

Corporaties moeten terug in hun hok



ALDERT DREIMÜLLER

VOLKSHUISVESTELIJK ziet Remkes het wel goed. Er is geen woningtekort en ook zwakkere groepen zijn voldoende gehuisvest. De steden echter verliezen draagvlak, burgers komen onvoldoende aan hun trekken en groepen in kwetsbare posities dreigen achterop te raken. Daarom is een grootschalige herstructurering noodzakelijk.

IN DE ONTWERPNOTA Wonen is verder te lezen, dat hij tegemoet wil komen aan de ruimere woonwensen. Daardoor vergt de woonopgave de komende tien jaren een investering van 340 miljard gulden. De woningcorporaties moeten het leeuwendeel opbrengen. Ze kunnen dat door de inkomsten uit verkoop van huurwoningen. Iets anders wordt – zo lijkt het – niet van ze verwacht. Lezing van de ontwerpnota geeft het onbestemde gevoel, dat Remkes wel het juiste perspectief en een goede positiebepaling presenteert, maar het echte plan van aanpak maskeert.

VOOR DE REALISATIE van zijn nota heeft Remkes zijn hoop vooral gevestigd op de corporaties. Maar in plaats van ze te stimuleren en te motiveren overheersen in de

nota de ge- en verboden. Bovendien sluit de nota niet aan op de bedrijfsmatige ontwikkeling van corporaties. Zonder onderbouwing concludeert Remkes dat hun doelmatigheid te wensen overlaat. Beleidsvoornemens om de corporaties te steunen die daar verbetering in willen brengen ontbreken. Wel wordt benchmarking en visitatie aangekondigd. Bovendien lijkt alles behalve verkoop van eigen bezit verboden terrein. In het algemeen geldt dat corporaties niet die activiteiten mogen uitvoeren, die marktpartijen onder redelijke voorwaarden aanbieden (blz. 30 van de samenvatting).

DAT IS VREEMD en komt niet overeen met de gebruikelijke gang van zaken. Die is dat de overheid het goede voorbeeld van de corporaties altijd heeft gevolgd (zij het met een vertraging van een dikke tien jaar). Voorbeeld één: Het vroegd aflossen van rijksleningen begin jaren tachtig. Dat scheelde de corporaties uitgaven die zij ten goede brachten aan de volkshuisvesting. Tien jaar later lost de overheid de subsidies vroegd af. Dat heet bruten en het voordeel vloeide naar de schatkist.

Voorbeeld 2: Midden jaren tachtig beginnen de corporaties met integraal buurt- en wijkbeheer. De regelgeving verbiedt dat eerst, maar tien jaar later wordt het plotseling verplicht in het BBSH opgenomen als het vijfde prestatieveld. Dan heet het herstructurering, want de overheid wil enkel via verkoop en (ver)nieuwbouw wijken en buurten qua samenstelling differentiëren.

Onderzoek toont inmiddels aan, dat de corporaties van toen gelijk hadden als zij stelden dat dat onvoldoende is voor een succesvolle aanpak. In de nota is daarom – weer enkele jaren later – te lezen, dat herstructurering een integrale aanpak vereist, waarbij niet alleen fysieke, maar ook sociale en economische aspecten worden meegenomen. Een laatste voorbeeld. Rond 1990 kon je als corporatie nog hooglopende ruzie krijgen met gemeenten en het rijk als het ging om de verkoop van sociale huurwoningen. Dat werd toen niet op prijs gesteld. Nu wil Remkes dat de corporaties binnen tien jaar zo procent van hun bezit verkopen.

DE NOTA heeft alles weg van een poging om een tanker 90 graden van koers te laten veranderen. De corporaties moeten terug in hun hok. Nu bedrijven de overgang maken van het industriële naar het informatietijdperk en over de hele wereld de overheden ingrijpende privatiseringen afwerken – ook hier in Nederland – gaat Vrom zich weer bezighouden met strikte regelgeving. Waarom eigenlijk? Een beleid dat de overheid onder aanvoering van Heerma nog geen tien jaar geleden heeft ingevoerd en dat met succes is geïmplementeerd, wil diezelfde overheid nu stoppen. Ja je kunt voor een rijdende trein springen, maar of die op tijd stil kan staan? «

DE VOLKSHUISVESTINGSCOLUMN WORDT IN TOERBEURT GESCHREVEN DOOR JOHAN CONIJN EN ALDERT DREIMÜLLER. INFORMATIE EN VRAGEN: HELPDESK ROAG ROTTERDAMSE ORGANISATIE ADVIES GROEP, DR. IR. ALDERT DREIMÜLLER, (0570) 630964, E-MAIL A.DREIMULLER@ROAG.NL. RIGO RESEARCH EN ADVIES, DR. JOHAN CONIJN, (020) 5221111, E-MAIL JOHAN.CONIJN@RIGO.NL.

ILLUSTRATIE: OLTHOF SENS