



## Woonconsument gediend met marktwerking

**Auteur(s):**

Reus, C., de  
Fokkema, J.

*De auteurs zijn respectievelijk voorzitter en directeur van de Nederlandse Vereniging van Projektontwikkeling Maatschappijen neprom.*

**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4363, pagina D26, 30 mei 2002

**Rubriek:**

Toekomst van de woningcorporaties

**Trefwoord(en):**

ontwikkelaars

**Overheidsingrijpen op het terrein van wonen, zorg, leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte blijft noodzakelijk. Maar bij groeiende welvaart en toenemende mondigheid moet de publieke belangenbehartiging ruimte geven aan consumenteninvloed via de markt. Mondige en kapitaalkrachtige burgers eisen transparantie, keuzevrijheid en invloed. Corporaties moeten daarom geleidelijk de doorsteek naar de markt maken of op zoek gaan naar nieuwe, publieke werkterreinen. Het hybride model geeft onvoldoende duidelijkheid en te weinig houvast. De politiek moet een heldere ontwikkelingsrichting voor de toekomst neerzetten met als doelstelling geleidelijke krimp van de sociale woningbouwsector en marktconforme aansturing van het wonen. In de overgangssituatie dienen negatieve effecten van oneigenlijke concurrentie zoveel mogelijk te worden beperkt. Een geleidelijke ontwikkeling naar meer marktconforme huren is noodzakelijk. Daarnaast dient bij nieuwbouw en herontwikkeling de rol van corporaties te worden ingeperkt.**

### *Nieuwbouw*

Ook in de komende jaren blijft de bouw van 'sociale woningen' (met een tijdelijk niet-marktconforme huurprijs) noodzakelijk, al is het alleen maar om de herstructurering op gang te brengen. Deze woningen moeten niet onderhands bij corporaties worden ondergebracht, maar via competities worden 'aanbesteed'. Gemeenten leggen vooraf de gemeentelijke bijdrage (eventueel gedeeltelijk in de vorm van verlaagde grondkosten) en het huurniveau voor een bepaalde periode vast. Marktpartijen concurreren vervolgens op kwaliteit. Corporaties - ook van buiten de gemeente - kunnen meedoen, maar maken daarbij rationelere afwegingen dan thans het geval is. Hiermee komt ook een einde aan de impliciete en weinig transparante verschrijvingen van de bouwkosten van duurdere naar sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen de financiële bijdragen aan de sociale sector via de grondexploitatieheffing verhalen. De hoogte is onderhevig aan lokale, politieke besluitvorming. De tijdelijkheid van het 'sociale huurregime' staat voorop in verband met krimp van de sector. Na tien of vijftien jaar worden de woningen alsnog naar de vrije markt omgezet. Aanvangssubsidies blijven zo beperkt.

### **Herstructurering naoorlogse wijken**

Er is breed politiek draagvlak voor een kwaliteitsslag in deze wijken. Dat vergt overheidsingrijpen en een forse inzet van publieke middelen, vanwege de onrendabele top van tal van herstructureringsactiviteiten. Breed aanvaard is ook dat een belangrijk deel van die middelen in de corporatiesector gevonden moeten worden. Het huidige sturingsmechanisme, waarbij overheveling van rijke naar arme corporaties plaats dient te vinden en het Rijk en de gemeenten alleen op indirecte wijze de besteding van de middelen kunnen beïnvloeden, werkt in de praktijk niet. Het kost eindeloos veel tijd en overleg, levert veel frustratie op en leidt uiteindelijk tot suboptimale oplossingen. Dat kan corporaties niet aangerekend worden, want waarom opdraaien voor fouten van een collega corporatie? We moeten consequenties trekken uit het jarenlang gehannes. Wanneer we de vernieuwing van de naoorlogse wijken echt belangrijk vinden, dan moeten we hiervoor publieke middelen vrij maken die door de gemeenten als 'trigger money' worden ingezet. Tegelijkertijd wordt het daarmee ook onontkoombaar dat het Rijk een greep in de kas van de corporaties doet.

Blijft staan dat corporaties met veel naoorlogs bezit nauw betrokken dienen te zijn bij de herstructurering. Echter, grondposities van corporaties in deze wijken, die zij dankzij en tijdens jarenlange overheidssturing in deze sector hebben opgebouwd, mogen niet leiden tot een automatisch ontwikkelrecht voor corporaties. Natuurlijk zijn betrokken corporaties de eerst aangewezen als het gaat om nieuwe sociale huurwoningen in de herstructureringswijk. Andere ontwikkelopgaven - duurdere woningen, kantoren en voorzieningen - dienen echter op marktconforme wijze te worden ontwikkeld.

### *Corporaties als projectontwikkelaar*

Het is logisch dat corporaties gezien hun jarenlange ervaring hun ontwikkelactiviteiten verder uitbouwen en in aparte ontwikkelbedrijven onderbrengen. Voorwaarde is dat het echt zelfstandige bedrijven zijn, waarvoor normale rendementseisen gelden en dezelfde belastingfaciliteiten ter beschikking staan als voor commerciële partijen. Het is ook onacceptabel dat maatschappelijk gebonden kapitaal zwaar risicodragend wordt ingezet. De positie van corporaties is vergelijkbaar met de commerciële beleggers, veelal beheerders van onze pensioengelden, die doorgaans ook niet of zeer beperkt zelf ontwikkelen. Voorwaarde is ook dat dergelijke ontwikkelbedrijven bij gemeenten geen bijzondere positie innemen op basis waarvan zij gemakkelijker grondposities verwerven dan andere commerciële partijen. Een transparant en toetsbaar gronduitgifteproces is essentieel. Overigens is volgens de Europese regelgeving dit soort bevoordeling reeds verboden.

Corporaties dienen zich verder te ontwikkelen tot professionele beheerders van woningen, die hun klanten zo goed mogelijk bedienen en daar ook de financiële vruchten van plukken. Tegelijkertijd moeten we erkennen dat corporaties tal van sociale misstanden in 'hun buurten' tegenkomen, die door gemeenten en Rijk te weinig worden opgepakt. Het valt in de corporatiesector te prijzen dat men daarop actie wil ondernemen. Dergelijke activiteiten kunnen echter niet als excuus dienen om een suboptimale verdeling op de woningmarkt in stand te houden. Deze 'publieke' taken dienen onafhankelijk plaats te vinden van het woningbeheer. Het maatschappelijk kapitaal dient daarbij op een transparante en toetsbare wijze te worden ingezet.

---

## **Dossier: toekomst van de woningcorporaties**

J.W. Remkes: [Visie op de toekomst](#)

J. van der Schaar: [Spagaat tussen publiek en privaat](#)

J.B.S. Conijn, P.M.A. Eichholtz, J. Hakfoort en C.G. Koedijk: [Transparantie en concurrentie gewenst](#)

H. van Beem: [Hoe duurzaam is de sociale huursector?](#)

A.L.M. Vlak: [Aedex-corporatie index](#)

M.C. van Oers: [Sociale huisvesting en concurrentie](#)

D.J. Kraan: [De opbrengst van uittreding](#)

J. van der Moolen: [Sturing en helderheid nodig](#)

W. van Leeuwen: [Vrijheid en zekerheid geboden](#)

M.M. Glaser: [Verschil maken](#)

P.O. Vermeulen: [De doorsteek naar de markt is flauwekul](#)

H.G. Hilverink: [Miljardenverspilling of markthuur?](#)

C.E.C. de Reus en J. Fokkema: [Woonconsument gediend met marktwerking](#)

M.-L. van Kleef: [Samen werken aan een betere woningmarkt](#)

G.R. de Goede: [Marktwerking en de lokale opgave](#)

R. van Genugten: [Geen nieuw stelsel, wel meer invloed](#)

A.M. Reitsma: [Epiloog](#)