

Kenniscentrum D'66
t.a.v. Frank van Mil
Postbus 660
2501 CR Den Haag

Datum : 11 maart 2010
Onderwerp : Volkshuisvesting en verkiezingsprogramma
Ons kenmerk : JS/SvG
Telefoonnummer : 035-52 80 772/06 51 32 19 11

Geachte heer van Mil,

In verband met de verkiezingen voor de Tweede Kamer op 9 juni aanstaande, schrijft u het verkiezingsprogramma voor D'66. In uw programma besteedt u hoogst waarschijnlijk aandacht aan de woningmarkt en wellicht aan de rol die woningcorporaties daar dienen te spelen. Ik ben bestuurder van de Alliantie, een corporatie met ongeveer 60.000 woningen en actief in de noordvleugel van de Randstad, en ik vraag graag uw aandacht voor drie belangrijke onderwerpen op het gebied van de volkshuisvesting:

1. de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties;
2. de betaalbaarheid van het wonen;
3. de verhouding tussen rijk en woningcorporaties.

Ik licht deze punten toe:

Investeren in wijken en buurten

Wij investeren in de bouw en verbetering van woningen en in wijken en buurten. De leefbaarheid in wijken en buurten staat hoog in ons vaandel. We zijn blij dat de leefbaarheid in de steden de laatste jaren sterk is verbeterd. Dit geldt ook voor de wijken waar de Alliantie actief is.

De Alliantie investeerde vorig jaar 320 miljoen euro in nieuwe woningen, in woning- en wijkverbetering en in energiebesparende maatregelen. Daarnaast gaven we 80 miljoen euro uit aan het onderhoud van onze woningen. Alle corporaties samen investeerden vorig jaar ongeveer 12 miljard euro. Er wordt van corporaties terecht veel verwacht. Immers, wie investeert er anders massief in de wijken, in de bouw van nieuwe woningen en in gebieden waar sprake is van bevolkingskrimp?

Het kost ons overigens steeds meer moeite om onze investeringen op peil te houden. Het beeld dat corporaties steenrijk zijn, is dominant. Ons vermogen is groot, en wordt door sommigen zelfs als een soort nieuwe gasbel gezien. Maar ons geld zit echter in de 'stenen': in sociale huurwoningen. Ons vermogen is geen cash en we kunnen dat geld dus niet inzetten voor investeringen. Om te kunnen investeren verkochten wij in 2007 ongeveer 700 woningen. In verband met de economische crisis zij we genoodzaakt onze investeringen dit jaar met 20% te temporiseren. Het is van groot maatschappelijk belang dat wij in de komende jaren kunnen blijven investeren. De investeringscapaciteit dient in tact te blijven en daar waar mogelijk te worden versterkt, bijvoorbeeld door fiscale maatregelen.

Betaalbaar wonen

Woningcorporaties brengen huurders een huur in rekening die ongeveer 70% bedraagt van wat is toegestaan. Om huurders betaalbaar te laten wonen wordt dus een generieke korting op de huur gegeven. De laatste jaren was de reguliere huurverhoging gelijk aan de inflatie. Er is veel voor te zeggen om de huren de komende jaren meer te laten stijgen dan de inflatie. De woningmarkt is hiermee gediend omdat het de doorstroming bevordert, en het vergroot de mogelijkheden van corporaties om te investeren. De Alliantie is groot voorstander van een geheel ander huurbeleid. De Alliantie doet mee aan het SEV-experiment *Huur op Maat*. Bij *Huur op Maat* hebben woningen een reële huurprijs. Afhankelijk van hun inkomen, komen huurders in aanmerking voor een korting op de huurprijs.

Uit een recente evaluatie van dit experiment blijkt dat op alle fronten positieve effecten worden bereikt. Ik geef u in overweging te pleiten voor een geheel ander huurbeleid, waarbij de ervaringen met *Huur op Maat* centraal staan.

Verhouding rijksoverheid - woningcorporaties

Met de zogenoemde brutering in 1995 is de financiële verzelfstandiging van corporaties geregeld en zijn subsidies in de volkshuisvesting overboord gezet. Met het ordenen van de verhouding tussen de rijksoverheid en de corporaties zou de brutering als het ware worden afgemaakt. Op 12 december 2005 stuurde voormalig minister Dekker een brief aan de Tweede Kamer over de ordening van de volkshuisvesting. Doordat minister Dekker in 2006 aftrad, werden de in haar brief geformuleerde uitgangspunten niet in wetgeving omgezet. Op 12 juni 2009 schreef voormalig minister van der Laan een brief aan de Tweede Kamer, waarin hij zijn visie over de relatie tussen de overheid en woningcorporaties formuleerde. De kern van beide brieven is dat corporaties private organisaties zijn die binnen publieke kaders werken. Er zijn corporaties die uit dit bestel willen treden. De Alliantie vindt dit een onverstandige en heilloze weg. Wij vinden dat het huidige stelsel vernieuwd moeten worden en de voorstellen in genoemde brieven bieden hiervoor een uitstekende basis. Een vernieuwd stelsel is niet gebaat bij zelfregulering, wel bij een versterkt intern toezicht. Wat voor het interne toezicht geldt, geldt ook voor het externe toezicht. Een volkshuisvestingsautoriteit dient met gezag en met voldoende sanctiemogelijkheden in opdracht van de minister toezicht op corporaties te houden. Bovenal wil ik benadrukken dat volkshuisvesting een regionale en lokale aangelegenheid is.

Kortom, ik wil benadrukken dat de investeringsmogelijkheden van corporaties tenminste op peil moeten blijven, het huurbeleid tegen het licht moet worden gehouden, waarbij alle huurders een reële huur betalen en alleen degenen die deze niet kunnen betalen, een korting krijgen. Tenslotte pleit ik voor het vernieuwen van de bestaande verhoudingen tussen de rijksoverheid en corporaties, waarbij het uitgangspunt van private organisaties die binnen publieke kaders opereren overeind blijft.

Ik wens u succes met het schrijven van uw verkiezingsprogramma en hoop dat deze brief hier een bijdrage aan levert. Ik ben uiteraard gaarne bereid mijn opvattingen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Jim Schuyt
Directievoorzitter de Alliantie