

Zware lasten voor corporaties

REALISATIE BOUWPLANNEN IS GEBASEERD OP AANVECHTBARE VERONDERSTELLINGEN

In het enige tijd geleden verschenen trendrapport Volkshuisvesting 1992 worden ontwikkelingen op de woningmarkt op de middellange en lange termijn weergegeven. Dit rapport vindt zijn grondslag in het vierjaarlijkse woningbehoefte onderzoek dat in opdracht van het Direktorat Generaal van de Volkshuisvesting wordt gedaan. Het meest opvallende van het trendrapport is dat de woningbouwproductie die in de Vierde Nota Extra (VINEX) is genoemd aanzienlijk verhoogd dient te worden, met als belangrijkste reden de veronderstelde hogere bevolkingsgroei. Het trendrapport is nu een soort handvat voor het beleid van de minister van VROM. Dat op dit beleid de nodige kanttekeningen geplaatst

kunnen worden, wordt duidelijk in onderstaand artikel.

Eerst is het ter bepaling van de gedachtenvorming nuttig om het door de overheid aangegeven kader voor het ruimtelijk beleid te citeren:

"In het ruimtelijk beleid staat concentratie van verstedelijking- wonen, werken, voorzieningen- voorop. Er wordt geen actieve spreiding van de bevolking over het land nagstreefd, zodat de groeiende woningbehoefte moet worden opgevangen waar hij zich voordoet." (VINEX).

Hierin komt de versterking van de reeds bestaande stedelijke knooppunten naar voren. Zonder enkele andere knooppunten te negeren, richt de overheid haar beleid voornamelijk op versterking van stedelijke knooppunten in de Randstad.

Het trendrapport dat naar aanleiding van het woningbehoefte onderzoek is uitgebracht, spreekt van een woningbehoefte die zich voornamelijk in Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant zal voordoen. Dit is natuurlijk geen verrassende constatering.

IMMIGRATIE

De belangrijkste signalering uit het trendrapport is, zoals al in de inleiding is gememoreerd, de extra woningbehoefte. Deze extra woningbehoefte bedraagt 162.000 woningen in de periode 1990-2005. Doelstelling daarbij is het woningtekort in het jaar 2000 op 2% te brengen (momenteel bedraagt het woningtekort 3,8%). Van deze 165.000 woningen dienen er 144.000 voor het jaar 2000 gerealiseerd te worden. De oorzaken die het trendrapport voor deze extra woningbehoefte aangeeft, zijn de toenemende immigratie (vnl. gezinshereniging), de toename van asielzoekers en het langer zelfstandig wonen van ouderen. De toenemende immigratie als gevolg van gezinshereniging is voor 2/3 deel verantwoordelijk voor de extra woningbehoefte. Deze extra vraag boven op de in de VINEX aangegeven getallen, moet voornamelijk voorzien worden met de bestaande woningvoorraad. Het gaat hier dan met name om de voorraad in de stedelijke gebieden, waar nog voldoende betaalbare, maar verouderde, woningen te vinden zijn. Wat wordt aangemerkt als de bekende scheefgroei, wordt juist bij deze oudere woningvoorraad aangetroffen. Dat betekent dat er een belangrijke doorstroming op gang moet komen. Die doorstroming moet komen van groepen die nu in voor hen te goedkope woningen wonen. Door nu voldoende duurdere (huur)woningen te gaan bouwen op goede locaties, zullen deze groepen wel gaan verhuizen, is de redenatie van de overheid. De vrijgekomen woningen in de



Duurdere huurwoningen in randstedelijke locaties: Amsterdam Sloten. Architect: Klunder Rotterdam.



Amstelveen Westwijk. Architect: Klunder Rotterdam.

bestaande voorraad komen dan beschikbaar voor de nieuwe, minder draagkrachtige 'aandachtsgroep'.

Deze redenatie vindt op bepaalde plaatsen zeker zijn gelijk. In bijvoorbeeld Amsterdam bevinden zich inderdaad grote groepen doorstromers die vanuit goedkope woningen in de stad naar duurdere woningen aan de rand van de stad verhuizen (Sloten, Koningin Wilhelminaplein, Diemen). Deze doorstroom is in het verleden echter nooit perfect geweest, niet alleen omdat er onvoldoende aanbod was, maar ook vanwege het feit dat nu eenmaal niet iedereen in een uitgestrekte nieuwbouwwijk wil gaan wonen, maar de stad prefereert. Deze qua realiteitszin aanvechtbare veronderstelling van de overheid is een peiler waarop het woningbouwprogramma rust.

OVERLOOP

Nu is het dus maar zeer de vraag of deze doorstroming in die mate op gang zal komen. Weliswaar is de druk op de woningmarkt in de beoogde gebieden groot, maar in ieder geval zal toch voldoende aanbod gecreëerd moeten worden.

Nu is het wel zo dat de overheid juist dit aanbod wil vergroten. In het trendrapport signaleert de overheid een sterke behoefte aan duurdere (huur)woningen, met na-

me in de stedelijke gebieden. Een (versnelde) invulling van de VINEX locaties maakt dit mogelijk, maar gaat daarbij voorbij aan de problemen die de uitvoering van deze woningbouwplannen met zich mee brengt. Ook hier zijn de uitgangspunten van de overheid zeer optimistisch. De beoogde woningbouwprogramma's worden voornamelijk gerealiseerd op de VINEX-locaties. De grondkosten voor deze locaties lopen dermate hoog op dat betrokken partijen (bouwers, ontwikkelaars, beleggers en corporaties) geen mogelijkheid zien om betaalbare woningen te realiseren, terwijl deze marktpartijen de uitvoering moeten dragen. De partijen moeten dit bovendien subsidieloos realiseren. Het lijkt waarschijnlijk dat er met vertraging in de productie op die locaties rekening gehouden moet worden. Daar de druk op de woningmarkt in de stedelijke gebieden in de Randstad echter blijft toenemen, zou een overloop kunnen ontstaan naar meer perifere locaties buiten de Randstad. Een ontwikkeling die de overheid niet gaarne ziet, maar de ervaringen in de Ruimtelijke Ordening hebben geleerd dat ontwikkelingen zich zelden buiten het marktmechanisme om voltrekken. Een speciale rol is hierbij weggelegd voor de woningbouwcorporaties.

ARMSLAG

Naast veranderingen in de benodigde aantallen en typen woningen, kunnen de door de overheid gewenste oplossingen niet los worden gezien van de verzelfstandiging van sociale verhuurders en de decentralisatie van geldstromen vanuit het rijk (BWS regeling). De overheid gaat er van uit dat de financiële armslag van de woningbouwcorporaties dusdanig zal zijn, dat met ingang van 1995 de objectsubsidies sterk afgeslankt kunnen worden. Deze veronderstelling gaat uit van stijgende aanvangshuren in combinatie met een lage rentestand. Grof gezegd komt het erop neer dat de overheid van de corporaties verwacht dat zij met de sterke vermogenspositie zonder subsidies de woningbouwproductie op peil kunnen houden, met inachtneming van hun sociale taakstelling. Vanuit corporatieland is al met zorg gewezen op deze optimistische veronderstelling.

Een en ander maakt duidelijk dat de bouw van 100.000 woningen per jaar tot 2005 zeer veel inspanningen van alle betrokken partijen vraagt. Een overheid die wat meer realiteitszin betracht, zou hierbij kunnen helpen.

AMMO LANTINGA
redactie AGORA