

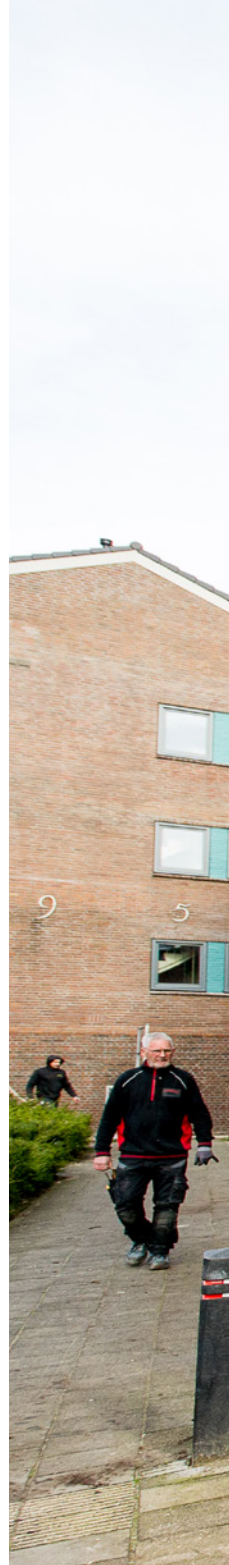
Schrijnende wooncrisis schreeuwt om actie

Corporaties zoeken samenwerking met gemeenten

Met het Woonprotest eisen talloze Nederlanders een radicale verbetering in het woonbeleid. Een urgent signaal, dat woningcorporaties al veel eerder uitzonden. Onze volkshuisvesters vragen al jaren meer ruimte om te kunnen doen waarvoor ze zijn opgericht: het bouwen en onderhouden van voldoende en betaalbare huurwoningen in een leefbare omgeving. Nu is er echt geen tijd meer om te aarzelen. De nood is hoog.

Tekst **Martin van Rijn**

Verduurzaming
van een
corporatie-
complex
BRON AEDES





Wat het Woonprotest nu doet, deed Aedes begin dit jaar. In de aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van afgelopen voorjaar schreven wij met 33 andere partijen de Actieagenda Wonen: een helder plan om de wooncrisis te lijf te gaan. Want op dit moment zijn er al 300.000 woningen tekort en dat aantal loopt hard verder op tot één miljoen in de komende tien jaar. Nu gemeenten straks na de gemeenteraadsverkiezingen nieuw mandaat krijgen, moedig ik een integrale, innovatieve aanpak van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting aan, met sterkere regie vanuit zowel de rijksoverheid als de provincies en gemeenten.

Noodkreet is krachtig signaal

Aedes heeft sympathie voor het Woonprotest. De noodkreet van de betogers mag niet onbeantwoord blijven, want iedereen heeft recht op een woning. Wie wil en kan kopen, moet een woning kunnen kopen. Wie wil huren, moet kunnen huren. Er is grote schaarste en concurrentie tussen mensen die urgent een woning nodig hebben. Dat is schrijnend. Het is daarom goed dat er een krachtig signaal gegeven wordt door degenen die geraakt worden door deze crisis. Aedes steunt dit signaal. In deze bijdrage reageer ik op de noodkreet en breng nuances aan vanuit de corporatiesector. En natuurlijk presenteer ik oplossingsrichtingen, die ook in de Actieagenda Wonen terug te vinden zijn.

Voldoende en betaalbare huisvesting vraagt om regie

De actievoerders van het Woonprotest willen een breed toegankelijk woningaanbod. Dat kan ik alleen maar onderschrijven. Goed

wonen is de basis van een beter leven. Er zijn veel te weinig woningen en dat moet opgelost worden. Dagelijks lopen talloze jongeren, starters en anderen tegen de problemen aan. Ook corporaties zien de schrijnende gevolgen van de woningtekorten. De wachtlijsten zijn helaas groot. Voor elke woning die een corporatiemedewerker toewijst aan iemand op die wachtlijst, krijgen ook weer tientallen mensen de woning niet. Daar zitten soms huishoudens bij die echt snel een woning nodig hebben. Er moet met spoed wat gebeuren. Om die brede toegankelijkheid te organiseren, pleiten we in de Actieagenda Wonen voor meer regie. De oplossing voor meer regie vanuit de rijksoverheid kan een aangewezen bewindspersoon zijn, die de woningmarkt als geheel prioriteit geeft. Tegelijkertijd is regie door gemeenten een belangrijke sleutel om de regionale opgaven het hoofd te kunnen bieden. Dat blijft altijd balanceren: het liefst wil je de besluitvorming op een zo laag mogelijk niveau la-

Martin van Rijn is voorzitter van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties.

Samen met 33 organisaties die allemaal dagelijks bezig zijn met wonen, bouwen, zorg en welzijn, maakte Aedes de Actieagenda Wonen. De komende tien jaar willen zij zich inzetten voor vier doelen:

- Een miljoen woningen erbij in tien jaar
- Betaalbaar wonen voor huurders en kopers
- Wijken en buurten vitaal en leefbaar houden
- Sneller alle woningen verduurzamen

Het is een ambitieus plan, dat tegelijkertijd een enorme impuls zal zijn voor werkgelegenheid en economie. Bekijk het complete aanbod op *Actieagenda Wonen - Dossier* - *Aedes.nl*.



Martin van Rijn, Aedes

“Wijken en buurten vitaal en leefbaar houden is een belangrijk punt in de Actieagenda Wonen”

ten plaatsvinden. Maar soms is ingrijpen vanuit het Rijk nodig. Omdat er nooit één antwoord is voor het hele land, is een regionale aanpak nodig. Sinds het rapport *Opgaven en Middelen in de corporatiesector* uitkwam in 2020, is Aedes regionaal met woningcorporaties aan de slag gegaan om de landelijke opgaven te vertalen naar de regio. Voor de meeste regio's ligt er nu een aanbod aan de gemeenten. Uit de analyses blijkt dat er in de meeste regio's wel een gapend financieel gat is. De middelen zijn minder dan de opgaven. De oorzaak daarvan ligt met name in de verhuurderheffing, waar ik verderop aandacht aan besteed. De volgende stap is dat er coalities ontstaan tussen gemeenten en corporaties om samen met de regionale opgaven aan de slag te gaan.

Integraal benutten van ruimte

Wat vervolgens steeds meer nodig is, is een integrale benadering van de ruimte. De opgave is niet alleen kwantitatief: naast het veelgehoorde 'bouwen, bouwen, bouwen' – wat niet voor alle regio's even sterk geldt – is er ook aandacht nodig voor andere vragen. Aedes ziet wat er moet gebeuren in de sociale huursector, maar tegelijkertijd zijn er andere grote vraagstukken zoals klimaat, landbouw, waterhuishouding, bereikbaarheid en grondprijzen. Laten we denken vanuit die éne ruimte, waarin alles moet gebeuren. De relatie met ruimtelijke ordening moet sterker. Zo speelt het Forum voor Stedelijke vernieuwing met een

publiek-privaat investeringsprogramma, als nadere uitwerking van de Actieagenda Wonen, naast woningbouw ook in op schaalvergroting van het openbaar vervoer. En dat is nog maar één ding; er komt zoals gezegd veel meer bij kijken. Gemeenten ontberen helaas vaak de kennis en capaciteit rond ruimtelijke ordening. Daar moeten ze veel meer prioriteit aan geven. Ook hebben gemeenten nu dure grond in de boeken, waardoor zij terughoudend zijn met nieuwbouw wanneer de grond niet

Investeringsprogramma voor 450.000 huizen

Het Forum voor Stedelijke vernieuwing stelde een publiek-privaat investeringsprogramma op. Dit is een nadere uitwerking van de Actieagenda Wonen en zou één-op-één kunnen worden opgenomen in het regeerakkoord van een nieuw kabinet. Het is een ambitieus en omvangrijk programma, dat inzet op een integrale gebiedsontwikkeling. Het gaat totaal om een investering van € 142 miljard, waarvan € 109 miljard privaat. Het loopt tot 2040 en voorziet in 14 grootschalige, integrale gebiedsontwikkelingen, zowel binnen als buiten de Randstad. Met een rijksbijdrage van € 1 miljard per jaar tot 2040 kunnen 450.000 betaalbare huizen en een schaa sprong in het openbaar vervoer worden gerealiseerd.



Prettig wonen.

voor die prijs verkocht kan worden. Dat is niet goed. Gemeenten moeten niet afhankelijk zijn van grondpolitiek. Meer dan ooit zijn samenwerkingen nodig, met gemeenten en provincies, met partners die expertise kunnen leveren en locaties kunnen ontwikkelen. Het lijkt misschien alsof de uitdaging daarmee moeilijker wordt, maar het wordt er juist eenvoudiger van. Als je integraal naar het gebruik van ruimte kijkt, weeg je geen belangen af, maar integreer je belangen. Dat brengt verbinding en uiteindelijk het beste resultaat.

Verhuurderheffing eist zijn tol

Het Woonprotest wil dat de overheid grip krijgt op de huur- en huizenprijzen. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Corporaties zetten zich in om het wonen betaalbaar te houden. Zij hebben hierover afspraken gemaakt met de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Huurbevro-

zing, waar de Tweede Kamer dit voorjaar mee instemde, is voor woningcorporaties echter onbetaalbaar als dat een langere periode aanhoudt. Ze kunnen dan niet meer aan hun maatschappelijke opgaven voldoen. De grootste druk op de financiële middelen van woningcorporaties wordt echter veroorzaakt door de verhuurderheffing. Deze heffing heeft de woningcorporaties sinds 2013 al bijna twaalf miljard euro gekost. Dit geld kunnen zij niet investeren in nieuwe woningen, in onderhoud, verduurzamen van bestaande woningen en de leefbaarheid in de wijken. Corporaties komen tot 2035 zo'n 30 miljard euro tekort. Vanaf 2024 ontstaan in de eerste regio's al serieuze knelpunten. Juist de mensen met de kleinste portemonnee worden hierdoor geraakt. Het is niet uit te leggen dat de overheid via deze belasting geld onttrekt aan ons systeem van sociale huisvesting. De heffing holt de volkshuisvesting uit. Die effec-



ten zijn nu zichtbaar. Aedes wil daarom, net als de actievoerders, dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft.

Corporaties verantwoordelijk voor leefbaarheid

Al meer dan 100 jaar kennen we in Nederland de volkshuisvesting. Bij de oprichting was het niet alleen het doel om te voorzien in woningen, maar was er een nauwe relatie met het sociale domein - corporaties werden ook verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken. Wonen is veel meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat om de buurt waarin je woont, de mensen om je heen, een plek

waar je je echt thuis kunt voelen. Corporaties vinden dat ontzettend belangrijk, en dat leidt soms tot moeilijke keuzes. De actievoerders ageren tegen sloop van woningen en nemen daarbij woorden als racisme in de mond. Een nuancering is op dit punt op zijn plaats. Laat het duidelijk zijn dat corporaties er voor iedereen zijn. Ongeacht afkomst, kleur, gender of professie; iedereen moet passend en betaalbaar kunnen wonen. Corporaties spannen zich in voor vitale en gemengde wijken, waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten. Dat betekent ook dat corporaties altijd kijken naar de kwaliteit van het woningaanbod. Woningen wor-

Financiële oorzaken en nieuwe mogelijkheden

De nood is groot. Waar is het misgegaan? In een crisis is het altijd het makkelijkst om met de vinger te wijzen. In dit geval wordt er snel naar de overheid gewezen. De argumentatie: wonen is een grondrecht en de overheid moet daarover waken. Toch zie ik een veelheid aan oorzaken die heeft geleid tot de grote woningnood. Ja, er was de afgelopen jaren weinig regie omdat in 2010 het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu is opgevoerd. Er was met Stef Blok wel een minister die zich met wonen bezighield, maar echte regie ontbrak, waardoor minder is gebouwd. De verhuurderheffing zorgt ervoor dat corporaties minder konden investeren in nieuwbouw en er waren leuke incidenten bij corporaties. Ook had onze economie te maken met de val van Lehman Brothers die de financiële crisis inleidde, waardoor ook de bouw stilviel. Op de 'parasitaire beleggers', zoals de actievoerders ze noemen, werd juist geleund: de politiek liet de woningmarkt over aan marktpartijen. Maar, om investeringen te kunnen doen, zijn beleggers wel echt nodig. Samenwerking met bijvoorbeeld pensioenbeleggers is weer een heel reële optie. Laat me dat kort toelichten. Corporaties leveren Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), maar ook niet-DAEB activiteiten. Vanuit die laatste tak kunnen zij een sterkere rol in het middensegment spelen. Zij hebben, anders dan beleggers, geen winstoogmerk en kunnen sterker inzetten op betaalbaarheid. Corporaties zouden niet in plaats van, maar aanvullend op beleggers in dat segment actief kunnen zijn. Daar kan samenwerking gezocht worden, bijvoorbeeld door de belegger die financiert en de corporatie die beheert. Ook zouden corporaties op sommige plekken woningen



Verduurzamen sociale
huurwoningen WSG
Geertruidenberg.
BRON AEDES

den ouder en de eisen op het gebied van duurzaamheid worden steeds scherper. Corporaties moeten de afweging maken of bestaande woningen nog kunnen worden aangepakt, of dat het soms beter is om woningen te slopen en er nieuwe, duurzame woningen voor terug te bouwen. Samen met de gemeente kijken corporaties altijd naar de ontwikkeling van buurten en wijken, om te voorkomen dat wijken achteruit gaan. De ironie is dat woningcorporaties juist nog meer moeten gaan inzetten op leefbare wijken. In die zin gaan we *back to the future*. Wijken en buurten vitaal en leefbaar houden is een belangrijk punt in de Actieagenda Wonen.



Fabriek in Dokkum waar prefab-onderdelen voor woningen worden gebouwd.

kunnen overnemen van beleggers. Er is genoeg te doen voor én beleggers én corporaties op het niet-DAEB-terrein.

Ingrijpen is nodig

Hoe je het wendt of keert, de afgelopen jaren verdween geleidelijk de samenhang tussen de drie sectoren in de woningmarkt: de sociale huur, het middensegment en de koopmarkt. Dat moet terug. De overheid maakte wel regels, zoals de opkoopbescherming die ervoor zorgt dat huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen en de zelfbewoningsplicht die gemeenten per 1 januari 2022 kunnen invoeren. Er moet echter meer gebeuren. Wonen moet topprioriteit zijn. En dan speelt de politiek een belangrijke rol. In de woonparagraaf in het bouwstenendocument van Rutte en Kaag ontbreekt ieder spoor van

urgentie. De politiek negeert de grootste crisis in de woningmarkt sinds de jaren '80. Aedes is daarom blij met de druk die de demonstraties op de politiek leggen.

Tientallen partners bieden handreiking

Veel mensen hebben dagelijks last van de crisis op de woningmarkt. Er moet snel gehandeld worden. Daarom heeft Aedes in het afgelopen jaar de handen ineengeslagen met tientallen partners. Met de Actieagenda Wonen ligt er een stevig plan: een ambitieus woningbouwprogramma, met flinke investeringen in verduurzaming en meer samenwerking om wijken leefbaar te houden. Dit plan is ook een enorme impuls voor werkgelegenheid en economie. Wij zetten ons allemaal in om een grote slag te maken en vragen daarbij de overheid om extra

maatregelen om wonen betaalbaar te houden. Ons doel is één miljoen woningen erbij in tien jaar, betaalbaar wonen voor huurders en kopers, wijken en buurten vitaal en leefbaar houden en sneller alle woningen verduurzamen. We vragen de overheid een actieve rol te spelen op de woningmarkt. Een minister van Wonen moet de regie op het woningbouwprogramma nemen: de koop én de huurmarkt als geheel bekijken, en daarbij ook aandacht hebben voor de bijbehorende infrastructuur en de doelstellingen op het gebied van verduurzaming van de bebouwde omgeving. Van de overheid mag verwacht worden dat ze investeert in het wonen in plaats van er geld uit te halen. We vragen om minder regels en meer ruimte om in de praktijk goed samen te werken.

Innovatie is volop gaande

Samenwerking én innovatie zijn nodig om deze grote uitdagingen aan te gaan. Die twee gaan hand in hand. Aedes zoekt samen met woningcorporaties en uiteenlopende partners naar innovatieve oplossingen voor de verschillende vraagstukken in de wooncrisis. Innovatie is al volop gaande. In energietransitie, waar corporaties samen met andere partijen kijken hoe vernieuwen nóg slimmer kan. In inkoop samenwerkingen, die de slagkracht vergroten. In nieuwbouw, bijvoorbeeld met nieuwe, flexibele bouwconcepten waarmee grotere volumes behaald kunnen worden. Corporaties, conceptaanbieders en industrie kunnen zich aansluiten bij De Bouwstroom, de alliantie van Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) voor betaalbare nieuwbouw. Partijen gaan hierbij van een traditionele naar een conceptuele manier van bouwen en er wordt al gewerkt

met prefabwoningen, houtbouw en tijdelijke bouw. Op alle fronten kijken we met open vizier naar slimmere en snellere oplossingen om de wooncrisis te bestrijden.

Steun van gemeenten

Op 16 maart 2022 gaat Nederland weer naar de stembus. De campagnes voor de gemeenteraadsverkiezingen starten al snel. Het is belangrijk dat ook lokale politici, bestuurders en gemeenteambtenaren de woningnood zo snel mogelijk gaan aanpakken. Ik roep beleidsmakers en lokale politici op om aandacht te besteden aan wonen in de verkiezingsprogramma's voor de gemeente-

“We vragen om minder regels en meer ruimte om in de praktijk goed samen te werken”

raadsverkiezingen, en uiteindelijk in de gemeentelijke plannen. Betrek de corporaties ook in de visievorming. Woningcorporaties werken graag samen met gemeenten om de woonvraagstukken het hoofd te bieden. Zij hebben de regionale opgaven scherp voor ogen en beschikken over veel lokale kennis, ook over verduurzaming, leefbaarheid in de wijken. De komende tijd gaan corporaties samen met Aedes aan de slag om de problematiek en prioriteiten die spelen in de eigen regio onder de aandacht te brengen van (kandidaat-) gemeenteraadsleden. Kies voor wonen! ■