

Ingezonden / TROUW

Peter Kuenzli, Arie Lengkeek

auteurs ' Operatie Wooncoöperatie, uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit'

### **'Volkshuisvesting is gemeenschappen die bouwen'**

Minister de Jonge is volop bezig met de omslag van 'woningmarkt' naar 'volkshuisvesting'. 'Volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen', stelt hij her en der. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen staan nu voorop. Hij wil daarom tot en met 2030 900.000 woningen bouwen. Tweederde daarvan moet gerealiseerd worden in de sociale huursector en in het betaalbare middensegment met een huur tussen € 850,00 en € 1000,00. Met de uitbreiding van het puntensysteem is dit segment inmiddels ook gereguleerd, waardoor betaalbaarheid ook gekoppeld is aan kwaliteit. Maar wie gaan deze betaalbare woningen realiseren?

Juni vorig jaar heeft de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes nationale prestatieafspraken ondertekend met het rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond. In dit akkoord, dat momenteel in allerlei regioakkoorden wordt uitgewerkt, leggen de woningcorporaties zich onder condities vast op de realisatie van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 nieuwe midden-huurwoningen. Voor de realisering van dit woningbouwprogramma zijn drie zaken nodig: voldoende beschikbare bouwrijpe grond, passende grondprijzen en voldoende financiering. Echter: is daarin voorzien, de komende 7-8 jaar?

Als eerste de grond: gemeenten en corporaties beschikken veelal niet over veel grond, het eigendom daarvan ligt bij marktpartijen. De gronden die woningcorporaties hadden aangekocht in het begin van deze eeuw hebben zij moeten verkopen na de parlementaire enquête woningcorporaties. Er is richting de marktpartijen geen 'investeringsdwang' mogelijk: het is dus zeer de vraag of woningcorporaties wel kunnen gaan beschikken over voldoende grond tegen passende grondprijzen voor hun programma.

Stel dat er voldoende grond beschikbaar komt: kan het woningbouwprogramma van de woningcorporaties wel worden gefinancierd? Gelukkig beschikken wij in Nederland over een uniek waarborgstelsel dat de corporatiesector in staat stelt sociale huurwoningen tegen scherpe condities te financieren. Daarvoor moet wel worden voldaan aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De financiering van de 50.000 midden-huurwoningen valt hier echter buiten. Het WSW borgt geen leningen voor midden-huurwoningen sinds de nieuwe Woningwet van 2015 het werkgebied van de woningcorporaties heeft beperkt tot de doelgroep van huishoudens met een inkomen tot € 44.000,—.

De kans dat de woningcorporatie sector dus de opgave waarmaakt en zijn huidige woningproductie weet te verdubbelen de komende jaren is op zijn minst zeer ambitieus en wat betreft de midden-huur onwaarschijnlijk. Ook de markt zal hierin niet voorzien, blijkt uit cijfers van de afgelopen periode in de grote steden: de

gerealiseerde middenhuur blijft ver achter bij de gewenste aantallen. Er wordt daarentegen overal een overschot aan dure huurwoningen op de markt gezet.

Deze dilemma's geven aan dat de minister nieuwe intenties niet met oude instrumenten kan organiseren. Als hij echt een koerswijziging wil, kan hij die niet afdwingen bij commerciële partijen en niet verwachten van de ingesnoerde corporatiesector. Voor de realisatie van 350.000 woningen in het middensegment en een deel van de sociale huurwoningen zitten we verlegen om opdrachtgevers die deze woningen willen ontwikkelen en beheren, en deze ook eeuwigdurend in de betaalbare sector willen houden. We moeten, zoals in veel andere Europese landen nog steeds het geval is, terug naar een brede doelgroep voor de volkshuisvesting.

Terug naar Brussel dus, om de definitie en doelgroep van de huursector als 'Dienst van Algemeen Economisch Belang' in lijn te brengen met de opgave. Zeker driekwart van de bevolking met huishoudinkomens tot € 80.000 moet een beroep kunnen doen op woningen die worden gerealiseerd met gereduceerde grondprijzen en met door de overheid ondersteunde financiering, en die daarmee ook blijvend onttrokken moeten blijven aan speculatie.

Een verbreding van de doelgroep moet gelijk opgaan met meer ruimte voor het zelforganiserend vermogen van de burger. Corporaties zullen zich daarbij moeten heroriënteren op hun maatschappelijke achterban: de gemeenschappen die ze huisvesten. Zeggenschap en opdrachtgeverschap in de vorm van (beheer)coöperaties krijgen voorzichtig meer ruimte, met spraakmakende resultaten in Den Bosch, in Nijmegen, in Groningen en in Amsterdam. Met een bredere doelgroep kunnen burgers zich onder de vleugels van de corporatiesector solidair organiseren en niet alleen werken aan wonen, maar ook aan collectieve oplossingen voor zorg, meergeneratiewonen, energie en mobiliteit. Aan de slag dus, voor een nieuw motto: 'volkshuisvesting is gemeenschappen die bouwen.'