

‘Corporaties hebben veel te lang op zelfregulering gehamerd’

Hectische tijden heeft Vincent Smit in zijn vijf jaar als hoofdredacteur van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting beleefd. Met volop ruzie en conflict in en tussen de corporatiesector en de politiek over het wonen, de stedelijke vernieuwing en de veertig krachtwijken. Waarbij het vooral over geld, taken, bevoegdheid en verantwoordelijkheden ging. Bij zijn vertrek blikte hij terug op een uitermate roerige periode, waarvan het einde nog niet in zicht lijkt.

Eric Harms

Freelance journalist

Op het eerste halfjaar na is Vincent Smit altijd betrokken geweest bij het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting. Achteneenhalf jaar als redactielid, en sinds 1 januari 2004 als hoofdredacteur. Dat stokje nam hij destijds over van Jan van der Moolen, algemeen directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het bleek een tijdrovende klus, naast zijn reguliere werk als lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool en projectleider van de VROM-raad, zo erkent hij. Maar daardoor niet minder boeiend. Want na een periode van relatieve stilte in de sector, vooral veroorzaakt door de liberale wind die waaide en bewindslieden die voor woningcorporaties nauwelijks nog een toekomst zagen weggelegd, heeft Smit met eigen ogen kunnen waarnemen hoe het thema volkshuisvesting na de millenniumwisseling weer omhoog klauterde op de politieke agenda.

“Ten eerste is het vraagstuk van de slecht functionerende woningmarkt veel steviger in de belangstelling komen te staan. De teneur van de nota Mensen Wensen Wonen van toenmalig VVD-staatssecretaris Remkes was toch dat

de grote problemen waren opgelost en de mensen voldoende keuzevrijheid hadden en dus ook zelf wel hun boontjes konden doppen. Dat verhaal laat zich nu niet meer vertellen. En in de tweede plaats is er, onder invloed van het veranderende en zich verhardende maatschappelijke klimaat, veel meer aandacht gekomen voor zaken als nabijheid, geborgenheid, zekerheid, sociale veiligheid en leefbaarheid. Het welbevinden van mensen in hun eigen wijken en buurten is veel meer centraal komen te staan. Sociale cohesie werd een belangrijk thema. Wat natuurlijk ook te maken heeft met de toegenomen gevoelens van onzekerheid en onveiligheid bij burgers na elf september 2001 en de naweeën van de Fortuyn-beweging.”

Twee sporen

De relatie tussen de politiek en de woningcorporaties heeft zich in die twee sporen mee ontwikkeld. “In de nota van Remkes en zeker in het voorportaal daarvan, werden corporaties eigenlijk louter gezien als hulpconstructies tussen overheid en burger, waarvan het nog maar de vraag was of die moesten blijven bestaan. Remkes liet zich in dat kader zelfs een keer ontvallen dat, als de woningcorporaties niet zouden hebben bestaan, hij niet degene zou zijn die ze opnieuw zou uitvinden. Corporaties werden in die tijd vooral gezien als een obstakel in de interactie tussen burger en de overheid. Voor het maatschappelijk middenveld was geen ruimte. Of de overheid regelt het of de burger regelt het; dat



was het denkkader van de nota van Remkes. Ook daarin is verandering gekomen. Je zou kunnen zeggen dat het maatschappelijk middenveld tussen burger en overheid een revival beleeft. Daardoor worden een heleboel opgaven weer in de schoot gedeponneerd van onder andere de woningcorporaties. Je zult maar corporatiebestuurder zijn vandaag de dag. Dan worden er voortdurend claims op je gelegd, aan de voordeur, via de achterdeur, aan de bovenkant en aan de onderkant. Iedereen wil iets van je. Je moet presteren, je moet je geld netjes uitgeven, je moet een rol spelen in het maatschappelijk debat, et cetera. Al die maatschappelijk middenveldorganisaties hebben in een relatief kort tijdsbestek een even brede als volle agenda opgelegd gekregen. Zie daar maar eens op adequate wijze mee om te gaan, zodanig dat iedereen tevreden wordt gesteld."

Aan de deur geklopt

Niet dat Smit nu zoveel medelijden heeft met de corporaties. "Corporaties hebben dankzij hun vermogen, hun woningbezit en hun positie in de samenleving als maatschappelijk ondernemer de noodzakelijke massa om het spreekwoordelijke deukje in een pakje boter te kunnen slaan. Het is dus niet meer dan logisch dat zij worden aangesproken op hun maatschappelijke verantwoorde-

lijkheid. Dat is gewoon hun *core business*. Dat er bij corporaties zo vaak en zo hard aan de deur wordt geklopt, is volstrekt terecht. Hoewel je soms vraagtekens kunt zetten bij de breedheid van taken en verantwoordelijkheden waarvoor corporaties verantwoordelijk worden gehouden, zouden zij zich pas echt zorgen moeten maken als er niet aan de deur zou worden geklopt." Die zorg is sinds de presentatie van het regeerakkoord van het Vierde kabinet Balkenende van 6 februari 2007 volstrekt overbodig. Want volgens Smit is er niet eerder een regeerakkoord geweest waarin corporaties zo centraal zijn gesteld als in dat stuk. Dat heeft voor een belangrijk deel te maken met de greep in de corporatiekas die de politiek voor ogen stond. Begrijpelijk, vindt Smit.

"Want corporaties zijn een andere partij in het maatschappelijk middenveld dan partijen in bijvoorbeeld zorg en welzijn, onderwijs en sport. Corporaties hebben vermogen. De bruteringsoperatie heeft hen iets opgeleverd waar destijds, in 1995, niet aan werd gedacht, namelijk dat er ook wel eens winst gemaakt zou kunnen gaan worden. Iedereen maakte zich druk over de effecten van een eventuele min in het vermogen en niet over de gevolgen van een mogelijke plus in het vermogen. Nu die plus er zo evident is, moet je niet raar staan te kijken

Vincent Smit: 'Er zijn tal van sympathieke, leuke en goede corporatieprojecten in uitvoering om op buurniveau het leven prettiger en draaglijker te maken. We moeten ons dus niet laten verblinden door dat schaakspel aan de bovenkant van het strijdtoneel en dan denken dat er aan de onderkant niets meer gebeurt' (Foto Gerard-Jan Vlekke)

'Op wat schaars is moet je zuinig zijn'

Onafhankelijkheid en gedegenheid. Dat zijn de twee leidende principes die Vincent Smit als hoofdredacteur van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting van meet af aan hoog in het vaandel heeft gehouden. En dat moet wat hem betreft vooral ook zo blijven.

"Het is een groot goed dat de artikelen in dit vaktijdschrift niet gelinkt zijn aan de institutionele belangen van een partij of vereniging", aldus Smit. "We hebben ons nooit willen laten gebruiken als spreekbuis van bijvoorbeeld Aedes of het ministerie van VROM door een heleboel kopij als reclamemateriaal klakkeloos in het blad te publiceren. Dat heeft alles te maken met ons tweede streven, namelijk dat we onze lezers van degelijke en betrouwbare informatie willen voorzien. Daarom zijn ook onderzoek en wetenschappelijke onderbouwing vaste componenten van het blad. Ik ben ervan overtuigd dat dit zo zal blijven."

Temeer omdat zij die combinatie van onafhankelijkheid enerzijds en gedegenheid anderzijds al vanaf dag één van het bestaan van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting hoog in het vaandel heeft gestaan en ook door de lezers zeer worden gewaardeerd. "In de volkshuisvesting is aan afhankelijke blaadjes geen gebrek, terwijl het aantal onafhankelijke tijdschriften juist een schaars goed is. En op wat schaars is moet je zuinig zijn. Dat is van meet af aan de missie van het tijdschrift, waaraan redacteurs soms tot vermoeiens toe elkaar aan helpen herinneren."

Meer differentiatie

Toch zou het goed zijn als het tijdschrift op een aantal punten de koers bijstelt, denkt Smit. "Het imago is toch ook een beetje dat er vooral veel gedegen standaardartikelen van vier tot vijf pagina's worden gepubliceerd. Het is behoorlijk degelijk en zo van de gestampte pot dat lezers af en toe verzuchtten: mag het ook iets leuker zijn om te lezen? Daarmee wil ik niet beweren dat het blad moet worden 'opgepimpt'. Maar wat meer differentiatie in het soort artikelen is wel degelijk mogelijk. Dat laat zich in mijn ogen goed verzoenen met de twee eisen van gedegenheid en onafhankelijkheid. Toen ik aantrad, had ik ook al het gevoel dat wij dat wat meer moesten doen. Ik maak mijzelf wijs dat er op dat punt ook wel enige vooruitgang is geboekt. Maar tegelijkertijd vind ik dat wij daar nog wel even mee moeten doorgaan. Het is nog niet klaar."

Liefdewerk

Met zijn vertrek als hoofdredacteur zet Smit een punt achter een mooie tijd. "Het is een goed moment om het over te dragen. Wat me overigens ook de nodige tijd zal opleveren. Dat is immers het bijzondere van dit blad, dat het op niet-economische basis bestaat. De redactie bestaat uit vrijwilligers; alleen de redactiesecretaris/eindredacteur is een betaalde kracht. Ook in deze verzakelijke wereld blijkt het dus wel degelijk mogelijk om een tijdschrift te draaien met een redactie die 's avonds na het werk nog even via een paar files nog wat gaat vergaderen en kopij bekijken. Ik zou desondanks willen dat het tijdschrift een wat steviger financieel-economische grondslag kan worden gegeven. Want het drijft nu wel heel erg op het enthousiasme en de betrokkenheid van de redacteurs." Overigens hoopt Smit dat dit er niet toe zal leiden dat de titel van het blad wordt aangepast. "Ik zou de titel willen handhaven: tijdschrift voor de volkshuisvesting. Want volkshuisvesting gaat over veel meer dan alleen het huisvesten van de doelgroep, de mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Alle mensen die in Nederland wonen, of ze nu anderhalf keer modaal verdienen of drie keer of het minimuminkomen hebben, behoren tot het Nederlandse volk dat huisvesting behoeft. Wie dat niet vindt, maakt een onderscheid tussen 'volk' en 'niet-volk'. Met de term volkshuisvesting is niets mis."

dat de politiek niet alleen in jou geïnteresseerd is omdat je maatschappelijk betrokken bent, maar ook vanwege de pecunia die je hebt."

Niet proactief genoeg

Daar komt bij dat corporaties te lang hebben verzuimd om aan te geven hoe ze dat geld in het maatschappelijk belang zouden inzetten. "De woningcorporaties hebben niet proactief genoeg gehandeld. Er zijn meer dan genoeg signalen verzonden in de periode van 2003 tot 2006 dat het wel eens de verkeerde kant op zou kunnen gaan als de corporaties niet veel meer werk van het mat-

chen van taken en middelen zouden maken. Zelfs zeer expliciet toen Pieter Winsemius als interim-minister werd aangesteld. Toen heeft Aedes weliswaar als de wiede-weerga het Antwoord aan de Samenleving in elkaar gedraaid. Maar op dat moment was de geest eigenlijk al uit de fles. Want in de verkiezingsprogramma's van de PvdA, het CDA en de VVD stonden al forse bedragen ingeboekt. Het was duidelijk dat de politiek even bij de corporaties zou langskomen om geld op te halen. Ik ben er echt van overtuigd dat dat niet gebeurd zou zijn als de corporaties twee jaar eerder, in 2003 of 2004, zelf waren



gekomen met een authentiek voorstel voor een goede mix tussen verantwoordelijkheden en financiële bijdragen van corporaties en de rijksoverheid."

"Als VROM-raad hebben we in die tijd daar ook een advies over uitgebracht, 'Omgaan met overmaat', waarin werd gepleit voor een investeringsmaatschappij stedelijke vernieuwing, als vehikel voor collegiale financiering tussen rijke en arme corporaties. Maar dat werd toen nog weggelachen. Wij waren er ook eigenlijk te vroeg mee. We hadden het bij wijze van spreken nog een jaar in de kast moeten laten liggen, want de nadruk lag in die tijd nog veel teveel op zelfregulering. De corporaties hebben veel te lang op de Z van zelfregulering gehamerd en zagen dat hele matchingsverhaal teveel als een inbreuk op de autonomie. Uiteindelijk is het daardoor fout gelopen. Ik vind het ronduit treurig hoe er in 2007 een wedstrijd werd gespeeld die in de eerste plaats allang gespeeld had moeten zijn, en ten tweede ook nog eens resulteerde in een enorm vertrouwensconflict tussen politiek en sector. Dat kun je niet bepaald een goede basis noemen om samen aan de grote volkshuisvestelijke opgaven te werken."

"Van beide kanten is met heftige retoriek en soms zelfs puur demagogisch op elkaar ingehakt. De verwijten vlogen over tafel heen als zou men alleen aan zichzelf en dus niet aan de samenleving denken. Dat is geen manier van praten, van allebei de kanten niet. Vervolgens is door de invoering van de integrale vennootschapsbelas-

ting voor corporaties geld opgehaald voor de algemene middelen. Dit is geen activeren, maar afromen. Dit heeft de onderhandelingen tussen de corporatiesector en Vogelaar verder getroubleerd."

De relatie is nog altijd slecht, maar van een nieuwe minister van Wonen, Wijken en Integratie én een nieuwe voorman van Aedes mag verwacht worden dat de partijen weer met elkaar rond de tafel gaan zitten. "Ze zullen wel moeten", aldus Smit. "Er zijn teveel onderwerpen waarover ze met elkaar tot zaken moeten komen."

Verbreiding van taken

Een geluk bij een ongeluk is volgens Smit dat het geruzie op landelijk niveau het werk op lokaal niveau nauwelijks heeft beïnvloed. "Voor de mensen die het echte werk doen op wijk- en buurniveau is het *business as usual*. Daar is ook allang sprake van een verbreding van taken. Corporatiemedewerkers beperken zich niet meer tot het verhuren en beheren van de woning, maar zijn veel breder in de lokale samenleving actief. Er zijn tal van sympathieke, leuke en goede corporatieprojecten in uitvoering om op buurniveau het leven prettiger en draaglijker te maken. We moeten ons dus niet laten verblinden door dat schaakspel aan de bovenkant van het strijdtoneel en dan denken dat er aan de onderkant niets meer gebeurt. Het zijn gewoon twee werelden. Dat verklaart ook waarom het imago van corporaties op lokaal niveau vele malen beter is dan op nationaal niveau."

"De stedelijke vernieuwing is in woord maar nog niet helemaal in daad bevrijd van het dogma: fysiek, fysiek en nog eens fysiek"

(Foto: Flip Franssen / HH)

Genoeg is het overigens nog niet wat er allemaal op lokaal niveau gebeurt. "De stedelijke vernieuwing is in woord maar nog niet helemaal in daad bevrijd van het dogma: fysiek, fysiek en nog eens fysiek. Dat dogma heeft vrij lang overheerst en ook het denken hierover en de verdeling van geldstromen beïnvloed."

Sociaal was daarom ook het centrale thema in het advies Stad en Stijging van de VROM-raad. "Het derde trapje van de stedelijke vernieuwing", typeert Smit. "Naast de fysieke ingreep en de horizontale sociale oriëntatie, die zich met name richt op de leefbaarheid in wijken en buurten, is er namelijk ook nog de verticale, sociale oriëntatie. Op het moment dat jouw kinderen het niet goed doen in het onderwijs en jij geen vooruitgang kunt boeken in je werk en in je woonsituatie, dan heb je evengoed een probleem. Dus moeten er meer mogelijkheden worden gecreëerd om mensen vooruitgang te laten maken in de stad, zowel op het gebied van onderwijs als op dat van wonen en werken. Dat is het idee achter Stad en Stijging. En we merken nu ook dat corporaties bezig zijn om dat idee, dat concept te instrumenteren en te operationaliseren. Hetzelfde gebeurt in de steden. Het aantal wethouders dat de stad typeert als emancipatiemachine, neemt hand over hand toe. Nu de uitvoering nog." Het advies van de VROM-raad heeft zijn effect niet gemist, denkt Smit. "Nu zul je steeds minder mensen tegenkomen die fysiek helemaal bovenaan aan de agenda zetten. Vandaag de dag is het *bon ton* om te zeggen dat het niet alleen om stenen stapelen gaat. In dat opzicht heeft iedereen zijn lesje goed geleerd. Er is een soort algemene consensus: het gaat ook en misschien wel met name om de sociale opgave. Maar dat moet nog wel heel wat concreter worden gemaakt. Het valt wat mij betreft nog te bezien of de dominantie van het sociale aspect bij het begin van de aanpak van de veertig krachtwijken ook in de uitvoering daadwerkelijk stand houdt. De spelers met geld en macht, corporaties en gemeente, zijn immers ook nu weer via convenanten aan elkaar verbonden en spelen evenals in de stedelijke vernieuwing ook in de veertig wijken een centrale rol. De vraag is of daarmee niet ook weer fysiek de boventoon gaat voeren in plaats van sociaal. Ook al omdat alleen VROM erbij betrokken lijkt en geen van de andere departementen en er evenmin sprake is van een programma maar eerder van een verzameling projecten. Dat zou anders moeten: veel breder in zijn aanpak en veel meer op de langere termijn gericht."

Koopsector is reservaat aan het worden van 40+-huishoudens



"Het wordt steeds belangrijker om een goed antwoord te formuleren op vragen over de toegankelijkheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van de Nederlandse woningmarkt"

(Foto: Rob Niemantsverdriet)

Weg gedefinieerd

De slecht functionerende woningmarkt is in dat opzicht een forse belemmering, die Smit dan ook grote zorgen baart. "De wijkenaanpak richt zich heel erg op de concrete situatie in de veertig krachtwijken. Maar de andere kant van de medaille, namelijk dat die wijken deel uitmaken van een stedelijke of een regionale woningmarkt, is in het kabinetsbeleid weg gedefinieerd. Het hele thema van de woningmarkt is uit het regeerakkoord gehouden. Dat is ook voor de wijkenaanpak vervelend. Wil je die namelijk goed van de grond krijgen, dan is het van belang dat mensen op de woningmarkt kunnen bewegen. Daar is geen sprake van. De woningmarkt zit totaal op slot. Door de discussie daarover niet over de volle breedte te willen voeren, zet het kabinet zichzelf al bij voorbaat op achterstand. En dat is toch wel heel raar." Vooral ook omdat de problemen op de woningmarkt groot zijn. Smit: "Het meest ernstige vind ik op dit moment dat de prijs-kwaliteitverhouding - hoeveel woning krijg je voor 100.000 euro - aanzienlijk is ver-



slechterd. Wij moeten in vergelijking met tien jaar geleden tot wel twee of drie keer meer euro's betalen voor dezelfde kwaliteit woning. Daar komt bij dat er door die prijsontwikkeling, en het feit dat huren en kopen zo verschillend worden behandeld, in welertermen gesproken een demarrage tussen huur en koop heeft plaatsgevonden. En de kopende fietser is vervolgens weg gedemarreerd en heeft daarmee een zo groot gat geslagen met de hurende fietser, dat het nauwelijks meer valt bij te halen. De woningmarkt is feitelijk in tweeën gespleten. Er functioneren nu twee autonome twee woningmarkten, want het is inmiddels vrijwel onmogelijk om de overstap te maken van huur naar koop. Dat is ook voor de koopsector een groot probleem. Want die krijgt te weinig vers bloed binnen. De koopsector is eigenlijk een reservaat aan het worden van 40+-huishoudens."

Het wrange van de huidige situatie is dat de onevenwichtigheid tussen kopen en huren in feite door de overheid is georganiseerd "De massieve vraagondersteuning in de koopsector, die het gevolg is van een ongelimiteerde hypotheekrenteaftrek is een veelvoud van de ondersteuning van de vraag in de huursector. Het is een misverstand dat vraagondersteuning in de koop- en de huursector even groot is. Het Centraal Planbureau heeft weliswaar becijferd dat de vraagondersteuning in beide sectoren circa veertien miljard euro kost, maar dit rapport

lijdt aan dubieuze vooronderstellingen (zie augustusnummer van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting-EH). De vraagondersteuning in de koopsector is én hoger én meer gericht op midden en hogere inkomens dan de ondersteuning in de huursector."

Niet nauwkeurig

De woningmarktdiscussie wordt volgens Smit ook geplaagd door de discussie over het scheve wonen: huurders met een hoog inkomen die in te goedkope huurwoningen zouden wonen. "Wie echt naar de cijfers kijkt, bijvoorbeeld naar de uitkomst van een studie die RIGO Research en Advies heeft verricht in het kader van het advies van VROM-raad over de woningmarkt (*Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans* - EH) ziet dat er veel huishoudens zijn met een lager middeninkomen. Wonen die scheef? Het hangt er maar vanaf wat je scheef noemt. Van de ongeveer drie miljoen hurende huishoudens heeft maar een klein deel een echt lage huurquote, waarbij 10 procent van het inkomen of nog minder aan de huur wordt besteed. Dan gaat het om zo'n 100 tot 200 duizend huishoudens. Het beeld dat wel eens geschetst wordt dat de sociale huursector twee maal te groot is en er in één miljoen sociale huurwoningen mensen wonen met een te hoog inkomen die dus profiteren, klopt gewoonweg niet. Mensen die dat beweren, kijken niet nauwkeurig genoeg."

Voor Smit staat vast dat vroeg of laat de fiscale behandeling van de koopsector op de schop zal moeten. "Het wordt steeds belangrijker om een goed antwoord te formuleren op vragen over de toegankelijkheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van de Nederlandse woningmarkt. En de discussie daarover moet over de volle breedte, dus zowel voor het huren als voor het kopen, worden gevoerd. Het is beter nu te kiezen voor een stapsgewijze verandering van aanpak dan als een struisvogel de kop in het zand te steken en te wachten tot de kosten verder geëxplodeerd zijn. Vergeet niet: het systeem kost nu al ruim 10 miljard per jaar. Daar koop je een bank mee op!"

Die kredietcrisis compliceert de zaak behoorlijk, erkent Smit. "Want zij brengt het risico met zich mee dat de zaak nog langer in beton gegoten blijft. Terwijl je natuurlijk ook kan stellen dat juist de kredietcrisis aantoont hoe hard het nodig is om tot verandering te komen. Want linksom of rechtsom: we zullen er niet aan kunnen ontkomen om op enig moment in te grijpen. Wat dat betreft valt er voor iedereen een duidelijke les te leren van de gang van zaken in de corporatiesector. Als je te laat ingrijpt, doet het altijd meer pijn."