



## Samen werken aan een betere woningmarkt

**Auteur(s):**

Kleef, M.L., van

Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen. Met dank aan W. Duijster en Y. Vermeulen van woningcorporatie Mitros.

**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4363, pagina D27, 30 mei 2002

**Rubriek:**

toekomst van woningcorporaties

**Trefwoord(en):**

gemeenten

*Afgelopen jaar hebben de Utrechtse woningcorporaties en de gemeente Utrecht een raamovereenkomst gesloten. Deze zogenaamde duo-deal - duo staat voor De Utrechtse Opgave - legt de organisatorische en financiële spelregels vast voor de forse ingreep in de kwaliteit van de Utrechtse woningvoorraad. Deze ingreep is hard nodig. Het belang van de deal voor corporaties en gemeente is groot.*

### *Een haperende woningmarkt*

Het huidige woningaanbod in Utrecht sluit onvoldoende aan bij de ambities van onze gemeente. Er is een permanente druk op de woningmarkt vanuit de stad, vanuit de regio en heel Nederland. De toenemende bedrijvigheid in en rondom Utrecht doet die druk alleen maar toenemen. Het gevolg zijn oplopende wachttijden voor de sociale huursector en forse prijsstijgingen in de koopsector.

Er is niet alleen sprake van kwantitatieve druk. Ook de kwaliteit van het gebodene sluit niet aan op de gestegen vraag naar kwaliteit. Deze twee factoren zorgen voor een uitstroom naar de regio door Utrechtse kooplustigen, vaak middeninkomens en huishoudens die stad eigenlijk zou willen vasthouden. Bovendien blijven ook in de huursector woonwensen onvervuld. Er zijn weinig gezinswoningen en appartementen die vrijkomen op aantrekkelijke locaties. Het zijn vooral flats in de vroeg-naoorlogse wijken die in de aanbidding gaan.

### *Samenwerking nodig*

Het Besluit Beheer Sociale Huursector geeft de gemeente weliswaar een eigen beleidsverantwoordelijkheid op het gebied van wonen, maar omschrijft tegelijkertijd corporaties als zelfstandige instellingen met een eigen, risicodragende verantwoordelijkheid voor hun bedrijfsvoering.

Die verschillen in verantwoordelijkheid vragen om samenwerking. Alleen door als partners op te treden kan meer worden gedaan voor klant en burger. Die gezamenlijke inbreng heeft in Utrecht geleid tot een gecoördineerde investeringsstrategie. De totstandkoming hiervan hangt samen met de overgang in het rijksbeleid van de Meer-jaren Planning Stadsvernieuwing (mps) naar het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (isv). Een verandering van geldstroom waaraan het Rijk strikte voorwaarden verbindt. Zo kan de gemeente pas over de voor de periode 2000 -2004 toegezegde isv-bijdrage beschikken als er met de corporaties overeenstemming is bereikt over een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in de vroeg-naoorlogse wijken. Die eis bracht de onderhandelingen op gang over 'De Utrechtse Opgave', die in 2001 met een overeenkomst zijn afgesloten.

### *De duo-deal*

In het duo-akkoord is afgesproken dat de corporaties investeren in de woningvoorraad en de directe woonomgeving. De overeenkomst heeft een looptijd van vijftien jaar en kent een grote ambitie. Zo zullen de corporaties 8.000 nieuwe woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Daarvan komen er 7.000 in Leidsche Rijn en 1.000 in de bestaande stad. In de vroeg-naoorlogse wijken als Hoograven, Kanaleneiland, Zuilen en Overvecht worden ongeveer 3.000 sociale huurwoningen gerenoveerd. Voorts worden 9.500 sociale-huurwoningen in het kader van de herstructurering vervangen door 3.000 sociale huurwoningen en 6.000 koopwoningen. Er is overeenstemming bereikt over de verkoop van sociale huurwoningen, zolang de kernvoorraad kwantitatief en wat betreft spreiding over de stad op peil blijft.

De duo-deal loopt tot 2015. Elke vier jaar worden er met de afzonderlijke corporaties uitvoeringscontracten afgesloten. Onderdeel van het duo-akkoord zijn afspraken met bewonersorganisaties over de inspraak en overleg tijdens het herstructureringsproces. Ook zijn (financiële) rechten en plichten van individuele bewoners, woningcorporaties en de gemeente vastgelegd.

### *Corporaties dragen het risico*

Het duo-akkoord maakt het de corporaties mogelijk de hele opgave financieel verantwoord uit te voeren. De herontwikkeling vindt integraal (dus inclusief grondexploitatie) plaats voor rekening en risico van de corporaties. Om onrendabele nieuwbouw te financieren, kunnen corporaties binnen afgesproken randvoorwaarden bestaande sociale huurwoningen verkopen tegen de marktprijs. Ook worden

daarvoor de inkomsten ingezet die de corporaties hebben uit de bouw van koopwoningen.

Aan de andere kant zijn er financiële voordelen voor de corporaties doordat de gemeente geen erfpacht in rekening brengt bij de transformatie van sociale huurwoningen naar koopwoningen.

### *Corporaties zijn vanzelfsprekende partners*

Bij de herstructurering van de Utrechtse woningvoorraad zijn de corporaties voor de gemeente vanzelfsprekende partners. In tegenstelling tot projectontwikkelaars brengen de corporaties zelf kapitaal mee. Zij beschikken over grote ervaring in de omgang met huurders en bewoners in de wijken. Van belang is dat de corporaties gevoel tonen voor wat een wijk tot wijk maakt. In tegenstelling tot projectontwikkelaars zijn corporaties bereid tot onrendabele investeringen in voor bewoners belangrijke projecten.

In de jaren negentig is de balans tussen gemeente en corporaties nadrukkelijk verschoven: minder gemeente, meer corporaties. Binnen die gewijzigde verhouding zijn we er in Utrecht in geslaagd op stedelijk niveau goede afspraken te maken. Om ook op wijkniveau snel en slagvaardig te kunnen opereren zijn nieuwe samenwerkingsvormen nodig. Hiervoor zie ik binnen het huidige stelsel nog volop mogelijkheden.

---

## **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 uittrekking](#)

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](#)

---

---