

Congres PvdA; Wibaut bouwde vroeger, maar wie bouwt er nu?

Partijgenoten,

De vrolijke titel van mijn inleiding eindigt met een vraagteken. Woningcorporaties konden vroeger bouwen tegen de conjunctuur in, als de economie daarom vroeg, maar dat wordt door de verhuurdersheffing vrijwel onmogelijk. Deze coalitie doet de stabiliserende potentie van de sociale sector te niet.

Is dat dom? Ja, dat is dom. Als de markt het laat afweten, moet de overheid iets doen, weten we sinds de grote crisis van de jaren dertig. Dat inzicht van Keynes heeft ons de laatste decennia een betrekkelijk stabiele groei en welvaart gebracht. Nu is de geldnood zo groot, dat de investeringscapaciteit door deze coalitie wordt wegbelast.

Wie heeft daar last van? De economie in het algemeen en de huurder in het bijzonder. Het is verbazend dat zelfs het woord investeerdersstaking is gevallen. Maar nog erger is dat de verdelende rechtvaardigheid en de gelijkheid dreigen te verkrummen.

Dat is politiek hartige kost. Ik zal het hebben over het beleid, de huurder en de corporatie. Ik zal ook een weg terug proberen te schetsen, want politieke partijen vormen collectieve wil. De verandering begint bij ons.

Hoe kom ik hier? Op Aedes Forum schreef ik over de “bedroomtax”. Als je een kamer méér hebt dan je gezin groot is, rekenen de Britten met je af. “Helemaal geen gekke regel”, zei een partijgenoot, die ik dit vertelde. Echt niet? Omdat niet iedereen op Aedes forum kijkt, begin ik maar met een citaat van mezelf..

“ Het idee is simpel: je moet niet meer slaapkamers hebben dan je huishouden groot is en als je meer hebt, wordt er gekort op je huurtoeslag. Dan heb je luxe en woon je te ruim. In de London Review of Books lees ik het verhaal van Patt Quinn, een weduwe van 63, met een invaliditeitsuitkering. Zij woonde veertig jaar met haar echtgenoot in een flat met twee slaapkamers, maar haar man is overleden. Daarvoor wordt zij gestraft. Beleefde regeltoepassers komen haar vertellen dat haar huurtoeslag wordt gekort, omdat zij moet verhuizen naar een flat met één slaapkamer. Alleen die zijn niet voor handen.

Tegen de journalist, James Meek, zegt ze: “Ze kunnen me dit alleen aan doen, omdat ik niets heb. Ik ben er zeker van dat als ze de ruimte kregen ze ons zouden doden. Dat geloof ik echt.” (LRB, 9 januari 2014, p.7: James Meek, “Where will we live?”)

Het is een schokkend zinnetje in het keurige, lange artikel. Meek rekent het precies voor, spreekt genuanceerd over de keurige lieden die de regels komen uitleggen, maar de kracht waarmee mevrouw Quinn uitspreekt dat het eigenlijk moordenaars zijn wordt er nog beklemmender door. Het valt op dat zo’n gedachte wordt opgeschreven.”

Ik had last van die beklemming en van het beeld van keurige uitleggers, die zij zag als haar would be moordenaars. Gelukkig waren er ook lezers van Aedes Forum, die dat gevoel kregen.

Een beetje benauwende vraag: hoe is de relatie van onze partij tot de sociale woningbouw? Ik behoor tot de partijgenoten, die zich voor de inbreng van ons in het beleid van de coalitie schamen.

Woede mag ook, alleen is het een minder vruchtbaar sentiment in het politieke debat. Daarom moeten we toch maar proberen te analyseren en koel te doordenken hoe de vlag er bij hangt. Ik wil proberen dat te doen, zonder het al te ingewikkeld te maken.

Eerst wil ik kijken naar het regeerakkoord en hoe dat uitwerkt. Daarna hoe onze partij in dit wespennest terecht is gekomen, via een paar historische steekwoorden.. Tenslotte bespreek ik een paar thema's van mislukt rijksbeleid en een perspectief op verandering. .

1. Actuele situatie: “Bruggen Slaan”

De structuur van het beleidsvoornemen uit het regeerakkoord is eenvoudig: de **HRA** voor bestaande en nieuwe hypotheek wordt met stappen van een half procent teruggebracht. Dat is heel voorzichtig. De opbrengst moet in verlaagde fiscale tarieven worden gebruikt en opgenomen.

De **huurtoeslag** blijft in stand, maar de huren gaan stevig omhoog: we kennen het beleid.. Socialisten kunnen zich verheugen op de differentiatie naar inkomen, maar waar is de strenge koppeling aan de inflatie uit de voorgaande jaren gebleven? Eerst prijs opdrijven, dan steun voor de lage inkomens, het is rondpompen van geld, de liberalen vonden het vroeger niks. Maar Monasch vindt het sociaal.

Dan hetgeen wordt beweerd over woningcorporaties. “Terug naar de kerntaak”, meent het regeerakkoord, maar is dat handig of nuttig? “Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten”, lees je dan. Huh? Het zijn toch grote maatschappelijke ondernemingen met grote verantwoordelijkheden en omzetten? Hoezo, directe aansturing? Bestaat de privaatrechtelijke status nog? Willen de gemeenten dat eigenlijk?

Ook leuk: “**de schaal van de corporatie** moet in overeenstemming zijn met de schaal van de woningmarkt en de maatschappelijke kerntaak”. Geen enkel begrip is eenduidig gedefinieerd, dus ook hier past de vraag wat hier staat? Wordt bedoeld dat men geen extreme grootschaligheid wenst? Mooi, maar hoe stel je dat vast en wanneer treedt je op?

De huurmaatregelen leveren extra inkomsten op die door een heffing wordt afgeroomd. Op p.76 staat hierover : “**de huren worden richting marktconform** niveau gebracht”. En: “Op lange termijn wordt **de heffing voor verhuurders** evenredig met het toenemend gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen verhoogd.”

Het Nederlands is tamelijk krom: wat betekent “richting marktconform niveau”? Geslaagde onderhandelingen zien er vaker uit als rookgordijn. En de tweede zin: vermoedelijk bedoelt men dat de huuropbrengsten, verminderd met de hogere kosten van de huurtoeslag, geheel worden wegbelast. Of misschien dat de verhuurdersheffing de huurtoeslag moet aan financieren? Als dit het resultaat is van ruilen in de formatie, weet ik niet of ik uitruilen verkies boven harde onderhandeling.

2. De hervormingsagenda van Blok

In een brief aan de Tweede Kamer gaat Minister Blok nader in op de hervormingsagenda. (17 september 2013) De brief komt voort uit een toezegging aan de Eerste Kamer, vermoedelijk door pressie van Adri Duivesteijn. Hij heeft 7 punten:

1. Een beter werkende koopmarkt (willen we al heel lang, maar wat is het probleem?)
2. Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt (hoe doen we dat?)
3. Een beter werkende huurmarkt (wat is het probleem?)
4. Heldere taken en scherp toezicht voor woningcorporaties (nooit eerder bedacht?)
5. Ruimte voor bouwinvesteringen (goed idee!)
6. Impuls voor energiebesparing
7. De consument centraal

Ik ben toch wel een beetje verbaasd als ik het rijtje bekijk: de laatste decennia zijn deze onderwerpen voortdurend object van beleid geweest. Maar gebeurd is er nagenoeg niets. De **koopmarkt** wordt weer wat zonniger bekeken. Natuurlijk, als we uit de crisis krabbelen gaat het wat beter. Maar de last der **hypotheeken**, die in de vorige eeuw al door DNB werd gehegeld is er nog steeds, met financiering van restschulden vlot het niet, de banken zijn nog steeds bezig met hun eigen vermogen vergroten... We zien Blok als een soort opbouwwerker bij een website van banken, over restschulden... maar het financieren van restschuld is nu net de lichtzinnigheid waar we van afmoesten...

Zeker, de **starterslening** helpt wat beginnende kopers over de brug, er wordt wat geld in **energiebesparing** gestopt, maar het is nog steeds niet in orde op de koopmarkt. Er is geen analyse van de diepere oorzaken. De voorzitter van Bouwend Nederland, weet het wel: de grond is 50% te duur. Maar afboekingen dwingen de gemeenten om bibliotheken en zwembaden te sluiten, dus die moeten door strenge accountants worden gedwongen tot het nemen van verliezen.

Investerings in de bouw: de analyses na Bruggen Slaan waren verrassend. Het CPB bleek niet erg goed gerekend te hebben. De eerste kritiek van Johan Conijn kwam binnen een week, hetgeen iets zegt over de ambtelijke voorbereiding van het akkoord, spoedig gevolgd door WSW en CFV. Blok vond die kritiek overdreven en voorbarig. Ook het EIB publiceerde een berekening in november 2012. Leuke probleemstelling op p.27:

“De vraag rijst of er oplossingen gevonden kunnen worden om de consequenties van het beleid te beperken. Hierbij is er vanuit gegaan dat deze budgettaire neutraal moeten zijn en niet strijdig mogen zijn met de principes van het regeerakkoord.”

Het EIB denkt dan aan een regionale differentiatie van de huurprijs, vast te stellen door het rijk, of een differentiatie op basis van de WOZ waarde. Geen best idee: landelijk huurbeleid voor regionale woningmarkten...iedereen vond toch dat het Rijk zich niet moest bemoeien met lokale en regionale dingen?

Heldere taken voor corporaties en scherp toezicht: ook een prachtig thema. Ik heb er een strekkende meter rapporten over in de kast. Heldere taken? In de jaren negentig voegde VROM “leefbaarheid” en “wonen en zorg” als prestatievelden toe aan de omschrijvingen in het BBSH. Daar werd het niet overzichtelijker van. Een scherpe begrenzing van het taakpakket lukte niet, toen rond 2000 aan de Nota Remkes werd gewerkt. Dus pleiten we nu voor terug naar de kerntaken.

De strekkende meter rapporten gaat over **het toezicht**. De zonnekoning ontspoort. Niet de verticale toezichthouder kan hem intomen, alleen de horizontale toetsing van de collegiale professional. Dat gaat met visitaties redelijk goed. Behalve bij Vestia en een hand vol andere ontporingen...

Toch over hem sprekend: Remkes wilde **de burger centraal** zetten, net als Blok nu. Maar of die burger daar veel van gemerkt heeft? In Almere een beetje, maar daar werkte een zekere Duivesteijn krachtig mee.

Ik concludeer voor wie het aan de terzijdes nog niet helemaal heeft gehoord: de hervormingsagenda van Blok bevat geen gedachte die nieuw is, geen gedachte die enig zinnig aanknopingspunt biedt voor de “hervorming”, die deze coalitie zegt te bieden. De egeltjes-oplossing van de HRA is vooral laat. De maatregelen van de verhuurdersheffing en HRA hebben twee gevolgen: de koopmarkt reageert nagenoeg niet, de huurders worden opgesloten in hun sterk in prijs toenemende huis. De vraag naar betaalbare huurwoningen stijgt, het tekort daaraan groeit. **De rechtvaardige verdeling van waarden neemt af en de ongelijkheid neemt toe.** Ik kan het niet als hervorming zien.

Maar wilde deze coalitie dan geen integraal beleid voeren voor de koopsector en de huursector, met een vrije huurmarkt daar tussen? Dat is ongeveer de lijn van Wonen 4.0.. Ook Wonen 4.0 denkt aan **marktconforme huur**. Wat is dat toch? We hebben een vraag en aanbodcurve op onze brillenglazen geëts staan en als we het snijpunt van die curves zien stopt het denken.

3. Het politieke

De laatste stembusuitslag heeft geleid tot deze coalitie. Je kunt de partijleiding volgen in de opvatting dat de “last van de verantwoordelijkheid” moest worden gedragen. Alleen is dan wel de vraag hoe je de principiële lijnen trekt: onze strafbare illegalen en onze Diederik weten daarvan. Die principiegrenzen zijn onvoldoende helder getrokken, vinden beide coalitiepartners.

Is de wijze van formeren het probleem? Daarover wordt in kleine kring beslist. Maar het maakt veel uit of je in secure orkestratie inhoudelijk gaat onderhandelen of in kleine kring simpel programmapunten gaat uitruilen. Ik las ergens dat de formatie lijkt op het spelen van kinderen met explosieven: niet complimenteaus, wel treffend.

De hypotheekrente aftrek was al meer dan een decennium kritiekpunt, van de EU, van DNB en de economenwereld. Wat moesten we daarvoor prijsgeven? Het enige antwoord lijkt: de niet-marktconforme huren, de kern van de sociale huisvesting. De vraag is of dat nodig was.

De verhuurdersheffing is vervolgens een maatregel, die de sociale sector bedreigt door de opwaartse druk op de huren en de neerwaartse druk op de investeringen door corporaties. Gevolg: hogere prijzen en nieuwe schaarste. Het is bovendien een maatregel die beviest: zonder nationaal huurbeleid brengt de heffing niet op wat men verwacht. Ergo: centraal huurprijsbeleid en huurtoeslag zullen blijven, dus verandering van het huidige systeem is niet te verwachten.

Niet zo zeuren zegt Jacques Monasch dan: we hebben een prachtige huurtoeslag om het wonen voor de lage inkomens betaalbaar te houden. Ik vind dat tragisch: we belasten een

systeem dat gedwongen wordt de prijzen op te schroeven en het investeren te stoppen en geven dan toeslag aan degenen, die in de knel raken. Die maken we dan afhankelijk van de afstelling van de toeslag en de politieke grillen. Vroeger zeiden onze liberale bewindslieden: “dat is rondpompen van geld”. Het is een onzindelijk gevolg van het spelen met explosieven.

3.1. De rode veren

De vraag komt op hoe ideologisch geïnspireerd de PvdA nog is? Kort na Bruggen Slaan ontstond bonje over de inkomensafhankelijke premie van de ziektekosten. Ik geef toe dat het een onhandige combinatie vormt van private premie en publieke rechtvaardigheid. Maar ik had wel pret toen de voorzitter van de partij “nivelleren een feestje” noemde. Maar het was niet handig, dus vergeet deze opmerking snel...

Hoe ideologisch zijn wij nog? Ter linkerkant bestaat een forse SP als uitdaging, waar vroeger klein gefragmenteerd links huisde (PPR, CPN, PSP). Die uitdaging is gegroeid sinds de “rode veren” werden afgeschaft en de derde weg is omarmd. De PvdA vindt “keuzevrijheid” ook belangrijk en accepteert grote delen van het neo-liberaal discours. In de laatste jaren heeft dat zijn beperkingen aangetoond door onbeschaamde inhaligheid niet te beheersen.

Misschien moet ik toch bekennen dat ik een heel eind mee kan bewegen met het pragmatisme van Kok en Bos. Onze partij is een bestuurderspartij en moet dus relatie hebben met het midden, waar de macht wordt gevormd. Alleen is de sociale woningbouw nu net een sector waarin een zware sociaal-democratische traditie opgesloten ligt (van Wibaut, via Van der Ploeg tot Stadig).

Het is ook een gebied waar de grootste bijdrage is geleverd aan de bewoonbaarheid van ons land. En dan heb ik het over de menging van bevolking en inkomensgroepen, de reconstructie van oude steden en wijken, de wederopbouw, de bloemkoolwijken en de Vinexwijken. En de nagenoeg afwezigheid van ‘gated communities’ en de gematigde inkomensongelijkheid en de beperkte segregatie. Dat zijn grote, politieke en culturele verworvenheden, waar deze coalitie onverantwoord slordig mee omgaat. Internationaal doen we het goed (Wilkinson en Pickett), maar de Armoede monitor is zorgelijk. De PvdA laat het gebeuren.

3.2. Sociale woningbouw van vroeger?

Toch is de vraag: moeten we ons als politiek systeem nog bezig houden met het wonen? Is dat niet een ouderwetse vorm van bemoeizucht, met wat vroeger een ‘meritgood’ heette? Met Remkes kon ik het goed eens worden over een pleidooi voor een **beheerste marktwerking**.

Wie wil leze bij Van der Schaar over de geschiedenis: “Het winstprincipe is in de volkshuisvesting volstrekt verwerpelijk. De wet van vraag en aanbod dient buiten werking gesteld. De woning is een bijzonder goed. De arbeider heeft recht op een goede woning binnen zijn bereik.”(p.89)

Het zijn teksten van Troelstra, Schaper, Keppler en Wibaut. Het ontroert me: de wet van vraag en aanbod buiten werking stellen. Toch zegt het ideologische taalgebruik iets over de verhouding tot een economie, die nog overzichtelijk was.

Huurprijsregulering is een oud verschijnsel in de volkshuisvesting, schrijft Van der Schaar. Maar als de regulering van lange duur is, krijg je problemen: als het huurniveau te laag is ten

opzichte van de kostprijs van nieuwe woningen, noodzaakt dat tot objectsubsidieëring. De budgettaire last daarvan leidt tot de noodzaak van huurverhogingen in de voorraad.

Enzovoort: ik kan hier geen kleine geschiedenis der volkshuisvesting ten beste geven. Maar het gaat even om de verknoping met het algemeen economische beleid. Na de Tweede wereldoorlog moesten de huren laag blijven, zodat de arbeidsvrede werd bewaard en de concurrentie positie van ons land sterk werd. En de lichtzinnigheid op de Amerikaanse hypotheekmarkt veroorzaakte de crisis, die nog niet over is.

Misschien was de bemoeizucht van het Rijk met de sociale woningbouw het sterkst in mijn VROM-jaren. Ik herinner me een bundel van vijftig subsidieregelingen, waarvoor ook een ambtenaar was, die niets anders deed dan die bundel actueel houden. Het was dezelfde Jan van der Schaar die door Heerma werd ingehuurd, om met deze dolgedraaide subsidiekraam af te rekenen.

Maar het grondwettelijke uitgangspunt bleef: “bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid”. (GW, art.22.lid 2) (p.51)

3.3. Verzelfstandiging woningcorporaties

In de Nota Heerma lees ik dat verzelfstandiging van woningcorporaties altijd een doelstelling van het beleid is geweest, maar dat het streven door conjuncturele schommelingen niet altijd even duidelijk was.

Een belangrijke wijziging was het loslaten van een sluitende jaarexploitatie in de subsidiering. Dat kon, omdat de algemene bedrijfsreserve van corporaties zich gunstig zou ontwikkelen. In de jaren negentig begon immers de vastgoedhousse die tot 2006 zou voortduren.

Maar dan schrijft Heerma:

“De overheid houdt evenwel bemoeienis met de woningcorporaties. Voor een deel is dit het gevolg van de onmisbare financiële steun. Daarnaast blijven de corporaties een schakel in het bevorderen van de grondwettelijke zorgplicht van de overheid voor de “bevordering van voldoende woongelegenheden”. Wezenskenmerk van de woningcorporaties blijft immers het werkzaam zijn in het belang der volkshuisvesting.”(p.110)

Tien jaar later zou Johan Remkes een institutioneel onvriendelijker geluid laten horen en openlijk twijfel uitspreken of hij de woningcorporaties nog nodig had.

Die onmisbare financiële steun van Heerma is inmiddels geschiedenis geworden: maar de bemoeienis niet, want de geldstroom heeft zich omgekeerd en stroomt nu richting rijk.

Het zijn bewegingen waar de politiek slechts weinig manifest bijdragen in leverde. De nota Heerma werd door twee regeringen van verschillende politieke signatuur verdedigd in het parlement en zonder tegenstand aangenomen.

De nota Remkes (MensenWensenWonen) leverde ook geen politieke verkleuringen op. Pas toen Wouter Bos de vennootschapsbelasting invoerde en een bijdrage voor de stadsvernieuwing wenste voor zijn staatssecretaris Ella Vogelaar, begrepen de corporaties dat er wat fundamenteels aan de hand was.

Mevrouw Spies wilde massaal corporatiewoningen verkopen, maar daarover is even een stilte gevallen. Blok wil geen hybride organisatie, maar terug naar één bedrijfsdoel, waarin men kan excelleren, dus niet-commercieel en commercieel moeten strikt gescheiden worden. Tussen huren en kopen moet een nieuwe markthuursector komen.

Maar de beleggers laten zich niet naar die markt lokken, als daar geen beter perspectief op rendement is. Dus eigenlijk moeten we over de hele linie naar marktconformiteit. Maar bestaat de sociale huursector dan nog? Op Aedes forum spreekt men over kind en badwater.

4. De markt en de hybriditeit

De woningcorporatie is een nederlandse uitvinding, de toegelaten instelling is een organisatievorm 'sui generis', iets eigensoortigs. Over hybride organisatievormen wordt weinig nagedacht en geschreven. Ik heb wel eens wat gevonden van partijgenoot Roel in 't Veld en van politicoloog Hans Blokland.

In de nadagen van het "einde van de geschiedenis" kwam de gedachte op dat de scheiding tussen overheid en markt messcherp moest zijn, omwille van zuivere concurrentieverhoudingen en een vlak speelveld. De ambtelijke werkgroep, voorgezeten door de niet geheel onbekende Job Cohen, hield een pleidooi voor orthodoxie op dit punt. Brussel vond die denklijn aantrekkelijk en bemoeide zich steeds meer met regelgeving op dit gebied.

Bij VROM bestonden zorgen over het MGV, het maatschappelijk gebonden vermogen, dat niet mocht wegvloeien naar de marktsector, maar in stand moest blijven voor de sociale huisvesting. Toen de woningcorporaties zelfstandig werden, ontstond ook zorg over de omgekeerde beweging: zouden de vrije jongens uit de vastgoed-wereld zich meester kunnen maken van de vermogens in corporatieland? Misschien, maar zelfstandigheid is ook iets. Binnen VROM was de idee dat het vermogen privaatrechtelijk was afgeschermd door de verzelfstandiging.

Was dat de aardigheid van de hybriditeit? Lokale politici wisten het wel: die hybride corporaties zijn de enige partner, die financiële ruimte heeft iets te doen aan een probleem op wijkniveau. Vroeger hadden we opbouwwerk en buurtwerk van CRM, nu hebben we alleen de woningcorporatie om iets mee te regelen. Hybriditeit levert ook een zekere onhelderheid op die bron van innovatie kan zijn, ruimte voor sociaal ondernemerschap.

Komt niets van in, mengde Brussel zich in de discussie: gij zult een scheiding maken tussen DAEB en niet DAEB en dat moet financieel/organisatorisch gescheiden worden. Een onderneminkje waar arbeidsgehandicapten werken, zou dat DAEB zijn? Of is dat juist niet DAEB? Het is dit type complexiteit, waar hele legers specialisten in de accountantswereld hun brood aan verdienen. Dat zijn ondernemers, dus het heeft voor de economie een positief effect. **Maar ik kan in uitleggen en beheersen van zelf geschapen complexiteit geen productieve prestatie zien.**

Partijgenoten: het puzzelt mij zeer. Het strikt scheiden van overheid en markt leidt tot hoge transactiekosten, tot verschraling in de wereld van instituties, tot afnemen van innovatieve overlappingsen en samenwerking. De verkramptheid van de instellingen, afhankelijk van één enkele opdrachtgever of subsidient, betekent verstarring in de samenleving. Voor welk probleem was die scheiding een oplossing? Ik heb nog geen ondernemer de overheid horen prijzen, omdat de concurrentieverhoudingen zo eerlijk zijn geworden.

5. Over organisatie en schaal

Het Rijk heeft zich helaas niet terughoudend gedragen als het gaat om voorschriften over de organisatievorm van woningcorporaties.

Einde jaren tachtig moest de reorganisatie voltooid zijn, de nieuwe statuten geregeld, want anders kon de route naar de professionalisering niet gemaakt worden. Een misverstand natuurlijk: hoe professioneel en ambachtelijk je werkt heeft weinig te maken met de organisatievorm. De laatste bezoldigde corporatiebestuurder was Jan de Jong, van de AWV in Amsterdam. Hij vond de verenigingsvorm prima, want burgers regelen hun eigen zaken. Hij verzette zich tot het uiterste tegen Marcel van Dam, die hem in het sjabloon van de stichting wilde persen en hem als directeur zag.. Ik heb hem met Aedes, bij zijn overlijden onlangs, herdacht.

Geen idee, waarom de PvdA deze ontwikkeling heeft gevolgd; ook Jan Schaeffer vond altijd dat je verenigingen moest kiezen. Mensen die hun belangen behartigen, verenigen zich. Daar moet de overheid buiten blijven. Het gevolg van de stichtingen was afstand tot de achterban en vervreemding van stake holders; daar kwamen belangen structuren, participatieregels en zo voor terug.

Het doel was ooit helder: “het belang der volkshuisvesting” stond in het BTIV en de jurisprudentie over grensconflicten was summier. Maar in de jaren negentig werden plotseling nieuwe taakgebieden aangewezen: welzijn en wonen en zorg. Scherp denken en precies definiëren was evenwel lastig, zie artikel 12 BBSH, dus het grijze grensgebied begon te groeien.

Terug naar de kerntaak, decreteert Blok. Misschien is dat wel te begrijpen, maar die kerntaak is vervaagd door weinig doordacht rijksbeleid.

De gemeente gaat de woningcorporatie direct aansturen, wil het regeerakkoord. Begin jaren negentig stond in de statuten nog een werkgebied gedefinieerd. Dat gaf een relatie tussen het lokale gemeentebestuur en de woningbouwvereniging. Maar dat had als bezwaar dat corporaties te weinig concurreerden. Maar door het werkgebied te schrappen gebeurde er wel iets anders: de relatie tussen gemeente en corporatie verdween en de corporaties begonnen soms ongebreideld te groeien. Hoe je concurreren moet als je geen winst beoogt, is mij overigens niet helder.

De corporaties moeten qua schaal weer passen bij de regionale woningmarkt, zegt het regeerakkoord. Ik snap het, maar meer ook niet. De regionale woningmarkt heeft geen heldere grenzen, de schaal is niet te bepalen en de corporatie kan gemakkelijk een reden verzinnen waarom hij precies de goede schaal heeft in het gebied.

Kortom, als het rijk nu beleid zou hebben gemaakt door een strakke koppeling tussen een probleem, de oplossing daarvoor en de maatregel om die oplossing te bereiken.... helaas. Het rijk heeft de organisatieproblemen, de schaalproblemen in hoge mate zelf veroorzaakt. En het rijk schept die problemen graag: volgens Hugo Priemus staat in de novelle die Blok naar de Eerste Kamer heeft gezonden opnieuw veel ondoordacht interventionisme op het vlak van de organisatie van de woningcorporaties; een grote organisatie wordt mogelijk in vier stukken geknipt.

6. Over toezicht

Omdat de situatie na de verzelfstandiging van de corporaties wat dubbelzinnig was, omdat de gemeenten hun rol niet erg op pakten, was het toezicht een probleem. Dat lag eerst bij de Inspecties van VROM, maar die deden het niet goed, dus het toezicht werd een gemeentelijke zaak. Na enkele jaren kwam men hiervan terug en kreeg het CFV die rol.

Intussen begon ook de groei: door fusiekoorts groeiden Vestia en de Alliantie en Stadgenoot uit tot massale organisaties. Too big to fail, wellicht? Als die groei niet geremd wordt, groeit ook de behoefte aan macht: zonnekoningen werden ons deel.

Vestia slaagde er in een probleem te scheppen dat nationaal de sociale sector bijna op de knieën bracht. Hoe kan dat? Er was toch toezicht van iedereen? Waarom heeft de RvC niet gepiept? Waarom heeft de accountant niet gepiept? Waarom heeft de inspectie/het ministerie niet gepiept? Is dat allemaal veroorzaakt door gedrag dat nu strafrechtelijk wordt onderzocht? Is het allemaal te wijten aan de directeur, die zich als zonnekoning gedroeg? Ik heb mijn twijfels.

Ik las in de Heerma-lezing van Paul Frissen een aardige observatie. Naar toezichthouders van boven, die met regels in de hand je gedrag komen beoordelen, luister je niet, zo parafraseer ik hem. Je luistert naar horizontale kritiek: een collega, die iets vindt van je gedrag. Dat lijkt me nu ook. Sterker: het is in corporatieland een redelijk ontwikkeld systeem geworden. Elke vier jaar worden Aedes-corporaties verplicht gevisiteerd. Het woord betekent: ambachtelijk gekritiseerd.

De vergelijking met de luchtvaart dringt zich op. Piloten moeten worden beoordeeld op hun vakmanschap, vaardigheid en vliegerschap. Dat zijn dingen die je niet op basis van regels kunt beoordelen, maar die je in de praktijk moet toetsen. Dat doen vliegers bij elkaar, in regelmatige prof-checks.

Het probleem is er ook: vakmanschap van een vlieger is objectief te normeren. In principe maakt zijn werkgever niets uit, want niemand wil uit de lucht vallen. In een markt, met economische belangen zijn er blokkades, want we laten ons liever niet in de keuken kijken. De vinding van visitatie-organisaties vind ik dus niet zo gek: ze opereren gecertificeerd en vertrouwelijk..

Helaas, ook hier gaat Blok de mist in door de toezichthouders weer naar het departement te halen en onder zijn regie te plaatsen. Dit gaat een nieuwe vorm van verticaal toezicht opleveren. Daar gaan de corporaties zo min mogelijk naar luisteren en het zal nieuwe rampen zoals met Vestia niet weten te voorkomen.

7. Over de gemeente

Lex de Boer, de laatste directeur van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting schreef in juni 2012 een essay over een lokaal huurbeleid. Er is veel geduw en getrek in de wereld van het wonen: maar lokale wethouders met ambitie voelen zich machteloos.

Zou het niet aardig zijn het huurbeleid lokaal te laten bepalen? Zou dat niet nieuwe verhoudingen van een dwingend en niet vrijblijvend karakter scheppen tussen gemeente en corporaties, die in prestatieafspraken terecht zou komen? De wethouder in Enschede, Roelof

Bleeker wilde met de SEV werken aan een experiment met lokale huurvaststelling. Maar het experiment met lokaal huurbeleid kwam niet van de grond.

Lex geeft er drie redenen voor:

- De verandering van het systeem was erg complex: wetswijzigingen, nieuwe procedures over prestatieafspraken, afstemming met andere gemeenten en met corporaties die in meer gemeenten werken.
- De relaties tussen gemeenten en corporaties zijn zwak. De corporaties hadden weinig vertrouwen in de mogelijkheid van redelijke en duurzame afspraken met de gemeente.
- De corporaties lijken het exogene huurbeleid ook wel gemakkelijk te vinden; het is een stabiele basis onder de bedrijfsvoering en bij lokale vrijheid van huurbeleid wordt het exploitatierisico groter.

Lex de Boer vindt het jammer. Hij ziet een decentraal huurbeleid als haalbaar en mogelijk en roept de lokalo's op dat in hun verkiezingsprogramma's uit te dragen. Ik ondersteun hem daar in.

Inmiddels is de serieuze hervorming van deze coalitie, de decentralisaties in het sociaal domein, een beetje op stoom aan het komen. Onvriendelijk: het is een lawine die komt aandenderen, waarvan de rekening in 2015 bij de gemeenten komt, of ze klaar zijn of niet. Laten we elkaar niets wijs maken: de decentralisaties in het sociaal domein en de lokale volkshuisvesting zullen veel met elkaar te maken hebben. Het is te betreuren dat de sociale huisvesting rijksbeleid zal blijven, omdat het geld via Den Haag moet worden rondgepompt. Kansen op synergie tussen het sociale domein en de sociale huisvesting worden zo gemist.

8. Het beleid en George Orwell

“Politieke spraak is ontworpen om leugens als waarheid te laten klinken en moord als respectabel voor te doen, en wonderigheid een schijn van soliditeit te geven. We zijn nu gezonken tot een diepte waarop het opnieuw formuleren van wat helder is de dure plicht wordt van intelligente mensen”. (George Orwell)

Ik zal een aantal thema's die ik nu heb beroerd zo helder mogelijk samen vatten. Ik probeer dat in tien stellingen te doen.

1. De sociale huursector bestaat bij de gratie van niet-marktconforme huur, geheven door sociale woningbeheerders.
2. Het systeem dat nu meer dan een eeuw bestaat heeft van ons land een egalitaire democratie gemaakt, met beperkte sociale tegenstellingen en een spreiding en menging van inkomensgroepen, die van grote waarde is.
3. Het beleid dat gericht is op de verkleining van de verschillen op de woonmarkt, pakt nadelig uit voor de huurders en de sociale woningbeheerders, terwijl de effecten op de woningmarkt en economie als geheel ook negatief zijn, omdat de anticyclische potentie niet wordt benut. Een serieus analytisch inzicht over de problemen op de koopmarkt ontbreekt.
4. Het beleid bemoeit zich met taak, organisatie, prijsstelling, verhouding met klanten en verhouding met lokaal bestuur van de woningcorporatie, die zelfstandig wordt genoemd. Die bemoeienis is overwegend negatief, terwijl van een nieuwe toezichtsvorm weinig hoeft te worden verwacht. Aedes mort.

5. **Taak:** die evolueerde van het belang der volkhuusvesting naar een diffuus geheel waarin ook welzijn en wonen en zorg. Dat was een interventie van het rijk, die redelijk uitpakte toen de waardestijging van het vastgoed de corporatie financieel sterk maakte. Het pleidooi “terug naar de kerntaak” is nu eigenlijk overbodig.
6. **Organisatie:** de rijksvoorkeur voor de stichtingsvorm veroorzaakte bindingsproblemen met achterban en huurders. Het rijk vond dat concurrentie kon worden bevorderd door de bepaling van het werkgebied los te laten, maar dat leverde ongebreidelde groei op en afnemende lokale controle. Concurrentie tussen niet-winst beoogende ondernemingen is krom denken.
7. **Prijsstelling:** het rijk houdt stevig vast aan een centraal huurbeleid en bepaalt zo de prijs die de sociale verhuurder voor zijn dienst mag vragen. Die wordt nu verhoogd door het algemeen huurbeleid en de verhuurdersbelasting; door een toeslag voor lage inkomens wordt de vrager gesteund en geld rondgepompt.
8. **Verhouding klanten** en achterban: de stichtingsvorm gaf nieuwe vragen: van wie is de corporatie, wie mag een huurwoning hebben, hoe ga je om met je huurders, hoe ga je om met een belanghebbende achterban van woningzoekenden? Het zijn dubbelzinnigheden die door dwingende rijksinterventies zijn ontstaan.
9. **Verhouding lokaal bestuur:** door geen werkgebied meer te vragen, ontstond een ongebreidelde groei naar zeer grote organisaties, maar juist verlies van interesse bij het lokale openbare bestuur: het gevaar van “too big to fail” uit de bankencrisis. Zo kon ook de lokale toezichthouder zijn werk niet meer doen en moest dat weer anders.
10. **Analyse:** het probleem dat ik poogde te omsingelen is dit. Het rijksbeleid munt niet uit in consistentie, nu al decennia. Het beleid van Heerma is niet afgemaakt. Waarom een sociale sector niet zou kunnen bestaan naast een koopsector is mij niet helder. De problemen van de koopmarkt komen niet door de arme huurders en worden daar niet door opgelost. Een duurdere huursector is niet gevraagd: de beleggers weten het wel.

Dit is geen monter verhaal. We moeten vaststellen dat decennia lang het incrementalisme in het beleid hoogtij viert. Er zijn bij de formatie een paar mensen geweest, die met munitie hebben zitten spelen. Ze hebben de wrange gevolgen van hun spel met veel moeite verkocht aan ons parlement, het woonakkoord. Maar ook Duivesteijn weet dat het een deal van niks is.

Aedes is nu boos van tafel gelopen van een overleg met Blok over middeldure huurwoningen. Blok stuurt inmiddels weer alsof de verzelfstandiging van de corporaties nooit heeft plaatsgevonden. Ik heb last van liberaal sentiment en zeg: we moeten niet meer sturing hebben maar minder. Maar ik geef toe: hij doet vrij precies wat in het regeerakkoord met ons is afgesproken.

9. Perspectief

Is er een uitweg? Natuurlijk zijn er uitwegen. Ons vermogen tot rationeel denken en analyseren is niet beschadigd. We zullen over twee jaar vaststellen dat de corporaties de facto tot een investeringsstaking zijn gedwongen en dat het beleid rond de verhuurdersheffing als onnozel en kortzichtig moet worden gekwalificeerd. Dat is een plechtankertje dat Duivesteijn ons nalaat. Als we met die heffing ophouden, kan de bouw snel herleven en stroomt de BTW weer binnen.

We zullen een groei van bestuurlijk zelfbewustzijn zien bij de gemeenten, als gevolg van de decentralisaties in het sociaal domein. Bij dit zelfbewustzijn past een nieuwe rol van

gemeenten en regio's in de sociale woningbouw. De door het rijk gedomineerde volkshuisvesting heeft zijn tijd gehad.

Welke collectieve wil gaan wij vormgeven? Ik doe een voorstel in negen punten:

- De sociale huursector moet blijven bestaan, als een bijdrage aan de sociale gelijkheid.
- De rijksinterventies in de sociale huursector moeten verder worden verminderd.
- Algemene normen van huurrecht en huurbescherming worden gekoesterd in de wet.
- De hybriditeit van de woningcorporaties moet in stand worden gehouden.
- Het werkgebied en de statutaire verbinding met de gemeente wordt hersteld.
- De omvang van een woningcorporatie wordt gemaximeerd op 10.000 VE.
- Het toezicht is een zaak van visitatie en public accountants.
- De beschikbaarheid van woonruimte van passende kwaliteit en prijs wordt gemeentetaak.
- De huurtoeslag wordt op redelijke termijn gedefiscaliseerd en gedecentraliseerd.

Van de PvdA blijf ik lid tot mijn laatste dag. Maar het raakt mij dat de volkshuisvesting door mijn politieke vrienden zo veel schade oploopt als zich nu aftekent.