidieerd. Volgens Frissen zijn de huren in de randen van de stad het hoogst en daar gaat huur ook met het meest omhoog.

Vervolgens werd gevraagd wat betaalbaarheid in de visie van de PvdA zou moeten zijn. Frissen geeft aan dat hij als Ymere niet per se meer huur wil ophalen. Differentieer prijzen: maak populaire woningen duurder en minder populaire woningen goedkoper: zo krijg je niet per se meer binnen, maar differentieer je goed. Het is erg als mensen voor inferieure woningen teveel betalen. Elsinga geeft aan dat prijzen qua huren omhoog gaan, maar middeninkomers krijgen sowieso al veel voor



hun kiezen. Als je normen van betaalbaarheid aanhoudt, moet je daar voor reserveren. Van der Weide vindt dat de weg van impliciete subsidies teveel wordt ingezet. Gezinnen komen enorm in de problemen. Frissen vindt dat we moeten nadenken of locatie een rol moet spelen.

De stelling wordt geponeerd dat schaarste opnieuw gedefinieerd moet worden. We weten niet wat schaarste in woningmarkt is. Frissen geeft aan dat zijn corporatie precies weet wie zich op woningmarkt kan redden en wie niet. Van der Weide vraagt zich af welk verband nu feitelijk zit tussen technische kwaliteit en de WOZ-waarde: er is bijna perfecte samenhang, maar locatie is van groot belang. Ter Heijden geeft aan dat om met schaarste om te gaan, het prijsmechanisme van belang is. Het kan ook via een wachtlijst. Dat laatste is eigenlijk niet eerlijk, daarom moet je bijbouwen en dat kost geld. Je zal oplossing moeten vinden waarbij je de prijs van een huurwoning in overeenstemming moeten laten komen met kwaliteit en locatie. Je moet de huizen prijzen als markt, maar niet helemaal in corporatie (want non-profit). Je hebt vervolgens instrument objectsubsidie voor gemengde wijken e.d.

Ron Hillebrand geeft vanuit de zaal aan dat de huidige markt niet als markt functioneert. De schaarste houden we in stand met ons bouwbeleid. Uiteindelijk moet je echt gaan liberaliseren, maar dan moet de markt van vraag en aanbod ook echt functioneren, dat duurt 20 jaar om dat te bereiken. Eindmodel is liberalisatie en aan onderkant geef je dan een toeslag. Hij ziet het ook in de achterstandswijken: daar wonen geen mensen met hoge inkomens, die vertrekken. Die uitsortering wordt wel groter door het bouwbeleid, dat is niet makkelijk op te lossen, omdat nieuwbouwproductie te laag is.

Daar wordt door een ander in de zaal ingebracht dat ze tegen marktwerking in de woningmarkt is.

Wonen is essentiële voorwaarde voor mensen. Op het moment dat je zegt dat we willen dat mensen een woning mogen hebben als ze die zich niet kunnen veroorloven, dan ben je de markt voorbij. Ze is een voorstander voor een beschermde en vrije sector. In beschermde sector kan iedereen terecht en je betaalt daar 20% van inkomen als flexibele huur.

Frissen geeft hierop aan dat Nederlandse corporatiesector genoeg kan nemen met lagere winsten, maar dan moet je er geen 2 miljard uit halen. Er hoeft geen geld bij, er kan zelfs wat geld af. Zo hou je grote sector over met weinig rendement en dat is goed.

Uit de zaal wordt gevraagd wat er aan de huidige wachtlijsten gedaan moet worden. Van der Heijden geeft aan dat België en Ierland inkomensafhankelijke huren hebben. Ook in Nederland hebben we geëxperimenteerd met Huur op maat. Je moet wel uitspraak doen over kwaliteitsniveau huis, want anders zijn de wachtrijen bij de villa's enorm.

Hij wil wel nog kwijt dat we het vanavond bijna alleen maar over inkomen hebben. Corporaties doen veel meer (en zouden dat ook moeten doen): er zijn ook veel sociale problemen. Die zitten meer in

corporatiewijken dan eigen-woning-wijken. We moeten sociale huursector ook zien als oplosser sociale problematiek. Dat maakt deel uit van stip op de horizon.

Victor Brettschneider geeft aan dat trends voor lange termijn al inzichtelijk zijn: neem bevolkingsgroei, krimp en verstedelijking. Over vijf à tien jaar begint trend van minder gezinnen met kinderen, meer bouw voor 1 à 2 persoonsgezinnen. Hij pleit daarom voor op elkaar afgestemd regionaal gedifferentieerd woonbeleid. Iemand uit de zaal valt hem bij: “We constateren landelijk dat er gedoe is in de sector. Dat pakken we landelijk aan, moet je lokaal doen. Als we rol corporaties serieus nemen, moet je meer lokaal/regionaal oplossingen zoeken.”

Frisse is het hier helemaal mee eens. Dat is nu juist een van de krachten van ons huidige corporatiesysteem. Corporaties pakken problemen ook regionaal op. Rijksregelgeving die corporaties dwingt om zich te richten op basistaken, biedt geen ruimte om lokaal te doen wat lokaal nodig is.

Elsinga geeft hierop aan dat op het lokale niveau de grote problemen niet zitten. Probleem zit op landelijk niveau. Het grote probleem is het grote negatieve imago van de sector. Zij zet als stip op de horizon: ‘Social Enterprises’. Dit gaat uit van oplossingen van oplossingen sociale problematiek door ‘maatschappelijke ondernemingen’, zoals corporaties. Je moet verder uitwerken wat corporaties betekenen in *social value*. In België heb je sociale verhuurkantoren, dat werkt goed. Is andere manier van denken.

Ron Hillebrand geeft aan dat Nederland naar Europa moet om belachelijke discussie over staatssteun van tafel te krijgen. Die grens van 34.000 euro is belachelijk. Je moet het eigendomsneutraal doen (geen verschil huur/koop). Het lekt weg in grondprijs. Je moet markten heel langzaam transformeren (20 jaar tijd voor nemen). Ter Weijden zegt hierop dat je moet afzien van groot deel van die 2 miljard, trek het breder (ook met zorg). Je moet goede verbindingen maken met sociale instituties om ons heen (bijvoorbeeld zorg). Als je naar aanbestedingsmodel gaat, is dat weg.

Susan Cohen Jehoram zegt vervolgens dat de discussie in Brussel is aangewakkerd omdat particuliere sector zegt: sociale sector concurreert oneerlijk. Dat is ook reden dat onze pensioenfondsen niet investeren in woningen in Nederland. Pensioenfondsen moeten wat haar betreft ook in Nederland investeren. Dit krijg je bijvoorbeeld via erfpacht voor elkaar. De huur wordt een veel grotere markt.

Hillebrand vult aan dat we in Nederland onvoldoende kijken naar kwaliteit van de woning. Er zijn systemen om hier rekening mee te houden, daar moet de PvdA over nadenken. Bij kwaliteit hoort ook locatie.

Daarop vraagt iemand uit de zaal wat kwaliteit van wonen dan is. Een wijk moet volgens hem gedifferentieerd zijn. Mensen moeten niet verloren in een wijk wonen. Dat komt te weinig aan de orde. Je zal geld uit particuliere sector moeten meenemen.

Victor Brettschneider pleit daarom voor sociaal ondernemerschap: wat kun je doen om kleine bedrijfjes kans te geven om in wijken wat aan werkloosheid te doen. Corporaties moeten die ruimte

ook krijgen. Hij vindt dat er een nieuwe golf van stadsvernieuwing moet komen, ook met duurzaamheidsaspecten. Achterstand wordt nu alleen maar groter. Dit kan bijvoorbeeld door een wijk- en dorpsvernieuwingsfonds.

Een ander uit de zaal stelt vervolgens de vraag wat volkshuisvesting nou eigenlijk is. 60 tot 70 procent van mensen wil zich gedragen als woonconsument. In onderkant markt zitten mensen die 'object zijn van zorg' zijn. Hoeveel dat er zijn weten we niet. We stellen woonconsumenten nu gerust en worden bediend via Rijkssysteem dat is gebaseerd op zorg.

Ten slotte krijgt het panel het laatste woord. Elsinga stelt zich de vraag wat volkshuisvesting nou eigenlijk betekent. Ze vindt dat we daar een goed antwoord op moeten hebben, zeker als het gaat om toekomst van corporaties. Ze wil aansluiten bij het Europese verhaal van 'social enterprises'.

Frissen pleit ervoor om zuinig te zijn op wat je hebt en om trots te zijn op wat je hebt opgebouwd. Gooi kind niet met badwater weg. Eerst nadenken. Er moet een corporatiesector komen die blijft hangen tussen markt en overheid in, die moet eigenwijs zijn en slagkracht hebben. Maar ook niet kan doen wat ze wil. De pubertijd van corporaties is voorbij. Nauwe banden met de overheid zijn nodig, maar als corporatie moet je zelf geen overheid worden.

Van der Heijden ziet dat we in de naoorlogse periode enorm veel geld in volkshuisvesting hebben gestopt. Daar hebben we iets moois mee gemaakt. Vervolgens heeft markt het overgenomen, maar markt heeft heel veel kwaliteit gefinancierd. We leefden wel op de pof, dit betekent dat wonen duurder wordt. Niet de prijs van een woning, maar het wonen zelf is belangrijk. Zit nog niet in CPB berekeningen. Betaalbaarheid is belangrijk.

Van der Weide pleit voor een kleinere sector. Meer focus op beheer en mensen die zorg nodig hebben. Corporaties moeten en kunnen daar belangrijke rol in spelen.