

wonen zonder staatssteun

ir Frank Bijdendijk

Een pleidooi voor
eerlijk delen
van kwaliteit





wonen zonder staatssteun

Een pleidooi voor eerlijk delen van kwaliteit

Verantwoording van de auteur

Vijfentwintig jaar ben ik algemeen directeur van Het Oosten. Het Oosten is een woningcorporatie, die zijn bestaansrecht ontleent aan het realiseren van doelen binnen de volkshuisvesting. Daarom interesseert het mij wat er in de volkshuisvesting gebeurt. Ik heb daarvan nu een kwart eeuw meegeemaakt. En daarom durf ik er iets over te zeggen. Wat mij opvalt is dat nooit eerder zoveel kritiek op corporaties bestond en tegelijkertijd corporaties nooit eerder zoveel 'zelfstandig' presteerden als zij nu doen. Kennelijk zijn wij aangelopen tegen fundamentele problemen en fundamentele misverstanden. Het wantrouwen lijkt te worden gecultiveerd. En de discussies worden inmiddels in demagogische termen gevoerd. Er moet iets veranderen, dat is wel duidelijk. De discussie verstomt niet vanzelf. Ik denk dat we het moeten zoeken in het systeem: de structuur van de volkshuisvesting, de verhouding tussen overheid en burger en de verhouding tussen corporatie en maatschappij. Daarover gaat dit essay.

Frank Bijdendijk

- ① Onopgeloste woonproblemen
- ② Zestig jaar overheidssturing
- ③ Staatssteun
- ④ Kwaliteit van wonen en leven
- ⑤ Kwaliteit is waarde
- ⑥ Eerlijk delen van kwaliteit
- ⑦ Een volkshuisvesting gebaseerd op marktwerking
- ⑧ Wonen zonder staatssteun

Onopgeloste woonproblemen

Wat is er toch aan de hand met het wonen in Nederland? Met de beste bedoelingen heeft de rijksoverheid zich zestig jaar intensief bezig gehouden met de volkshuisvesting, met woningnood, met de bouw, met huurprijsbeleid, met bevordering eigen woningbezit, met stadsvernieuwing. In die zestig jaar is het nog steeds niet gelukt om alle Nederlandse burgers kwaliteit van wonen en leven te bieden. Want op dit moment signaleert het rijk dat er tientallen probleemwijken zijn: wijken die een eenzijdige bevolkingsopbouw kennen, wijken waar mensen zich niet altijd veilig voelen; waar mensen langs elkaar leven; waar het niet echt fijn wonen is. In die zestig jaar is het ook niet gelukt evenwicht te realiseren op de woningmarkt. Dat geldt zowel voor de huur- als voor de koopsector. In de huursector hebben we enorm veel gebouwd. De sociale sector omvat zo'n 35% van de totale woningvoorraad, veel meer dan strikt genomen nodig voor de mensen met lage inkomens.

Maar in die huursector komen te weinig goedkope sociale huurwoningen vrij voor diezelfde mensen met lage inkomens.

Mensen met hogere inkomens houden goedkope sociale huurwoningen bezet. Waarom zouden ze hun lage huur opgeven? De laatste tien jaar ligt het accent in de bouw op het toevoegen van koopwoningen. In 1995 bestond de Nederlandse woningvoorraad nog voor 45% uit koopwoningen, in 2005 voor 55%. In die koopsector stijgen de prijzen ondanks de hoge productie al jarenlang harder dan de geldontwaarding. Voor jonge mensen die net beginnen – starters – is er op die markt geen entree. Ook hier geldt wie goed zit blijft zitten.

We zijn dus geconfronteerd met een meervoudig probleem dat onopgelost is gebleven. We hebben te weinig en verkeerd verdeelde kwaliteit van wonen. We hebben meer dan genoeg maar verkeerd verdeelde goedkope huurwoningen en we hebben een voorraad dure koopwoningen en zijn niet in staat koopwoningen goedkoop nieuw te bouwen. En dat terwijl de overheid zestig jaar heeft gestuurd. Zou dat meervoudige probleem misschien iets te maken hebben met die overheidssturing?



De overheid nam het initiatief, voerde subsidies en regelgeving in om de bouwproductie te versnellen in het kader van de woningwet

Het huidige stelsel van overheidssturing op de woningmarkt is een erfenis uit de jaren direct na de tweede wereldoorlog. 500.000 woningen waren er in de oorlog verwoest, 2.000.000 mensen zonder huis. Woningnood was volksvijand nummer één. Die vijand moest zo snel mogelijk verslagen worden. De geboortegolf volgde, de gezinsverdunding – mensen scheidden vaker en werden ouder – , de invoering van het recht op zelfstandige huisvesting vanaf het 18e levensjaar en vervolgens de migratiegolf. In ons land hield de kwantitatieve woningnood daardoor aan tot in de jaren negentig van de vorige eeuw, vijftig lange jaren. Logisch dat de overheid zich dat aantrok. Het was in de jaren na de tweede wereldoorlog ook eigenlijk alleen de overheid die in staat was voldoende kapitaal aan te trekken voor deze opgave. Particulieren noch bedrijven waren daartoe voldoende in staat. Een ander argument voor haar ingrijpen vond de overheid in de geleide loonpolitiek. Ons land was een exportland. Goedkoop wonen betekende dat de lonen laag konden blijven en dat bevorderde de concurrentiepositie. Kortom de overheid nam het initiatief, voerde subsidies en regelgeving in om de bouwproductie te versnellen in het kader van de woningwet die al vanaf 1901 bestond. Zij voerde in 1947 de Woonruimtetwet in, later opgevolgd door de Huisvestingswet.

Dit stelde haar in staat de beschikbare woonruimte rechtvaardig te verdelen en desnoods zelfs te vorderen. En in 1970 werd de individuele huursubsidie – thans huurtoeslag genoemd – ingesteld, die niet gericht was op verlaging van de stichtingskosten van de woning maar op verlaging van de lasten voor de huurder in persoon. In 1979 werd de Huurprijzenwet woonruimte als aparte wet ingevoerd. Dit leidde vanzelfsprekend tot centrale sturing en planning via regelgeving en subsidiestromen. Primair was dit stelsel gericht op mensen die niet zelfstandig op de vrije markt in hun eigen huisvesting konden voorzien. Om de huisvesting van brede lagen van het volk ging het, vandaar de term volkshuisvesting.

In de koopsector bestond al ver voor de tweede wereldoorlog de hypotheekrenteaftrek. Hoewel later uitgelegd als het middel bij uitstek om eigen woningbezit te stimuleren is deze aanvankelijk alleen maar ingevoerd met de bedoeling om voor de heffing van Inkomstenbelasting de inkomsten uit een eigen woning zuiver te kunnen bepalen. Na de oorlog kwamen daar nog premieregelingen bij die de kostprijs van de woning direct verlaagden. Tot in de tachtiger jaren van de vorige eeuw bestonden de premie A (voor het goedkoopste segment) en de premie B regeling (voor het iets duurdere segment). Ook beleggers konden in die tijd profiteren van overheidssubsidies. In alle gevallen waren ook deze subsidies gekoppeld aan regelgeving met betrekking tot de woning zelf.



Allemaal getrouwd. Alle mannen werken buiten de deur en hebben een autootje. Alle vrouwen volgen hun man en staan in de keuken. Allemaal hebben ze twee kinderen, die buiten willen spelen

De rijksregulering en de centrale sturing konden op die schaal en met die mate van detaillering alleen bestaan bij de gratie van het stereotype mensbeeld dat daaraan ten grondslag lag. Het beeld dat, al die mensen die samen het volk vormen, eigenlijk allemaal dezelfde behoefte hebben als het gaat om wonen. Allemaal getrouwd, alle mannen werken buiten de deur en hebben een autootje, alle vrouwen volgen hun man en staan in de keuken, allemaal hebben ze twee kinderen, die buiten willen spelen. Wat willen die mensen? Die willen een ruime flat in het groen en een lage huur. Ze willen huren omdat ze niet over kapitaal beschikken en moeten leven van een weekloon.

Hoe houd je die huur laag? Door goedkope woningen te bouwen, die heel precies voldoen aan de behoeften.

Dat was de ideëenwereld die ten grondslag lag aan wat toen werd genoemd de maakbare samenleving. Een samenleving waarbij de overheid wist wat goed was voor de burgers. Een idee ook dat opgeld deed in zowel West- als in Oost-Europa. Nota bene onder volstrekt verschillende politieke systemen.

De gevolgen daarvan zijn nog steeds heel goed zichtbaar, juist ook in ons land en vooral rondom onze steden. Massale uniforme woonwijken met een goedkope en armoedige uitstraling. Uniform in de zin van woonvorm, in de zin van huurprijs, in de zin van eenzijdigheid in functie. Dat is het toen niet voorziene en thans niet meer gewenste resultaat van een aanpak die voortdurend gebaseerd was op centrale sturing.

In ons land wordt niet veel gesloopt. Maar het valt op dat, als er al ergens wordt gesloopt, dat dit uitgerekend plaatsvindt in die wijken die de afgelopen zestig jaar zijn gebouwd, in de naoorlogse woonwijken dus. Het meest bekende voorbeeld is de Bijlmermeer; dertig jaar heeft die bestaan en toen werd die al weer afgebroken. Honderden miljoen euro's in de sloot. En hoeveel flats werden er de laatste jaren niet gesloopt, die twintig, dertig jaar geleden nog volgens rijksregulering en met rijkssubsidie zijn gerenoveerd? Weg subsidie, weg investering. Achteraf gezien was het systeem dus helemaal niet zo efficiënt.

We waren destijds allemaal trots op de volkshuisvestelijke prestaties in ons land. Licht, lucht en ruimte. Voor iedereen een ruime flat in het groen. Honderdduizenden keren herhaald. Gebouwd in naam van de woningcorporaties, maar volgens rijksrichtlijnen. Een gevolg daarvan is ook een sociale sector die, zoals gesteld, momenteel zo'n 35% van de totale woningvoorraad uitmaakt. Veel groter dan in welk land ter wereld ook. Een voorraad die veel meer woningen omvat dan strikt nodig voor mensen met lage inkomens. Daarom mag daaruit sinds een jaar of tien ook verkocht worden. Veel van die woningen kunnen worden verkocht in het middensegment. Bij starters op de koopwoningenmarkt is daar veel vraag naar. De boekwaarde van die woningen is inmiddels heel laag. Nu blijkt opeens dat er een enorme stille reserve zit in die zelfde woningvoorraad van die corporaties.

Dat is natuurlijk verleidelijk. De politiek aarzelt dan ook niet kritiek uit te oefenen op zijn eigen voortbrengsel: een krachtige sociale sector met veel woningen maar ook met veel stille reserves. Jammer is dat. Die kritiek lijkt voort te komen uit twee bronnen. Enerzijds een verouderde visie op de rol van de overheid, als drager van de centrale sturing. Anderzijds het verlangen van de politiek om zelf te beschikken over die corporatievermogens.

Heerma en de huursector

Jammer, ook omdat we ruim tien jaar geleden de juiste weg zijn ingeslagen. De toenmalige staatssecretaris van volkshuisvesting Heerma had het goed gezien. In een maatschappij van individuele verschillen en maatschappelijke dynamiek past centrale sturing helemaal niet. In zijn ogen moesten de beslissingen over huisvesting voortaan lokaal worden genomen door de lokale gemeenschappen, de gemeenten en de corporaties. Daarop heeft Heerma het stelsel gewijzigd. Hij heeft geprobeerd de financiële banden tussen het rijk en de corporaties door te snijden. Nog verschuldigde rijkssubsidies werden weggestreept tegen nog openstaande rijksleningen. Die operatie staat bekend als de bruteringsoperatie die in 1995 werd voltooid. De bijbehorende regelgeving werd toen deels ook afgeschaft.

De eerlijkheid gebiedt te stellen dat de bruteringsoperatie niet alleen op volkshuisvestelijke overwegingen berustte. Het in 1992 gesloten verdrag van Maastricht beoogde per 1 januari 1999 de Euro in te voeren. De landen die zich bij de Euro wilden aansluiten moesten aan strikte uit dat verdrag voortvloeiende begrotingsregels voldoen. Een van die regels betrof het beslag dat de totale overheidsfinanciën op de nationale economie legden. Door te bruten was het voor de overheid veel eenvoudiger om aan de Euro-regels te voldoen.

Heerma benoemde ook expliciet het fenomeen van het scheefwonen: het fundamentele probleem dat huurders van sociale huurwoningen, die nog altijd een lage huur betalen maar intussen meer zijn gaan verdienen, helaas niet verhuizen en de goedkope woningen dus niet vrijmaken voor starters met een laag inkomen. Over dat probleem is veel gediscussieerd en er zijn allerlei pogingen tot oplossen ondernomen. Een geslaagde maatregel was: het wijzigen van het destijds vigerende woonruimteverdeelsysteem (waarbij de aanbieder de woning uitkoos voor de vrager) in woningaanbodsystemen (waarbij de vrager zijn voorkeur binnen een gegeven woningaanbod aangeeft). Daardoor werd het initiatief en de keuze aan de vraagzijde gelegd, bij de burger. Een tweede geslaagde maatregel was het losmaken van de woningmarkten van de gemeentegrenzen en het vergroten van de transparantie met behulp van moderne informatiebanken (Woningnet in de Amsterdamse regio bijvoorbeeld).

Maar alle overige aangedragen oplossingsrichtlijnen zijn altijd blijven steken in het stelsel dat beheerst werd door de Huisvestingswet en de Huurprijzenwet Woonruimte, liever gezegd dat beheerst werd door het idee dat mensen met lage inkomens woningen met lage huren behoeven en dat de rijksoverheid daartoe de woningmarkt moet reguleren. Dit probleem is tot op de dag van vandaag niet opgelost. Sterker nog het huidige kabinet lijkt verder af van een oplossing dan enig kabinet ervoor.

Terug nu naar de negentiger jaren en de bruteringsoperatie van Heerma. Deze werd in 1993 vooraf gegaan door de invoering van nieuwe regelgeving voor corporaties, die het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) werd genoemd. Het uitgangspunt daarvoor was centrale doelstellingen en decentrale beleidsvrijheid.

Een nieuw elan ontstond onder corporaties. Eerst aarzelend, vervolgens steeds overtuigender. Corporaties moesten even wennen aan hun hervonden eigen verantwoordelijkheid. In het begin hadden sommigen het daar moeilijk mee. “De overheid verzaakt zijn plicht”, was hun mening. Dat geluid horen we de laatste jaren nauwelijks meer. Steeds meer corporaties stellen zich ondernemend op, zijn bereid (investerings)risico's te nemen ten behoeve van de realisatie van hun doelstelling.

Steeds meer corporaties vatten hun verantwoordelijkheid breed op. Het gaat hen allang niet meer uitsluitend om het bouwen en beheren van veel goedkope huurwoningen. Zij investeren in huur- en koopwoningen, goedkope en dure woningen en in maatschappelijk onroerend goed. Maar zij investeren ook in allerlei leefbaarheidprojecten. Waarbij het aanstellen van huismeesters voor elk woningcomplex een essentiële is. Zij beheren sociale en vrije sector huurwoningen, werkruimtes, winkels, parkeergelegenheden, atelierruimtes, verpleeghuizen en overheidsgebouwen. De veertig probleemwijken van minister Vogelaar zijn ook helemaal niet uitgevonden door de rijksoverheid. De corporaties waren allang bezig met het verbeteren van en investeren in deze wijken.

De koopsector

De ontwikkeling in de koopsector werd de afgelopen vijftientig jaar voornamelijk bepaald door de opkomst van de grootschalige projectontwikkeling en door de aftrek hypotheekrente gekoppeld aan steeds geraffineerdere financieringsarrangementen van de hypotheeknemers, waarmee de fiscale faciliteiten tot uit het uiterste werden benut. De premiereregelingen die in de tachtiger jaren werden afgeschaft, speelden geen rol meer.

Wie bouwden er koopwoningen in de eerste decennia na de oorlog? Dat waren vooral vermogende particuliere opdrachtgevers en zogenaamde eigen bouwers, aannemers die voor eigen rekening en risico een rijtje huizen

De veertig probleemwijken van minister Vogelaar zijn ook helemaal niet uitgevonden door de rijksoverheid. De corporaties waren allang bezig met het verbeteren van en investeren in deze wijken.

bouwden mede uit een oogpunt van bedrijfscontinuïteit. In die periode was Nederland nog echt een huurdersland. Bij particulieren was nog te weinig vermogen aanwezig om een enorme koopwoningenproductie te onderhouden. Pas eind jaren zestig ontstonden professionele projectontwikkelingsbedrijven die zich op de bouw van koopwoningen toelagden. Aanvankelijk was dat zelfs bouw op voorraad. In de jaren zeventig stegen de prijzen van koopwoningen enorm. De hypotheekrente bereikte een nooit meer geëvenaard hoogtepunt van 12,75%. In 1979 stortte de koopwoningenmarkt in. Het gras stond een meter hoog rond de woningen. Vele faillissementen waren het gevolg. Zelfs hypotheekbanken gingen onderuit. Het heeft tien jaar geduurd, tot eind jaren tachtig, voordat de gevolgen van deze crisis helemaal verwerkt waren. De projectontwikkelaars namen zich voor nooit meer grote hoeveelheden koopwoningen op voorraad te bouwen. Het systeem van voorverkoop werd de nieuwe norm. Voorverkoop is uit een oogpunt van risicobeheersing van de ontwikkelaar wel begrijpelijk. Maar voor de koper is het ongunstig om meer dan één reden. Om te beginnen is de koper gedwongen van papier te kopen, dus op basis van ontwerptekeningen en een technische omschrijving. Er zijn maar heel weinig mensen die dan kunnen doorgronden welk product zij kopen. Er zijn maar heel weinig mensen die tekeningen en technische omschrijvingen goed kunnen lezen.

De koper baseert zijn besluit dus op een algemeen indruk. “Het zal wel net zo’n woning zijn als die ik daar en daar heb gezien.” Concurrentie tussen projectontwikkelaars op kwaliteit wordt met dat systeem bepaald niet bevorderd. Eigenlijk wordt een stereotype product verkocht – “net zoiets als daar en daar” – tegen een stereotype prijs – “dezelfde prijs die daar en daar is betaald” – de prijs namelijk die uit het voorgaande marktonderzoek is gebleken. Nu prijs en product vaststaan is sturing van de kostprijs de enige mogelijkheid die de ontwikkelaar heeft om zijn rendement positief te beïnvloeden. Dat is dan ook de eerste conclusie. Voorverkoop op papier leidt tot zo goedkoop mogelijk gebouwde en stereotype woningen. In de grootschalige projectontwikkeling, gebaseerd op grootschalig grondeigendom, gebeurt dat op grote schaal. Maar er is ook nog een tweede nadeel voor de koper. Deze financiert de bouw met zijn termijnbetalingen. Daarom kunnen er in ons land ook zo enorm veel projectontwikkelaars in de woningbouw bestaan. Je hebt daar namelijk weinig eigen vermogen voor nodig. Als je genoeg geld hebt om een stukje grond te kopen (of te financieren) en de architect een deel van zijn honorarium te betalen dan ben je klaar. De koper financiert de rest. En als gevolg daarvan is het ook de koper die geconfronteerd wordt met allerlei opleveringsproblemen. Want die betreft natuurlijk zijn nieuwe woning het liefst zo snel mogelijk om zijn op bouwperiode betrekking hebbende financieringslasten zo beperkt mogelijk te houden.

Opleveringsproblemen zijn zoals we maar al te goed weten één van de grootste ergernissen in de koopsector.

Momenteel wordt meer dan 90% van alle Nederlandse koopwoningen door projectontwikkelaars gebouwd. Heel veel kleine bedrijven en enkele grotere. De meesten hebben hun positie te danken aan grootschalig grondeigendom. Die schaarse grond is in ons dichtbevolkte land veel waard. De koopsector neemt overigens een grote vlucht. Momenteel worden meer koop- dan huurwoningen gebouwd. En het bestand aan koopwoningen neemt naar verhouding ook sterk toe. Dat laatste wordt sedert eind negentiger jaren extra gesteund door de verkoop van bestaande sociale huurwoningen door corporaties, naast de verkoop van huurwoningen door institutionele beleggers die al langer bestond. Het resultaat is in ieder geval opmerkelijk. In 1990 bestond onze woningvoorraad voor 45% uit koopwoningen. Tien jaar later was dat 55%!

Dat is natuurlijk ook sterk gestimuleerd door de hypotheekrenteaftrek, die overigens ook van toepassing is op de termijnbetalingen van de koper tijdens de nieuwbouwfase. Maar het zijn vooral ook de financieringsinstellingen geweest die hypothecaire leningen toegankelijk en aantrekkelijk hebben gemaakt voor heel veel mensen. Allerlei nieuwe vormen zijn uitgevonden. Direct na de oorlog bestond er eigenlijk maar één hoofdvorm: een lening die lineair of annuïtair werd afgelost. In de afgelopen veertig jaar is daar een ongekende variëteit ontstaan.

Waarbij de belangrijkste variabele zit in de wijze van aflossing. Voorbeelden zijn hypotheek op basis van levensverzekering of spaarhypotheken en leningen zonder aflossing. Vooral die laatste verminderen het beslag op het inkomen enorm. En daardoor zijn de financieringsmogelijkheden geweldig toegenomen. Een Nederlander kan tot 4,5 à 5 maal zijn jaarinkomen lenen voor de aankoop van een woning. De lening kan worden afgesloten voor meer dan 100% van de koopprijs. Dus het is de combinatie van hypotheekrenteaftrek en sterk verruimde financieringsmogelijkheden die heeft geleid tot toename van de vraag en tot prijsstijgingen, die sedert eind jaren tachtig de inflatie verre overtreffen. Zo zijn we gekomen aan de grote voorraad dure koopwoningen en daarom lukt het niet meer koopwoningen goedkoop nieuw te bouwen. Want als gevolg van het door veel gemeenten gehanteerde residuele grondprijsstelsel worden grondprijzen gevraagd die uitgaan van diezelfde hoge vrije verkoopwaarde.

De overheidssturing in de koopsector heeft, gekoppeld aan grootschalige projectontwikkeling, dus indirect tot eenzelfde soort vervlaking en stereotypering geleid als die welke we waarnemen in de huursector. In beide sectoren komt de echte behoefte van de bewoner onvoldoende tot uitdrukking in het product dat wordt geleverd. En dat is al jaren zo.

Roer moet om

Het roer moet om na deze jaren van vervlaking. Het besef groeit dat de fundamentele opgave vandaag de dag de kwaliteitsvraag is. Natuurlijk moeten er nog woningen bij komen. Maar daarop ligt niet meer het uitsluitende accent. Dat accent ligt op kwaliteit van wonen en leven voor iedereen, voor rijk en arm, voor wie woont en voor wie werkt. En die kwaliteit van wonen en leven hangt niet alleen af van de woon- of werkruimte in engere zin. Nee, die hangt minstens even sterk af van de omgeving waarin die woon- of werkruimte zich bevindt. Dus van de wijk, van de buurt.

En zo zijn we na zestig jaar overheidssturing in een ambivalente situatie terecht gekomen met onze volkshuisvesting. We hebben, zoals eerder gesteld, woonwijken met te weinig kwaliteit en een verkeerd verdeelde kwaliteit, we hebben genoeg maar verkeerd verdeelde goedkope huurwoningen. We hebben een dure voorraad koopwoningen en kunnen geen goedkope nieuw bouwen. Maar we hebben ook een omvangrijke, ondernemende en vermogende corporatiesector met nieuw elan. Een corporatiesector die klaar staat om zich nog meer in te zetten voor de kwaliteit van wonen en leven voor veel meer mensen dan alleen huurders met een laag inkomen, die klaar staat om de tientallen probleemwijken aan te pakken om er duurzaam leefbare wijken van te maken voor alle mensen.

Een corporatiesector overigens die niet alleen klaar staat maar dit ook al in praktijk brengt. We hebben te maken met een landelijke politiek die deels nog vast zit in het oude denkbild dat het initiatief bij de overheid behoort te liggen en dat centrale programmering en sturing een overheidsplicht is. Een politiek ook die nog onvoldoende is doordrongen van de gevolgen van een gedifferentieerd mensbeeld, van de dynamiek in de samenleving, van de lokale verschillen en van de subjectiviteit van de kwaliteitsbeleving.

De huidige overheidssturing is gebaseerd op een geschiedenis die achter ons ligt, niet op de toekomst voor ons. De corporaties willen vooruit. De huisvestingssituatie in ons land vraagt erom. Daarom moet het systeem grondig worden herzien. Rijksoverheid en corporaties moeten stoppen elkaar verwijten te maken. Ze moeten samen aan tafel om de grondslagen van het huisvestingssysteem opnieuw te ontwerpen.



Zo'n beeld van een residuele volkshuisvesting en een gedeelde stad resulterend in het isolement van hele bevolkingsgroepen is een schrikbeeld dat we de Nederlandse burgers nooit mogen aandoen.

Staatssteun

15

Voor zo'n nieuw systeemontwerp bestaat nog een tweede reden ook. Want inmiddels leven we in een zich verenigend Europa. Om dat proces te bevorderen wil datzelfde Europa vrije concurrentie bevorderen. Terecht! Vrije concurrentie wordt gefrustreerd door staatssteun. Dat is subsidiëring door nationale overheden van binnenlandse activiteiten die buitenlandse ondernemingen in een nadelige positie brengen. Die weerstand tegen staatssteun richt zich in onze sector nu ook op de veronderstelde oneigenlijke concurrentie binnen de landsgrenzen tussen de diverse aanbieders van huisvesting: projectontwikkelaars, beleggers en corporaties.

Zowel de projectontwikkelaars als de institutionele beleggers hebben zich verenigd in brancheorganisaties. Voor de institutionele vastgoedbeleggers is dat de IVBN. Voor de grotere projectontwikkelaars de NEPROM en voor de kleinere de NVB. Ieder van deze organisaties maakt op haar eigen werkterrein bezwaar tegen de concurrentie door corporaties. Vanaf 1999 hadden deze branches zich, ieder op hun eigen wijze, al tot onze rijksoverheid gericht met bezwaren tegen het hybride karakter van corporaties. En sedert april 2007 heeft de IVBN ook een bezwaarschrift bij de Europese Commissie ingediend.

Naar eigen zeggen heeft onze regering, waar het gaat om de inrichting van ons nationale volkshuisvestingsbestel, met succes het subsidiariteitsbeginsel bij de Europese instellingen bepleit: we kunnen het volkshuisvestingsbeleid en het bijbehorende bestel zonder Europese bemoeienis inrichten. Wat daarvan ook de waarde moge zijn, het blijft van belang de bezwaren tegen de staatssteun aan corporaties op een rijtje te zetten. Kennelijk zitten de bezwaren bij de andere branches diep want ze bestaan reeds lang.

Bovendien sluiten zij nauw aan bij de opvattingen die er op Europees niveau tegen de Nederlandse corporaties lijken te leven. Het standpunt van de grotere projectontwikkelaars is weliswaar veel genuanceerder dan dat van de andere twee branches. Maar gemakshalve geven we onderstaand overzicht zonder gedetailleerd in te gaan op de onderlinge verschillen.

De bezwaren richten zich primair op de aanwending van met lage rente geleend geld. De redenering is als volgt. Rijksoverheid en Gemeenten staan als achtervangers borg voor de WSW-borging aan corporaties. Daardoor kunnen corporaties met WSW-borging ten behoeve van hun sociale doelstelling lenen tegen AAA-condities. Voor de sociale sector vindt men dat prima. Maar goedkoop geld aanwenden voor de financiering van projectontwikkelingsactiviteiten en van investeringen buiten de strikt sociale sector zou de corporaties verboden moeten worden, vinden de vertegenwoordigers van de andere branches.

Die activiteiten zouden moeten worden ondergebracht in aparte dochters die op geen enkele manier financiële banden hebben met de moederorganisaties (= de toegelaten instellingen). Die dochters zijn dan gedwongen marktconform te financieren op de gewone kapitaalmarkt. Onder sociale sector willen IVBN en NVB verstaan woningen met een huur tot € 500,- per maand, omdat institutionele beleggers vrij veel woningen bezitten met een huur tussen die € 500,- en de huurtoeslaggrens (€ 622,- per 1 juli 2005). In de ogen van deze beide organisaties valt maatschappelijk onroerend goed en bedrijfsmatig onroerend goed buiten de sociale sector. Beleggingen daarin – zelfs als die minder dan 20% bedragen – zouden buiten de toegelaten instelling gehouden moeten worden. En alle drie de brancheorganisaties vinden dat de ontwikkeling van alle onroerend goed buiten de sociale sector financieel buiten de corporatie moet worden gehouden.

Een tweede bezwaar van de brancheorganisaties betreft de lage grondprijzen die corporaties onder sociaal vastgoed betalen, gekoppeld aan de angst dat die goedkope gronden vervolgens voor commerciële doeleinden wordt gebruikt. Een derde bezwaar betreft de veronderstelling dat het werkapparaat van de corporaties, dat wordt gedekt uit de exploitatie van sociale huurwoningen, goedkoop zou worden ingezet voor andere – commerciële – activiteiten.

Een vierde bezwaar betreft de historisch gegroeide positie die corporaties gewoonlijk hebben binnen de gemeente(n) waarbinnen zij zijn toegelaten. De veronderstelling daarbij is dat het politieke en ambtelijke relatienetwerk van de corporatie oneigenlijke voordelen oplevert en dat daardoor ontwikkelaars en beleggers worden uitgesloten op de lokale woningmarkt. Ten vijfde leeft nog de veronderstelling dat door ditzelfde netwerk corporaties eerder in aanmerking zullen komen voor de nog overgebleven vormen van subsidiëring van stadsvernieuwing. Tenslotte wordt de sanerings- en projectsteunfaciliteit van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting gezien als staatssteun. Al deze bezwaren komen overigens ook terug in de kritiek van de brancheorganisaties op de wijze waarop de belastingdienst vennootschapsbelasting wil gaan heffen bij de corporaties, zoals deze is vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst. Verbazingwekkend is dat de discussie zich in deze hevigheid alleen richt tegen de vermeende staatssteun aan corporaties. De staatssteun die kopers via hypotheek-renteaf trek krijgen bedraagt immers een veelvoud daarvan. Die heeft een omvang van € 8.500.000.000,- netto per jaar!

Hier houden we het bij een opsomming in hoofdlijnen van bewaren tegen de vermeende concurrentievervalsende aanwending van staatssteun aan corporaties. Er is vanuit een volkshuisvestelijk standpunt geredeneerd natuurlijk inhoudelijk van alles tegen in te brengen. Deze inhoudelijke discussie voeren we eigenlijk al vanaf het moment dat toenmalig staatssecretaris Johan Remkes zijn nota Mensen Wensen Wonen, het licht deed zien. We kunnen daarmee nog jaren voortgaan. Maar we kunnen ook onderzoeken of er met een nieuw systeem voor de huisvestingssituatie in ons land niet in één keer een einde aan die discussie gemaakt kan worden.

Een extra argument voor dat laatste is nog dat van vele zijden wordt betoogd dat corporaties zich eigenlijk weer strikt zouden moeten beperken tot bouw en verhuur van goedkope woningen. Dat betoog komt niet alleen van partijen die zich als concurrent van de corporaties beschouwen, maar dit soort geluiden worden ook in politieke kringen gehoord. Die mensen staat een zogenaamde residuele volkshuisvesting voor ogen. Dat is een volkshuisvesting die het vraagstuk van lage woonlasten voor de mensen met de laagste inkomens geïsoleerd wil behandelen. Wat daarvan de gevolgen zijn kunnen we in extremo gaan zien in de Franse en Italiaanse voorsteden. Maar eigenlijk zijn overal in Europa hiervan wel schrijnende voorbeelden te zien, van Zweden tot Ierland, van Spanje tot Polen. Kortom, in heel West- en Oost Europa.

Voor Nederlandse corporaties, met hun herwonnen elan en hun gestaag groeiend zelfstandig ondernemersschap is zo'n beeld van een residuele volkshuisvesting en een gedeelde stad resulterend in het isolement van hele bevolkingsgroepen een schrikbeeld. Een schrikbeeld dat we de Nederlandse burgers nooit mogen aandoen. In een nieuwe structuur voor de volkshuisvesting in ons land mag daarvoor geen plaats zijn.

Disciplineren en legitimeren

Oppervlakkig beschouwd kan ook het standpunt van de Europese commissie, zoals dat is verwoord door (de ambtenaren van) mevrouw Kroes, geïnterpreteerd worden als een pleidooi voor een inperking van de taken van corporaties en derhalve voor een residuele volkshuisvesting. Het kan ook worden geïnterpreteerd als een pleidooi voor een duidelijke keuze met betrekking tot de corporatiesector.

Dat laatste wordt in ieder geval wel door de Raad van Economische Adviseurs van de Tweede Kamer (REA), de Stichting Economisch Onderzoek(SEO) en onlangs ook door Coen Teulings, directeur van het Centraal Plan Bureau (CPB) bepleit. Allen snijden ze een vraagstuk aan dat ook al heel lang speelt in onze sector. Het vraagstuk van de disciplineren en legiti-matie van de corporaties. Dit vraagstuk heeft allerlei vormen aangenomen. We noemen er enkele. “Van wie zijn de corporaties eigenlijk?” “Wie houdt toezicht op de corporaties?” “Hoe is de maatschappelijke verankering geregeld?”

Teulings stelt dat er een duidelijke keuze moet worden gemaakt: corporaties zijn of door de overheid of door de markt te disciplineren. Het is echter maar de vraag of deze keuze werkelijk zo eenvoudig is te maken.

Corporaties hebben een enorme erfenis meegerekregen uit het verleden. Deze is vooral opgebouwd in de afgelopen zestig jaar. Goed wonen, goede huisvesting in het algemeen is zonder enige twijfel een blijvende behoefte, ook van de generaties die na ons komen. Die behoefte moet duurzaam gewaarborgd worden door het kapitaal dat bij de corporaties is opgebouwd. Dit vermogen mogen we dan niet consumptief besteden, zoals het huidige kabinet lijkt te willen. We mogen het niet aanwenden zonder dat daar economische waarde tegenover staat. We mogen het niet opmaken; het zal dan namelijk nooit meer mogelijk zijn dat kapitaal opnieuw op te bouwen. Daarom moet nu het roer om. En wel op zo'n manier dat die erfenis wordt aangewend voor een kwaliteit van wonen en leven waarin iedere Nederlander kan delen. Op zo'n manier dat toekomstige generaties ook hun kwalitatieve keuzes kunnen maken. En dat brengt ons op de volgende vraag. Hoe moeten we daar vandaag de dag eigenlijk tegenaan kijken? Tegen kwaliteit van wonen en leven bedoel ik. Waardoor wordt die bepaald en hoe brengen wij die tot stand? Wat is het antwoord daarop vanuit de corporaties vanuit de enorme verantwoordelijkheid die zij hebben?





Kelderwoning



Alkoof

Het is niet de eerste keer dat het de kwaliteitsvraag is waarom het draait in de volkshuisvesting. Honderd jaar geleden was dat ook het geval. Toen was dat het gevolg van de snelle industrialisatie in ons land in de tweede helft van de negentiende eeuw. Die had geleid tot een versnelde woningproductie, vooral rond de grote steden waar zich de industriële productie had geconcentreerd. Revolutiebouw werd dat toen genoemd. Het gevolg was dat grote stromen mensen van het platteland verhuisden om werk te vinden in de stad. Speculanten maakten toen van die woningbehoefte misbruik.

En veel mensen kwamen terecht in onhygiënische en slechte woningen. Kelderwoningen en alkoofwoningen. Burgers gingen zich zorgen maken over de woontoestanden van hun medeburgers. Dat waren toen onder andere verlichte industriëlen, vakbonden en kerken. Hun redenering was er één die vooral voortvloeide uit een zorg over de volksgezondheid. Alleen gezonde arbeiders konden goede arbeid verrichten was de redenering. En onhygiënische woningen maakten mensen ongezond. Zo ontstond de volkshuisvesting uit gevoelens over volksgezondheid. Ook toen al beseften men dat wonen en leven kwalitatief met elkaar samenhangen.

In 1901 vaardigde de rijksoverheid de woningwet uit, die er vooral voor was bedoeld die burgerinitiatieven te steunen en faciliteren. De toegelaten instelling stond daarin centraal.

Deze kwam in aanmerking voor overheidssteun (subsiëring en financiering) onder voorwaarde dat haar hele vermogen slechts één doel diende: dat van de volkshuisvesting. Honderden, zo niet duizenden toegelaten instellingen werden opgericht. Over het algemeen ging het om verenigingen van en voor de leden. De leden vormden een gemeenschap die zich richtte op de eigen kring. En met een groot elan. Arbeiders moesten worden opgevoed en verheven, onder andere door betere woningen was een leidende gedachte. Woonpaleizen voor de arbeiders waren in veel gevallen het resultaat. Daarvan bestaan prachtige voorbeelden die nog steeds tot de monumenten van de volkshuisvesting worden gerekend. Vlak voor de tweede wereldoorlog bezaten die toegelaten instellingen, de corporaties, zo'n negen procent (een goede tweehonderdduizend) van de ruim twee miljoen woningen in ons land.

De hiervoor al beschreven aanpak van de kwantitatieve woningnood na de tweede wereldoorlog leidde tot een andere verhouding tussen overheid en burger en tot een andere verhouding tussen overheid en corporatie. De overheid ging nog steeds uit van de oude maatschappelijke verhoudingen met zuilen en vaste klassen en van vaste woonbehoeften van de burgers. Dat uitgangspunt maakte het de rijksoverheid nog gemakkelijker de touwtjes vast in handen te nemen en via centrale sturing, regelgeving en subsidiëring het volkshuisvestingsprobleem op te lossen.

De overheid liet zich ook leiden door het opkomende idee van de maakbare samenleving. Het idee dus dat het mogelijk is door goed geplande ingrepen het welzijn en het levensgeluk van de burgers positief te beïnvloeden. Hand in hand hiermee ging het functionalistische denken in stedenbouw en architectuur. Het idee dus dat een functionele analyse van het wonen en van de stad niet alleen tot bruikbare en ideale woningen, maar ook tot een dito stad zou leiden. In die ideeën werd de overheid gesteund door de professionals van die tijd, de architecten, de stedenbouwkundigen, de aannemers en ook door de instituten waar deze professionals werden opgeleid. Een monsterverbond dus dat onze huidige steden, woonwijken en woningen voor een belangrijk deel heeft bepaald. Want momenteel staan er in ons land bijna vijf miljoen meer woningen dan voor de tweede wereldoorlog. En het onderliggende concept is gebaseerd op de ideeën van het functionalisme. De problemen die we nu kennen, concentreren zich vooral in die naoorlogse stadsuitbreidingen. In die situatie zit een analogie met het glorieuze begin van onze volkshuisvesting vijftig jaar voor die tweede wereldoorlog. Versnelde bouwproductie zonder besef van wat kwaliteit van wonen en leven ten diepste betekent heeft opnieuw geleid tot een probleem.

Verhouding overheid corporaties

Zoals gezegd, veranderde in die periode ook de verhouding van de overheid met de corporaties. Die laatsten werden nu neergezet als instrument ten dienste van het oplossen van de woningnood. De autonomie in eigen kring van de ledenorganisaties werd vervangen door een publieke doelstelling. De corporaties gingen alle Nederlanders huisvesten, die moeilijk op een vrije woningmarkt hun weg zouden kunnen vinden. Ondertussen was het wel de regelgeving gekoppeld aan subsidiëring die bepalend was voor het resultaat. De zegen kwam van boven. En die overheidszegen – hoe goed bedoeld ook – leidde de corporaties af van de echte behoeften van de mensen die op hen waren aangewezen. Corporaties staken hun energie in subsidiezoekend gedrag in plaats van in probleem oplossend handelen. Het gevolg was een bureaucratisch, paternalistisch en zelfs stoffig imago van de corporatiesector. Hier moeten de corporaties de hand ook in eigen boezem steken. Vele zijn ook na de brutering in 1995 blijven hangen in mentale afhankelijkheid van de overheid. Lang niet alle corporaties hebben zich snel genoeg geheroriënteerd op de behoeften van de klant en van de samenleving, op de markt. Ook om deze reden achtervolgt dat stoffige imago de corporaties nog steeds. Een imago ook dat misbruikt wordt door politici, concurrenten en andere critici om hun woorden kracht bij te zetten in hun pleidooi voor een residuele volkshuisvesting, voor het inperken van de rol van corporaties en voor het afroemen van de vermogens die de corporaties ten dienste staan.



Een prachtig voorbeeld van een monument van de volkshuisvesting

En laten we er daarom ook vooral voor waken dat dat subsidieafhankelijke gedrag weer terugkeert als de rijksoverheid zijn plannen doorzet.

Maar welbeschouwd verkeren we in een situatie die overeenkomsten vertoont met de periode van de revolutiebouw: het ontbreekt aan kwaliteit voor grote groepen burgers; er zijn private instellingen – toen welwillende burgers, nu verantwoordelijke corporaties – die zich dat aantrekken en er is een overheid die, in ieder geval tot nu toe, bereid is die private instellingen in hun verantwoordelijkheid te steunen en te faciliteren.

Er is echter één heel groot verschil met honderd jaar geleden. De maatschappij, het maatschappelijk bestel, de burgers, hun organisaties, hun instelling, hun ambities, dat alles is totaal veranderd. Als we dus vandaag de dag kwaliteit van

wonen en leven willen realiseren, dan moeten we dat doen vanuit het huidige beeld van de maatschappij en van de burger. Laten we dat beeld nog eens proberen te schetsen.

Huidig maatschappijbeeld

We leven in een geïndividualiseerde samenleving. Geen twee mensen kunnen we beschouwen als gelijk. Iedere burger heeft eigen specifieke behoeften. Bovendien veranderen die behoeften voortdurend. Dat heeft te maken met het natuurlijke – al eeuwenoude – gegeven van de ontwikkeling van die behoeften gedurende een mensenleven.

Dat heeft ook te maken met een meer recent gegeven: dat van de sterke groei van de dynamiek in onze samenleving zelf. Een dynamiek die het gevolg is van technologische ontwikkelingen, mondialisering en verplaatsing van arbeid, verandering van het karakter van die arbeid en verandering van de relatie tussen arbeid en wonen, tussen werk en privé. Die dynamiek neemt bovendien in snelheid toe. Verandering in huisvestingsbehoefte is dus nu aan de orde van de dag.

We leven ook in een wereld van mondige mensen. Iedereen kan beschikken over grote hoeveelheden actuele informatie. Er is geen sprake meer van een informatiemonopolie van professionals of overheden. Veel mensen hebben een goede opleiding gevolgd. De meeste mensen zijn economisch onafhankelijk. Allerlei afhankelijkheden die honderd jaar geleden nog een grote rol speelden in de verhouding overheidburger zijn verdwenen. Mensen zijn zelfbewust en willen zelf kunnen beslissen. Ook de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) komt tot een soortgelijke samenlevingsanalyse.

In zo'n samenleving van mondige zelfbewuste mensen met individueel verschillende behoeften, behoeften die ook nog voortdurend veranderen, past op geen enkele manier centrale sturing. Past op geen enkele manier dominantie door overheid en professionals. Daarin past veel zeggenschap van de mensen om wie het gaat zelf.

Het kwaliteitsbegrip

En in ons geval gaat het om zeggenschap over kwaliteit van wonen en leven. En dat is niet alleen een subjectief bepaald begrip. Dat is bovendien ook nog een zeer complex begrip. Jarenlang zijn wij er vanuit gegaan dat het vooral zou gaan om de woning in engere zin. De regelgeving was vooral daarop gebaseerd. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de huurwetgeving die er vanuit gaat dat de huurprijs in de gereguleerde sector – die overigens 95% van onze huurvoorraad uit maakt – voor 80% moet worden bepaald door de karakteristiek van de woning zelf. Dus door het woonoppervlak en de uitruiting van de woning. Pas sedert de introductie van het begrip leefbaarheid, onder toenmalig staatssecretaris Tommel, zijn wij ons ervan bewust geworden dat de woonomgeving veel meer dan de resterende 20% van de kwaliteitsbeleving uitmaakt. Dat was immers ook voor minister Dekker een reden om de waarde van de woning voor de onroerende zakenbelasting in het woningwaarderingsstelsel te introduceren. Inmiddels is eigenlijk iedereen het er wel over eens, dat de woon- en leefomgeving voor minstens de helft het woongenot bepaalt. Waar hebben we het dan over? Dan hebben we het over de geijkte begrippen als schoon, heel en veilig. We hebben het over de burens en de buurt. We hebben het over voorzieningen en over bereikbaarheid.

We hebben het over de kwaliteit van de openbare ruimte, de straat, het plein, het park. Over de functiemenging. Over duurzaamheid, over gezondheid van het leefmilieu.

En daar komt nog bij dat kwaliteit ook nog contextueel gebonden is. Kwaliteit in het centrum van Amsterdam is iets heel anders dan die in een buitenwijk. Kwaliteit in Groningen is iets anders dan die in Maastricht. Kortom kwaliteit van wonen en leven wordt bepaald door een enorm scala van factoren. En ook om al die redenen is centrale sturing en regelgeving uitgesloten.

We staan in ons land dus voor een opgave die overeenkomsten vertoont met de huisvestingsopgave van honderd jaar terug. “Back to the roots.” Het gaat opnieuw om herstel van kwaliteit in een brede betekenis van het woord, na een periode van revolutiebouw. Maar we kunnen niet meer volstaan met een eenduidige aanpak. En we kunnen ons ook niet meer beperken tot uitsluitend mensen uit onze eigen kring, eigen zuil, eigen stand of met alleen lage inkomens. Als we serieus kwaliteit van wonen en leven willen bieden dan kan dat alleen als we de woonomgeving in die kwaliteit betrekken. Dat betekent dat we iedereen in diezelfde woonomgeving daarin laten delen, huurders en kopers, huurders van onze eigen en andermans woningen, ondernemers. Kortom iedereen met een adres in het betreffende gebied.

Dat komt ook omdat die kwaliteit zo breed gedefinieerd moet worden. Een geïsoleerde kwaliteitsopvatting of erger nog een residuele volkshuisvesting is daarmee in volledige tegenspraak. Alleen een systeem dat uitgaat van decentrale zeggenschap, een systeem dat uitgaat van wisselwerking op lokaal niveau tussen burgers, professionals en overheid biedt perspectief. De volgende vraag die nu aan de orde moet komen luidt: Hoe zou zo'n systeem eruit moeten zien?



De westwand van het Mercatorplein dat geheel werd herontwikkeld. Huurappartementen werden omgezet in koopappartementen. Het plein werd opnieuw ingericht.

Anno 1930



Anno 1990



Begin jaren negentig raakte Het Oosten, de corporatie waarvan ik directeur ben, betrokken bij de herontwikkeling van het Mercatorplein en omgeving in het Amsterdamse stadsdeel De Baarsjes. Van dat project hebben we veel geleerd en daarom wil ik het hier gebruiken als voorbeeld van een systeem van werken dat tot kwaliteit leidt.

Het Mercatorplein ligt in de zogenaamde gordel twintig-veertig. Het was ontstaan als onderdeel van het zogenaamde 6.000-woning-enplan dat in de jaren dertig is gebouwd door de aannemer Van der Schaar. H.P. Berlage was de stedenbouwkundige die dit plan ontwierp. Hij was ook architect van enkele wanden van het Mercatorplein zelf. Begin jaren negentig ging het hard bergafwaarts in die buurt. Drugshandel tierde welig, pistoolschoten werden gehoord, voordeuren en winkelpuien werden dichtgespijkerd. In die tijd bestonden in Amsterdam nog vaste verdeelafspraken tussen de corporaties onderling. Deze hadden betrekking op aankoop van bestaande woningen en op de productie van nieuwbouw. Het Oosten stond ingekruisd voor de Mercatorpleinbuurt. En dat leidde onder die verloederende omstandigheden vrij gemakkelijk en voor weinig geld tot de aankoop van hele straat- en pleinwanden. In 1993 had Het Oosten daar een dominante onroerendgoedpositie opgebouwd. Ook collega corporatie Woonstichting De Key had aankopen gedaan maar minder omvangrijk.

Het was in diezelfde periode dat het de mensen, die er woonden en werkten, gewoon te veel werd. Zij maakten zich grote zorgen over de toekomst van hun buurt. De detailhandel liep terug, de horeca ging minder omzetten en het was er onveilig. De mensen wendden zich tot het bestuur van het zojuist in het leven geroepen stadsdeel en zij wendden zich tot Het Oosten als grote huiseigenaar. En daaruit werd een hechte samenwerking geboren. In die samenwerking werden naast bewoners, stadsdeel, en Het Oosten ook betrokken De Key, particuliere huiseigenaren, lokale ondernemers, de winkeliersvereniging, politie en welzijn.

Integraal plan

En uit die samenwerking werd één integraal plan geboren. Dat plan had betrekking op ontwikkeling en op beheer, op investeringen en op exploitatie. Het plan had betrekking op het publiek areaal en op de gebouwen. Het had betrekking op zowel herdifferentiatie van de woningen als op een nieuwe branchering van de winkels. De investeringen in gebouw en gebied werden op elkaar afgestemd. Bewust werden dus de schotten tussen de verschillende sectoren in de maatschappij weggetrokken. Schotten dienen machtsystemen, geen integrale kwaliteit van wonen en leven. Het resultaat was een complete transformatie, die ook nog in vrij korte tijd plaats vond. Huurappartementen werden gerenoveerd en deels omgezet in koopappartementen. De Noordwand van het plein was zo bouwvallig dat hij gesloopt moest worden.

Maar hij werd kopie-conform het oorspronkelijke ontwerp van Berlage weer opgebouwd, inclusief de toren die daar in de jaren dertig had gestaan. De huurwoningen werden omgezet in koopwoningen, waarbij van drie woningen er twee werden gemaakt. In de toren ontstonden twee peperdure koopmaisonnettes, die tegen veler verwachting in vrij vlot werden verkocht. Onder het plein werd een parkeergarage aangelegd. Het plein zelf werd helemaal anders ingericht. De trambaan werd zelfs omgelegd. In de omliggende straten werden alle woningen gerenoveerd. Ook die van de verenigingen van eigenaren van koopappartementen, ook die van de particuliere verhuurders. Op een paar plaatsen werden echter ook woningen gesloopt waarvoor dan nieuwbouw, koop en huur in de plaats kwam. Met de winkeliers en met de horeca werd een nieuwe branchering overeengekomen. Nieuwe publiektrekkende bedrijven werden aangetrokken en er kwam ook een openbare bibliotheek bij.

Reeds tijdens de ontwikkeling werd de beheergroep opgericht, waarin ook alle partijen waren vertegenwoordigd. Het Oosten mocht deze voorzitten. De beheergroep bestaat tot op de dag van vandaag.

In 1998 werd het vernieuwde Mercatorplein door koningin Beatrix feestelijk heropend. Het was de eerste keer sedert haar huwelijk dat zij officieel naar Amsterdam kwam.

Lessons learned

Van dit project hebben wij eigenlijk voor het eerst geleerd hoe kwaliteit van wonen en leven tot stand komt. We hebben geleerd dat dat gebeurt in een proces van wisselwerking tussen lokale partijen onderling. Wisselwerking op verschillende schaalniveaus overigens, het niveau van het gebouw, het niveau van de straat en het plein, het niveau van het gebied als geheel, maar ook het niveau van de stad. Het omleggen van de trambaan bijvoorbeeld was zonder dat laatste niet mogelijk geweest. Wisselwerking is het ene geheim. Het andere is gelegen in integratie en ontschotting, ook weer op verschillende niveaus. Op het niveau van gebouw en gebied, op het niveau van ontwikkeling en beheer. Er bestaat geen centraal gestuurd systeem dat die werkwijze kan vervangen en waarmee zo'n resultaat kan worden bereikt. Dat hebben wij ontdekt bij het Mercatorplein.

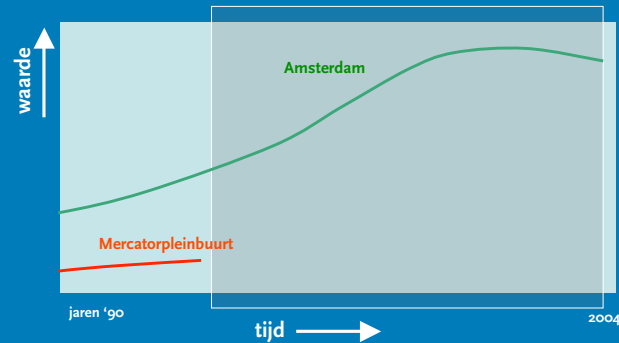
Maar we hebben in die jaren negentig van de vorige eeuw nog iets ontdekt, dat we daarvoor niet wisten. Namelijk hoe je die kwaliteitsverbetering kunt financieren. Als je het goed aanpakt heb je er namelijk helemaal geen subsidies – geen staatssteun dus – voor nodig. Het geheim zit hem in dit geval in een mechanisme dat iedere make-laar kan uitleggen. Het mechanisme namelijk dat kwaliteit van het gebied tot uitdrukking komt in marktwaarde van het onroerend goed. Nu was in die jaren negentig het marktwaaardebegrip een fenomeen dat in corporatieland geheel onbekend was.

Corporaties waren gewend huurwoningen te exploiteren volgens overheidsnormen. En dat betekende: afschrijven op vijftig jaar. Vaste normen voor onderhoud, beheer en overige lasten, vanzelfsprekend een door de overheid gereguleerde huur en daarom rijkssubsidie als sluitpost om de exploitatie dekkend te krijgen. Af en toe deed je als corporatie een instandhoudingsinvestering – zonder consequenties voor de huur – of een verbeteringsinvestering die tot huurverhoging mocht leiden. In die wereld leefden we bedrijfseconomisch als corporaties. Die heeft ons op verschillende manieren afgeleid van de werkelijkheid van onroerend goed, en de gebouwde omgeving. Om te beginnen waardeerden wij ons onroerend goed op historische kostprijs, waarop werd afgeschreven. Verbazingwekkend als je weet dat alle andere Nederlanders op hun woningen “bij” schrijven. Dat geldt voor eigenaar-gebruikers maar ook voor beleggers. Vervolgens was het ook datzelfde bedrijfseconomisch model dat het logisch had gemaakt om voor arme mensen goedkope huizen te bouwen. De redenering gaat dan als volgt. Arme mensen hebben geen kapitaal; arme mensen leven van een weekloon. Zij zijn dus aangewezen op huren. Die huur moet laag zijn. Als we dan vervolgens bij de berekening van die huur uitgaan van een vaste levensduur (50 jaar) en een vaste afschrijving en we houden ook alle overige lasten vast dan blijft – naast de kostprijsverlagende subsidie – er maar één variabele over waarvan de huur afhankelijk is, en dat is de stichtingskosten.

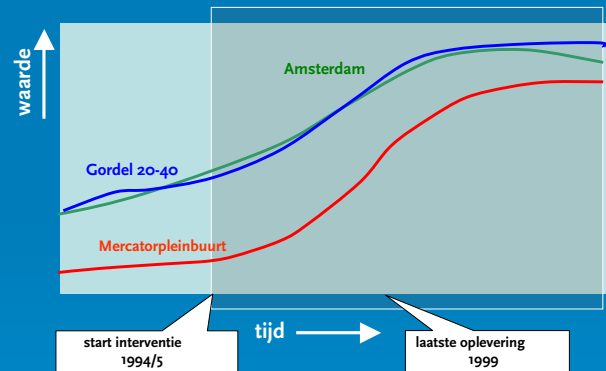
En zo zijn overheid en corporaties gekomen op de gedachte dat we goedkoop moeten bouwen om goedkoop te kunnen verhuren. Zo is het adagium “sober en doelmatig bouwen” in de volkshuisvesting verklaard. Maar deze redenering is voor huurwoningen helemaal niet zo logisch als hij lijkt. Voor koopwoningen is die redenering wellicht nog te volgen, er vanuit gaande dat de koper tenminste de stichtingskosten voor zijn woning moet betalen. Dan is er een direct verband met zijn actuele bestedingsmogelijkheden. Bij een huurwoning met een kapitaalkrachtige belegger of corporatie als eigenaar ligt dat toch minder voor de hand.

Dat zit zo. Een belegger, een corporatie doet een diepte-investering in een gebouw. Die diepte-investering moet natuurlijk wel worden terugverdiend. Bij gebouwen gebeurt dat op twee manieren. Ten eerste uit de jaarlijkse netto kasstroom, die het gebouw de investeerder oplevert, dat is de huur minus de exploitatiekosten. De verhouding tussen die kasstroom en de geactiveerde kosten (lees: de investeringen) noemt men het directe rendement. Maar door de bijzondere eigenschappen van gebouwen ontstaat nog een tweede economische eigenschap. Gebouwen zijn groter dan mensen en bestaan meestal langer dan een mensenleven. En daardoor vertegenwoordigen zij waarde, sterker nog, zij kennen – als zij inderdaad duurzame kwaliteit hebben – zelfs een jaarlijkse waardegroei. Je schrijft er dan niet op af, maar je schrijft erop bij!

Leegwaarde appartementen



De groene lijn laat de waardeontwikkeling in Amsterdam als geheel zien. De rode lijn geeft de waardeontwikkeling voor het Mercatorplein en omgeving aan. Duidelijk is dat de verloedering daar in de jaren negentig tot een zeer lage waarde had geleid.



De versnelde waardestijging van Mercatorplein en omgeving vanaf het moment dat we zijn gaan interveniëren. Het Oosten heeft zijn voorinvesteringen terugverdiend door na de eeuwwisseling de huurwoningen, die zij had gerenoveerd, met heel veel winst te verkopen! De blauwe lijn laat de waardeontwikkeling zien van de ring rond het oude centrum van Amsterdam die in dezelfde periode als het Mercatorplein is gebouwd, de zogenaamde gordel 20-40.

Die jaarlijkse waardegroei gedeeld door de geactiveerde kosten noemt men het indirecte rendement. Waar het de investeerder om gaat is natuurlijk de optelsom van die twee: direct plus indirect rendement. Sinds corporaties bestaande huurwoningen mogen verkopen kunnen zij dat indirecte rendement verzilveren, liquide maken. Het bijzondere van (sociale) huurwoningen is dat het directe rendement grotendeels door centrale regelgeving wordt ingekaderd, maar dat het indirecte rendement daarentegen aanmerkelijk minder door de overheid wordt bepaald. Daarom is het waardebegrip voor corporaties zo belangrijk. Het is de kurk waarop corporaties sedert de in 1995 doorgevoerde bruteringsoperatie financieel drijven. Als gevolg van het overheidsingrijpen ligt het directe rendement immers zo laag dat daaruit de exploitatie- en vreemdvermogenskosten nauwelijks gedekt kunnen worden. Uit projectontwikkelingsactiviteiten kunnen corporaties natuurlijk ook wel winst genereren. Maar die ligt per nieuwbouwwoning bijna tien keer zo laag als de vermogenswinst op verkoop van bestaande woningen.

Terug nu naar het voorbeeld Mercatorplein. Daar hebben we ontdekt, dat waarde van gebouwen stuurbaar is! We hebben de waardeontwikkeling gemeten en geconstateerd dat de vrije verkoopwaarde van koopappartementen op en rond het Mercatorplein vanaf het moment dat onze ingrepen zichtbaar werden sneller steeg dan in de rest van Amsterdam, maar ook sneller dan in de rest van de gordel twintig-veertig, die het best als referentie gebruikt kan worden.

Welke conclusies kunnen we hieruit trekken? Het eerste en belangrijkste is dat kwaliteit die door mensen als zodanig wordt herkend, vertaald wordt in waardering. Een waardering met twee kanten: een emotionele (kwaliteitsbeleving) en een economische (waarde). Daarom is die wisselwerking met de omgeving op al die niveaus ook zo belangrijk. Alleen dan ontstaat “mensenkwaliteit” die economische waarde genereert. Professionals en overheden die uitgaan van stereotype mensbeelden realiseren die waarde niet. Dat heeft het verleden (de Bijlmer als topvoorbeeld) wel aangetoond. Daarom is het zo belangrijk om op de mensen van vlees en bloed af te stemmen en niet op abstract marktonderzoek of ficties over leefstijlen.

Waaresturing

Maar er blijkt nog iets. En dat is dat integrale gebiedsontwikkeling gekoppeld aan integraal gebiedsbeheer een zodanige kwaliteitssturing kan opleveren dat de waarde van de gebouwen daardoor zelfstandig wordt beïnvloed. Dat kan natuurlijk alleen maar als de corporatie een forse gebiedspositie heeft. Met enkele huizen in een groot gebied begin je niets. Om die reden doen institutionele beleggers weinig met deze sturingsmogelijkheid. Zij doen juist aan risicospreiding, zij verdelen hun portefeuille over het hele land vanuit de gedachte: “als het in stad A slecht gaat, dan gaat het in dorp B misschien wel goed. En dan zit het met mijn portefeuille-rendement wel goed.” Corporaties hebben altijd het tegenovergestelde gedaan.

Zij hebben geïnvesteerd op één plek, in één gemeente. Vandaar de omvangrijke positie van corporaties. En die kunnen ze nu dus gebruiken om aan waardesturing te doen om zo op termijn zelfs investeringen in kwaliteit van de woonomgeving en in de leefbaarheid terug te verdienen. Naast een grote gebiedspositie heb je daarvoor als corporatie nog één ander kenmerk nodig en dat is een behoorlijk eigen vermogen. Want al die investeringen die we hier bedoelen, dus die in de woonomgeving, de leefbaarheid, maar ook die in de huurwoningen zelf, leveren aanvangsverliezen op. Als je die niet kunt opvangen, dan hoef je er niet aan te beginnen. Want die verliezen krijg je niet gefinancierd, anders dan uit het rendement op het in de totale portefeuille geïnvesteerde eigen vermogen. In het huidige spraakgebruik heten die aanvangsverliezen onrendabele investeringen, maar bij een voldoende lange financiële adem kunnen we die zien als liquiditeitstekorten, die op den duur door het liquide maken van de door de tijd gerealiseerde waardeontwikkeling kan worden terugverdiend. Institutionele beleggers hebben een financiële structuur als corporaties. Daarom is samenwerking tussen die twee zo logisch. Zij hebben eenzelfde focus en tijdshorizon. Projectontwikkelaars zijn gericht op afzet op korte termijn en het daarmee realiseren van winst. Waardeontwikkeling op lange termijn is dus logischerwijze niet hun belangrijkste focus.

Voor de instandhouding van de volkshuisvesting is de marktwaardeontwikkeling van huurwoningen dus buitengewoon belangrijk, er vanuit gaande dat de rendementen daarvan door de corporaties opnieuw, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting, worden aangewend. Daarom ook is het zo belangrijk dat het volkshuisvestelijk vermogen in stand blijft. Want zonder vermogen geen rendement. Huurwoningen hebben dus ook daarom een bijzondere functie in ons volkshuisvestingsbestel. Bij goede waardesturing maken zij het mogelijk een lager direct rendement te accepteren. Anders gezegd, hoge aanvangsinvesteringen in huurwoningen hoeven dus lang niet altijd te worden vertaald in hoge huren. Dat betekent dat de huursector bij uitstek de sector is waarin investeringen in duurzame kwaliteit en toekomstwaarde op den duur kan renderen. In dat opzicht wijkt de huursector af van de koopsector. Want de particuliere koper houdt bij zijn aankoop veel minder rekening met indirect rendement (waardestijging in de toekomst). Meestal kan hij dat financieel ook niet aan.

Revolving fund

Het Mercatorpleinproject hebben we slechts gebruikt als voorbeeld. Er zijn in de afgelopen tien jaar, na de bruteringsoperatie, talloze gelijksoortige ervaringen opgedaan, op andere plaatsen, op grote en op kleine schaal, bij transformatie van bestaande gebieden en bij ontwikkeling van nieuwe. Al die ervaringen wijzen de kant op die hierboven is beschreven.

En dat biedt perspectief! Verder perspectief voor het ontwerp van een nieuw systeem om kwaliteit van wonen en leven te genereren en duurzaam te garanderen.

We hebben geconstateerd dat de kwaliteitsvraag complex, locatiegebonden en subjectief is. We hebben ook geconstateerd dat die vraag voortdurend aan verandering onderhevig is. Maar we hebben nu gezien dat bij de juiste sturing mensenkwaliteit kan worden omgezet in waarde, waarde die ook weer liquide gemaakt kan worden. Juist omdat het diezelfde mensen zijn die die waarde toekennen aan de kwaliteitsproductie waarin ze zelf hebben geparticipeerd. Bij een dynamisch portefeuillebeleid en voldoende eigen vermogen van de corporatie kan die kwaliteitsproductie, waarnaar voortdurend vraag is, ook duurzaam worden volgehouden. Zo ontstaat een revolving fund. Precies dat waaraan behoefte is in de volkshuisvesting! Vlak na de oorlog was de overheid de enige die voldoende kapitaal bijeen kon brengen voor de wederopbouw. Thans is er, zestig jaar later, voldoende vermogen in de sector zelf, om aan de voortdurend aanwezige vraag naar meer kwaliteit te voldoen, naast de kleine uitbreidingsvraag die ook nog resteert.

Voor een kwaliteit van wonen en leven zijn collectieve processen nodig, dat is wel duidelijk. Een willekeurige verzameling private personen en/of rechtspersonen is niet in staat zo'n collectief proces tot stand te brengen.

Corporaties, met een forse gebiedspositie, kunnen daarin juist een katalyserende en richtinggevende rol spelen. Zij hebben daarvoor de positie en de daaraan gekoppelde netwerken enerzijds en waardesturingsmogelijkheden anderzijds. Zij hebben de juiste focus en het daarvoor benodigde eigen vermogen. Zij hebben ook de juiste tijdshorizon. Voor dit soort processen is veel meer tijd nodig dan de zittingstermijn van het politiek bestuur. Dit zijn elementen die we moeten vasthouden in het nieuwe systeem van volkshuisvesting dat ons voor ogen staat.



Eerlijk delen van kwaliteit

35

De vraag hoe kwaliteit van wonen en leven verdeeld moet worden tussen de mensen is in de tijd die achter ons ligt heel verschillend beantwoord. Het antwoord had te maken met opvattingen over standverschillen, te maken met verschillen tussen arm en rijk, met economische systemen, met maatschappij-inrichting en met maatschappelijke opvattingen. In het Amsterdam van de 17e eeuw bijvoorbeeld woonden arm en rijk op relatief korte afstand van elkaar en was wonen en werken relatief kleinschalig gemengd. De stad en de bebouwing die dat heeft opgeleverd functioneert nog steeds. In het Amsterdam van na de tweede wereldoorlog zijn grootschalige scheidingen aangebracht tussen wonen voor arm en voor rijk en tussen zones voor wonen en voor werken. Dat juist in de gebieden die zo zijn ontstaan grootschalig moet worden geherstructureerd spreekt boekdelen. De meeste door de rijksoverheid aangewezen probleemwijken liggen in de naoorlogse staduitbreidingen. De echte grootschalige ingrepen worden juist daar gepland. Er zijn weliswaar ook probleemwijken aangewezen in vooroorlogse gebieden, maar daar kan worden volstaan met een veel genuanceerdere aanpak, zonder veel sloop van het bestaande. Nog extremere voorbeelden van grootschalige scheiding zijn in andere Europese landen en ook in de Verenigde Staten te vinden. De gevolgen zijn navenant extremer. We hoeven maar terug te denken aan de rellen in de Franse voorsteden.

Deze waarnemingen moeten ons aan het denken zetten over de vraag hoe kwaliteit van wonen en leven moet worden verdeeld in een maatschappij van mondige mensen met voortdurend veranderende behoeften, in een maatschappij ook die economisch steeds afhankelijker wordt van dienstverlening, zorg en creativiteit.

Past daarop het beeld van de naoorlogse stadsuitbreidingen, van de stad van de isolementen, van de woonwijken waarvan de gebouwen aan de buitenkant de armoede uitstralen, waarvoor de binnenkant is bedoeld? Past daarop de stad waarin wonen en werken grootschalig zijn gescheiden, waar de voorzieningen allemaal grootschalig zijn geconcentreerd – winkelcentra, mammoetscholen, mega ziekenhuizen en verzorgingshuizen – gesitueerd aan de rand van de stad en alleen bereikbaar met een vervoermiddel? De vraag stellen is hem beantwoorden lijkt mij.

Funcziemenging en waarde

Zo'n jaar of vijf geleden hebben we bij Het Oosten een onderzoek gedaan naar funcziemenging in Amsterdam en naar het ontstaan van werkgelegenheid. Daarbij bleek dat de meeste nieuwe werkgelegenheid ontstond in nieuwe centraal gelegen woongebieden zoals het Oostelijk havengebied. Ook bleek dat de meeste funcziemenging was opgetreden in de kwalitatief hoogwaardige gebieden van voor de oorlog, zoals – natuurlijk – de oude binnenstad en ook Amsterdam Zuid en Oud West.

Vervolgens hebben wij onderzocht hoe het zat met de waarde van het onroerend goed gemeten in euro per vierkante meter. Wat bleek: een opvallende congruentie met functiemenging. Hoge functiemenging viel samen met hoge waarde! Kennelijk waarderen mensen gebieden met functiemenging, want anders zouden ze er niet voor betalen.

Deze waarneming weersprekt dus de opvattingen die hebben geleid tot de steden die we de afgelopen zestig jaar hebben gebouwd. Maar aan die opvattingen zitten we nog wel steeds heel erg vast. Zij beheersen onze systemen van ruimtelijke ordening, bouwwetgeving en milieuregels. Zij beheersen ook ons denken. Toch zijn er – zo blijkt uit het voorgaande – goede redenen om die opvattingen nog eens stevig te heroverwegen. Temeer omdat we hebben geleerd dat we gebiedsgewijs moeten gaan denken en produceren. Temeer ook omdat we in een versneld veranderende samenleving verkeren. Het denken over eerlijk verdelen van kwaliteit van wonen is eind 19e eeuw de motor geweest achter de volkshuisvesting en het elan dat toen ontstond. We laten nu weer zo'n periode van versnelde bouwproductie achter ons. Historisch gezien ligt het dus ook voor de hand om ons opnieuw te bezinnen over die vraag.

Menging sociaal en markt

Graag wil ik mij opnieuw bedienen van enkele voorbeelden uit mijn eigen praktijk, die ik ten slotte het beste ken.

In Amsterdam leeft algemeen de overtuiging dat bij stedelijke herstructurering de woningdifferentiatie moet toenemen. Wijken die destijds eenzijdig zijn volgebouwd met sociale huurwoningen, moeten dan omgezet worden in wijken met ook marktwoningen, vooral in de koopsector, maar ook in de huursector. Daarbij worden dan de nieuwe sociale huurwoningen in het ene, de koopappartementen in het andere en de markthuurwoningen in weer een ander gebouw ondergebracht. Dat is geheel in overeenstemming met de oude opvatting van scheiding van groepen en klopt met de gedachte dat voor arme mensen goedkope woningen gebouwd moeten worden.

Tegelijkertijd worden in datzelfde Amsterdam jaarlijks enkele duizenden bestaande sociale huurappartementen verkocht. In die gevallen ontstaat automatisch een menging van huur en koopappartementen. Over dat verschijnsel als zodanig hebben we nog geen onvertogen woord horen vallen. Terwijl in de nieuwbouw onze vooringenomenheid ons ingeeft de woningcategorieën te scheiden vindt in het bestaande bestand kleinschalige menging plaats. Waarom zou dat laatste in de nieuwbouw ook niet kunnen?

Het Oosten heeft in april 2007 het zogenaamde Parkrand gebouw opgeleverd in de Eendrachtsparkbuurt in het stadsdeel Geuzenveld (Amsterdam Nieuw West) waarin 30 sociale huurwoningen (huur € 500,- – 620,- /per maand) volledig zijn gemengd met 194 markthuurwoningen (huur € 810,- – 1.350,- /per maand).

Op geen enkele wijze is van buiten het verschil tussen beide zichtbaar. Alleen binnen is de keuken- en het sanitair van de sociale huurwoningen eenvoudiger van uitvoering. Begin 2008 wordt in Oud West aan de Constantijn Huygensstraat een appartementencomplex opgeleverd met 23 sociale huurwoningen (€ 450,- – 550,- /per maand) die volledig zijn gemengd – ontsloten door dezelfde liften en trappenhuizen – met 25 van de duurste koopappartementen die Het Oosten de afgelopen jaren heeft gebouwd (koopsommen van € 470.000,- v.o.n.). In beide projecten was ons deze menging ernstig ontraden door commerciële deskundigen. De huurders van duurdere woningen of de kopers van dure appartementen zouden worden afgeschrikt door die arme sociale huurders (“die bijstandsmoeders”). Niets bleek minder waar. De markthuurwoningen worden vlot verhuurd. En de koopappartementen waren binnen een paar weken allemaal verkocht.

We doen dit nu veel vaker bij Het Oosten. Met de institutionele belegger Vesteda herontwikkelen we een voormalig bankgebouw aan de Vijzelstraat. Precies dezelfde opzet! Sociale en markthuur door elkaar.

Aan het IJ nemen we in november 2007 een project in aanbouw, genaamd Nieuw Argentinie, met 320 appartementen, 30% sociaal, 70% markthuur. Ook die worden volledig gemengd. Waarom we dit vaker willen doen? Dat komt omdat er aan deze opzet twee grote voordelen zijn verbonden. Een maatschappelijk voordeel en een bedrijfseconomisch voordeel.

Maatschappelijk en bedrijfseconomisch voordeel

Om die voordelen te verduidelijken maken we een denkbeeldige vergelijking. Laten we het Parkrand gebouw daarvoor als voorbeeld nemen. Stel we hebben ons ten doel gesteld 30 sociale huurwoningen en 190 markthuurwoningen te bouwen. We hebben de keuze uit twee oplossingen. Oplossing één gaat uit van scheiding. Daarbij bouwen we voor de sociale huur een apart sober en doelmatig (lees: op den duur armoedig) gebouw. Voor de markthuur bouwen we ruim en luxueus. Dat is oplossing één. Oplossing twee is het gebouw dat we pas hebben opgeleverd, met volledige integratie van beide prijsklassen.

Vraag één is nu: welk van beide oplossingen heeft uit maatschappelijk oogpunt de voorkeur. Ik hoop dat uw antwoord hetzelfde is als het mijne. Namelijk oplossing twee. Waarom? Omdat iedereen deelt in dezelfde kwaliteit. Hierin zien we het oorspronkelijke ideaal van de volkshuisvesting terug. Bovendien kan op die manier ook geen accumulatie van armoede optreden die naar buiten uitstraalt.



De verdeling van markt- en sociale huurwoningen.



De sociale huurwoningen zijn van buiten niet te herkennen en zijn telkens via één en dezelfde entree bereikbaar als de marktappartementen.

Overigens is mijn stelling dat sociale huurders in het algemeen net zulke waardige mensen zijn als de mensen die wat meer kunnen betalen.

We leven ook niet meer in een maatschappij met vaste klassen. Maar als het al waar zou zijn dat zich onder de sociale huurders meer probleemgevallen kunnen voordoen dan onder huurders (of kopers) met een hoger inkomen – wat nog maar de vraag is – dan kun je die problemen nog altijd beter spreiden dan concentreren. Honderd kleine problemen bij elkaar maakt één groot probleem. Gespreid merken we ze nauwelijks op. En laten we eerlijk zijn. Wie is in staat om in een drukke straat, zo op het oog, potentiële sociale huurders te onderscheiden van potentiële markthuurlers. Dat uiterlijk onderscheid is vandaag de dag nauwelijks aanwezig.

We komen nu toe aan de tweede vraag. En die luidt: welk van beide oplossingen heeft bedrijfs-economisch de voorkeur? Duidelijk is dat de sociale huurappartementen in het Parkrand gebouw een hogere kostprijs hebben dan in het geval van gescheiden ontwikkeling. Het zogenaamde “onrendabel” is in het Parkrand gebouw dan ook hoger. Zo op het eerste gezicht lijkt deze oplossing dus niet verstandig. Maar er is nog een andere grootte die ook veel hoger is. En dat is de vrije marktwaarde van de sociale huurappartementen. In een volkshuisvesting die uitgaat van dynamisch portefeuillebeleid, waardesturing op gebiedsniveau gefinancierd met lange termijn vermogen wordt dat hogere onrendabel op termijn dubbel en dwars terugverdiend.

En daarom heeft de geïntegreerde oplossing ook bedrijfseconomisch de voorkeur! Delen van kwaliteit mits verstandig toegepast is goed voor de mensen en goed voor de duurzame financiering van de volkshuisvesting. Het levert bovendien veel humanere steden op.

Markthuur en persoonsgebonden korting

Ik wil deze beschouwing over mengen en delen afsluiten met nog een extremer voorbeeld geven. Alweer een uit onze eigen praktijk, het zij mij vergeven. En dat gaat over de Solids die Het Oosten inmiddels in aanbouw heeft. Solids zijn gebouwen waarbij casco en inbouw in alle opzichten zijn ontkoppeld. Qua techniek, qua levensduur, qua eigendom en zeggenschap. Het Oosten verhuurt het casco, de gebruiker is de baas van de binnenkant. Solids zijn prachtige stadspaleizen waarbinnen iedere gebruiker aan het gedeelte dat hij huurt die functie kan geven die hij of zij zelf wil. Het casco is opgebouwd uit materialen die mooi verouderen, rijk zijn gedetailleerd en geornamenteerd. Het sluit fraai aan op zijn omgeving en de entree is majestueus. Het casco heeft ook een groot accommodatievermogen door grote verdiepingshoogte, grote kolomvrije overspanningen, vloeren met extra draagvermogen, overal mogelijkheden om aan te sluiten op energie en water. Akoestisch en energetisch is het op topniveau. Die Solids vergen inderdaad zeer hoge aanvangsinvesteringen. Maar die worden – alweer gekoppeld aan de lange termijn financiering – ruimschoots terugverdiend door hun duurzame kwaliteit.

Want een gebouw dat iedereen prachtig vindt en zich daardoor nestelt in de harten van de mensen, een gebouw dat te allen tijde iedere gewenste functie kan vervullen, zo'n gebouw is duurzaam in de letterlijke betekenis van het woord. Dat terugverdienen lukt door lage onderhoudskosten, lage transformatiekosten en een laag verhuurrisico. De rendementseis voor Solids is dan ook lager dan die voor alle andere gebouwen die we exploiteren. Die lage rendementseis is geen fictie want commerciële beleggers participeren risicodragend in de Solids. En de gebruiker heeft alles te zeggen over de binnenkant. Dat is te danken aan die ontkoppeling, maar vooral ook aan de zogenaamde planologische ruimte die wordt geboden in het bestemmingsplan. Solids passen op het maatschappijbeeld van mondig burgers met steeds veranderende gebruiksbehoeften.

Als woningcorporatie wilde Het Oosten natuurlijk dat al die kwaliteiten van die Solids ook beschikbaar komen voor mensen met lagere inkomens. Daarom krijgen mensen met een laag inkomen een persoonsgebonden korting op de huurprijs die marktconform is. Een deel van het casco is beschikbaar voor deze groep. Dat deel hebben we als volgt berekend. We gaan er vanuit dat de helft van de Solid straks voor woondoeleinden wordt gebruikt. Gebruikelijk is om, bij nieuwbouw van woningen 30% als sociale huurwoningen te bouwen. 30% van de helft is gelijk aan 15% van het geheel. 15% van de Solid is daarom beschikbaar voor mensen met een laag inkomen, die met persoonsgebonden korting in de Solid willen gaan wonen. We willen de Solids

exploiteren zonder subsidie, dat wil zeggen, de Solid moet in zichzelf een dekkende exploitatie hebben. Laten we eens een klein sommetje maken om te kijken hoe dat uitpakt. Stel we geven 50% persoonsgebonden korting op de marktprijs (in de praktijk zal deze variëren van 40% tot 60%). Stel we hebben gemiddeld voor de hele Solid € 10/m² per maand nodig om een dekkende exploitatie te krijgen. Dan leert een eenvoudige berekening dat € 11/m² vrije markthuur voldoende is om 15% van het oppervlak van de Solid te kunnen verhuren voor € 5,50/m². Dat laatste is ruim onder het huidige huurniveau van een sociale huurwoning. Onze inschatting is dat die € 11,-/m² goed haalbaar is voor de overige 85% van het te verhuren oppervlak.

Zou dat principe ook niet in de bestaande woningmarkt in ons land toegepast kunnen worden? Slechts 35% van de huishoudens die in een sociale huurwoning woont heeft recht op huurtoeslag. 65% is dus bewoond door mensen die de huur zelf geheel kunnen opbrengen of die wellicht zelfs meer kunnen betalen, en dus volgens de gedachte van ex-staatssecretaris Heerma moeten worden beschouwd als scheefwonders. Daarop moeten we terugkomen. Maar in dit kader kunnen we Solids beschouwen als een voorbeeld waarbij extreem hoge kwaliteit door iedereen wordt gedeeld, arm en rijk, werkers en "woners", zonder dat daarvoor subsidie nodig is. Zeker is ook dat Solids in waarde zullen groeien.

Een volkshuisvesting gebaseerd op marktwerking

Fundamentele vernieuwing in het volkshuisvestingssysteem is alleen mogelijk als we beginnen met abstraheren van het bestaande. Laten we daarom eerst proberen ons een beeld te vormen van een nieuwe volkshuisvesting, die de beschreven problematiek oplost, zonder ons al te veel gelegen te laten liggen aan de overgang die nodig zal zijn om die verandering te realiseren. Laten we beginnen met een nieuw eindbeeld en ons pas daarna verdiepen in de vraag hoe we daar kunnen komen.

Een ding is wel duidelijk. Een rijksoverheids gestuurd systeem dat probeert op afstand het benodigde kwalitatief hoogwaardige maatwerk te leveren zal falen. Zo'n systeem is niets anders dan een nieuwe vorm van staatssteun die dan wordt toegevoegd aan de bestaande. Nee, nieuwe staatssteun is het paard achter de wagen spannen. Bovendien zou het, als het aan de landelijke politiek ligt gevoed moeten worden uit de vermogens van de corporaties. En dat zou niets meer of niets minder zijn dan het slachten van de kip met de gouden eieren. Want het zijn juist de lokaal opererende corporaties die we nodig hebben om kwaliteit van wonen en leven te realiseren in ons huidige maatschappelijk bestel. Een nieuw vorm van staatssteun is in dit geval dus volstrekt ondoelmatig. Het is zelfs de vraag of we bij die opgave niet veel beter af zijn met een systeem zonder enige staatssteun. Zonder staatssteun akkoord, maar wel met een veel grotere eigen verantwoordelijkheid voor de corporaties. Een systeem ook waarin de rijksoverheid heel veel te zeggen heeft.

Niemand wil haar die zeggenschap ontfangen. Maar dan moet die wel gaan over algemene doelstellingen en niet over de specifieke, complexe, subjectief- en contextueel bepaalde oplossingen.

Het gaat dus om een volkshuisvesting die volledig is gebaseerd op marktwerking, maar wel één waarin de doelstellingen van de corporaties even volledig overleefd blijven. Een volkshuisvesting waarbij die corporaties niet meer beschouwd kunnen worden als concurrentievervalsers, waarbij de corporaties langs de weg van marktwerking worden gedisciplineerd en maatschappelijk zijn verankerd. Een volkshuisvesting waarbij belanghebbenden meeproduceren. Is zo'n volkshuisvesting denkbaar zonder staatssteun? Ik denk van wel.

Geen staatssteun in de huursector

Laten we beginnen met de huursector. We denken alle vormen van financiële staatssteun weg. Dat is de achtervangfunctie van rijk en gemeenten bij de WSW-borging. Dat is de huurtoeslag en dat is ook de sanerings- en projectsteunfunctie van het CFV. We gaan er ook vanuit dat het vermogen – de stille reserves – dat thans beschikbaar is duurzaam beschikbaar blijft voor kwaliteit van wonen en leven voor iedereen. We weten dat niet iedereen evenveel verdient. Dat betekent dus dat sommigen een inkomensafhankelijke persoonsgebonden woonlastensubsidie nodig hebben om te kunnen delen in die kwaliteit van wonen en leven.

Zonder staatssteun moet die dus uit het rendement op de investeringen opgebracht worden. Datzelfde geldt voor de rente verhogende werking, die ontstaat door het wegvallen van de achtervangfunctie. In de corporatiesector zijn vaker stemmen opgegaan om die achtervangfunctie te laten vervallen. Critici brachten daar dan meteen tegen in dat dat veel te veel geld zou gaan kosten. Maar we hebben nu te maken met een kabinet dat zijn hand niet lijkt om te draaien voor een heffing van € 750 miljoen per jaar. Het is dus best de moeite waard eerst maar weer eens een paar sommetjes te maken. Een belangrijk gevolg van een volkshuisvestings-systeem gebaseerd op marktwerking is, dat de bestaande woningvoorraad geheel anders kan worden gewaardeerd dan thans gebruikelijk. Op dit moment is de officiële waardering die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) hanteren nog steeds georiënteerd op een manier van denken die voortvloeit uit de overheidsgestuurde volkshuisvesting. Ook in corporatieland zelf wordt pas de laatste jaren schoorvoetend overgegaan van waardering op basis van historische kostprijs naar waardering op zogenaamde actuele waarde. Onder dat laatste wordt dan verstaan de waarde van de contant gemaakte kasstromen bij doorexploitatie. Sinds kort mogen voorgenomen verkopen in de eerstvolgende vijf jaar daarin ook worden meegenomen.

Marktwaarde en rendement

Maar in een vrije volkshuisvesting, zonder staatssteun, gebaseerd op marktwerking, en dus bij een dynamisch portefeuillebeleid zou een geheel andere waardering ontstaan. Aan de hand van de ondermeer met de Aedex/IPD Index beschikbare cijfers kan worden berekend dat de netto marktwaarde in verhuurde staat van alle door de corporaties geëxploiteerde sociale huurwoningen per eind 2006 in totaal zo'n 223 miljard euro bedraagt. Het CFV berekende dat de nominale waarde van al het aan de corporaties verstrekte vreemd vermogen (leningen) per eind 2005 zo'n 65 miljard euro bedroeg. Hoewel een één op één confrontatie van de marktwaarde in verhuurde staat van de investeringen van alle corporaties met de nominale waarde van alle aan de corporaties verstrekte leningen strikt genomen een vergelijking van appels met peren is, geeft het wel een redelijke indicatie van het eigen vermogen waarover de corporaties beschikken: om en nabij de 158 miljard. En dat houdt in dat de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door totaal geïnvesteerd vermogen) ruim 70% bedraagt. Eveneens volgens de door Aedex verzorgde metingen bedraagt het totaal rendement (dus direct plus indirect) op het totaal geïnvesteerd vermogen over vijf jaar gemeten gemiddeld 7,5%, per jaar, wat overeen komt met een kleine 17 miljard euro. Daarvan is de overgrote meerderheid overigens toe te rekenen aan het indirect rendement, wat betekent dat geen sprake is van geld op de bank.

Als we uitgaan van gemiddeld 5% rente over het geleende geld dan bedraagt het rendement op louter het eigen vermogen 13,5 miljard ofwel 8,5%.

Nu is het directe rendement uit de woningexploitatie van corporaties laag. Dat is het logische gevolg van de sociale doelstelling. Zoals uit de metingen van de Aedex/IPD Index blijkt schatten corporaties in dat zij als gevolg hiervan 1,7% direct rendement laten liggen. Dat komt neer op 3,8 miljard euro per jaar. Dat is dus het bedrag dat gemoeid is met de sociale doelstelling. Zonder die doelstelling zou die 3,8 miljard nog moeten worden opgeteld bij de 13,5 miljard die we eerder berekenden. Slechts een deel van deze rendementsverlaging komt terecht bij de mensen voor wie deze echt nodig is. Dat zijn in ieder geval de mensen met een huurtoeslag (35% van de corporatiewoningen wordt door hen bewoond) plus die mensen die de huur precies zelf kunnen betalen zonder huurtoeslag. Laten we aannemen dat die rendementsverlaging terecht ten goede komt aan 50% van de huishoudens voor wie ze beleidsmatig is bedoeld dan komt dat overeen met 1,9 van de 3,8 miljard. De rijksoverheid keerde over 2006 1,6 miljard aan huurtoeslag uit. Het is dus heel waarschijnlijk dat vervanging van de rijkshuurtoeslag door een huurkorting vanuit de corporaties gemakkelijk door corporaties kan worden gefinancierd uit een verhoging van het direct rendement bij een optrekken van de huren tot markthuurniveau voor de scheefwoners.

Op die manier zouden de corporaties deze sociale doelstelling zelfstandig kunnen financieren uit een marktconforme woningexploitatie. Net als in het Solids-model dus.

Marktconforme woningexploitatie

Zo'n marktconforme woningexploitatie, met persoonsgebonden kortingen, heeft nog veel meer voordelen. Het eerste is dat de woningverdeling dan veel minder een beleidsvraagstuk zal zijn dan nu het geval is. Daarbij gaan we er vanuit dat de markthuurstaat ontstaat door vraag en aanbod en dat de huur niet meer is gereguleerd door het verouderde puntenstelsel dat we nu kennen en dat nauwelijks rekening houdt met locatie-kwaliteit. Bij een markthuurstaat gebaseerd op vraag en aanbod worden woningen in gewilde gebieden vanzelf duurder dan die in de niet gewilde, net zo lang tot er evenwicht ontstaat. Als we willen dat iedereen toch in de door de markt gewaardeerde kwaliteit kan delen kunnen we het percentage van de persoonsgebonden korting nog variëren over de gebieden. Maar in alle gevallen moet het blijven gaan om een korting als percentage van de markthuurstaat, anders gaat de marktwerking teniet. Zo'n systeem past ook heel goed bij een maatschappij met mondige burgers. Iedereen kan in ieder geval goed wonen. Daarvoor zorgt die korting. Maar bovendien kan iedereen zelf kiezen waar-aan hij of zij zijn of haar geld het liefst uitgeeft: aan wonen of aan andere prioriteiten.

Iemand met een laag inkomen die echt graag in de Amsterdamse binnenstad wil wonen kan dat, maar zo iemand kan dan minder uitgeven aan andere zaken. Een ander legt zijn prioriteiten anders en geeft de voorkeur aan een even grote woning maar nu in een minder geliefd gebied.

Een tweede voordeel van deze marktconforme woningexploitatie is dat er veel gemakkelijker evenwicht in vraag en aanbod wordt bereikt. Met andere woorden, de woningnood is vrijwel opgelost. Dat komt omdat nu een groot deel van de vraag veroorzaakt wordt door de kunstmatig te lage prijzen van de sociale huurwoningen. Die vraag valt dan weg om zich deels te richten op andere woningen. En daarmee valt ook het hele verhaal van de concurrentievervalsing weg. Want alle huren vallen onder hetzelfde regime: dat van de markt.

Onderlinge waarborg

De tweede vorm van staatssteun was die van de achtervang. Wat is die waard in financiële termen is de vraag. Berekend is dat van de 65 miljard vreemd vermogen 52 miljard door het WSW met achtervang is gefinancierd. Als we het WSW omvormen tot een louter onderlinge waarborg, hetgeen in een volkshuisvesting gebaseerd is op marktwerking heel goed denkbaar is, dan mogen we dus uitgaan van een solvabiliteit van 70% van de sector. Financiële specialisten gaan er vanuit dat in die situatie het wegvallen van de rijks- en gemeentelijke achtervang niet meer dan 30 basispunten gaat kosten.

Dat is een ander woord voor 0,3% rente. Op 52 miljard scheelt dat dus 156 miljoen per jaar. Niet om over naar huis te schrijven dus. Een verwaarloosbaar bedrag.

Laten we even de tussenstand opmaken. We hebben ons ingeleefd in een huursector die geheel op marktwerking berust en waarbinnen de mensen met lage inkomens vanuit het corporatievermogen met persoonsgebonden korting gehuisvest blijven worden. We hebben gezien dat de corporaties dat kunnen betalen. Het rijk is af van de huurtoeslag en bespaart 1,6 miljard per jaar. De woningnood is vrijwel opgeheven. De staatssteun-discussie is van de baan. De concurrentieverhoudingen zijn gezond.

Het is duidelijk dat zo'n situatie niet in een keer te bereiken is. Er zal een overgangperiode nodig zijn. Ook is duidelijk dat er nog een paar andere problemen opgelost moeten worden. De disciplinerende van de corporaties en legitimatie van de door hen gemaakte keuzes, de garantie op duurzame kwaliteit van wonen en leven en scheve verhouding van de huursector met de koopsector als gevolg van de hypotheekrenteaftrek. Daarnaast zijn er uitwerkingsproblemen zoals de hoogte van de persoonsgebonden korting. Laten we ook die problemen eens onder ogen zien.

Ontvlechting

De REA, het SEO en Teulings hebben als gezegd het belang van verdere disciplinerende en legitimerende van corporaties aangegeven. In verschillende varianten plaatsen zij corporaties uiteindelijk voor een en dezelfde keuze: die tussen óf overheid óf markt. Bij een volkshuisvesting gebaseerd op marktwerking is die keuze niet moeilijk: de markt geeft aan wat er moet gebeuren. Toch is het niet zondermeer een kwestie van óf óf. Ik geef hierna aan waarom. Stap één is het afzonderen van de vermogensverschaffingsfunctie van corporaties van alle vast-goed-functies die ze vervullen, net zoals dat eerder ook bij de Nederlandse pensioenfondsen is gebeurd. Dit volkshuisvestingsvermogen moet dan fiscaal op dezelfde manier worden behandeld als dat van de pensioenfondsen. Dat betekent een subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting. De vermogensverschaffer (de eigenaar van het vermogen) is de corporatie 'nieuwe stijl' die de duurzame maatschappelijke verankering van het volkshuisvestingsvermogen en de besteding van het daarop gerealiseerde rendement organiseert. Zij doet dat door zich open te stellen voor zeggenschap van personen of instellingen die de volkshuisvestelijke doelstellingen belichamen en concretiseren. Net als een normale aandeelhouder stelt de corporatie 'nieuwe stijl' rendementseisen. Deze zullen marktconform moeten zijn, aangezien de organisaties en ondernemingen waarin de corporatie 'nieuwe stijl' haar vermogen vastlegt alle marktconform moeten handelen. Ziedaar

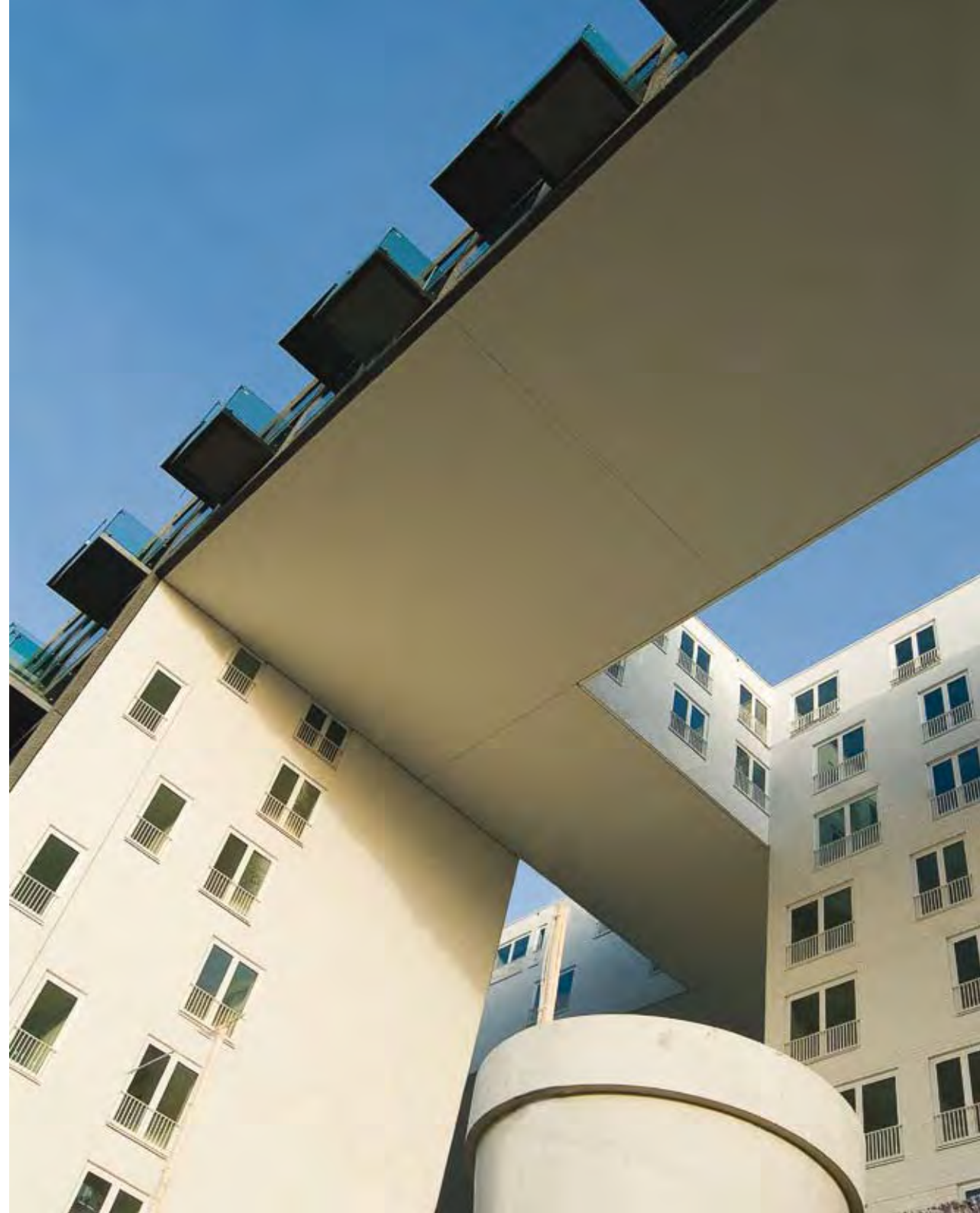
de discipline. Tegelijkertijd kan de vermogensverschaffer ook besluiten een deel van het rendement te bestemmen voor maatschappelijke doelstellingen (zoals bijvoorbeeld de huurkorting), ziedaar de maatschappelijke verankering. Stap twee is het in verschillende bedrijven en ondernemingen onderbrengen van de talloze vastgoed-functies die de corporatie nu nog geïntegreerd vervult. In ruil daarvoor verkrijgt de corporatie aandelen in de bedrijven die nu de investeringsfunctie, de exploitatiefunctie, de dienstverleningsfunctie en derhalve de contacten met de eindgebruikers en de maatschappij op marktconforme basis gaan invullen. Zij houden ook belang bij het duurzaam verzorgen van kwaliteit van wonen en leven. Anders gaat voor de corporatie, 'nieuwe stijl' die via de aandelen het eigen vermogen aan al deze bedrijven verschaft, het rendement verloren. En zonder dat rendement kan de corporatie 'nieuwe stijl' op haar beurt de maatschappelijke doelstellingen die zij op zich genomen heeft niet bekostigen.

Marktwerking in de koopsector

Blijft over de scheve verhouding van de huursector met de koopsector. De eerlijkste manier om die uit de weg te ruimen is opheffen van de hypotheekrenteaftrek. In één adem is dan het prijsopdrijvend effect van de baan dat deze aftrek in combinatie met de creatieve financieringsarrangementen heeft. Dan is het in de koopsector ook alleen de wet van vraag en aanbod die de prijs bepaalt.

Van concurrentievervalsing ten opzichte van de huursector kan dan geen sprake meer zijn. Ook hier is het volstrekt duidelijk dat dit niet zomaar mogelijk is. Deskundigen voorspellen een waardeval van 30% als die aftrek in één keer zou vervallen. Dat betekent op onze woningvoorraad van 7 miljoen woningen toch gauw een waardevermindering van 420 miljard euro, want die woningvoorraad vertegenwoordigt zo'n $(200.000 \text{ euro} \times 7 \text{ miljoen})$ 1.400 miljard euro aan totale waarde. Dat kan de BV Nederland niet trekken. Ook hier is geleidelijkheid het sleutelwoord gepaard met overgangsmatregelen en respect voor bestaande belangen en rechten.

En dan nog het uitwerkingsprobleem van de hoogte van de persoonsgebonden kortingen. We zouden dit kunnen uitbreiden tot een systeem van persoonsgebonden kortingen, niet alleen voor huurders maar ook voor kopers. Waarom niet? Hier zou het rijk de sleutelrol moeten vervullen. Want het gaat om een inkomensbestedingsvraagstuk, dat iedereen aangaat. Een hele kluiŧ waarop we in het kader van dit verhaal niet dieper kunnen ingaan. Maar oplosbaar is het zeker.



Wonen zonder staatssteun

Wonen en leven vormen een kwaliteitsvraagstuk. In onze huidige samenleving is dat een vraagstuk met zeer veel kanten.

Kwaliteit van wonen en leven wordt bepaald door de woning en de woonomgeving. En daarom kunnen we dat vraagstuk alleen gebiedsgewijs goed aanpakken.

De kwaliteits-beleving van mensen is per persoon verschillend, met andere woorden is subjectief bepaald. Die kwaliteitsbeleving is ook tijd en plaatsgebonden, met andere woorden verandert voortdurend en verschilt per locatie. Daarom hebben we geen standaard oplossingen en daarom kunnen we niet anders dan telkens opnieuw, samen met de mensen uit zo'n gebied, verbeteringen bedenken. Door mensen gewaardeerde kwaliteit van wonen en leven leidt tot economische waarde van het onroerend goed. Integrale ontwikkeling en beheer van woning en woonomgeving, gebaseerd op dat principe, leidt tot waardeontwikkeling.

Om al die redenen moeten betrokken mensen participeren in de productie van kwaliteit van wonen en leven. Dit soort kwaliteit ontstaat alleen in een proces van wisselwerking tussen professionals en belanghouders op het niveau van gebouw, gebied en dorp of stad. Als we moeten kiezen tussen markt en overheid om dit proces tot stand te brengen, dan is de keuze niet moeilijk. De markt is hiervoor gemaakt. In een markt komt verscheidenheid van nature tot stand.

Kwaliteit van wonen en leven moet ook eerlijk verdeeld worden. Dat is een maatschappelijk belang. In een maatschappij met mondige, zelfbewuste, goed geïnformeerde mensen lost de markt ook dat probleem beter op dan de overheid. Daarbij hoort dan wel de voorwaarde dat die kwaliteit financieel bereikbaar wordt gemaakt voor iedereen. In een marktbenadering is daarvoor een systeem van persoonsgebonden korting op de markt-huur van huurwoningen zeer geschikt.

Voor koopwoningen zou een soortgelijk persoonsgebonden systeem kunnen bestaan. Die korting is dan afgeleid van het inkomen van de persoon in kwestie wordt periodiek bepaald en varieert desgewenst ook met de locatie. Zo'n persoonsgebonden korting werkt dus precies eender als een handicap in de sportwereld. Daarmee kan een zwakkere speler het tegen een sterkere opnemen. In zo'n systeem zijn de marktprijs – gevormd door vraag en aanbod – en de korting uitgangspunten bij de eigen vrije keuze van de bewoner. Die kan dan zijn eigen financiële prioriteiten bepalen.

Kortom, kwaliteit van wonen en leven kan beter geproduceerd en beter verdeeld worden in een vrije markt dan door overheidsregels. Markt impliceert bovendien ook concurrentie. Concurrentie is goed voor kwaliteit. De behoefte aan gestage verbeteringen van kwaliteit van wonen is duurzaam.

Om die duurzame verbetering te waarborgen is, even duurzaam, een groot vermogen nodig. Om die kwaliteit vervolgens steeds weer eerlijk te verdelen is duurzaam rendement op dat vermogen nodig. Bij onze corporaties is dat vermogen opgebouwd. We mogen dat niet verspillen. Eenmaal uitgegeven zal het nooit meer terugkomen. Terughoudendheid van de overheid is daarbij voorwaarde.

Zolang corporaties dat vermogen en het rendement daarop kunnen inzetten, is kwaliteit van wonen en leven en de eerlijke verdeling daarvan in de huursector duurzaam mogelijk zonder enige vorm van staatssteun. Afschaffing van staatssteun in de koopsector – de hypotheekrenteaftrek – is daarbij onontkoombaar.

Voor de transformatie van het huidige staatsgesteunde systeem van huisvesten naar een nieuw systeem zonder staatsteun is een ruimte overgangsperiode – zeg 30 jaar – nodig.

Daarbij horen ook overgangsmaatregelen die gericht zijn op behoud van bestaande rechten en op behoud van de waarde van het onroerend goed.

Om corporaties in die rol – duurzaam garant staan voor kwaliteit – te legitimeren en te disciplineren is ook een transformatie van de corporatiestructuur nodig. Die kan bestaan in een operatie waarbij de corporatie de vermogensverschaffingsfunctie krijgt toebedeeld. Die operatie is vrij eenvoudig uitvoerbaar als de corporatie voor al haar bedrijfsactiviteiten vennootschappen opricht, waarin die activiteiten worden ondergebracht. De corporatie ‘nieuwe stijl’ is dan aandeelhouder – eigenaar – van al die vennootschappen. Denkbaar zijn vennootschappen voor de beleggingsactiviteit waarin het onroerend goed overgaat; voor de projectontwikkeling, waarin de ontwikkelrechten overgaan, om twee belangrijke te noemen. Maar talloze andere activiteiten kunnen op dezelfde manier

worden behandeld. De bedrijven kunnen kleinschalig opereren in de wijken en buurten. Het vermogen kan fiscaal worden behandeld als het trustvermogen van pensioenfondsen, dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De bedrijven kunnen gewoon worden belast net als alle andere bedrijven in ons land. Fusie tussen de vermogensverschaffers (de corporaties ‘nieuwe stijl’) hoeft dan niet gepaard te gaan met fusie tussen de bedrijven die uitvoeren. De disciplineren en legitimeren loopt via de corporatie ‘nieuwe stijl’. De decentrale productie en verdeling van kwaliteit loopt via de bedrijven. De corporatie ‘nieuwe stijl’ stelt een marktconforme rendementseis aan het verschaft vermogen en kan dit rendement maatschappelijk aanwenden. Bijvoorbeeld voor de persoonsgebonden kortingen. De bedrijven moeten zorgen dat het vermogen rendeert. Verder hebben de bedrijven alle gebruikelijke vrijheden. Valse concurrentie is nu niet meer aan de orde.

De corporatie ‘nieuwe stijl’ wordt aangestuurd door personen of instellingen die de volkshuisvestelijke doelstelling bewaken. De bedrijven kennen gewone bedrijfsdirecties en de gewone governance structuur die in ons land voor bedrijven gebruikelijk is met intern toezicht. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, eventueel geïncorporeerd in de Nederlandse Bank ziet – net als bij pensioenfondsen gebruikelijk – toe op de rendementsdoelstelling. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw blijft het onderlinge waarborgfonds voor de beleggingsbedrijven. Tussen 1990 en 1995 heeft staatssecretaris Heerma de zogenaamde verzelfstandiging van de corporaties tot stand gebracht. Deze werd toen bezegeld met de bruteringsoperatie. Achteraf gezien was dat nog niet voldoende voor een volkshuisvesting die blijvend en zonder staatssteun kwaliteit kan produceren en verdelen. Daarvoor is nu een tweede operatie nodig, die van de ontvlechting. Daarmee zouden we het werk van Heerma moeten afmaken.

Dit is een uitgave van
Het Oosten Woningcorporatie
Sarphatistraat 410
Postbus 700
1000 AS Amsterdam
www.hetoosten.nl

Vormgeving: Van Eck Ontwerpers, Amsterdam
Drukwerk: Kwak & Van Daalen & Runday, Zaandam