

Bijdrage van Matthijs Nijboer (directeur Duurzaam en Energie bij Atrivé)

Voor corporaties verandert er veel. Mede als gevolg van de parlementaire enquête en verscheidene incidenten staan ze onder een vergrootglas. Bovendien heeft de verhuurdersheffing het niet makkelijker gemaakt. Dit betekent dat sommige corporaties vooral intern bezig zijn met het verbeteren van hun organisatie en de wijze waarop ze zich verantwoorden naar de buitenwereld. Ook de vastgoedstrategie van corporaties is hierbij een belangrijk aandachtspunt. De vragen rond het nieuwe woonbeleid en gerelateerde prestatieafspraken staan hierdoor soms wat op de achtergrond, terwijl hier de feitelijk volkshuisvestelijke taak ligt.

Bij gemeenten ontwaakt pas net weer een beetje het denken over wonen. Er is ook hier veel kennis weggelekt. Bovendien zoekt de gemeente in allerlei domeinen naar haar nieuwe rol. De gemeente zal ook in dit domein steeds meer moeten zoeken naar allianties met anderen om haar doelen te bereiken. Op het gebied van wonen is hier de woonvisie de belangrijke basis. Deze woonvisie wordt doorvertaald naar prestatieafspraken met corporaties voor wat betreft volkshuisvesting. In het verleden waren woonvisies vaak abstracte visies zonder echte richting of uitvoeringskracht. Dit moet nu echt anders. Het gaat er om hoe zorg je concreet voor dat de beschikbaarheid, betaalbaar en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad wordt bereikt en welke doelstelling wil je met wie realiseren. Het is goed om hier naast corporaties, ook bewoners en andere partijen (ook marktpartijen) te betrekken. Zij zijn ook partners in de uitvoering.

Bij prestatieafspraken komt er een bod, op basis van de woonvisie, van de verschillende corporaties. Dit bod vormt de basis voor overleg met huurders en de gemeente. In deze driehoek wordt de volkshuisvestelijke taak ingevuld.

Nu wat meer stellingsgewijs:

De nieuwe woningwet in samenhang met ander woonbeleid leidt er toe dat de sociale voorraad verder afneemt. Dit hoeft niet per definitie problematisch, maar kan er toe leiden dat een groep buiten de boot valt. Vooral starters en kwetsbare groepen (zoals statushouders) hebben hier last van en zijn bovendien niet of nauwelijks betrokken bij de ontwikkelen van woonbeleid. (insider/outsider-probleem).

Woningcorporaties krijgen minder verdien capaciteit en worden steeds meer teruggeworpen op een smal domein, dan het pakken van een belangrijke rol voor leefbaarheid in wijken.

Er ontstaan twee groepen die het extra lastig krijgen. Mensen aan de echte onderkant van de woningmarkt en allerlei vormen van (il)legale verhuur. Zij worden een kwetsbare opvulsel van de leegstand van allerlei vastgoed. Mensen die net niet meer in aanmerking komen voor sociale huur. Inkomens boven de 34.000 EUR (of 38.000 volgens de PvdA). Deze mensen moet veelal toch huren, maar er is geen aanbod en het is vraag of buiten groeigebieden in Nederland er ook aanbod komt voor deze groep mensen.

Woonbeleid is echt anders in groei-, krimp- of anticipeergebieden. De speelruimte in de laatste twee is zeer beperkt.