



AEDES-LEZING DE WAARDE VAN WONEN



6 FEBRUARI 2024

VOORWOORD

Helaas ervaren grote groepen in onze samenleving nog steeds grote moeite bij het vinden van een fatsoenlijke en betaalbare woning. Honderdduizenden mensen wonen lang bij hun ouders, zitten in een recreatiewoning of wonen tijdelijk anti-kraak in een voormalig kantoor. Maar liefst 1 op de 5 kiezers zegt niet te wonen zoals ze eigenlijk zouden willen. Uit een opiniepeiling van I&O Research in november 2023 blijkt dat een derde van de mensen die niet wonen zoals ze zouden willen, niet eens actief zoekt. Simpelweg omdat ze toch nergens kans maken.

Door de wooncrisis kunnen veel mensen geen stappen zetten in hun leven. Maar niet alleen dat: woningschaarste kan ook leiden tot spanningen in de samenleving. Dat moeten we zien te voorkomen. Het is bittere noodzaak om zo snel mogelijk extra woningen te bouwen voor álle woningzoekenden.

Laten we bij alle cijfers over aantallen nieuwbouwprojecten, cijfers over betaalbare huren, cijfers over verduurzamingsmaatregelen, cijfers over woningzoekenden ons vóór alles realiseren dat achter ieder cijfer een mens schuilgaat. En met ieder mens een heel leven. Een leven vol kansen, een leven dat een waardevolle bijdrage kan leveren aan onze maatschappij, onze economie en onze welvaart. Daarom is het goed dat we stilstaan bij de waarde van wonen. Omdat het om mensen gaat en niet om stenen.

Aedes wil met deze jaarlijks terugkerende lezing meer recht doen aan de waarde van wonen. Wat is de impact van een fijne, veilige thuisbasis op ons welzijn?

Ik ben erg verheugd dat Johan Remkes bereid is deze derde lezing te houden. Zijn bestuurlijke staat van dienst is groot als voormalig minister, staatssecretaris, commissaris van de koning(in), waarnemend burgemeester, voorzitter van diverse onderzoekscommissies, informateur en last but not least voorzitter van de raad van commissarissen bij een grote woningcorporatie. Als geen ander kan hij reflecteren op de waarde van wonen in relatie tot de ruimtelijke ordeningsvraagstukken.

Met veel genoegen beveel ik zijn lezing bij u aan.

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes



DE WAARDE VAN WONEN

Gehouden op 6 februari 2024 door Johan W. Remkes in Den Haag

Het gesproken woord geldt

Dames en heren,

Kinderen hebben recht op een thuis. Hun ouderlijk huis zal in hun leven altijd een ankerpunt blijven; een bijzondere plek met vormende herinneringen.

Een fundament van sociaal beleid, zo u wilt van 'bestaanszekerheid', is een fatsoenlijk dak boven je hoofd. Niet voor niets luidt artikel 22 lid 2 van de Grondwet: 'Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.' Corporaties zijn belangrijke spelers op de woningmarkt en als zodanig belangrijke voertuigen om de publieke taak vorm te geven in het volkshuisvestingsbeleid. Een beleid dat traditioneel sterk aanbod georiënteerd is.

Ik voeg daar onmiddellijk iets aan toe: 'Voldoende woongelegenheid' is kwantitatief bepaald. 'Wonen' is wat mij betreft breder dan het wat paternalistisch aandoende 'volkshuisvesting'. Bij 'woonwaarden' gaat het om meer dan kwantiteit. Dan gaat het om:

- Veiligheid, geborgenheid en privacy;
- Sociale en culturele identiteit in verscheidenheid;
- Gezondheid;
- En gaat het steeds meer om ecologische kwaliteit.

Het gaat dus kortom om individuele én collectieve waarden. Die waarden moeten ook voor de sociale huursector een belangrijke richtsnoer zijn. Ik noem een paar voorbeelden uit het dagelijkse leven.

In het begin van de vorige eeuw was het besef dat wonen een belangrijke voorwaarde is voor een goede gezondheid, een stevig fundament onder de totstandkoming van de Woningwet in 1902. Natuurlijk zijn de 'woontoestanden' van toen niet vergelijkbaar met de staat van de sociale huursector nu. Maar in de geest van toen is het onverdedigbaar dat er nog regelmatig beelden van ernstige schimmels in sociale huurwoningen de revue passeren. Hoezeer ik ook snap dat investeringsafwegingen soms ingewikkeld zijn.

Corporaties zouden het zich ook aan moeten trekken dat het nog steeds voorkomt: kinderen die wees zijn geworden en in hun ouderlijk huis kunnen en willen blijven wonen en dat dit dan als 'niet passend' wordt bestempeld.

Voor het laatste voorbeeld blijf ik dicht bij huis. In 2012 trilde de aarde in Groningen ongekend heftig als gevolg van de aardgaswinning. Met soms grote gevolgen voor de fysieke veiligheid(sgevoelens). En psychisch-sociale consequenties waar sommigen tot op de dag van vandaag last van hebben. De komende jaren is daar ook voor een aantal Groninger corporaties nog veel werk te doen!

MENSEN, WENSEN, WONEN

Ter voorbereiding van dit verhaal ben ik nog maar eens een aantal jaren in mijn eigen verleden teruggegaan: naar het eind van de vorige eeuw, begin deze eeuw. Toen werd onder mijn verantwoordelijkheid *De Agenda* gepubliceerd, als opmaat voor de discussie over het woonbeleid in het eerste decennium van de 21ste eeuw (april 1999) en daarna de nota *Mensen, Wensen, Wonen* (december 2000).

De Agenda opent met het volgende: 'Wonen is een divers geheel van activiteiten in en om de woning. We besteden driekwart van onze tijd op ruim 7% van het Nederlandse bodemoppervlak. Een zo intensief ruimtegebruik stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de woning zelf en van de fysieke en sociale woonomgeving.' Nu, 25 jaar later, heeft deze passage nog niets aan actualiteitswaarde verloren.

Aan de nota zelf lagen 3 principes ten grondslag:

- Het vergroten van de keuzevrijheid en de zeggenschap van burgers, wat gepaard zou moeten gaan met 'minder macht voor de instituties', waaraan wel werd toegevoegd: 'met alle respect en waardering voor de prestaties van de instituties'.
- Niet alleen 'vrijheid, blijheid, maar ook duidelijke aandacht voor de 'maatschappelijke waarden'.
- Een betrokken overheid en een beheerste marktwerking, ook om zwakkere groepen op de woningmarkt te beschermen.

Ook die principes hebben wat mij betreft op zich niets aan waarde verloren, maar hoe anders is de werkelijkheid anno 2024. De schaarste op de woningmarkt is de afgelopen decennia niet zo groot geweest als nu, met een daarbij behorende afgenomen 'keuzevrijheid en zeggenschap van burgers', zeker voor starters op de huur- en koopmarkt.

Het beeld toen was: Nederland is wel zo ongeveer af. De nota zelf zegt hierover het volgende: 'In de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte wordt ruimschoots voorzien door de huidige bouwplannen volgens Vinex (2000 t/m 2004) en Vinac (2005 t/m 2009). Het bestaande kwantitatieve woningtekort zal daardoor in de komende 10 jaar verdwijnen.' Als disclaimer werd er aan toegevoegd: 'Regionaal kan het beeld uiteraard verschillen.' Ja, voorspellen is moeilijk, ook toen al...

Naast inconsistenties en verkeerde keuzes in het overheidsbeleid heeft zich met name gewroken een stevige onderschatting van de bevolkingstoename en voortgaande stijging van het aantal 1-persoons huishoudens. Gedaalde productiecijfers hebben het probleem verscherpt: bouwvakkers die in of na de financieel-economische crisis de bouw gedwongen verlieten en een 'functie elders' vonden, personele knelpunten bij overheden en ontwikkelaars, stijgende prijseffecten en stikstof/pfas-hindernissen. En actueel: knelpunten in de energie-infrastructuur en kennelijk ook dreigende drinkwatertekorten.

Dit zijn deels externe effecten, en deels gevolg van bewuste keuzes van de overheid: de opheffing van het ministerie van VROM in 2010, de verhuurderheffing, een ingesnoerd speelveld voor corporaties, volgend op de parlementaire enquête vanwege een aantal incidentele corporatieschandalen. En de klacht in 2007 door institutionele beleggers bij de Europese Commissie inzake oneerlijke concurrentie en ongeoorloofde staatssteun aan corporaties, resulterend in de aanpassing van de Woningwet in 2015. Ooit door mij een typisch voorbeeld van de 'risico-regelreflex' genoemd.

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN

Op 7 december vorig jaar was uw voorzitter Martin van Rijn, te gast in het radioprogramma van Sven Kockelmann. Hij had daar een aantal behartenswaardige boodschappen, ook voor u: 'Bouwen, bouwen, bouwen' en 'Uitvoeren, uitvoeren, uitvoeren'. Ik was en ben het daar van harte mee eens, maar maak er een paar kanttekeningen bij.

1. NIET ALLES KAN OVERAL

Bouwen in onze ruimtelijke parels is vanzelfsprekend uitgesloten. Als opmaat naar een nieuwe *Nota Ruimte* is in oktober vorig jaar de *Contourennota Ruimte* naar de Tweede Kamer gestuurd met vragen als:

- Wat zijn de consequenties van het sturend zijn van water en bodem?
- Wat zijn de consequenties van het rapport 'Elke regio telt' van de 3 planbureaus?
- Hoe sterk moet er ingezet worden op binnenstedelijk bouwen?

Wat deze laatste vraag betreft, een paar noties:

- Natuurlijk zal een deel van de opgave gerealiseerd moeten worden door te investeren in bestaand stedelijk gebied, zie ook de Novex-bouwlocaties.
- De vraag zou leidend moeten zijn waar de komende tijd behoefte aan is en wat mensen willen.
- Het soms op wensdenken gebaseerde uitgangspunt dat de totale opgave binnenstedelijk is te realiseren, zal er niet toe leiden dat we het tekort binnen een redelijke termijn zullen inlopen. Grond-, plan- en proceskosten zijn hoger en ook de realisatie kost meer tijd. Soms – waar dat verantwoord kan – zullen ook buitenstedelijke locaties nodig zijn en – passend bij bestaande bebouwing – is er in dorpen en kernen ook niks mis met 'een straatje er bij' om de 'eigen jongeren' woongelegenheden te bieden. Dat vraagt om het opnieuw doordenken van de *Ladder voor duurzame verstedelijking*.

2. WEL KWALITEIT

We moeten geen concessies doen aan de kwaliteit, daar zouden we later heel veel spijt van krijgen. Hiermee doel ik overigens niet op het realiseren van tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers, gemengd wonen door studenten en (arbeids)migranten, statushouders, en zelfredzame mensen die dakloos zijn, in overgangssituaties. Daar zijn inmiddels goede voorbeelden van die veel meer navolging kunnen krijgen. Gemeenten zouden daarvoor meer locaties beschikbaar moeten stellen aan met name corporaties.

Als ik zeg 'buitenstedelijke locaties', zeg ik dan Vinex 2.0? Nee, dat zeg ik niet. Nou bestaat dé Vinex-locatie natuurlijk niet; de algemene kritiek daarop heb ik ook nooit gedeeld. Die locaties zijn zeker niet overal 'saai en monotoon'. Ik herinner mij een bezoek aan het bereiken van een mijlpaal in de wijk Brandevoort in Helmond, ontworpen door de Luxemburgse architect Rob Krier. Tot afschuw van de aanwezige architecten brak ik toen een lans voor deze vormen van wat meer 'historiserende architectuur'. Het realiseren van 'architectonische totempalen' is niet automatisch hetzelfde als door mensen gevraagde kwaliteit van wonen.

Wat mij betreft dus uitleglocaties die soms nog wat grootstedelijker zijn, waar natuur en wonen worden gecombineerd. Bij de realisering kunnen ook wooncoöperaties – huur of koop – nadrukkelijk een rol spelen in de vorm van collectief opdrachtgeverschap. Dit is – in tegenstelling tot buurlanden – in ons land nauwelijks van de grond gekomen, mede als gevolg van – ik kan mij niet aan die indruk onttrekken – institutionele weerstanden.

Aedes heeft recent samen met andere partijen een aantal stappen gezet om de urgentie van de bouwopgave te onderstrepen en de realisering daarvan dichterbij te brengen.

- Samen met 33 andere organisaties in 2021 de *Actie-agenda Wonen*, met als tastbare resultaten de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 en een Volkshuisvestingsfonds. Voor woningcorporaties schept dat nadrukkelijk verplichtingen.
- In 2022 de *Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting* tot en met 2030, onderschreven door het kabinet, Aedes, de Woonbond, VNG en IPO, met als corporatie-opgave 250.000 sociaal en 50.000 middenhuur, naast afspraken over huurontwikkeling en verduurzaming.
- Dat is een zeer stevige ambitie, waarbij ik een dikke streep zet onder de passage: 'De nationale prestatieafspraken tot en met 2030 zijn financieel haalbaar voor de corporatiesector', onmiddellijk gevolgd door 'Op basis van de huidige prognoses'. De kernvraag bij deze prestatieafspraken zal zijn in hoeverre ook op de werkvloeren van de koepels de prestaties worden geleverd die zijn afgesproken, mede in acht nemend een aantal externe ontwikkelingen. Op die werkvloeren is ook nog wel eens sprake van vormen van planningsoptimisme.
- In de *Position Paper Aedes* van augustus vorig jaar kwam ik de volgende intrigerende passage tegen: 'Goede woonvormen voor ouderen, gecombineerd met zorgvoorzieningen komen maar moeizaam van de grond.' Dat riep bij mij direct de vraag op: Wat zijn de belemmeringen en welke rol kunnen corporaties spelen om die realisering vlot te trekken. Aan algemene constateringens langs de zijlijn hebben we niets.

PAPIEREN WERKELIJKHEID?

Toen ik deze stapel papier doorlas, kreeg ik associaties met de afspraken die een toenmalige staatssecretaris maakte met de 20 grootste regio's over onder meer nieuwbouw, meer groen, sloop en woningen voor ouderen. Ik heb tegen de voor-vorige minister van Binnenlandse Zaken eens gezegd: 'Als u in de krochten van het departement zoekt, vindt u nog stapels verstedelijkingsafspraken met onder meer gemeenten, provincies en corporaties.' Ik ben misschien te cynisch maar het is niet denkbeeldig dat er een 'papieren werkelijkheid' ontstaat van regionale woondeals, woonvisies en woonzorgvisies.

Ik kan wel verklappen dat – toen er tijdens de kabinetsformatie in 2021 – gesproken werd over 900.000 woningen er bij, sommigen de term 'wensdenken' op het netvlies kregen, al was het alleen maar vanwege krapte op de arbeidsmarkt.

Daarna is het zoals gezegd door externe ontwikkelingen en politieke keuzes niet hoopvoller geworden.

Voor de komende jaren zijn 2 voorwaarden cruciaal:

- Een stabiel investeringsklimaat met consistente politieke boodschappen en randvoorwaarden, zowel voor de corporatiesector als voor de commerciële marktpartijen. Dit zeg ik ook met een knipoog naar de formatietafel.
- Voortvarende locatiekeuze en -ontwikkeling door gemeenten en provincies.

Ik hoop om meerdere redenen in 2030 te kunnen zeggen: 'Remkes, je was toen in 2024, daar bij die Aedes-lezing, te cynisch.'

OOK ANDERS DENKEN

Dát, dames en heren, is de aanbodkant waar we stevige prestaties zullen moeten leveren. Maar laten we ook eens anders denken en stil staan bij de vraag of we onze bestaande voorraad niet beter kunnen benutten. Om misverstanden te voorkomen: ik zeg dat niet om de noodzakelijkheid te relativiseren van de prestaties aan de aanbodkant. Dat is niet aan de orde. Maar de vraag of ons systeem de woningbehoefte in enkele opzichten niet kunstmatig hoog houdt is natuurlijk legitiem.

Nederlanders wonen in Europa zeer ruim. Alléén wonen wordt gestimuleerd door onze systemen van toeslagen en uitkeringen. Die discussie over het afschaffen dan wel aanpassen van perverse prikkels voeren we tot dusver te weinig. Kortingen op AOW, huurtoeslag of bijstandsuitkering zijn in feite een straf op samenwonen. Bij die discussie zouden ook sociale overwegingen als mantelzorg en vereenzaming moeten worden betrokken. Platform31, het kennisnetwerk voor stad en regio – u staat mij wel toe enige reclame te maken voor de organisatie waar ik als opvolger van Martin van Rijn voorzitter van de raad van toezicht mag zijn – kan een interessante bijdrage aan deze discussie leveren.

GEZONDHEID ALS WAARDE VAN WONEN

Ik rond af, meneer de voorzitter. Een van de waarden van wonen noemde ik al: gezondheid in relatie tot schimmel in woningen. Maar de discussie over het thema gezondheid als waarde van wonen dient breder te worden gevoerd, tegen de achtergrond van de aanzienlijke verschillen in (gezonde) levensverwachting tussen mensen in ons land. Ik heb het zelf niet onderzocht maar het zou mij niet verbazen als er een stevig verband zou bestaan tussen mensen met een slechtere gezondheid en een kortere levensverwachting en mensen die in een (sociale) huurwoning wonen.

Over het thema welzijn en gezondheid van huurders verscheen in maart vorig jaar het pamflet *Stenen én mensen*. De Aedes-benchmark – dat een aantal prestaties van corporaties meet en vergelijkt – is daarop nog niet ingericht.

De oproep van de initiatiefnemers om mee te doen, mee te helpen de gezondheidsverschillen te verkleinen en de gezonde levensverwachting van huurders te verlengen, wil ik van harte ondersteunen. Hier ligt, samen met anderen, een belangrijke kerntaak voor de corporatie in de 21ste eeuw.

Dit klemmt ook te meer in een samenleving die sterk vergrijst, met een grotere zorgbehoefte, met meer mensen met dementie, met meer (verborgen) eenzaamheid en met groeiende personele knelpunten op de arbeidsmarkt voor de zorg: regulier en in de mantelzorg. Dat vraagt om nieuwe woonvormen – kleinschaliger – en innovaties in de zorg.

Afsluitend. De uitnodiging van Martin van Rijn om deze lezing te houden heb ik gaarne aanvaard, mede omdat de wereld en het belang van wonen voor mensen mij altijd is blijven boeien.

Ik heb gezegd.

Johan W. Remkes

6 februari 2024



Foto: ANP / Hollandse Hoogte / Arthur Vriend

Johan W. Remkes



DISCLAIMER

De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave. Aedes behoudt zich alle rechten voor. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

©2024, Den Haag

vereniging van
woningcorporaties

