

Het Zwitserlevengevoel van  
staatssecretaris Remkes



# Nota Wonen

De opdrijving van de huur, de arrogantie van de woningcorporaties, de bouwplannen in groengebieden en het achterstallige onderhoud van de woning, allemaal konden ze door de jaren heen volop rekenen op belangstelling en actie van de SP.

Ook op het gebied van de huisvesting speelt immers scherp de tegenstelling tussen mensen mét en mensen zonder geld.

Daarom verdient een nieuwe visie van het kabinet op de ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting ruimschoots aandacht van de SP. In Spanning een beschouwing over de onlangs gepresenteerde *Nota Wonen* van staatssecretaris Remkes.

## stelt de koopkrachtige woonconsument centraal

In de ogen van VVD'er Remkes zijn mensen vooral consumenten en hebben woningcorporaties en de overheid vooral de taak te voldoen aan de wensen van die consumenten. Natuurlijk, de nota heeft het ook over de 'imperfectie van de markt', en over 'mensen die zonder hulp van buiten onvoldoende inhoud kunnen geven aan hun wonen'. Maar daar zit niet de kern van

Remkes' analyse en voorstellen.

De staatssecretaris kiest vooral voor het vergroten van de indi-

viduele keuzevrijheid van de woonconsument. Willen mensen buiten wonen op ruime kavels met een zelf ontworpen woning en hebben ze het geld ervoor? Dan regelen we dat toch! Veelzeggend is al de titel van zijn nota. Voluit heet die *Mensen, wensen, wonen – wonen in de 21ste eeuw*. Het woord *volkshuisvesting* wordt in het voorwoord precies één keer genoemd, met een verwijzing naar de geschiedenis. (Remkes heeft een hekel aan *volkshuisvesting*. Het kabinet beraadt zich momenteel op zijn verzoek om het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Or-



dening en Milieubeheer om te dopen in Wonen, Ruimte en Milieu.) De nieuwe kernwoorden van Remkes zijn *keuzevrijheid* en *keuzeruimte* – samen goed voor zeven vermeldingen in het voorwoord van de nota.

In de nota komen veel fraaie intenties voorbij en gezegd moet worden dat Remkes inderdaad een rem zet op de Nina Brinkdromen van nogal wat corporatiedirecteuren. Maar in hoofdzaak is *Mensen, wensen, wonen* toch een productie die gaat over de koopkrachtige woonconsument en waarin voor de mensen die zich nooit een koopwoning kunnen veroorloven maar een mager bijrolletje is weggelegd. Dat heeft alles te maken met de gedachte dat de overheid zo weinig mogelijk dwingend regelend moet optreden, en zoveel mogelijk voorwaarden scheppend. De overheid maakt afspraken met partners (corporaties, gemeenten en beleggers) over de ruimte die ze krijgen. En binnen die ruimte moet vooral de markt zijn werk doen. Op een aantal heel wezenlijke vragen komt daarmee geen antwoord. Waar vinden we de ruimte voor alle ruime nieuwbouw in het groen, zonder de belangen van andere mensen te schaden? Hoe voorkom je dat juist de beste huurwoningen verkocht worden – en voor huurders dus automatisch slechte huizen overblijven? Hoe gaat het op termijn met het onderhoud van die honderdduizenden huurwoningen die nu verkocht worden? Enzo-

voort. Vragen die duidelijk maken dat de discussie niet stopt met Remkes' beleidsvisie. En die ook aangeven dat er voor SP-afdelingen en fracties heel wat te doen zal blijven op het woonfront. In dit artikel – als steun daarbij – een bloemlezing uit de Nota Wonen, extra aandacht voor de financiën en de zeggenschap, commentaren en een overzicht van de te verwachten strijdperken in de komende jaren.

### Beleidsvisies van Rijk, provincies en gemeenten moeten leiden tot plaatselijke prestatie-afspraken

Wie precies wát te vertellen en te doen krijgt in de volkshuisvesting van de toekomst, wordt geregeld in de Woonwet die waarschijnlijk in 2003 in werking treedt. De Nota Wonen neemt er al forse voorschotten op. Remkes doet een poging om de chaos te ordenen die is ontstaan door het terugtrekken van allerlei overheden

de vercommercialisering van de corporaties.

In de toekomst komt het Rijk elke vijf jaar met een 'nationaal beleidskader', waarin de ambities en beleidsprioriteiten zijn opgenomen. Die worden uitgewerkt in regionale visies die weer de basis vormen voor afspraken met gemeenten, corporaties, marktpartijen en consumentenorganisaties. Vervolgens moeten er lokaal of provinciaal 'integrale beleidsvisies op het wonen' komen. Daarin staan bijvoorbeeld de maatregelen in het kader van de stedelijke vernieuwing en daarin wordt ingegaan op de regionale differentiatie in woonmilieus. De dertig gemeenten die rechtstreeks geld ontvangen uit de ISV-pot (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing), maken hun eigen beleidsvisie. Voor de overige gemeenten doen de provincies dat. Van de provinciebesturen

wordt vooral verwacht dat zij de

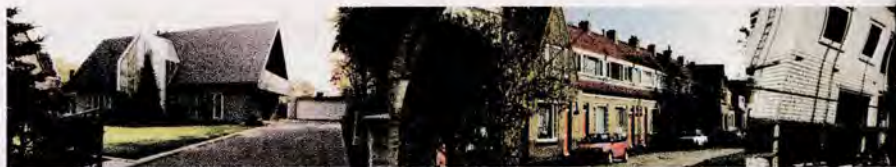
differentiatie van woonmilieus bewaken. De visies worden volgens vertaald in prestatieafspraken die regelen wat er wel en niet gaat gebeuren met de wijken en de woningvoorraad.

### Mengeling van commercie en non-profitactiviteiten blijft

De woningcorporaties worden enigszins geremd in hun commerciële drang om zich overall mee bezig te houden wat geld oplevert. Zij moeten zich in de eerste plaats houden aan hun *maatschappelijke kernopdracht* en mogen zich pas op de rest van hun *speelveld* begeven als ze over die kernopdracht prestatieafspraken hebben gemaakt met de gemeente. Wat precies de kernopdracht is, is niet omschreven. Wel noemt Remkes een aantal zaken die daartoe zeker behoren. Dat is bijvoorbeeld vreemd genoeg zowel het *verruimen van de slaagkansen van woningzoekenden met een bescheiden inkomen*, als het *bevorderen van het eigen-woningbezit, onder meer door woningverkoop*. Je zou toch zeggen dat je de slaagkans voor de bescheiden inkomens juist verkleint door huurwoningen te verkopen. Het *speelveld*



# Een aantal voorstellen uit de Nota Wonen



- Huurders krijgen meer te vertellen over hun woning. De regel verdwijnt bijvoorbeeld dat de woning bij vertrek weer in de oude staat teruggebracht moet worden.
- Het aandeel eigen woningbezit moet omhoog van ruim 50 procent nu, naar 65 procent in 2010. Daarvoor moeten de corporaties 538.000 huizen verkopen en de overige verhuurders nog eens 200.000.
- Het aantal woningen dat gebouwd wordt in particulier opdrachtgeverschap moet vergroot worden van 18 procent nu, tot 30 procent vanaf 2005. Werken gemeenten hier niet aan mee, dan dreigt het kabinet particulieren een voorkeursrecht te geven bij de uitgifte van gronden.
- Het welstandstoezicht wordt beperkt en er wordt stevig geschrapt in de 'belemmerende' bouwregelgeving.
- Uitgangspunt is dat de huurverhoging gemiddeld de inflatie volgt. Huurders en verhuurders moeten zelf – in het Landelijke Overleg Huurders Verhuurder (LOHV) – bindende afspraken maken over de maximaal redelijke huurprijs en de maximale jaarlijkse huurverhoging.
- Aanpassingen aan woningen of gebouwen ten behoeve van gehandicapten gaan tot de reguliere taak behoren van woningcorporaties. Ook de kosten komen voor hun rekening.
- Er komt een ombudsman bij wie huurders kunnen klagen over bijvoorbeeld de manier waarop zij door de verhuurder behandeld worden.
- Er komt een Woonwet die de taken en bevoegdheden regelt van overheden en corporaties, en de rechten van de 'woonconsumenten'. Het eerste deel van de wet wordt in 2002 aan de Kamer voorgelegd.
- Er komen experimenten met het combineren van wonen en zorg, die moeten leiden tot een gevarieerd aanbod van voorzieningen-op-maat.

(een term uit de nota zelf) is 'het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieus'. Daarbuiten mag een corporatie zich niet begeven. Het bouwen van dure koopwoningen mag dus wel, het aanbieden van zorgdiensten – zonder woonfaciliteiten – mag niet.

Remkes wil de schaalvergroting in de corporatiewereld kritisch volgen. In de Woonwet wordt daarom opgenomen dat corporaties bij een voorgenomen fu-

sie moeten aantonen dat deze in het belang is van de woonopgave en van de huurders. En om te voorkomen dat alles al gefuseerd is voordat de wet in werking treedt, wil de staatssecretaris al eerder met een fusiegedragscode komen.

In een toespraak voor de verzamelde corporatiedirecteuren haastte Remkes zich uit te leggen dat hij beslist geen einde wil maken aan de vermenging van commerciële en niet commer-

ciële activiteiten die inmiddels de praktijk is bij corporaties. 'Corporaties zijn en blijven hybride organisaties. Voor de komende tien jaar is dat geen punt van discussie meer.' Ook wordt het in de toekomst mogelijk voor een corporatie om helemaal commercieel te worden. Dan moet wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden. Onder andere moeten de zittende huurders minimaal dezelfde dienstverlening krijgen, tegen een aanvaardbare prijs.

## 'Dan verkoop je toch gewoon de huizen...'

Kopen is *in* (door de lage rente en de onbeperkte hypotheekrenteaftrek) en de woningcorporaties hebben veel geld nodig om hun taken uit te voeren. Remkes heeft die twee zaken gecombineerd tot een liberaal ei van Columbus: de corporaties moeten genoeg huizen verkopen om aan al hun verplichtingen te voldoen en ook nog geld over te houden om het eigen vermogen te versterken. Dat laatste is nodig om voortaan aan te kunnen kloppen bij de commerciële geldmarkt voor leningen, in plaats van bij de overheid. De staatssecretaris heeft uitgerekend dat de corporaties in 2009 een positief resultaat kunnen boeken van zo'n vijf miljard gulden. Hij zegt er wel bij dat met name de opbrengsten uit de verkopen hieraan bijdragen. Het eigen vermogen van de corporaties in 2009 wordt geschat op 57 miljard. Nu bedraagt het slechts 17 miljard. De vermogensgroei met 40 miljard betekent in combinatie met een ander voorstel van Remkes – vennootschapsbelasting heffen over corporatiewinsten – dat de sector ook nog eens 20 miljard moet ophoesten om af te dragen aan de staatskas. In een eerste reactie op de nota hekelde

Remi Poppe vooral dit onderdeel van de plannen.

Om te zorgen dat corporaties inderdaad gaan verkopen, heeft Remkes een stok achter de deur. Bijdragen van het Rijk via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing zullen gekoppeld worden aan de mate waarin de corporaties hun 'maatschappelijk gebonden vermogen' inzetten. In gewoon Nederlands: als de corporatie niet genoeg woningen verkoopt, betaalt het rijk niet mee aan de wijkvernieuwingsoperaties.

## 'Remkes vergeet de mensen'

Sommige reacties op de Nota Wonen waren voorspelbaar. Zo klaagde de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over de te grote rol van het Rijk: 'De overheid wil meer sturen, bijvoorbeeld via de nieuwe Woonwet, en dat zou ze niet moeten willen.' En zo concludeerde Aedes, de koepelorganisatie van de woningcorporaties dat het Rijk zich 'letterlijk rijk rekent' aan de verkoop van huurwoningen. Opvallend positief was de toonzetting in het persbericht van de Woonbond. De blijdschap over de *forse stap in de richting van meer zeggenschap van bewoners* en de *geschetste rolverdeling tussen overheden, huurders en verhuurders* is groot. De bezorgdheid over de massale verkoop van huurwoningen en de experimenten met woonvouchers, waardebonnen die op termijn mogelijk in de plaats kunnen komen van de huursubsidie, is heel wat kleiner. Kritischer commentaren waren er ook. Bijvoorbeeld van *volkshuisvestingsprofessor* Priemus en hoogleraar Samenlevingsopbouw Duyvendak. Priemus verwijt Remkes dat hij *de corporaties rijp maakt voor de slacht-*



# Volop strijdtonelen aan het huurfront van de komende jaren

bank. 'Bij het verkoopstreefcijfer in de Nota Wonen verliezen de corporaties in tien jaar tijd een kwart van hun bezit.' Ook hekelt de hoogleraar de ongelijke behandeling van huurders en kopers. 'Als Remkes de woonconsument centraal stelt, moet hij huurders en eigenaren financieel gelijk behandelen.'

Duyvendak ergert zich aan de politieke filosofie achter de Nota Wonen: de gedachte dat burgers alleen als *consumenten* gezien worden. En aan de wijze waarop over probleemwijken gesproken wordt. 'Er zijn individuen en groepen individuen en die hebben problemen (of niet). En deze mensen wonen in een wijk. Maar dat is iets anders dan dat de wijk problemen heeft, laat staan dat deze bewoners problemen zouden hebben omdat ze in die wijk wonen.' De gevolgen van de kijk van Remkes zijn volgens Duyvendak dat het anders stapelen van stenen voorop staat in plaats van het investeren in mensen. Zijn conclusie: de Nota Wonen verliest de mensen uit het oog.

## De keuzevrijheid van de één gaat ten koste van het belang van de ander, of van de samenleving als geheel

Ook kritisch is Remi Poppe: 'Het verhaal van Remkes is een typisch liberaal product. Het credo is dat de individuele burger meer keuzevrijheid moet krijgen. Dat klinkt leuk, maar komt in de praktijk vooral neer op het uitrollen van de rode loper voor de consument-met-geld. Die kan straks kiezen voor een ruime woning in het groen. Dat wil zeggen het groen waar de stadsbewoner vroeger op zondag een frisse neus kon halen. Of het groen waar eigenlijk de Ecologische Hoofdstructuur

had moeten komen, maar waar dit kabinet nauwelijks geld voor over heeft. Maar hij kan ook kiezen uit een leuk optrekje in de grote stad, bijvoorbeeld op plekken waar in het kader van de herstructurering sociale huurwoningen gesloopt worden. Omgekeerd moet ik de eerste villawijk nog tegenkomen waar gesloopt wordt om er huurwoningen voor terug te bouwen. De mensen met minder geld krijgen helemaal niet méér, maar juist minder keuze, want Remkes wil de voorraad sociale huurwoningen door uitverkoop met 500.000 verkleinen. De staatssecretaris roept wel, dat de huurders méér te zeggen moeten krijgen bij de woningcorporaties, maar tegelijkertijd dwingt hij deze tot schaalvergroting en een marktgerichte koers. Ontwikkelingen die de huurder juist verder buitenspel zetten. Hoe dit kabinet echt aankijkt tegen de belangen van huurders blijkt trouwens uit het feit dat in de hele nota wonen niet één woord besteed wordt aan de particuliere huursector, toch goed voor de huisvesting van meer dan een half miljoen huishoudens. Het kabinet negeert dat – gezien de schaarste aan ruimte en aantrekkelijke woonlocaties – de keuzevrijheid van de één altijd ten koste gaat van het belang van anderen of de maatschappij als geheel. De volkshuisvesting zou veel sterker de nadruk moeten leggen op de meerwaarde van wijken met een gevarieerd woningbestand voor alle doelgroepen, voldoende collectieve voorzieningen en hoge stedenbouwkundige kwaliteit. Dat zijn collectieve waarden die nu het loodje dreigen te leggen tegen de oprukkende Brasschaathutten van het grote geld.' ●

Voor de liefhebbers: De Nota Wonen is te downloaden via [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)

Op welke punten wordt de komende jaren de strijd aan het woonfront gevoerd? Een aantal slagvelden is zonder veel problemen al aan te wijzen.



## De massale sloop van woningen

Sloop en samenvoeging treft de komende tien jaar naar schatting 475.000 woningen. De afgelopen jaren is er veel minder gesloopt – en dat heeft al enorme problemen opgeleverd. Het zal veel strijd van huurders en SP-afdelingen vergen om de sloopoperaties op een sociaal aanvaardbare manier te laten verlopen.



## Bouwen in het groen

Remkes wil verregaand tegemoet komen aan de wens van koopkrachtige woonconsumenten om ruim en groen te wonen. Volgens zijn planning komen er in de steden de komende periode 300.000 woningen bij, en in de dorpen en op het platteland 320.000. Bovendien zijn de woningen in de steden voor een aanzienlijk deel gepland aan de rand, in een groene setting. Het zal duidelijk zijn dat de druk op de mooie plekjes sterk zal toenemen en daarmee de bedreiging voor natuurgebieden en fraaie cultuurlandschappen.



## Het opknappen van de huurwoningen die niet gesloopt worden

'Ingrijpende verbeteringen aan huurwoningen blijken volgens de jaarverslagen van woningcorporaties bijna niet meer voor te komen,' concludeert Remkes in zijn nota. 'Men kiest ken-

nelijk voor instandhouding of voor sloop en vervangende nieuwbouw.' Remkes lijkt dat wel best te vinden. Hij heeft in ieder geval geen cent over om er verandering in aan te brengen. Wij maken ons wél zorgen om de kwaliteit van de huizen die behouden blijven als huurwoning. Er zal heel wat strijd nodig zijn om ook daarvoor aandacht – en geld – los te krijgen.



## Het behoud van voldoende, goede huurwoningen

Voor veel mensen is kopen niet weggelegd. De vraag is of er voor hen genoeg goede woningen overblijven na uitvoering van de massale verkoop- en sloopplannen. Een taak voor

SP-afdelingen om hier heel alert op te zijn.