

Wie gooit het roer om?

Terwijl andere sectoren met hun tijd meegingen, bleef de volkshuisvesting de afgelopen jaren min of meer hetzelfde. Dat constateren Jan van der Schaar en Frits Spangenberg in hun essays voor de manifestatie van het Forum voor Inspiratie en Zingeving dit najaar. Een gesprek over wat woningcorporaties nu en later willen, kunnen en (zouden) moeten doen.

Jan van der Schaar: 'Eigenlijk heb je nog maar één segment in de verzorgingsstaat waar rechten oneindig zijn: de gereguleerde huurmarkt'

Jan van der Schaar (1949) is gastonderzoeker bij het OTB in Delft, associated partner bij adviesbureau RIGO en gasthoogleraar Volkshuisvesting aan de Universiteit van Amsterdam. Hij is ook bestuursvoorzitter van het Casla architectuurcentrum in Almere. Van der Schaar werd als deskundige ondervraagd in de parlementaire enquête-commissie woningcorporaties en zat vanaf het begin van zijn wetenschappelijke carrière in meerdere adviescommissies van de overheid.
www.rigo.nl

➔ 'Woningcorporaties hebben niet in de gaten gehad dat de wereld om hen heen drastisch verandert. Dat is hun eigen schuld. Ze kijken veel te weinig over de eigen muren', zegt Frits Spangenberg. 'Nou, er zijn wel corporaties die bewust vernieuwing zoeken. Er is een generatiewisseling gaande', zegt Jan van der Schaar. Het is een beetje een rode draad door het gesprek met de twee heren. Spangenberg is – misschien doordat hij 'van buiten' komt – af en toe behoorlijk afkeurend over de houding van de sector; Van der Schaar is milder. Het is dinsdagochtend en we zitten in het bedrijfsrestaurant van Aedes te praten over waar het heen moet met de volkshuisvesting. Het Forum voor Inspiratie en Zingeving, dat binnenkort een symposium organiseert (zie kader), daagde Spangenberg en Van der Schaar uit om over dit onderwerp een essay te schrijven. Als het om de grote lijnen gaat, zijn ze het eens. Eén: woningcorporaties moeten zich nog aanpassen aan de veranderde maatschappij. Twee: er zijn toekomstscenario's te bedenken die meer perspectief bieden dan de richting waarin het nu beweegt. We beginnen met de makkelijkste vraag. Wat is er aan de hand?

DINOSAURUS

In de afgelopen 130 jaar is de volkshuisvesting ontstaan, gegroeid, gereguleerd, geprofessionaliseerd, geïnstitutionaliseerd. Het is een systeem geworden. Met ingewikkelde regels, financieringsmethoden en een enorme voorraad huizen. 'We hebben daar heel lang in geloofd, ikzelf natuurlijk ook', zegt Van der Schaar. 'Er is een institutie in het leven geroepen waarmee je mensen betaalbaar kunt laten wonen. Zonder dat het de overheid wat kost hè, dat is ontzettend slim! Maar je krijgt ook iets wat maar door blijft gaan en waarbij mensen zich steeds minder betrokken voelen.'

Dat systeem past volgens hem en Spangenberg niet meer zo goed bij de huidige Nederlandse samenleving. Het is een beetje de dinosaurus van de verzorgingsstaat geworden. Vroeger vonden mensen het collectief veel belangrijker dan nu, legt Spangenberg uit. 'In de tijd van onze ouders en grootouders was de plichts- en gezagsgetrouwheid enorm. Dat is totaal omgedraaid.' Het idee van wonen als sociaal grondrecht ontstond in de jaren 70. 'Veel mensen baseren zich nog steeds op die verworven rechten.' Tegelijkertijd heeft de nieuwe generatie kritiek op het systeem. Van der Schaar: 'Bij mijn eigen kinderen herken ik dat heel erg. Zij zeggen: ik zoek zelf wel een woning.'

In andere sectoren leidde de individualisering en de 'eigen-verantwoordelijkheid-mentaliteit' al wel tot hervormingen. Bijvoorbeeld in de zorg, vertelt Van der Schaar, waar men per geval bekijkt wat nodig is, gelet op je eigen mogelijkheden om wat te regelen of een beroep te doen op je omgeving. 'Eigenlijk heb je nog maar één segment in de verzorgingsstaat waar rechten oneindig zijn. De gereguleerde huurmarkt met huurbescherming en huurtoeslag. Maar is het echt nodig dat je oneindig in een woning kan blijven wonen? Je kan zelfs redeneren dat het feit dat je woonsteun krijgt, betekent dat je flexibeler moet zijn in de plek waar je woont en de wijze waarop je woont.'

Een dinosaurus dus. Hoewel Van der Schaar niet gelooft dat de volkshuisvesting een uitstervend ras is. 'Er zijn nog steeds mensen die heel weinig verdienen en die steun nodig hebben. Maar de vraag is wel: welke vorm krijgt het systeem? Hoeveel mensen mogen ervan profiteren?'

INCASSOBUREAU

Dat zijn vragen waarbij de sector het initiatief naar zich kan toetrekken. Van der Schaar: 'Ik weet niet of je dat kunt verwachten van de politiek of landelijk beleid. Nieuw vind ik wel de opening voor bewonerscoöperaties. Maar in het landelijk debat ligt het accent toch nog erg op meer beheersing en controle, het toezicht aanscherpen en een grotere professiona-



Frits Spangenberg:
'Gewoon je werk doen
is niet meer goed
genoeg; als corporaties
niet uitkijken zijn ze
straks incassobureaus
die woningen
verhuren'

Frits Spangenberg (1948) is macro-socioloog en oprichter en voormalig directeur van onderzoeksbureau Motivaction, gespecialiseerd in marktonderzoek. Het bureau werd bekend met zijn Mentality-model, dat het waardenprofiel van verschillende groepen mensen in kaart brengt. Spangenberg werd ervoor geridderd in de Orde van Oranje-Nassau. Hij geeft nu lezingen en workshops.
www.fritsspangenberg.com en www.motivaction.nl

liteit van woningcorporaties. Dat is iets anders dan nieuwe ontwikkelingsrichtingen die inspireren.' Ook binnen de sector is de hervormingsdiscussie lastig. 'Het tast essentiële waarden aan waar de sociale huursector voor staat. Ik vind het zelf ook moeilijk om daar stelling in te nemen.' Spangenberg kan weinig sympathie opbrengen voor welke vorm van terughoudendheid dan ook. Volgens hem moet de sector nu in actie komen. Door toekomstscenario's uit te denken, op basis daarvan richting te kiezen en zo (opnieuw) meerwaarde te leveren voor Nederland. 'Gewoon je werk doen is tegenwoordig niet meer goed genoeg. Dan dreig je weg te zakken en nemen anderen de regie van je over. Dat zie je nu in de politieke plannen voor de sector. Als corporaties niet uitkijken, zijn ze straks incassobureaus die woningen verhuren.' Woningcorporaties kunnen hun meerwaarde vinden in maatwerk leveren, denkt hij. 'Bijvoorbeeld in het meewerken aan antwoorden op maatschappelijke vraagstukken. Gemeenten zitten met enorme uitvoe-

ringsproblemen door de participatiewet en de overheveling van zorgtaken. Als ik corporatiebestuurder was, zou ik proberen om wat aan die problemen van de gemeente – en dus van de bewoners – te doen.' Tot nu toe hebben woningcorporaties die vraagstukken te vaak laten liggen, zegt hij. Als voorbeeld noemt hij allochtone gezinnen, waarvoor de keuken (met name voor de vrouwen) heel belangrijk is. 'Wij hebben ons daar niets van aangetrokken! Terwijl het om eenvoudige aanpassingen gaat.' Volgens Spangenberg is de bouwsector buitengewoon lui en zelfgenoegzaam geweest. Terwijl bedrijven zoals telefoonproviders con-



Frits Spangenberg: *‘Door bewoners aandelen in hun woning te geven, geef je ze direct belang om zorgvuldig met hun woning om te gaan’*

stant moeten inspelen op wat al hun verschillende klantgroepen willen, werd de bouw daardoor nauwelijks geprikkeld: ‘Ze hadden de luxe dat alles wat ze bouwden toch wel verkocht of verhuurd werd.’

Van der Schaar: ‘Je zegt dat het eenvoudig is, maar dat geloof ik niet. Vastgoed is traag.’

Spangenberg: ‘Als je niets doet, dan gebeurt er helemaal niets.’

Van der Schaar: ‘Door de crisis is de bouwrijverheid op dit moment ongelooflijk snel aan het veranderen.’

Spangenberg: ‘Dat werd tijd ook.’

NIEUWE WEGEN

In hoeverre, waarom en door wiens schuld de sector nu precies niet vernieuwend (genoeg) zou zijn geweest, daar komen de heren tijdens het gesprek niet uit. Op zich is dat ook niet de belangrijkste vraag. Waar het hen om gaat is dat mensen binnen en buiten de sector serieus gaan nadenken over nieuwe richtingen die woningcorporaties op kunnen. ‘Samen met gemeenten en huurders, want dat zijn de stakeholders waarmee je het moet doen’, zegt Spangenberg.

Eén zo’n richting is lokaal maatwerk, waarbij woningcorporaties hun marktaandeel verkleinen en hun taken op sociaal vlak juist vergroten. ‘Je kunt een deel van je bezit afstoten aan commerciële ondernemingen, die ook goed zijn in vastgoedbeheer. Wat is er erg aan om je te concentreren op je sociale taak? Is het niet fantastisch als je daarin met gemeenten succesvol kan zijn?’, betoogt Van der Schaar. Wat betreft vastgoed kan je je dan richten op de ontwikkeling van aanbod tegen een lage prijs, *affordable housing*. Spangenberg: ‘Goedkope woningen voor mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan.’

Een ander interessant toekomstscenario is dat woningcorporaties de zeggenschap (deels) uit

handen geven. Want er zijn betere manieren dan de huidige Overlegwet om bewoners meer te betrekken in wat er met het maatschappelijk gebonden vermogen gebeurt, denken Van der Schaar en Spangenberg. ‘Waarom zou je bewoners geen winst uitkeren?’, zegt Van der Schaar. Hij verwijst naar voorstellen die Ine Broos-Jenekens (NCIV, rechtsvoorganger van Aedes) al in de jaren 70 deed over meer zelfbeschikkingsrecht van bewoners. ‘Nu baseren woningcorporaties zich bij de bouw op de grootste vragers, de middeninkomens. Wil je dichterbij bewoners komen dan moet je meer keuzegedrag gaan ondersteunen. Dat kan alleen als je ze zelf opdrachtgever maakt en aandelen in de woning geeft. Maar stel dan ook voorwaarden en verbind risico’s aan de beslissingen die bewoners nemen.’ Het klinkt Spangenberg als muziek in de oren: ‘Dan *empower* je mensen, maak je ze verantwoordelijk voor hun eigen levens. En het geeft de bewoners direct belang om zorgvuldig met hun woning om te gaan.’

BESTAANDE BELANGEN

Niet elke woningcorporatie hoeft voor één en dezelfde richting te kiezen. En geen scenario lost alle problemen op, zegt Spangenberg. ‘Maar dat je moet veranderen, is wel duidelijk.’ En dan zien ze meer heil en inspiratie in nieuwe wegen dan de richting waarin het nu gaat. ‘De bestaande belangen zijn groot’, zegt Van der Schaar. ‘Wat gaat het Waarborgfonds zeggen van een winstuitkering aan huurders? Die zal meteen ergens een claim neerleggen omdat het leningsrisico toeneemt. Ik kan me dus goed voorstellen dat met alle belangen die er zijn, de sector zoveel mogelijk kiest voor behouden van wat er nu is. Maar als ik de parlementaire enquête zie en de wetgeving die eruit voortkomt, vrees ik toch dat dat niet zo’n goed idee is. Je moet nieuwe mogelijkheden zoeken.’ Dat kan niet in één keer. ‘Mensen moeten het eerst logisch gaan vinden dat je het probeert.’ Wat dat betreft kunnen we nog een voorbeeld nemen aan Adri Duijvestein, zegt hij. Na lang touwtrekken kreeg die in Almere een nieuwe aanpak van de grond met welstandsvrije zelfbouw. ‘Ik hoop dat de volkshuisvesting meer van dat soort initiatieven gaat zien.’ ●

MANIFESTATIE FORUM VOOR INSPIRATIE EN ZINGEVING

Het Aedes-Forum voor Inspiratie en Zingeving organiseert woensdagmiddag 26 november de jaarlijkse Manifestatie op de Wageningen Campus. Op die dag praten medewerkers/ bestuurders van corporaties over hun visie voor de toekomst.

Jan van der Schaar en Frits Spangenberg schreven dit keer het essay, getiteld *Schud de grondvesten!* Op zoek naar nieuwe fundamenten voor de volkshuisvesting. De essayisten zullen de discussiemiddag inleiden. Dagvoorzitter is Martijn de Greve. Alle Aedes-leden krijgen het essay vooraf toegestuurd. Inschrijven kan tot en met 7 november.

Aedes.nl, zoekterm ‘forum’

Jan van der Schaar:
‘Waarom zou je bewoners geen winst uitkeren?’