

Heeft de nieuwe Woningwet c.a. toereikend gefaciliteerd in kostenefficiënte en kwalitatief verantwoorde huisvesting van de diverse doelgroepen van beleid?

Inleiding

De herziening van de Woningwet is medio 2015 van kracht geworden en sindsdien aangepast met de Veegwet, het Veegbesluit en ingaande 1 januari 2022 met een eerste wijziging. Wat was ook weer de aanleiding en waar heeft dat toe geleid?



De Vestia-case en de daarop volgende Parlementaire Enquête vormden de opmaat die de spreekwoordelijke slinger van de klok totaal de andere kant op zwiëpten. 'Terug naar de kern' was de overheersende boodschap; zorg voor huisvesting van diegenen die daarin niet zelfstandig kunnen voorzien. Met de Veegwet, het Veegbesluit en de wijziging ingaande 1 januari 2022 zijn daarop een aantal nuanceringsen aangebracht maar het frame is in tact gebleven.

De centrale overheid is stelselverantwoordelijk en stuurt met beleid en wet-/ regelgeving. Het toezicht (namens de centrale overheid) berust bij de Autoriteit wonen (Aw) en de woningcorporaties zijn met de uitvoering belast ter bewaking waarvan ook de lokale overheid en huurders een rol zijn toebedeeld.

Op zich, door de oogharen beschouwd, niets mis mee toch...

De praktijk is complex en weerbarstig en het wonen in het algemeen en in een woningcorporatiewoning in bijzonder is onderhevig aan vele invloeden die niet enkel door de Woningwet kunnen worden gereguleerd. We spreken nu van een woningcrisis naast en gelijktijdig met allerlei andere crises. Van woningcorporaties wordt binnen het keurslijf van de Woningwet een forse bijdrage in de oplossing van de nood gevraagd. Hoe reëel is dat?

Zoals hiervoor geduid is de praktijk rondom wonen complex en weerbarstig en (nauw) verweven met andere facetten waarmee de samenleving te dealen heeft. Om voortgang of showstoppers te benoemen bespreek ik hierna meerdere van die facetten in hun relatie tot wonen. Ik sluit af met conclusies, in bijzonder in relatie tot de Woningwet.

Governance

De governance van de woningcorporatiesector is vergaand genormeerd en vastgelegd in wet- en regelgeving. Daarmee domineert overheidsdenken en -doen het besturen en beheersen van private ondernemingen, doordringend in alle lagen van de organisatie daarvan. Dat schuurt en werkt in de overvloed van voorschriften en het toezicht op de naleving daarvan, risicomidend gedrag in de hand. En het valt voor corporaties niet mee om door de bomen het bos nog te zien. Voor een snel inzicht mag ik verwijzen naar mijn uitgave 'De woningcorporatie in een nieuwe werkelijkheid; van regels tot uitvoering'. De actualiteit daarvan blijft ondanks de eerder geduide wijziging van de Woningwet, Besluit en Regeling per 1 januari 2022 in stand.

Diverse aspecten van governance komen in het vervolg van dit artikel aan de orde.

Politiek (wens)denken

Voortkomend uit het opschudden van de overheidsbalans was de sector in het laatste decennium van de vorige eeuw op afstand van de overheid geplaatst. De omvangrijke schuldreductie van de overheid gepaard met verrekening van de tot dan toe gebruikelijke jaarlijkse overheidsbijdragen (bruteringsoperatie), leidde bij een aantal corporaties tot omvangrijke liquiditeit waarmee naast adequate ook minder geslaagde investeringen en acties zijn verricht. De diverse misdragingen vormden uiteindelijk de opmaat tot aanscherping/ (her)definiëring van de bedoeling van woningcorporaties, soms lijkend op een voortdurende bestraffing van de machthebbers over vermogen waarvan welhaast iedereen zich de eigenaar is gaan voelen. Met die aanscherping/ (her)definiëring is op zich niets mis, nog steeds niet. Wel is het de vraag of de normering is doorgeschoten en daarmee eigen regie en verantwoordelijkheid van de woningcorporaties zelf in nadelige zin heeft beïnvloed.

Wat daar ook van zij, woningcorporaties zijn in hun 'vrijheid' begrensd en min of meer verworpen tot uitvoeringsorganisaties van de overheid. Wat het bezit/ de doelgroepen van aandacht betreft is immers sprake van vergaande sturing en controle van de overheid, bijgestaan door de Aw, op private stichtingen/ verenigingen. Controle geldt ook voor het WSW, eveneens een private stichting, die net als de woningcorporaties onder toezicht van de Aw is geplaatst. Overig bezit moest worden afgezonderd/ afgesplitst en zichzelf bedruipen, een forse stelselwijziging met pregnante effecten.

De overheid stuurt naast beleid en wet-/ regelgeving ook met heffingen. Hierna komen een aantal effecten daarvan aan de orde. Het is kwestieus in hoeverre de politiek daarmee een adequaat antwoord geeft op de met wonen verbonden problemen.

Weeffouten

De Woningwet heeft een al langer bestaande weeffout in stand gelaten en een nieuwe gecreëerd. Dat betreft het loslaten van het denken in kostprijzen van woningbezit i.c.m. inkomenspolitiek respectievelijk de combinatie van borging en sanering bij het WSW.

Denken in kostprijzen en inkomenspolitiek

Vóór de bruteringsoperatie werden woningcorporaties gecompenseerd voor verliezen gepaard gaand met de verhuur van hun woningbezit. Anders gezegd, droeg de overheid jaarlijks bij in het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de daadwerkelijke huurprijs van een woning; huurprijsvaststelling en jaarlijkse huurverhoging werden door de overheid bepaald. De overheid hield daarmee rekening met het inkomen van (potentiële) huurders. Als stuurinstrument is en wordt, tot op zekere hoogte, ook gebruik gemaakt van

huursubsidie, later huurtoeslag, om huurders in woonlasten tegemoet te komen. So far, so good.

Met de brutering zijn woningcorporaties feitelijk op afstand van de overheid geplaatst en bestond geen compensatie meer voor het verschil tussen kostprijsdekkende- en daadwerkelijke huurprijs. De vermogenspositie van corporaties is nog lange tijd toereikend gebleken om tekorten in de exploitatie van hun bezit op te vangen, ondanks de handhaving van sturing/ aftopping van de jaarlijkse huurverhoging. Uit sociale bewogenheid hebben vele woningcorporaties ook zelfstandig matiging van de huurverhogingen toegepast (zelfs voor commercieel vastgoed) en daarmee feitelijk inkomenspolitiek bedreven en dat was en is nu juist een overheidstaak. Loslaten van de kostprijs van het woningbezit als basis voor de prijsvoering levert voor elke woningcorporatie (fors)verlies op (in zogenoemde onrendabele toppen) dat met uitgaven voor duurzaamheidsmaatregelen nog eens wordt versterkt. Hoe lang kun je dat als woningcorporatie nog op een verantwoorde wijze volhouden?

Tegen deze achtergrond is het (uiteindelijk) noodzakelijk tot een heroverweging te komen. Dat zou er in de basis als volgt uit kunnen zien:

- De woningcorporatie keert terug naar denken in kostprijzen en daarop gebaseerde huurprijzen;
- De overheid schaft de huurtoeslag af waartegenover in de sfeer van de inkomstenbelasting compensatie aan de minder draagkrachtigen voor de woonlasten wordt geboden, voor zover zij gebruik maken van sociaal vastgoed;
- Om huur en koop gelijkelijk te behandelen biedt de overheid de hiervoor bedoelde compensatie voor zover woonlasten uitstijgen boven een vast te stellen woonquote. Een dergelijke woonquote kan ook als sleutel voor compensatie van met eigendom gebonden lasten worden aangewend.

Effect van een dergelijk stelsel is dat daarmee een meer gelijke behandeling van koop en huur wordt bewerkstelligd. Ook is dan een vorm van toeslag verdwenen, een welkom uitvloeisel in pogingen tot vereenvoudiging van het huidige belasting- en toeslagen stelsel.

Borging en sanering bij het WSW

De saneringsfunctie was oorspronkelijk ondergebracht bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en functioneel gescheiden van de borging door het WSW. Sanering geschiedde destijds op eigen beleid en volkshuisvestelijke afweging van het CFV, tot op het niveau dat de gesaneerde woningcorporatie weer op eigen kracht voor borging van benodigde financiering in aanmerking kwam. Met de Woningwet is het CFV opgegaan in de Aw behoudens de saneringstaak. De saneringstaak werd ondergebracht bij het WSW. In die functiecombinatie heeft de burger in wezen profijt van een maximale sanering op kosten van de sector. De finale sanering van Vestia kan hiervan als voorbeeld worden genoemd.

Na de sanering van WSG en Humanitas valt niet te verwachten dat WSW nogmaals op de saneringstaak zal worden aangesproken. De overheid hanteert nu, meer expliciet dan vóór inwerkingtreding van de Woningwet, het beleid dat Woningcorporaties failliet kunnen gaan en voorkomend het bezit en de exploitatie daarvan door één of meerdere collega-instellingen zal moeten worden overgenomen.

Marktwerving

Vanuit de Angelsaksische landen heeft marktwerving ook bij onze overheid als leidend principe postgevat. Doel is het bewerkstelligen van een kleine, krachtige en slagvaardige overheid en keuzevrijheid voor de zelfredzaam geachte burger. Daarbij zal de markt zijn werk doen wat zal leiden tot een laag kostenniveau.

Na de zorgsector, in diverse stappen en gereguleerd, moest ook de woningsector eraan geloven. Om de markt 'opgang te brengen' reisde Blok, toenmalig Minister van Wonen en Rijksdienst stad en land af om ook buitenlandse beleggers voor overname van het geliberaliseerde (commerciële) bezit te interesseren. Glorie aan de markt, afzonderlijk Ministerie (voormalig VROM) afgeschafte want de woningmarkt is af! We spreken dan over

Rutte II (van november 2012 tot en met oktober 2017). Anno 2022 is dat beeld toch echt achterhaald. De realiteit haalde de politieke wens snel in.

Alle inspanningen ten spijt is het volstrekt onmogelijk om het in de Actieagenda Wonen genoemde aantal van 100.000 woningen (koop en huur) per jaar, voor een periode van tien jaar, te realiseren terwijl het termijngemiddelde tot nu toe bleef steken op zo'n 60.000 per jaar (Bron: Cobouw 18 januari 2022). Met handhaving van de huidige huishoudensgrootte die meer dan 2 bedraagt, zal het inwonertal van Nederland tegen de achtergrond van de bouwensen van de Actieagenda Wonen in 2030 al tegen de 20 miljoen belopen. Bedenk eens wat de impact daarvan op andere beleidsterreinen zal zijn, zoals voor werken, mobiliteit, milieubelasting, zorg, welzijn en wat al niet meer.

Akkoorden en maakbaarheid

Gericht op de noodzakelijk geachte uitbreiding van de betaalbare voorraad (huur en koop) hebben opeenvolgende kabinetten naar het in zwang geraakte instrument van het akkoord gegrepen. Het eerste Woonakkoord dateert van 2013. Kenmerkende elementen waren de invoering van de verhuurderheffing naast de instelling van een investeringsfonds voor de bouwsector, een fonds voor energiebesparing en een fonds voor startersleningen; ook ruimte gegeven aan beleggers om woningen van woningcorporaties te kopen.

In 2017 is tussen marktpartijen, vertegenwoordigers van bewoners, de koepel van woningcorporaties waterschappen en het Rijk een Nationale woonagenda opgesteld. Hoofddoel is de realisatie van 700.000 woningen tot 2025, met name in grootstedelijke gebieden. De uitwerking hiervan vindt plaats op passend niveau, lokaal, regionaal of nationaal.

In 2021 is de Nationale woonagenda opgevolgd door de al hiervoor genoemde Actieagenda Wonen van de hand van de 34 branche- en belangenverenigingen. Doelstelling is tot 2030 maar liefst één miljoen woningen (100.000 woningen per jaar) te realiseren waarvan zo'n 25.000 door woningcorporaties. Vergelijk dat laatste aantal eens met de productie in het (nabije) verleden (Bron: Aedes):

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
28.000	25.000	30.000	17.000	15.000	15.000	14.000	13.000	13.000	15.000

Deze Agenda lijkt doorspekt van lobby en vergt vele miljarden aan steun. Overigens is het aantal van één miljoen woningen niet onderbouwd, laat staan naar soort en locatie.

Dichter op het werkveld zijn de Agenda's door provincies en gemeenten vertaald naar te realiseren eenheden in de eigen regio.

Minister Ollongren, net als Blok niet direct een warm pleitbezorger voor woningcorporaties, heeft gehandhaafd op basis van de Woningwet en de hiervoor genoemde akkoorden en mede onder druk van de progressieve partijen meerdere huurmatigingen doorgevoerd, een geluid dat in weerwil van de forse investeringsdruk, nog steeds in de Tweede Kamer klinkt. Om verdere aantasting van de verdien capaciteit van woningcorporaties te beperken is voor de huurbevrozing van 2021 en de aanscherping van de renteaftrek (ATAD) tot een compensatie gekomen in een korting op de verhuurderheffing (€ 180 miljoen respectievelijk € 150 miljoen).

In 2021 is met de motie Hermans opnieuw een korting van € 500 miljoen op de verhuurderheffing verleend die overigens nadrukkelijk gebonden is aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties om toe te zien op daadwerkelijke inzet van de dan vrijkomende middelen voor investeringen, renovaties en verduurzaming.

Ook de in de Wet verankerde markttoets voor de realisatie van middenhuur (en vrije sectorhuur) is voor een periode van drie jaar losgelaten teneinde woningcorporaties te verleiden ook in dergelijke vastgoed te investeren.

Met oog voor in de samenleving levende noden heeft zij de volkshuisvestelijke prioriteiten (basis voor prestatieafspraken van de gemeente en de daarin werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties) voor 2021 t/m 2025 uitgebreid met het realiseren van wonen met zorg -door passende woonvormen en samenwerking-. Een volstrekt terecht accent.

Op papier klinkende afspraken! Een fors aantal woningcorporaties is trots op wat zij onder de geschetste omstandigheden hebben kunnen realiseren qua uitbreiding, renovatie en verduurzaming. In de realiteit bestaan echter vele belemmeringen die de noodzakelijk geachte boost mitigeren en dat betreft zoals we al enige tijd ervaren net zo goed de koopsector, te zien aan schaars aanbod en het prijsniveau daarvan. Voor woningcorporaties zal de forse belemmering die de verhuurderheffing is, ingaande 2023 worden weggenomen. Ontegengesteld een voordeel hoewel daar ook het nodige op valt af te dingen. Met de afschaffing gaan immers ook de eerder genoemde kortingen teniet. Ook valt te verwachten dat de vennootschapsbelastingdruk flink toeneemt. En wat te zeggen van de 'bindende' (prestatie)afspraken over de productie van 25.000 woningen per jaar in dit decennium en wat dat betekent voor het toezicht van de Aw? Een cijfer dat al langere tijd niet wordt gehaald en zeker niet alleen door woningcorporaties is te beïnvloeden. Indachtig het in 2020 door drie Ministeries en Aedes verrichte onderzoek 'Opgaven en middelen' is nog niet zomaar te verwachten dat het netto voordeel van het wegvallen van de verhuurderheffing tot toereikend effect voor de realisatie van de geformuleerde doelstellingen tot 2035 leidt. En, gegeven de forse regionale verschillen, is het gevaar van mogelijke onderlinge verevening niet zomaar uit beeld verdwenen.

Opnieuw blijkt dat de maakbaarheid van wat men politiek beoogt, beperkt is.

Concentratie, in weerwil van de bedoeling

Al langere tijd is door de overheid ingezet op zelfredzaamheid van burgers en doet zij beroep op burgerparticipatie. Dat is op meerdere beleidsgebieden te zien, ook betreffende wonen. In de sfeer van de Woningwet is dat kenbaar in begrenzing van huurbedragen en voor sociale huurwoningen te hanteren inkomensklassen (passend huisvesten). De inspraak en samenspraak van/ met huurders(organisaties) is een ander uitvloeisel van dat beleid evenals de verplichte financiële ondersteuning van wooncoöperaties.

In de sector wordt mede hierom jaarlijks de klantvriendelijkheid gemeten (Aedes benchmark), is de zienswijze van belanghebbenden op de prestaties een onderwerp van aandacht in de verplichte vierjaarlijkse visitaties en wil de Aw ook in dat licht volkshuisvestelijk presteren monitoren.

Wat meermaals blijkt is dat juist de woningcorporaties van geringere omvang op dit vlak het best scoren en daarmee dus goede uiting geven aan de bedoeling. Wellicht dat dit samenhangt met overzichtelijkheid van deze organisaties, saamhorigheid en identificatie met de breed gevoelde doelen.

Ook is onbesproken wat gericht op de klantvriendelijkheid nu eigenlijk de optimale omvang van een woningcorporatie is. Wat je in de praktijk wel ziet is dat al vele jaren een concentratie optreedt. Eind 2020 bedroeg het aantal woningcorporaties 289. Eind 2014 was dat aantal 363 en aan het begin van deze eeuw 638 (Bron: CBS). Aanleiding voor concentratie ligt veelal in het versterken van de financiële weerbaarheid/ slagkracht en meer adequate beheersing van de administratieve lastendruk.

Tegengesteld aan concentratie zijn in de Woningwet ook regels voor splitsing opgenomen. Het enige voorbeeld daarvan betreft de onlangs afgedwongen splitsing van Vestia, geheel gebaseerd op risicoreductie voor de sector als geheel.

Administratieve lasten

Dwangmatig gelden voor organisaties in het algemeen vele voorschriften voor de verantwoording die in wetgeving zijn verankerd. Dat vindt zijn oorzaak in de scheiding van eigendom en leiding, manifest geworden in 1602 bij de oprichting van de VOC. Bij woningcorporaties is geen sprake van een eigendomsrelatie met privépersonen; wel van uitoefening van een publieke taak, vastgelegd in hun eigen statuut. In artikel 22 van de Grondwet draagt de overheid zorg voor volkshuisvesting al is dat geformuleerd als een inspannings- en geen resultaatverplichting. Bij die zorg wordt gebruik gemaakt van de inzet van woningcorporaties. Sturing, beheersing, verantwoording en toezicht, kortweg de

governance is dan ook een logisch aandachtsgebied, ook vanuit de overheid. Die invloed gaat ver en omvat alle hoofdprocessen van de woningcorporatie zoals bouwen, financieren, verhuren, onderhouden en tenslotte de verkoop van bezit. Zelfs in de benoeming van de leiding en commissarissen, regulering van de voorkant (meerjarenperspectief -dPi-) en achterkant (jaarverslag en jaarrekening -dVi-) en administratieve organisatie (voorgeschreven reglementen en statuten). Al met al geeft dat een forse druk op de middelen en formatie en ook nog eens het gevaar dat het volkshuisvestelijk presteren daaronder te lijden krijgt.

Ook de vierjaarlijkse verplichting van visitatie is een middel waarvan je je kunt afvragen of daarvan nog een reinigende werking uitgaat. Het is niet voor niets dat de VTW naar afschaffing van deze verplichting pleit.

Kan het allemaal een onsje minder?

Verslaggeving (waardering)

De dwang tot beheersing strekt zich ook uit over de verslaggeving van woningcorporaties. Waar dat volkshuisvestelijk presteren in brede zin betreft is dat logisch, dus ook over inzet van de financiële middelen en de beschikbaarstelling daarvan. Waar nodig overrulet de Woningwet als *lex specialis* de algemene regelgeving (BW als *lex generalis*). Dat strekt zich uit over de waardering van het woningcorporatiebezit waartoe de marktwaarde in verhuurde staat verplicht is voorgeschreven. Voor zover dat het commerciële bezit (Niet- DAEB) betreft is dat logisch. De verhandelbaarheid van dat bezit (beleggersoptiek) is immers vrij waarmee de waardering op 'exit-waarde' en daarmee corresponderende vermogenspresentatie passend is. Voor sociaal vastgoed (DAEB) ligt dat geheel anders. Daarvan is het op voorhand niet de bedoeling dat tot verkoop wordt overgegaan en is door-exploitatie het uitgangspunt. Dit vastgoed is met de marktwaarde in verhuurde staat, versterkt door prijseffecten van schaarste, fors overgewaardeerd met dito gevolg voor het jaarlijkse resultaat en de vermogensprestatie. Misinterpretatie van de vermogenspositie moet daarom in het bestuursverslag worden gecorrigeerd door informatie over de waarde van het bezit in continue verhuur (de zogenoemde beleidswaarde, afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat, waarin bij verwachte mutatie van doorgaande verhuur is uitgegaan). Anders gezegd behoort in de toelichting een correctie op de balanspresentatie te worden gegeven, een gruwel in verslaggevingsland!

Het zou van gezond verstand getuigen indien voor de waardering van het sociaal vastgoed wordt teruggegrepen op de bedrijfswaarde daarvan, gebaseerd op de met de exploitatie werkelijk voorziene toekomstige kasstromen, gedegen onderbouwd in de meerjarenbegroting. Deze werkwijze betekent een aanzienlijke administratieve lastenverlichting en daarmee gepaard gaande kostenbesparing.

Een verslaggevingsvoorschrift van een iets andere orde betreft de toekenning van investeringssubsidies in de vorm van korting op de verhuurderheffing. Vanuit de overheid valt de wens te begrijpen die kortingen ten gunste van de winst- en verliesrekening te brengen; in de vennootschapsbelasting valt die korting dan immers voor een deel weer ten goede van de Rijkskas. Met oog op adequate verslaggeving en bedrijfseconomische beginselen behoren dergelijke subsidies toch echt op de investering in mindering te worden gebracht. Enfin, met het vervallen van de verhuurderheffing ingaande 2023 komt dit verslaggevingsprobleem ook niet meer voor.

Samenhang

Brussel geeft zowel gas als kernenergie toch groen keurmerk (FD 3-2-2022).

Groenere luchtvaart in de knoop. De bouw van een fabriek voor biokerosine is opgeschort vanwege de stikstofuitstoot (Telegraaf 31-1-2022).

Bedrijven in gedrang door grote woningbouwplannen gemeenten. Het kabinet wil het enorme woningtekort terugdringen door bij te bouwen; alleen al in regio Amsterdam rond de 200.000 (FD 30-1-2022).

Bevolkingsgroei is blinde vlek voor deze regering; Nederland groeit gestaag naar 20 miljoen inwoners. Hoewel dat effect zal hebben op wonen, werken, energie, voedsel en mobiliteit, ontbreekt bevolkingsgroei als politiek thema in het regeerakkoord. Sterker stelt Jan Latten: 'Het akkoord zal bevolkingsgroei extra aanjagen' (Telegraaf 11-1-2022).

Bevolkingsgroei: Inwonertal stijgt sneller dan de zeespiegel. Maar plan ontbreekt (Elsevier 1-1-2022).

Connie Helder wil de ouderenzorg 'radicaal' veranderen. Om de stroom aan hulpbehoevende ouderen op te vangen, is uitbreiding van verpleeghuisplaatsen nodig. Op lange termijn zullen er veel meer woonvormen voor ouderen moeten komen (Zorgvisie 3-1-2022).

80 miljoen zonnepanelen in 2024 zijn een 'tikkende milieutijdbom' (NOS 6-12-2021).

Problemen dreigen bij radicale elektrificatie Europees wagenpark (FD 6-12-2022).

EU verplicht te verduurzamen bij grote verbouwing (FD 6-12-2022).

Wie financiert de bouw van 1 miljoen huizen? (FD 29-11-2021).

De Randstad ligt in 2021 aan het 'Blauwe Hart', een schets van de hand van prof. Jan Rotmans waarin over een eeuw een groot deel van de huidige Randstad onder water staat. Daarop verrijzen drijvende woonwijken. Land prijsgeven aan de zee is volgens hem een onvermijdelijk gevolg van de zeespiegelstijging. (NRC 1-11-2021).

Zomaar een aantal 'krantenkoppen' van de laatste maanden. Als deze 'krantenkoppen' iets mogen illustreren is het wel dat beweging op het ene terrein direct of indirect invloed heeft op één of meer andere gebieden. En alle hebben raakvlakken met de woonfunctie en -genot. Steeds poppen relaties min of meer op als bij toeval en vaak onverwacht. Dat verrassingsmoment vergt bezinning; aandacht voor samenhang van verschijnselen die optreden en in de bedachte oplossingen daarvoor is bitter noodzakelijk!

In onze complexe wereld zullen keuzes moeten worden gemaakt met een zo helder mogelijk zicht op de diverse, interfererende, beleidsterreinen, in juist ook de samenhang daarvan. Dat vergt sowieso besluitvaardigheid, naast tijd en financiële armslag. Een schier onmogelijke opgave in het politieke landschap dat zo sterk is versnipperd. Evenzo is niets doen geen optie dus laten we vooral beginnen.

Een eerste afweging die voor mij voor de hand ligt betreft wat wij (willen) zijn, naar bevolkingsomvang, samenstelling en samenleving. Ontwikkelingen daarin maken nogal wat uit voor wonen, werk en leefbaarheid.

Daarop aansluitend en in samenhang is ruimtegebruik en de keuzes daarin meer en meer dominant. Wonen, werken, landbouw, recreëren en energievoorziening vechten voortdurend om voorrang en aandacht en daarin is het niet eenvoudig om een evenwichtige balans aan te brengen. De actualiteit geeft voor mij blijk van disbalans bij voorbeeld in de stikstof dispositie ter beteugeling waarvan door het nieuwe kabinet inmiddels € 25 miljard wordt bestemd. En dat voor een 'zelf veroorzaakt probleem' onder meer door de keuze voor 160 'natura 2000 gebieden' waar een land als Frankrijk niet verder rijkt dan 4. Is het nog langer verantwoord dat een klein en dicht bevolkt land zich qua ruimtegebruik zo vast zet? Een ander voorbeeld betreft de sturing op vestiging van datacenters met een excessief stroomverbruik dat bovenop 'de normale behoefte' moet worden opgewekt waardoor huishoudens en anders soortige bedrijven achterop raken in duurzame energievoorziening.

Weegt deze keuze op tegen forse subsidietoekenningen, beperkte toename van werkgelegenheid en verbonden milieuverontreiniging? Bij ruimtegebruik zal ook aan de kwaliteit van de locatie adequate aandacht moeten worden geschonken. In deze kan gewezen worden op gebieden (ver) onder de zeespiegel, optredende bodemdaling en uitloopgebieden van hoofdwaterwegen.

Voor de verduurzaming van de energievoorziening liggen er ook forse uitdagingen. Overlast van al maar uitdijende wind- en zonneparken zal zijn grenzen kennen en zeker lijkt dat met die voorzieningen nooit geheel in de behoefte kan worden voorzien. Laten we in dit kader vooral investeren in innovatie en de tijd nemen. Hoezo willens en wetens moeten wij voorop lopen? Je kunt een euro echt maar één keer uitgeven en elke schuld moet eens worden afgelost. Een 'goede tweede' is beter dan een 'slechte eerste' toch...

Het is voor mij dan ook een goede zaak dat Ruimtelijke Ordening weer een plaats heeft gekregen op ministerieel niveau. Waar provincies en gemeenten onvoldoende slagkracht tonen lijkt overheidsregie geboden. De Minister De Jonge heeft dan doorzettingsmacht nodig, toegewijde en deskundige ambtenaren en draagvlak bij zijn collega's. Dat wordt nog een hele strijd denk ik.

Actiegericht als hij is heeft De Jonge voor maart al een Nationale woon- en bouwagenda toegezegd (Bron: Cobouw 28 januari 2022). Voor elk wat wils? In het licht van het in dit artikel behandelde volstrekt niet reëel.

Conclusies

Duidelijk is dat wonen zeer verweven is met andere functies in de samenleving en daarom niet alleen op zichzelf kan worden beschouwd. Dat geldt voor de regulering van de sociale huursector, 'de onderkant van de markt' en evenzeer voor de vrije sector, huur en koop, 'de bovenkant van de markt'. Zeker is dat de woningmarkt op dit moment 'zo vast als een huis zit'. Echte verlichting vergt m.i. principiële keuzes zoals direct hiervoor genoemd, veel tijd en financiële armslag.

In verhouding met de Woningwet c.a. concludeer ik dat:

- Grote schandalen sinds de inwerkingtreding niet meer zijn voorgekomen. Echter, resultaten van het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.
- Taakafbakening voor woningcorporaties op zich valide is. Feit is overigens dat hantering van te rigide inkomensgrenzen en huurprijzen hebben geleid tot te eenzijdige samenstelling van wijken waarin een basis ligt voor overconcentratie van zorg, leefbaarheid en betaalbaarheidsproblemen.
- De belangrijkste weeffout met onrendabele toppen in combinatie met inkomenspolitiek is in stand gelaten. Hiervoor heb ik suggesties gegeven waarbij uitvoering kan worden gegeven aan een meer gelijke (fiscale)behandeling van huur en koop.
- Huurmatiging als beheersingsinstrument in de gereedschapskist is opgenomen en het gevaar van verdergaand gebruik daarvan niet is geweken. Toepassing van deze maatregel beperkt de financiële slagkracht van woningcorporaties aanmerkelijk.
- Het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen, hoe wenselijk ook voor de huurders, hebben navenant effect op de financiële slagkracht. Innovatie, temporisering en kostenefficiëntie vragen blijvend aandacht.
- Detaillering in regelgeving met navenante administratieve lastendruk toch wel is doorgeschooten. Onder druk van de omstandigheden zien we nu beweging, bij voorbeeld in meer ruimte voor leefbaarheid en voor de categorie middenhuur, zij het nog beperkt voor een termijn van 3 jaar.
- Woningbouwbehoefte nadere onderbouwing nodig heeft naar soort, locatie en doelgroepen.
- Dat gelet op de bouwprestaties van woningcorporaties van de voorbije jaren, een productieaantal van 25.000 per jaar gedurende dit decennium niet reëel is, niet in het minst gelet op het gemiddelde doorlooptraject van een jaar of 7 van initiatief tot realisatie.

- De waarderingsgrondslag van het sociaal vastgoedbezit van woningcorporaties heroverweging behoeft.
- De saneringsfunctie bij het WSW is een aflopende zaak.
- Tegen de achtergrond van 'de Nota opgaven en middelen' en de daarin getoonde regionale verschillen is het gevaar van verevening tussen de vermogens van woningcorporaties nog niet geweken.
- In weerwil van de bedoeling is sprake van een concentratietendens. Een keermuur is nog de maximale schuld die het WSW begrenst op € 3,5 miljard.

Kortom, veel beweging op velerlei gebied. Dat is ook nodig om bij te dragen aan een samenleving waarin een ieder ook een 'thuis' heeft.

Dit artikel is tot stand gekomen met deskundig advies van drs Jan van der Moolen en Patrick Koning RA, waarvoor dank.

Februari 2022

J.B.W. van Vark RA, managing partner Van Vark Advies B.V.
E-mail: vanvark@via-via.nu; website: www.via-via.nu.