



# Corporaties op zoek naar andere rol in de wooncrisis

**Wie vandaag de dag aan iemand die niks van wonen weet zou moeten uitleggen hoe de woningmarkt geordend is, heeft het eigenlijk vrij simpel. De woningcorporaties verhuren woningen aan mensen met een laag inkomen, de middenhuur is er voor de middeninkomens en wie het zich kan veroorloven koopt een woning. Tot zover de theorie. Nu de praktijk. Het is lang geleden dat 'wonen' zo'n urgent thema was. Voor het eerst sinds de jaren 80 van de vorige eeuw zijn er weer woonprotesten, de woningnood is groot en de woningen die er zijn, zijn onbetaalbaar. Welke rol kunnen woningcorporaties spelen bij de oplossing? Na de verzelfstandiging in de jaren 90, moesten ze vorig decennium weer 'terug naar de kerntaak'. Moeten de woningcorporaties weer een grotere rol gaan pakken?**

Bob Witjes





**R**uimte en Wonen sprak met drie corporatiebestuurders: Bert Halm (Eigen Haard, Amsterdam) Theo van Kroonenburg (Trudo, Eindhoven) en Gijsbert van Herk (Staedion, Den Haag). Hoe kijken zij aan tegen de rol van woningcorporaties in de nieuwe woningcrisis?

### **Nederland hokjesland**

Van Herk is pas een half jaar bestuurder van Staedion. Voorafgaand aan het gesprek erkent hij dat er bij hem enige twijfel is over de bijdrage die hij als nieuweling kan leveren aan de discussie. Maar al snel blijkt dat hij – misschien wel juist omdat hij nieuw is – de zaak direct scherp neerzet. “De manier waarop we in Nederland alles in hokjes hebben ingedeeld is te zot voor woorden. Dat geldt ook voor de woningmarkt. Elk segment zijn eigen

## **“We willen het goede doen voor onze huurders en voor de stad”**

hokjes. Heel gekunsteld.” Volgens Van Herk moet de maatschappelijke opgave in een stad centraal staan. Daaraan levert ieder zo zijn bijdrage, gemeenten, schuldhelpverlening, zorgpartijen, et cetera, maar dat zou wat hem betreft veel meer moeten vanuit gezamenlijkheid, integraal en buiten de hokjes, dan keurig

binnen de lijntjes. “Ik werk aan een maatschappelijke opgave in de stad. Om die opgave in zo’n stad aan te kunnen pakken, heb ik al tien verschillende banen gehad. Elke keer kon ik alleen vanuit één rol mijn bijdrage leveren. In de woningmarkt is dat misschien zelfs nog wel extremer afgebakend dan ik toch al gewend was.”

Theo van Kroonenburg (Trudo) heeft een geschiedenis bij het gemeentelijk woningbedrijf en ziet dat het vroeger anders ging. “We deden veel meer in de wijken, veel meer aan bewonersparticipatie. Bestuurders zijn nu een stuk voorzichtiger geworden.” Het hokjesdenken is dus kenmerkend iets dat de afgelopen jaren meer en meer gegroeid is. Ook niet zo gek, gezien de tamelijk stringente taakopvatting die woningcorporaties sinds de herziening van de Woningwet in 2015 hebben. Is de rol van de corporatie uitgespeeld?

Halm (Eigen Haard) ziet natuurlijk ook dat er de afgelopen jaren veel is veranderd, maar hij is optimistisch. “Mijn motto is: Huren is sturen. Als je woningen verhuurt, kun je sturen in de buurt. Welke veranderingen vind je wenselijk? Daar kun je als corporatie echt je bijdrage aan leveren. Een huurder gaat weer weg, maar als verhuurder blijf je.” Bij Eigen Haard proberen ze het hokjesdenken dus te doorbreken. Ook bij Trudo steken ze zeker de handen uit de mouwen. “Wij houden ons natuurlijk aan de wet, maar we zoeken wel de grenzen op,” geeft Van Kroonenburg aan. Al is het soms om moedeloos van te worden. “Als je ziet wat we aan juridisch advies kwijt zijn om te laten onderzoeken of we dingen wel of niet mogen, weet je dat we zijn doorgeslagen. Dit maatschappelijk geld kan veel beter besteed worden.”

Bert Halm,  
Eigen Haard



Theo van Kroonenburg,  
Trudo



Gijsbert van Herk,  
Staedion



### **Schoenmaker, blijf bij je leest?**

De bestuurders voelen een grote urgentie om méér te doen voor de stad, de wijk en de huurders dan hun wettelijke taak voorschrijft. Maar het is lastig om door de muren heen te breken die tussen de hokjes staan. Het was immers ook deel van het Rijksbeleid dat woningcorporaties zich toch vooral zouden moeten richten op ‘de doelgroep’. Schoenmaker, blijf bij je leest. Niet alle maatschappelijke projecten van corporaties uit het verleden liepen immers

even goed af. Als je de verhalen van de drie bestuurders hoort, zijn ze er als schoenmakers toch op zijn minst een sleutelservice bij begonnen.

“Je moet jezelf als corporatie bij problemen van huurders de vraag stellen: ben je signalerend, ben je initiatief nemend of neem je alleen verantwoordelijkheid?” stelt Van Herk. “Wij kiezen er dan voor om verantwoordelijkheid te nemen, al merk ik ook in de organisatie dat er vaak een handrem op zit. Maar ik vind: als je ziet

dat een huurder moeite heeft om rond te komen, kun je wel weer eerst allerlei mensen proberen in te schakelen, óf je kunt kijken of je zelf bijvoorbeeld een budgetcoach kunt inschakelen.” Wonen is in de ogen van Van Herk duidelijk meer dan alleen een dak boven je hoofd. “Natuurlijk, sinds de Woningwet uit 1901 zijn de krotten weg. Maar de ‘verkrotting’ achter de voordeur bestaat nog steeds. Er zijn veel mensen met allerlei problemen. Die moeten geholpen worden. Dan helpt het niet mee als verschillende instanties die bij hen over de vloer komen informatie niet mogen delen.”

In Amsterdam maakt Eigen Haard afspraken met allerlei partijen om mensen te helpen. “Ook hier geldt: huren is sturen,” zegt Halm. “Je moet op zoek naar allianties met zorg- en welzijnspartijen en samen proberen de problemen van mensen aan te pakken. Zo hebben we met een aantal partners een buddysysteem opgezet voor statushouders. Zoiets kunnen en willen we als corporatie niet alleen.”

Tel hier de eerder aangehaalde uitspraken van Van Kroonenburg over de hoge juridische kosten bij op en het wordt duidelijk dat het pakken van een brede rol voor een corporatie een permanente balanceeract is. Je kunt als bestuurder, als corporatie het verschil maken voor de mensen in de stad, voor de leefbaarheid in de buurt. Maar door alle regels val je, als je niet oplet, van het koord af. Het is mooi om te zien dat deze bestuurders zich daar niet door laten tegenhouden, al pakken ze het elk op hun eigen manier aan.

### **Corporaties en middenhuur**

Wie het heeft over de brede taak van woningcorporaties, heeft het ook over middenhuur. Bij de woonprotesten van de af-

## **“De manier waarop we in Nederland alles in hokjes hebben ingedeeld is te zot voor woorden”**

gelopen maanden waren veel leuzen met bedenkelijke verwensing en richting beleggers en particuliere verhuurders te zien. Woningcorporaties kunnen sinds de herziene Woningwet alleen nog een rol spelen in de middenhuur via de niet-DAEB-tak. Het private deel is voor ‘de markt’. Voor veel corporaties reden om het ‘dan ook maar aan de markt te laten’.

Het resultaat? Tweedeling, volgens Van Herk. “Als je door een stad als Den Haag loopt, zie je gewoon welke straat of buurt sociale huurwoningen heeft en welke niet. Het is soms echt gênant. Ik vind dat je als publieke partij veel meer moet kijken hoe je voor meer gemengde buurten en wijken kunt zorgen. Dat betekent dat er ook sociale huur moet komen op populaire plekken in de stad. Dit vraagt wel wat, van gemeenten en ontwikkelaars die bijvoorbeeld genoeg moeten nemen met een iets lagere opbrengst. En andersom moet er misschien ook meer middenhuur komen in wijken waar nu veel sociale huur staat.”

In Eindhoven benaderde de gemeente Trudo. De gemeente zat bijna met de handen in het haar. De vraag naar woningen in de stad nam toe, maar met name het aanbod van goedkope koop en échte mid-

denhuur – van 800, 900 euro – werd steeds schaarser en schaarser. De markt pakte het niet op. Kon Trudo wat betekenen? “Wij hebben twee drijfveren,” licht Van Kroonenburg toe. “We willen het goede doen voor onze huurders en voor de stad. Dus toen die vraag kwam zeiden we: als de stad hierom vraagt, dan doen we het.” En zo ging Trudo aan de slag met onder meer Slimmer Kopen. “We verkopen

## “Huren is sturen. Als je woningen verhuurt, kun je sturen in de buurt”

woningen aan mensen met een laag- of middeninkomen, ook in de middenkoop, met een korting van 20 tot 35 procent op de marktwaarde. De koper wordt volledig zelf eigenaar, maar heeft wel een aanbiedingsplicht aan Trudo. De waardeontwikkeling – winst of verlies – wordt via een formule gedeeld.” Een interessant concept waar bovendien veel vraag naar is. Maar makkelijk is het niet. “De woning blijft bij ons op de balans staan. Dat heeft gevolgen voor onze investeringsruimte.” De reden dat de woning op de balans blijft staan is dat er een risico aan kleeft. Want wat als de woningwaarde daalt? Van Kroonenburg legt uit dat Trudo geen terugkoopverplichting heeft, waardoor dat vermeende risico wordt weggenomen. “Op dit moment voert Trudo overleg met

BZK en betwist de noodzaak voor deze balansverlenging. Het wegnemen van deze ‘hindernis’ zou de komende 15 jaar meer dan duizenden nieuwbouwwoningen extra op kunnen leveren.”

Is de markt dan helemaal niet nodig? Dat ligt toch wat genuanceerder. “In Amsterdam zijn beleggers onze partners,” zegt Halm. “We maken afspraken met elkaar. Ook op die manier kun je sturen. En het deel dat de markt niet kan oppakken, kunnen wij oppakken.” Ook voor Trudo is het geen principekwestie. “Als de markt de middenhuur of goedkope koop op zou pakken, prima!”, zegt Van Kroonenburg. “Dan hoeven wij het niet te doen. We zien alleen gewoon dat het nu niet gebeurt.”

### Eigen doelgroep eerst?

De plannen van de woningcorporaties voor middenhuur zijn natuurlijk prachtig, maar gaat dit niet ten koste van het huisvesten van ‘de doelgroep’? Alle drie de bestuurders zijn hier kraakhelder over: de ‘doelgroep’ voor woningcorporaties is slechts tot stand gekomen op basis van een technische afbakening door de politiek op basis van met name inkomen. Het gaat volgens de bestuurders niet om deze technische afbakening van de doelgroep, maar je moet kijken waar er in een stad behoefte aan is. “Wij pakken beide taken op,” zegt Van Kroonenburg. “Wij leveren dit jaar ook 500 sociale huurwoningen op.” Bovendien, stelt Van Herk: “Als er leraren, verplegend personeel en politieagenten nodig zijn in een stad en die kunnen geen woning vinden, dan hebben deze mensen toch net zo goed een probleem? Je moet

teruggaan naar je kernwaarde: mensen helpen die niet zelfredzaam zijn. Dat levert een heel ander gesprek op dan of het past in de financiële kaders.”

Dat de wachtlijsten in de sociale huur oplopen is volgens de bestuurders niet het gevolg van de bredere taak die ze voor zichzelf zien. “De verhuurderheffing speelt hierin een veel belangrijkere, negatieve rol,” zegt Halm. “Hierdoor hebben corporaties de afgelopen jaren veel minder kunnen investeren.” Al vindt Van Kroonenburg ook wel dat corporaties soms wat vaker de handen uit de mouwen mogen steken. “Ik zie dat corporaties soms weinig focus hebben op nieuwbouw. Wij bouwen als kleine corporatie net zoveel of zelfs meer dan andere, grotere corporaties in Eindhoven. Dat zegt iets over de ambities die wij op dit punt hebben.” In dit licht is het spannend om te zien wat een nieuw kabinet met de heffing doet – afschaffen of niet – en of corporaties dan ook de broodnodige versnelling kunnen gaan realiseren.

Maar nog veel belangrijker: door te bouwen voor het middensegment, kan óók iets worden gedaan voor de doelgroep van corporaties. Halm: “Het middensegment draagt bij aan de doorstroming. Mensen verlaten hun sociale huurwoning en gaan naar een vrijesectorwoning. Dan komt er weer een sociale huurwoning vrij.” In dat kader verbaast Van Herk zich toch wel ergens over. “Elke woningcorporatie heeft een afdeling verhuur, maar ik ken er niet één met een afdeling doorstroming. We verrassen mensen nu met de vraag ‘Wil je deze woning? Dan moeten we dat wel deze week weten!’ Mensen moeten hier langere tijd over kunnen nadenken, je moet met ze meedenken. En met de jarenlange nieuwbouwprocessen heb je die tijd ook.”

## **Boodschap aan een nieuw kabinet**

Als je de bestuurders zo hoort is de boodschap duidelijk: geef corporaties meer ruimte om de goede dingen te doen voor de stad en de huurders. De maatschappelijke opgaven in steden vragen om een brede aanpak, waar corporaties een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren áls ze daarvoor de ruimte krijgen. Andersom betekent dat natuurlijk ook dat áls corporaties die ruimte krijgen, ze de rol ook moeten oppakken. Zijn alle corporaties daar klaar voor? Bovendien kan een corporatie ook niet de hele wereld in je eentje verbeteren. Daar is hulp van anderen bij nodig. Maar het denken moet andersom: in plaats van de nadruk op wat allemaal niet mag, ruimte geven aan wat wel mag. En tot die tijd? Als het aan deze drie bestuurders ligt kan de sector best wat meer dan ze nu doet, zodat huurders en de stad niet de dupe worden van de papieren werkelijkheid van Den Haag. ■