



Visie op Volkshuisvesting

Het versterken van de veerkracht van Nederland vraagt om een integrale aanpak waarin corporaties een cruciale rol spelen

Annemieke Kleijssen 22 februari 2024

Deze week was in het nieuws dat corporaties aanzienlijk achterblijven in het bouwen van betaalbare woningen. In grote delen van het land is het aantal sociale huurwoningen de laatste jaren zelfs gedaald. Dit nieuws is helaas geen nieuws. Ruim vier jaar geleden werd in dezelfde krant al gemeld dat de woningbouw ver achterbleef bij de gestelde ambities. Waarom kunnen we, ondanks alle goede intenties, het woontij blijkaar niet keren? Het is alsof we vastzitten in een patroon waarbij we blijven handelen op dezelfde manier en dus dezelfde resultaten blijven behalen. Dit doet denken aan de wijze woorden van Einstein: "Als we blijven doen wat we deden, krijgen we ook wat we kregen."

Het is duidelijk dat een fundamenteel andere benadering nodig is, een die uitgaat van een gedeeld besef van urgentie over de verstrekkende gevolgen van de wooncrisis. Wonen is een essentiële basisbehoefte die zowel individuen als de samenleving als geheel raakt. Het aanpakken van dit maatschappelijke vraagstuk vereist een integrale benadering om eerst samen te komen tot een gedeelde visie of droom hoe volkshuisvesting in Nederland eruit zou moeten zien. Dit is een complexe opgave die de betrokkenheid vereist van verschillende belanghebbenden met diverse perspectieven, zowel publiek als privaat. De woningcorporaties fungeren in deze hybride context als verbindende schakels. Het succes zal afhangen van het vermogen van alle betrokken partijen om samen te werken. Zij moeten samen een nieuwe aanpak omarmen die gericht is op het creëren van duurzame oplossingen voor de wooncrisis. In dit samenspel ligt de uitdaging waarvoor we staan.

De gevolgen van de wooncrisis zijn verreikend

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Een thuis vormt voor jong en oud de basis om een volwaardig leven op te bouwen. Artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet bepaalt dat woongelegenheden als primaire levensbehoefte een overheidszorg is. Dit betekent dat de overheid moet zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van voldoende kwaliteit. Op dit moment is de woningnood echter schrijnend zichtbaar. Het aanbod aan huurwoningen is ontoereikend, terwijl koopwoningen onbetaalbaar zijn voor velen. Deze situatie draagt bij aan groeiende ongelijkheid binnen Nederland. Het welzijn van sociale huurders is aanzienlijk verminderd. In ons welvarende land leven één miljoen mensen in armoede. Deze toenemende sociaal-economische verschillen hebben een diepgaande maatschappelijke impact. De gevolgen zijn in de eerste plaats merkbaar voor de betrokken individuen zelf. Zo leven de minst welvarende 20 procent van de bevolking in Nederland gemiddeld 8 jaar korter en 24 jaar minder in goede gezondheid dan de meest welvarende 20 procent (Bron: SER, Gezond opgroeien, wonen en werken, december 2023).



Daarnaast draagt de hele samenleving de last van de toenemende ongelijkheid. Wetenschappelijke schattingen tonen aan dat deze groeiende verschillen leiden tot aanzienlijke maatschappelijke kosten, en een algemeen gevoel van onbehagen en wantrouwen. Een veerkrachtig Nederland streeft naar een brede welvaart met een meer gelijke verdeling van kansen. Dit vereist een integrale aanpak waarin huisvesting een cruciale rol speelt en waarbij verschillende beleidsterreinen elkaar raken.

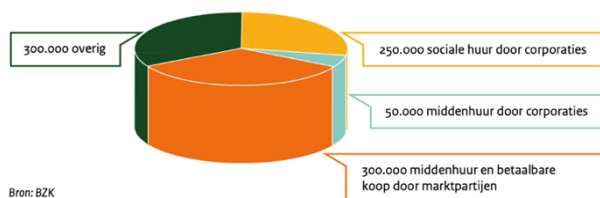
De huidige kloof tussen kopers en huurders is ongewenst

De Nederlandse volkshuisvesting bestaat sinds 1852, toen de eerste Nederlandse woningbouwvereniging werd opgericht en maakt sindsdien structureel onderdeel uit van onze samenleving. Ook het verband tussen goede huisvesting en gezondheid is vanaf het begin gelegd. De term volkshuisvesting werd eind van de negentiende eeuw geïntroduceerd om te benadrukken dat het wonen een groter vraagstuk was dan een probleem van alleen arbeiders huisvesten. Hoewel een 'zaak van het Rijk', trad de overheid met name regulerend op in het algemeen belang. De uitvoering lag bij de gemeenten, die alle ruimte moesten bieden aan particulier initiatief om woningbouwverenigingen op te richten. In de eerste helft van de 20^{ste} eeuw bestond de woningvoorraad voor meer dan 70% uit huurwoningen. Pas in 1998 overschreed het aantal koopwoningen het aantal huurwoningen.

Het ideaal van een eigen huis is inmiddels stevig verankerd in onze samenleving. De kloof tussen kopers en huurders neemt steeds verder toe. Het beleid van de overheid draagt hieraan bij. De aftrek van de hypotheekrente en de positieve waardeinstijging van koophuizen verstreken de vermogensverschillen. Met name de positie van starters is slecht. Nu toetreden tot de kopersmarkt is voor velen financieel onmogelijk. Ook bij koophuizen overtreft de vraag het aanbod. Het eigen huis blijkt voor velen een onbereikbaar ideaal. De ruimte die de overheid heeft geboden aan (internationale) investeerders was bedoeld als een impuls voor de woningmarkt, maar heeft onbedoeld geleid tot opkoop in plaats van toevoeging van woningen, waardoor de huurprijzen verder zijn gestegen.

Ambitie beschikbaarheid sociale woningen nog niet waargemaakt

De woningmarkt heeft een vraag- en aanbodkant. Het gaat daarbij zowel om het absolute aantal woningen, als het soort woningen dat waar in Nederland beschikbaar is. De afgelopen jaren is de Nederlandse bevolking blijven groeien, maar de investeringen in nieuwbouw stagneren. Hierdoor groeit de vraag naar woningen sneller dan het aanbod, wat resulteert in een woningtekort. De volkshuisvestelijke ambitie concentreert zich vooral op voldoende passend aanbod, maar zou ook demografisch moeten kijken naar de groei en samenstelling van huishoudens. In 2023 telde Nederland 8,3 miljoen huishoudens en 8,125 miljoen woningen. Bijna de helft van alle woningen staat in West-Nederland. De verdeling koop- en huurwoningen is landelijk ongeveer 60-40. In de vier grote steden zijn daarentegen meer huurwoningen dan koopwoningen. De corporaties spelen hierbij een belangrijke rol. Ze verhuren 2,4 miljoen woningen aan 4 miljoen mensen. Dit is ongeveer 2/3 van de



tenminste 900.000 woningen bijkomen tot en met 2030, is afgelopen jaar naar boven bijgesteld tot ruim 980.000 woningen. Om aan te sluiten bij de maatschappelijke behoefte, moet tweederde daarvan betaalbaar zijn voor mensen met een lager- en middeninkomen.

In de praktijk blijkt helaas dat de nieuwbouw van betaalbare huizen ver achterblijft bij de geformuleerde ambitie. Zo hebben corporaties hun sociale woningvoorraad in 2022 met minder dan 5000 woningen uitgebreid. Ook daalde het aantal afgegeven vergunningen voor woningbouw. Het wetsvoorstel betaalbare huur van 2023, dat beoogt met een huurplafond te hoge huren te voorkomen, kan paradoxale gevolgen hebben. Hoewel de wet de betaalbaarheid dient te waarborgen, vergroot zij mogelijk het tekort aan beschikbare huurwoningen. Als het verhuren van woningen onrendabel wordt, zou dit kunnen leiden tot een krimpende particuliere huurmarkt, maar wellicht meer betaalbare koophuizen. Het blijft een zoektocht naar een goede balans tussen het belang van huurders en verhuurders.

Betaalbaar wonen vraagt om politieke keuzes

Bouwprojecten zijn inherent complex en tijdrovend. Het proces voor de bouw van een woning vergt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw doorgaans twee à drie jaar in beslag neemt. Er zijn verschillende oorzaken voor de lange doorlooptijd. De lastige afweging van diverse belangen speelt een cruciale rol. Naast de constructie van woningen moeten gemeenten rekening houden met aspecten zoals bereikbaarheid, biodiversiteit en de leefbaarheid van wijken. De beperkte beschikbaarheid van bouwgrond is één van de belangrijkste belemmeringen voor de nieuwbouw van woningen. De urgentie van de wooncrisis pleit voor een strategische keuze voor uitbreiding en toewijzing van bouwgrond en sturen op een grotere stedelijke dichtheid. De Nederlandse woningvoorraad kent relatief weinig appartementen en veel 'slaapkamerleegstand' in de voorraad rijtjeshuizen.

Daarnaast wordt een groot deel van de tijd besteed aan voorbereiding en het doorlopen van procedures. Bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven verlengen vaak de duur van projecten. Participatie krijgt hierbij voorrang boven de bouw van woningen, waardoor bestaande bewoners prioriteit krijgen boven nieuwkomers. De tijd die nodig is om procedures bij de Raad van State en rechtbanken af te handelen, is langer dan wenselijk, deels vanwege capaciteitstekorten. Tenslotte worden er steeds meer nationale en lokale eisen aan bouwprojecten gesteld, wat de kwaliteit ten goede komt maar de uitvoering vaak complex en duur maakt. Om de ambities in deze wooncrisis daadwerkelijk te realiseren, zijn duidelijkere keuzes in de afweging van belangen nodig. Dit vereist een visie en consistent beleid.



Het Weense model

De stad Wenen is een goed voorbeeld van een inspirerend huurbeleid. De gemeente zegt hier dat wonen een primaire levensbehoefte is. Sociale huurwoningen zijn in Wenen ook bestemd voor mensen met een middeninkomen. Deze 'gemeinnützige' woningen zijn beschikbaar voor mensen met een inkomen tot ongeveer 50 duizend euro netto per jaar. Corporaties moeten woningen tegen kostprijs aanbieden. Winst maken mag maar in beperkte mate, en die winst moet dan ook weer terugvloeien naar investeringen in de woningen. Ruim 60 procent van de huishoudens in Wenen woont in een sociale huurwoning.

Het huurbeleid in Wenen heeft indirect ook een dempend effect op de vrije sector-huurprijzen, omdat die met de goedkopere woningen moeten concurreren, maar heeft niet geleid tot het verdringen van de private sector. Er werden in 2023 meer dan ooit woningen voor winst gebouwd. Bouwgrond wordt laag gewaardeerd ten gunste van betaalbare huurwoningen. De gemeente Wenen wil dat inwoners na de het betalen van de huur ook nog geld overhouden om uit te geven in de lokale economie. Ze hebben bewust gekozen voor een diverse mix van kleine en grote woningen om verschillende bevolkingsgroepen en huishoudelijke samenstellingen te huisvesten. Tenslotte besteedt de gemeente Wenen bewust veel aandacht aan groene ruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen.

Veranderagenda Volkshuisvesting 2030

De wooncrisis heeft een ontwrichtende werking op vele mensen in onze samenleving met steeds hogere maatschappelijke kosten. De wooncrisis is een 'wicked problem', een complex, weerbarstig probleem dat moeilijk op te lossen is vanwege zijn intrinsieke complexiteit en de vele onderling verbonden variabelen. Hierbij zijn altijd meerdere actoren betrokken die geen van allen de volledige verantwoordelijkheid of middelen hebben om effectief te handelen. Samenwerken is bovendien lastig omdat de aanwezige kennis beperkt of tegenstrijdig is zodat belanghebbenden het moeilijk eens worden over oplossingen. Het huidige gekozen beleid mist samenhang en is te reactief. Het is daarom niet verbazingwekkend dat de maatregelen van de afgelopen jaren niet tot de gewenste resultaten hebben geleid.

In een dergelijke situatie is radicaal omdenken nodig vanuit een integrale visie. We moeten opnieuw onze droom voor de Nederlandse volkshuisvesting definiëren. Dit betekent een ommekeer in de marginalisatie van volkshuisvesting en een herstel van het traditionele positieve imago. Twee ontwerpprincipes vormen de basis voor de visie op volkshuisvesting. Allereerst moet sociale huur weer toegankelijk worden voor een bredere doelgroep. Ten tweede is een breed debat nodig waarin de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse spelers worden uitgediept. Regie door de overheid is nodig, maar moet niet verstikken. Het gaat om de juiste afweging tussen maatschappelijk en financieel rendement. Corporaties spelen een sleutelrol bij het oplossen van de woningnood. Zij hebben voortdurend te maken met publieke waarden en marktprikkels, die vaak met elkaar conflicteren. Zij vormen het hybride schakelpunt tussen het publieke domein en de private sector.



1. Huren is een goede keuze voor een brede doelgroep

Wonen is een essentiële basisbehoefte die zowel individuen als de samenleving als geheel raakt. De versnipperde interventies van de afgelopen jaren zijn niet in staat gebleken de wooncrisis op te lossen of zelfs maar te verzachten. Ondanks onze roemruchte volkshuisvestelijke traditie, ontbeert de aanpak een visie die samenhang creëert en richting. De visie op volkshuisvesting in Nederland zou zich moeten richten op een sterke sociale huursector, met betaalbare woningen van goede kwaliteit voor lage en middeninkomens.

Het is belangrijk om de neerwaartse spiraal in wijken te doorbreken

Sinds de jaren negentig is er een verschuiving geweest naar een liberaler woonbeleid, waarbij te veel vertrouwd werd op de markt als enige oplossing voor de woningnood. Hierdoor is de misvatting ontstaan dat sociale huurwoningen alleen bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen, wat heeft geleid tot de marginalisatie van volkshuisvesting. De woningwet van 2015 bevestigde dit beeld door de toegang tot sociale huur te beperken tot de laagste inkomens. Woningcorporaties moeten op dit moment 80 procent van hun betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens. Hierdoor is de diversiteit in wijken afgenomen. Door de concentratie van mensen met een lager inkomen en mensen die speciale aandacht nodig hebben, zijn kwetsbare wijken ontstaan waarin gezondheid en veiligheid onder druk staan.

Huurwoningen moeten weer toegankelijker worden voor mensen met een middeninkomen. Huren moet weer gezien worden als een goede keuze voor een brede doelgroep. Als ook mensen met een middeninkomen toegang krijgen tot de sociale huursector leidt dit tot meer gedifferentieerde wijken en een gezondere mix van dragende en vragende bewoners. De verruiming van de sociale huur komt bovendien tegemoet aan een brede maatschappelijke behoefte. Op dit moment ondervindt een brede groep het als een haast onmogelijke opgave om een geschikte woning te vinden. Er zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar voor mensen met een middeninkomen. Kopen is financieel voor hen niet mogelijk. Het aanbod in het commerciële huursegment neemt af en huurprijzen stijgen fors. Met name in de stedelijke gebieden is de situatie nijpend. Mensen met een middeninkomen zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten maken daar minder kans op de woningmarkt, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen steeds verder groeit.

Schaarste creëert polarisatie. Meer aanbod is nodig voor de gewenste cohesie

In de huidige wooncrisis verdringen regulier woningzoekenden en verschillende aandachtsgroepen elkaar op de woningmarkt en concurreren met elkaar om de schaarse betaalbare woningen. De scheiding van wonen en zorg heeft ertoe geleid dat een groot aantal hulpbehoevende ouderen langer thuis woont. Studenten zitten dringend verlegen om meer studentenwoningen. Bij huishoudens met kinderen beïnvloedt de huisvestingsproblematiek vaak ook het ontwikkelperspectief van deze kinderen. Sommige mensen hebben nog minder kans op het vinden van een passend thuis. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning, zorg of werk nodig. Tenslotte zijn arbeidsmigranten soms gehuisvest



onder erbarmelijke omstandigheden. Een sterke sociale huursector wil mensen in de breedte huisvesten.

Het verminderen van de schaarste betekent enerzijds woonruimte toevoegen door nieuw te bouwen of te bestaande bouw te verdichten door bijvoorbeeld het optoppen van woningcomplexen met een extra woonlaag of de transformatie van woningen. Anderzijds is de bestaande voorraad intensiever te gebruiken. Voorbeelden hiervan zijn de ruimere mogelijkheden voor studenten in particuliere huizen, de oude hospita-gedachte. Helaas worden de nadelen daarvan soms gevoeld door de mensen die al prettig wonen. En dat is de meerderheid. Ook zouden de mogelijkheden om woningen te splitsen eenvoudiger gemaakt moet worden. Nu is dit vaak een kostbare procedure die vele jaren kan duren. Tenslotte moet er bewust meer ruimte komen voor innovatie in de volkshuisvesting, publiek en privaat, zodat initiatieven op het gebied van bijvoorbeeld nieuwe woonconcepten of huurkoop de ruimte krijgen om tot ontwikkeling te komen. Dit in samenspraak met de mensen zelf, zowel in de voorbereiding, afstemming als uitvoering.

Een goed samenspel tussen publiek en private belangen is succesbepalend

De wooncrisis is een 'wicked problem' en de belangen van de verschillende spelers lopen soms ver uiteen. Een gedeelde visie draagt bij om de gewenste richting te bepalen en vormt een basis voor maatschappelijke afwegingen. Een breed debat is nodig waarin de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse spelers verder worden uitgediept. Dit is een complex samenspel. Het succes zal afhangen van het vermogen van alle betrokken partijen om samen te werken en een nieuwe aanpak te omarmen die gericht is op het creëren van duurzame oplossingen voor de wooncrisis.

Landelijke regie zonder verstatelijking

De totstandkoming van een sterke huursector richt zich op 'mensen en stenen' en vergt een integrale aanpak. Het Rijk heeft een belangrijke regierol, onder andere op grondbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is een brede welvaart gediend bij keuzes die leiden tot een gematigde groei van de bevolking en een kwalitatief hoogwaardige economie. Het Rijk kent daarbij verschillende bestuurslagen – het Rijk, de provincies en de gemeenten. De landelijke overheid is kaderstellend, maar werkt soms teveel in inhoudelijke silo's. De urgentie van de wooncrisis verdient een aantal keuzes van de overheid als het om tegenstrijdige belangen gaat. Te denken valt aan de keuze over grondgebruik (allocatie van bouwgrond versus gemeentelijke vrijheid), minder procedures (participatie versus bouwversnelling, inwoners versus nieuwkomers), kortere juridische beroepsmogelijkheden (rechtszekerheid versus volkshuisvesting) en geen verder aanscherping op bouwvoorschriften (kwaliteit versus kwantiteit). Keuzes doorbreken het patroon waarin de complexiteit van de woningmarkt steeds verder is toegenomen en maken onderdeel uit van de integrale visie op volkshuisvesting.



Een goede interdepartementale samenwerking op landelijk niveau vormt het solide fundament van de Nederlandse volkshuisvesting. Een goede samenwerking is gebaseerd op een gemeenschappelijk visie. De optelsom van expertisegebieden leidt tot voorstellen, die op elkaar zijn afgestemd en gecombineerde subsidiestromen van verschillende ministeries waarin gelden voor huisvesting, werkgelegenheid en mobiliteit bij elkaar komen. Naast de belangrijke regierol moet het Rijk sterker sturen op een aantal specifieke onderwerpen zoals de allocatie van bouwlocaties, het stimuleren van een proactieve kennisdeling en het versnellen van procedures. Dit moet echter niet leiden tot een ‘verstatelijking’ waarin complexiteit, rigiditeit en bureaucratie toenemen. Nederland is een land van regels en er komen er steeds meer bij. Het gaat om de juiste balans tussen regie nemen en ruimte laten voor maatschappelijk ondernemerschap. Veel bouwen betekent niet automatisch veel van hetzelfde bouwen. De bewuste inzet van bijvoorbeeld de innovatiekracht van architecten heeft in het verleden laten zien bij te kunnen dragen aan vernieuwende woonconcepten en de gewenste differentiatie.

Meer woningen door voldoende betaalbare grond en snellere procedures

Nationale Prestatieafspraken moeten vervolgens de samenwerking binnen en tussen de regio's verstevigen. In de praktijk blijken geschikte locaties helaas lastig te vinden. Ook vormt het draagvlak voor bouwplannen vanuit de omwonenden vaak een grote uitdaging. Beslissingen over ruimtegebruik duren daardoor zeer lang. Iedereen zegt bouwen belangrijk te vinden, maar vaak ‘niet in mijn achtertuin’. Dit speelt zowel bij grote bouwprojecten als in de oplevering van flexwoningen. Gemeenten zijn terughoudend vanwege mogelijke overlast van doelgroepen zoals arbeidsmigranten. Flexwoningen kunnen op pauzelocaties worden gebouwd, grond waarvan de bestemming onzeker is. Ook kunnen nieuwe woningen, mits goed bereikbaar, een oplossing bieden in mogelijke krimpgebieden. Instemmingsprocedures zijn natuurlijk belangrijk, maar dienen vaak eerder de bewoners dan de nieuwkomers. Corporaties, die willen bouwen, kunnen hun plannen bovendien alleen uitvoeren als gemeenten en projectontwikkelaars voldoende bouwlocaties aanbieden tegen een redelijke sociale grondprijs. Ontwikkelaars en bouwers hebben vooral in een aantal middelgrote gemeenten stevige marktaandeelen in de nieuwbouwproductie omdat ze daar veel grond bezitten. In deze urgente wooncrisis mogen bouwlocaties niet ongebruikt blijven liggen. De overheid kan deze patstelling doorbreken door bouwlocaties aan te wijzen.

Daarnaast belemmeren procedures een snellere voortgang van bouwprojecten zijn opgestart. Aannemers zeggen vaak dat gemeenten sneller vergunningen moeten overleggen. Zo krijgen bouwers onder meer te maken met de Warmtewet, de Omgevingswet, PFAS- en stikstofregels, de wet Kwaliteitsborging. Als bouwplannen veranderen moet de procedurele kant opnieuw worden geregeld. De overheid wil met de nieuwe omgevingswet vanaf 2024 een groot aantal wetten en regels voor de fysieke leefomgeving bundelen. De Omgevingswet knipt de bouwvergunning op in twee delen: het ruimtelijke en technische bouwen. Ruimtelijk bouwen gaat over (woning)bouwlocaties en technisch bouwen kijkt of een bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Voordat de beoogde voordelen van de nieuwe



omgevingswet zijn behaald zullen gemeenten eerst hun weg moeten vinden in de nieuwe regelgeving. Bij gemeenten is veel menskracht en expertise weggelekt, waardoor er soms te weinig capaciteit is. De goede werking van de nieuwe omgevingswet vereist extra aandacht voor regionale kennisdeling en afstemming.

Resultaatgericht samenwerken op toegewezen bouwlocaties

Samenspraak is nodig om een wijk goed en duurzaam op te knappen. De mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen is een belangrijk onderdeel van de wijkplannen. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door ombouw van huizen naar meer gewenste woningtypen. Eengezinswoningen zijn bijvoorbeeld om te bouwen naar woningen voor senioren of alleenstaanden. De laatste jaren kampen bouwbedrijven echter, naast de verscherpte wet- en regelgeving, met problemen in de toeleveringsketen, stijgende financierings- en materiaalkosten en schaarste op de arbeidsmarkt. Het samenspel tussen publieke en private belangen vereist oog voor wederzijdse kosten en opbrengsten, zowel financieel als maatschappelijk. De bouw van sociale huurwoningen door beleggingsfondsen en ontwikkelaars wordt moeilijker door de hogere kosten, omdat zij een winst oogmerk hebben. De stijging van de huren staat in geen verhouding tot de gestegen kosten. Hierdoor wordt verlies gemaakt op het bouwen van goedkopere huizen. De volkshuisvesting in Nederland is gediend bij de bewuste keuze voor corporaties om meer betaalbare huizen te bouwen.

De samenwerking tussen corporaties en de private sector zou de vorm kunnen krijgen van Resultaatgericht Samenwerken (RSG). Het gedachtegoed rond RSG biedt op dit moment al handvatten voor de samenwerking tussen corporaties en de private sector bij onderhoudsvraagstukken. Het is gericht op het continu verbeteren van processen en kan daarmee risico's verminderen. RGS zou eveneens een goede leidraad kunnen zijn voor bouwprojecten op aangewezen locaties. Opdrachtgever en opdrachtnemer(s) kiezen samen een strategie en de daarvoor best passende oplossing voor de lange termijn. Prestatie-eisen en resultaatinspanningen vormen de basis van de samenwerking. RGS zorgt voor uniformiteit in werkprocessen, gemak en toekomstbestendigheid door standaardisatie. Dit resulteert in meer continuïteit, voorspelbaarheid en een betere capaciteitsplanning. Dit zijn belangrijke facetten vanuit ondernemersperspectief. Hierdoor kan de nadruk van de bedrijfsinspanningen meer komen te liggen bij optimalisatie en de langere termijn. Juist maatschappelijk ondernemerschap en omdenken zijn gevraagd.

Corporaties spelen een sleutelrol in de wederopbouw van de sociale huursector

In het hele land zijn ambitieuze regionale woonafspraken gemaakt over nieuwbouw. Deze afspraken leiden nog niet automatisch tot concrete bouwprojecten. De woningcorporaties staan klaar en hebben de financiële middelen om te bouwen. Zij bedienen vier miljoen Nederlanders. Marktpartijen zijn vaak zo weer vertrokken, maar woningstichtingen blijven betrokken bij een wijk. Woningcorporaties hebben voortdurend te maken met publieke waarden en marktprikkels, die vaak met elkaar conflicteren. Zij werken met gemeenschapsgeld en hebben de ethische verplichting de beschikbare middelen zo goed



mogelijk in te zetten voor het algemeen belang. Volkshuisvesting is hun kerntaak. Het is cruciaal om corporaties weer hun verantwoordelijkheid terug te geven bij het oplossen van de wooncrisis. Zij kunnen het hybride schakelpunt vormen tussen het publieke domein en de private sector. De juiste inzet van de kennis, kunde en kracht van corporaties is nodig om de wooncrisis op te lossen en samen het maatschappelijke vertrouwen weer op te bouwen.

De rol van corporaties zal de komende jaren nog meer gericht zijn op participatie, zorg en leefbaarheid. Minder beperkende en tijdrovende regelgeving versterkt de benodigde daadkracht van corporaties. Zo zou de overweging om de vennootschapsbelasting voor corporaties af te schaffen kunnen bijdragen aan een verlichting van de financiële lasten veroorzaakt door de gestegen rente en de bouwkosten. De scheiding tussen de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en de activiteiten van corporaties die naar niet onder vallen (niet-DAEB), hoewel bedoeld om de focus terug te leiden naar de kerntaak van corporaties, lijkt weinig maatschappelijk nut te hebben. Ook het laten vallen van de markttoets voor de bouw van middenhuurwoningen zou een positieve stap zijn. Tenslotte vraagt de interne slagvaardigheid aandacht. Corporaties staan bij de invulling van hun maatschappelijke rol voor grote uitdagingen op het terrein van innovatie, klantgerichtheid, procesgerichte denken en werken, flexibiliteit en het vinden en behouden van talent. Centraal in de ontwikkeling van de organisatie staat de weg naar meer eigenaarschap en het meer zelforganiserend leren werken. Dit vraagt ruimte voor vakbekwame professionals. Professionals die aandacht hebben. Aandacht om te luisteren, samen te werken en beloftes waar te maken.

Conclusies

Een heldere visie op volkshuisvesting is nodig om de veerkracht in Nederland te versterken. Volkshuisvesting moet zich richten op de opbouw van een sterke sociale huursector, met betaalbare woningen van goede kwaliteit voor lage en middeninkomens. Het inspirerende Weense model laat zien dat die visie levensvatbaar is. Huren moet weer gezien worden als een goede keuze voor een brede doelgroep. Indien ook mensen met een middeninkomen toegang krijgen tot de sociale huursector leidt dit tot meer gedifferentieerde wijken en een gezondere mix van dragende en vragende bewoners. Het verminderen van het tekort aan woningen betekent enerzijds woonruimte toevoegen en anderzijds de bestaande voorraad intensiever te gebruiken. Deze maatschappelijke opgave vraagt een nauw samenspel van diverse spelers. Het gaat om de juiste balans tussen landelijk regie nemen en ruimte laten voor maatschappelijk ondernemerschap. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare grond en snellere procedures zijn belangrijke randvoorwaarden. Corporaties spelen een sleutelrol in de wederopbouw van de sociale huursector. Het succes zal afhangen van het vermogen van alle betrokken partijen om tot een gemeenschappelijke visie te komen en deze consistent en contentieus samen tot uitvoer te brengen.