

Vrije ruimte

Corporaties, buurten en betaalbaarheid

Marja Elsinga

Wie de verhoeren van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties beluistert, kan niet anders dan concluderen dat het corporatiestelsel behoorlijk heeft gefaald. De governance en efficiëntie zijn niet optimaal, en bovendien is er sprake van een dieper probleem: een legitimiteitsprobleem. Een probleem dat wordt veroorzaakt doordat het 'belang van de volkshuisvesting' lange tijd als iets vanzelfsprekends werd gezien. Het is inmiddels duidelijk dat het Stoomschip Rotterdam en de tunnel in Deventer daar niet toe behoren, maar het is niet helder wat er dan wel onder wordt verstaan. Wat is volkshuisvesting anno 2014? En wat zijn de gevolgen van een toenemende focus op lage inkomens? Ik geef een analyse van de geleidelijke, maar cruciale verschuivingen in 'het belang van de volkshuisvesting'. In de loop van de jaren is de relatie tussen corporaties en hun bijdrage aan de sociaalruimtelijke opgave namelijk verschoven in verschillende opzichten. Het 'belang van de volkshuisvesting' veranderde mee.

In de jaren zeventig en tachtig werd wonen gezien als merit good en was de corporatiesector toegankelijk voor een brede doelgroep. Via de volkshuisvesting werden de middengroepen geëmancipeerd. De corporatie was een sector voor een brede doelgroep met een breed draagvlak. Met deze brede sector werd segregatie voorkomen. In de afgelopen decennia zette de overheid in op eigen woningbezit en werden middengroepen in de sociale huursector gestigmatiseerd als scheefwoner. Het gevolg daarvan is dat de sociale huursector steeds minder een middel werd voor emancipatie en steeds meer het domein werd van lagere inkomensgroepen.

Gemengde wijken dragen bij aan emancipatie was de gedachte. Sinds de nota stedelijke vernieuwing in de late jaren negentig kreeg dit streven vorm in fysieke herstructurering: goedkope huurwoningen werden vervangen door duurdere woningen. Het resultaat is gemengde wijken met koop- en huurwoningen die in theorie bijdragen aan de emancipatie van de laagste inkomens. Overigens een ideaal dat niet op veel empirische ondersteuning kan rekenen. Kortom, de mix van wijken wordt niet langer nagestreefd door een brede doelgroep, maar door een dynamisch portfoliobeheer van woningcorporaties. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van accent op een brede doelgroep, naar een mix van koop- en huurwoningen.

In de emancipatiegedachte stonden betaalbaarheid en kwalitatief goed wonen centraal. Dit was het belang van de volkshuisvesting. Het streven naar meer woonkwaliteit, de kwaliteitsslag, zit in de genen van de sector. Huizen moesten beter, wijken moesten leefbaar zijn en onrendabele toppen waren vanzelfsprekend. Inmiddels is dit kwaliteitsstreven echter

doorgeschoten. Het gebruik van de huurtoeslag stijgt schrikbarend en uit recent onderzoek van onder andere Bouwmeester en Haffner blijkt dat 35 procent van de huurders in de gereguleerde huursector volgens normen van het NIBUD onbetaalbaar woont. Ondertussen stimuleert de minister woningcorporaties met een verhuurdersheffing om de huren zo veel mogelijk te verhogen. De corporatiesector is verdeeld over het onderwerp betaalbaarheid: is het hun zorg of die van de minister van Financiën, via de huurtoeslag? De parlementaire enquêtecommissie is helder over de afbakening van de sector, maar over de invulling van de opgave van woningcorporaties laat ze het bij de constatering dat de definitie van publiek belang een politieke aangelegenheid is. Over betaalbaarheid doet ze geen uitspraak. Het accent op kwaliteit lijkt te verminderen, maar of er een verschuiving plaatsvindt naar meer accent op betaalbaarheid is nog niet helder.

Moeten we vrezen voor getto's en betaalbaarheidsproblemen?

De parlementaire enquêtecommissie concludeert verder dat woningcorporaties zich moeten beperken tot zogenaamde DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Een logische conclusie gezien het huidige politieke krachtenveld. Hiermee is dus de brede sector met een brede doelgroep en een breed draagvlak echt verleden tijd. Maar hoe gaat dat in de toekomst nu de corporatiesector steeds meer het domein wordt van lage inkomensgroepen? Moeten we vrezen voor getto's en betaalbaarheidsproblemen?

Deze vrees is niet onterecht, maar met een heldere definitie van volkshuisvesting is er hoop: corporaties kunnen in overleg met de gemeente en bewoners een gezamenlijke visie op wijken ontwikkelen en vervolgens bijdragen aan de realisatie daarvan door middel van hun portfolio- en verkoopbeleid en er met adequaat sociaal beheer voor zorgen dat het huisvesten van lage inkomens niet automatisch leidt tot probleemwijken. De zorg voor betaalbaar wonen en goede wijken is toch het 'belang van de volkshuisvesting' en het bestaansrecht van woningcorporaties.

Marja Elsinga (M.G.Elsinga@tudelft.nl) is professor woningmarkten en 'housing systems' aan de TU Delft.