

Volkshuisvesting Monitor 1997-1998



Deze publicatie kwam tot stand in opdracht van
KPMG Branchegroep Woningcorporaties
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Tweede druk, oktober 1998
© 1998, ten Hagen en Stam uitgevers, Den Haag

Op de omslag en in deze publicatie zijn foto geplaatst van de Oosterparkwijk in Groningen. Een stedenbouwkundig juweel en de woonplaats voor 10.000 'stadgers' met een bescheiden inkomen.

De wijk is geliefd en verguisd, heeft hechte sociale banden, een sterke wijkorganisatie maar kent ook agressie en veel verhuizingen. De herstructurering is urgent geworden. Een versterking van de wijk kan worden bereikt door samenvoegen van woningen, de bouw van koopwoningen, nieuwbouw voor ouderen en een actief leefbaarheidsbeleid. Voldoende middelen is het grote probleem.

De onlangs opgerichte Socratesgroep ondersteunt de aanpak van deze wijk, als een van haar eerste projecten. De Socratesgroep is een samenwerkingsverband van twaalf over Nederland verspreide organisaties. Ze willen door hun samenwerking inhoud geven aan hun wens om bestaande verschillen in vermogen positie's en investerings- opgaven tussen corporaties op te heffen.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof. Kenmerkend voor zijn stijl is de kunst van weglaten.

Hij brengt dit in praktijk in diverse designe lijnen voor industrieel te vervaardigen gebruiks- goederen en in compositie's. De reeks illustraties in deze publicatie zijn geïnspireerd door het schaakspel op een cartoonachtige wijze zij met minimale middelen de thema's als een clip in beeld gebracht.

Op dit moment is hij verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens.

Fotografie omslag en foto's binnenwerk zijn van John Hogan, Groningen

Vormgeving omslag en binnenwerk:
A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Auteursrechten voorbehouden.

Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking. De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoeding voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17, auteurswet 1912 en in het K.b van 20 juni 1974 (stb 351, 1974) ex artikel 16b Auteurswet 1912 te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden.

Correspondentie inzake overneming of reproductie te richten aan:
ten Hagen & Stam uitgevers,
Postbus 34 2501 AG Den Haag

Wonen vandaag, morgen en in 2030

Woonverkenningen: inspelen op onvoorspelbare omstandigheden

Drie keer een zes betekent niet dat de kans op een zes bij de volgende worp minder is geworden. Forse veranderingen in de afgelopen jaren betekenen niet dat er nu rust zal komen voor corporaties. Het tegenovergestelde ligt meer voor de hand. Forse veranderingen duiden op beweging die weer nieuwe aanpassingen uitlokt. Corporaties hebben op een fantastische wijze gereageerd op de mogelijkheden die de verzelfstandiging van de sector biedt. Gezien de turbulentie - er gebeuren dingen die we letterlijk vorig jaar niet voor mogelijk hielden - zullen de meest ingrijpende veranderingen nog komen. Of beter: blijven komen.

Kees Tegel, Barbara Majoor & Aldert Dreimüller

Op het jaarlijkse NCIV-congres eind maart wees Willem van Leeuwen zijn gehoor nog eens op de ingrijpende veranderingen van het afgelopen decennium. Hij waarschuwde voor eenzelfde hoeveelheid maar dan nu in een tijdsbestek van vijf jaar. Reden te meer om een beeld te hebben van wat ons te wachten staat, zodat we adequaat kunnen reageren. Naar andere sectoren kijken helpt dan.

Of het nu gaat om voedsel, kleding, vervoer of wonen, in bijna alle sectoren is de verschuiving zichtbaar van primaire aandacht voor volume en kosten naar kwaliteit, flexibiliteit en innovatie. Zo ook in de volkshuisvesting. Tot halverwege de jaren zeventig was er sprake van grote tekorten aan woningen. Die tekorten moesten zo snel mogelijk worden weggewerkt. Ook al was hier soms eigenlijk geen geld voor. De consument was blij met elke woning en stelde weinig eisen aan de kwaliteit. In de periode daarna ontstond meer aandacht voor kosten en efficiency. Het vraagstuk van de betaalbaarheid kwam centraal te staan.

Die tijd is nu ook voorbij. De traditionele doelgroep van de corporaties zal sterk gaan verminderen en de consument van nu en straks zal bereid zijn meer voor wonen uit te geven. Hij kan dat volgens het CPB in de volgende eeuw ook. De consument wil daarvoor wel een hogere kwaliteit en vooral meer keuze en vrijheid dan nu veelal wordt geboden. Zeggenschap over de woning (bouw en beheer) en de locatie keuze zullen in de toekomst dan ook als een vanzelfsprekendheid worden verwacht. En het recht op een aan het inkomen gerelateerde huurwoning zal geen item van belang meer zijn. Ook mag worden verwacht dat



Doelgroep wijzigt voortdurend

De benadering van de markt in termen van 'de' doelgroep werkt niet meer door de grote diversificatie in vraag. Bij de discussie over nieuwe doelgroepen is het goed te onderkennen dat de vraag zich voortdurend wijzigt afhankelijk van de sociale en economische ontwikkeling. In elk geval maakt het ontwikkelen en beheren van het woon- en leefmilieu ook onderdeel uit van de kwaliteit van het wonen en lijkt daarmee een interessant terrein voor woningcorporaties.

De partijen in de volkshuisvesting zullen continu met de samenleving moeten discussiëren over (gewenste) ontwikkelingen in de volkshuisvesting en daarbij evalueren of nieuwe behoeften en kansen zijn te onderkennen en eerdere analyses over ontwikkelingen nog geldig zijn.

Woningcorporaties hebben in deze discussie een belangrijke rol als intermediair tussen de overheid en de samenleving.

Corporatie of commercie?

Vermoedelijk kan de commercie bij toenemende welvaart de rol van de corporaties wel overnemen. Misschien met enig overheidstoezicht. Maar corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen en werken zonder winststreven. Zij kunnen geld overhevelen van de ene activiteit naar de andere. Daarmee kunnen de corporaties op de woningmarkt opereren, vanuit een niet direct aan die woningmarkt ontleende doelstelling. Voor de maatschappij zijn de corporaties een instrument om de uitsluitend op gewin uit zijnde marktpartijen binnen (gewenste) grenzen te houden. Als dat zo is, dan ontwikkelt de rol van de overheid zich naar opsteller van spelregels en niet naar onbegrensde stimulering van de markt. In het schema zijn op de volgende pagina de mogelijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting weergegeven, evenals de belangrijkste actoren in dit veld.

Wisselwerking

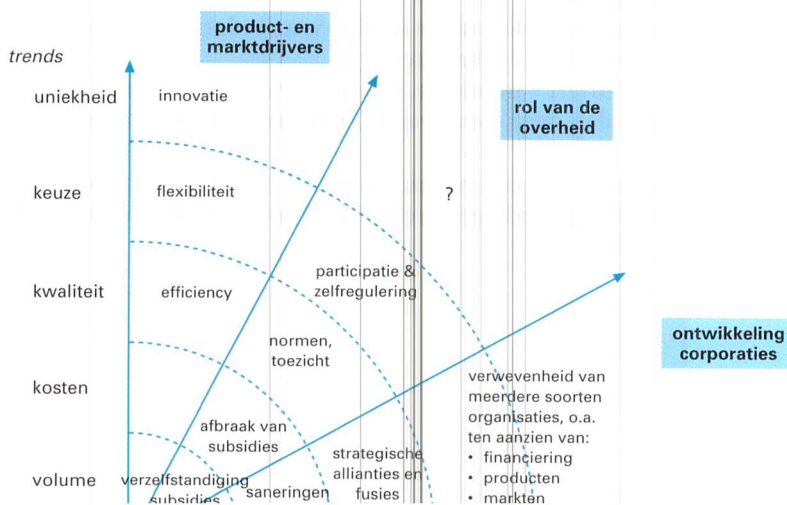
Tussen overheid, markt en woningcorporaties is een voortdurende wisselwerking te onderkennen. Op elk initiatief volgt een reactie van de woningcorporaties en vice versa. Deze wisselwerking wordt in het schema geïllustreerd door de twee pijlen, waarbij de hellingshoek het tempo van de ontwikkeling bepaalt. Een willekeurig voorbeeld: als de overheid haar inbreng probeert te vergroten door het weer verstrekken van extra subsidies zal hierdoor de noodzaak van sanering of gedwongen samenwerking uit financieel oogpunt verminderen. Of indien corporaties zich sterker op nieuwe terreinen begeven (treasury, vastgoedontwikkeling, zorgverlening) kan dit leiden tot een verscherping van het toezicht of inperking van het speelveld door de overheid waardoor ontwikkelingen kunnen worden vertraagd.

Transformatie

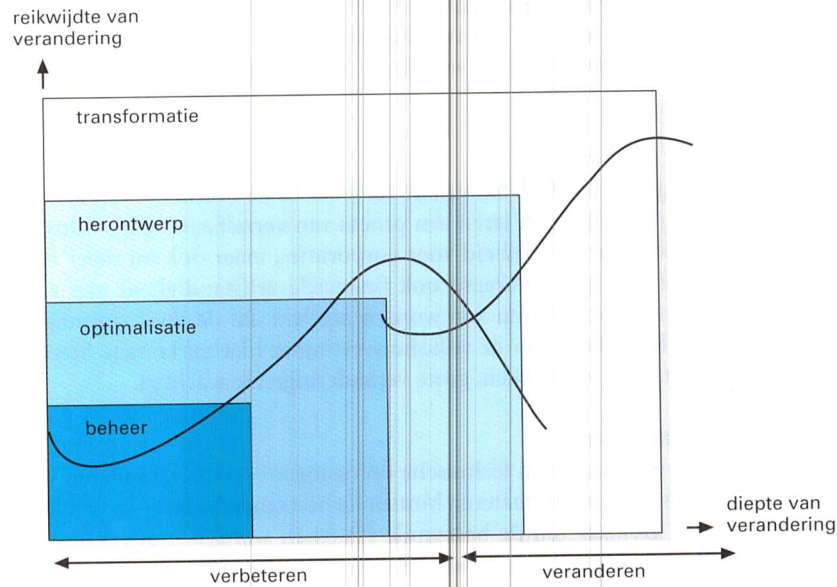
Als gevolg van het geleidelijk loslaten van de sector door de overheid heeft zich in de volkshuisvesting de afgelopen jaren een proces van verzelfstandiging voltrokken. Dit heeft geleid tot meer vrijheid voor corporaties, maar ook tot meer risico's, omdat verzelfstandiging uiteraard ook financiële zelfstandigheid met zich meebrengt. Uit voorgaand schema kan worden afgeleid dat de door sommigen gevraagde rust op het gebied van de volkshuisvesting er niet zal komen. Sterker nog: de sector staat, naar wij denken, grote veranderingen te wachten.

Technische oplossingen

Reageren door het bedenken van technische oplossingen – zoals veranderen van structuren en regels en alleen verbeteren binnen de bestaande kaders – is niet langer voldoende. De grenzen van de bestaande systemen worden immers bereikt doordat het spel en de spelregels veranderen.



organisatie door op een samenhangende wijze aandacht te besteden aan alle elementen die daarbij van belang zijn. Dit is nodig om de kansen die er liggen voor corporaties waar te maken.



Product- en marktdrijvers

De nu reeds waarneembare tendensen ten aanzien van product- en marktdrijvers en de rol van de overheid zijn kort beschreven :

- Product- en marktdrijvers: van volume, efficiency, kwaliteit naar flexibiliteit en innovatie resulterend in meer concurrentie tussen aanbieders en diversiteit in consumenten.
- De rol van de overheid: van de overheid als hoeder (paternalistisch) naar een overheid als opsteller van spelregels (zelfsturend) resulterend in meer marktwerking.

Kees Tegel RA en drs. ir. Aldert Dreimüller (020) 656 72 33.

Inleiding

Door economische groei en demografische ontwikkelingen verschuiven de doelgroepen van de sociale volkshuisvesting. De groep minder draagkrachtigen wordt kleiner. De betaalbaarheid van het wonen zal voor een steeds kleinere groep problemen opleveren. Voor een steeds grotere groep zal kopen een haalbaar alternatief zijn. De aandacht verschuift dan ook van betaalbaarheid naar kwaliteit. Kortom, er verandert veel.

De sociale opgave voor de volkshuisvesting in de toekomst zal volgens de in 1997 verschenen studie *Woonverkenningen: Wonen in 2030* vooral gericht zijn op de ouderen en de kansarmen. Ter illustratie: na 2020 zullen ouderen circa 50 procent van de bevolking uitmaken, terwijl de kansarmen zich naar verwachting ook dan vooral zullen bevinden in de grote steden.

In de KPMG-achtergrondstudie bij *Woonverkenningen: Wonen in 2030* suggereren wij als koers voor woningcorporaties dat zij iedere woonconsument, rijk of arm, in de doelgroep opnemen. Ervan uitgaande dat sociale woningen beschikbaar komen als degenen die welvarender zijn geworden goede alternatieven aangeboden krijgen, en ervan uitgaande dat een brede doelgroep betere mogelijkheden biedt voor realisatie van andere beleidsdoeleinden, zoals gedifferentieerd wonen en wijkbeheer, biedt verbreding van de doelgroep meer perspectief dan het veelbesproken scenario van marginalisering van de sector.

De belangrijkste functie van woningcorporaties is dan om op de markt te opereren, vanuit een niet aan die markt ontleende doelstelling. Daarmee zijn de corporaties voor de maatschappij een instrument om de uitsluitend op gewin uitziende marktpartijen binnen (gewenste) grenzen te houden.

De grote groep van woonconsumenten bestaat uit vele, elkaar overlappende, kleinere doelgroepen. Onze stelling is dat de onderlinge verschillen tussen die kleinere doelgroepen zullen toenemen en daarmee ook de verschillen in hun woonbehoefte. Die trend zal sterker worden naarmate de keuzemogelijkheden groeien. Nadenken over deze, deels nog onbekende veranderingen, die dan ook nog eens per corporatie verschillend uit kunnen pakken, is een essentieel onderdeel geworden van het proces van strategiebepaling van een woningcorporatie en de daarbij passende inrichting van de organisatie.

KPMG wil met haar dienstverlening bijdragen aan de strategiebepaling en verhoging van de prestaties van al haar relaties op de markt. Hierop hebben wij ingespeeld door onze advisering aan corporaties te bundelen in de KPMG Branchegroep Woningcorporaties. Deze groep bestaat uit accountants, managementconsultants en fiscalisten, zodat wij over de volle breedte van het werk- en

van onze klanten. Dit enthousiasme blijkt ook uit de inzet van individuele KPMG'ers bij seminars, congressen, productontwikkeling en het schrijven van artikelen over hun vakgebied.

Met deze bundel van in 1997 door KPMG-medewerkers gepubliceerde artikelen over de volkshuisvesting willen wij onze betrokkenheid en ons enthousiasme voor de volkshuisvesting aan u kenbaar maken.

KPMG Branchegroep Woningcorporaties
A. Dreimüller en K.G.P. Tegel

