

A portrait of Marien de Langen, a middle-aged man with glasses, wearing a grey checkered suit, a light blue shirt, and a striped tie. He is standing outdoors with his arms crossed, leaning against a blue metal mesh fence. The background is a blurred green landscape with trees.

Marien de Langen (Stadgenoot, De Vernieuwde Stad):
'Ideale corporatiesector speelt in op regionale verschillen'

Krapte, krimp, ontgroenen of vergrijzen. Ondanks de regionale verschillen is wet- en regelgeving afgestemd op de corporatiesector als geheel. "De corporatiesector bestaat nog steeds. De verschillen zijn inmiddels echter minstens zo wezenlijk als de overeenkomsten." Dit zegt **Marien de Langen**, bestuursvoorzitter **Stadgenoot** en voorzitter van **De Vernieuwde Stad**. Een gesprek over gemengde wijken en de aantrekkingskracht van de stad.

Marien de Langen, van huis uit opgeleid als weg- en waterbouwingenieur, wilde altijd al in de stadsvernieuwing werken. Na te zijn afgestudeerd als civiel planoloog aan de TU in Delft, werkte hij 24 jaar nagenoeg onafgebroken aan de stedelijke ontwikkeling en de stadsvernieuwing van Rotterdam. "Lastige wijken zijn altijd al mijn ding geweest."

In 2006 betrad Marien de corporatiesector en werd hij bestuursvoorzitter bij Mitros. "De samenhang tussen het sociale aspect enerzijds en de fysieke kant anderzijds heeft mij altijd enorm aangesproken. Ik was groot fan van de wijkaanpak. Niet om lekker integraal bezig te zijn, maar wel omdat in levens van mensen deze aspecten altijd verbonden zijn. Hun leven moet leidend zijn en niet hoe wij de wereld hebben georganiseerd."

Stadgenoot

In 2011 vervolgde Marien zijn carrière als bestuursvoorzitter bij Stadgenoot in Amsterdam. Waar zijn kennismaking met de corporatiesector in 2006 nog in relatieve rust plaatsvond, waren het in 2011 beduidend andere tijden. Aan de roep om meer efficiency en kostenbesparing in de sector heeft ook Stadgenoot gehoor gegeven, zegt Marien. "Na een reorganisatie hebben wij het aantal medewerkers met een kwart verminderd naar 300 medewerkers. Deels omdat we teruggaan naar de kerntaak en de werkzaamheden die we nog doen efficiënter, slimmer maar vooral klantgericht uitvoeren. Het resultaat is dat we kosten besparen en onze klanten en medewerkers tevredener zijn."

Gouden driehoek

Marien legt uit hoe dat werkt. "Ik geloof heilig in de gouden driehoek tussen bewonerstevredenheid, medewerkers-tevredenheid en efficiency. Als de bewonerstevredenheid toeneemt, verbetert de efficiency en neemt de medewerker-tevredenheid ook toe." Als voorbeeld noemt Marien het verhuurmutatieproces, dat op initiatief van zijn medewerkers is omgedoopt tot verhuisproces. "In een verhuisproces staat de huurder centraal en in een verhuurmutatieproces het systeem. Door met de focus op de bewoner naar processen te kijken, zie je snel hoe het beter kan. Ons verhuisproces leidt nu tot een hogere bewonertevredenheid en is bovendien veel efficiënter."

De Vernieuwde Stad

Naast bestuurder van de corporatie met ruim 30.000 woningen is Marien ook voorzitter van De Vernieuwde Stad, een groep van 26 grootstedelijke corporaties die samen meer dan veertig procent van alle sociale huurwoningen in Nederland in bezit heeft. "We delen nadrukkelijk een gezamenlijk gedachten-goed," licht Marien toe. "Dat is natuurlijk de klassieke volks-

huisvestelijke opgave, maar vooral onze aandacht voor gemengde wijken. Volkshuisvesting in Nederland is een brede voorziening voor heel grote groepen mensen. Het samenballen van ingewikkelde mensen is maatschappelijk onverstandig. Dat is ook de reden waarom we ons keerden tegen een algeheel verbod op investeringen in niet-DAEB als enige remedie om terug te kunnen gaan naar het domein van sociale huisvesting. Je ziet dat de Woningwet en de scheiding van DAEB/niet-DAEB in het bijzonder een soort sluitstuk is van een inmiddels al 'schandaallose' praktijk. De disciplinerende werking van de wet ontbreekt, wat overblijft is een enorme administratieve last die handenvol maatschappelijk geld kost."

Niet-DAEB maakt het verschil

Hij vervolgt: "De wetgever doet alsof het corporatiebestel in Nederland overal exact hetzelfde is. Dat klopt als je kijkt naar de kostprijs van een woning of de hoogte van sociale huren en de inkomens van de bewoners. Maar in kraptegebieden gaapt een enorm gat tussen beschikbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Of anders gezegd in het ene (krimp) gebied in Nederland kun je met een inkomen van € 28.000 al een woning kopen of huren in de vrije sector, terwijl je in een ander (overdruk)gebied meer dan € 50.000 nodig hebt om een woning te kunnen kopen of te huren in de vrije sector. Met niet-DAEB zou je in die gebieden het verschil kunnen maken. Daar heeft de wetgeving nu wat laten liggen. Het effect is dat er voor het middensegment te weinig wordt gebouwd."

Lokale verschillen

Dat Nederland groot is in lokale verschillen onderschrijft Marien. "Vanuit DVS hebben we lokalisering nadrukkelijk op de agenda gezet. De wet- en regelgeving negeert die verschillen, al is er nu wel weer wat meer ruimte voor leefbaarheid, dat lange tijd als buurtbarbecue-subsidie belachelijk is gemaakt. Stadgenoot gebruikt die ruimte voor wijkbeheerders, die een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid rondom complexen."

Banlieues

Boos wordt Marien als wordt gezegd dat leefbaarheid en krachtwijken niets wezenlijks hebben bijgedragen aan de volkshuisvesting en gemengde wijken. "Toen in Parijs de aanslagen plaatsvonden kwamen er direct filmpjes van de banlieues – de voorsteden van Parijs – op tv. Dat soort wijken hebben wij niet in Nederland. Natuurlijk mag je onze gemengde wijken niet als garantie zien – wij hebben ook een Mohammed B. gehad – maar onze sociaal gemengde wijken zijn een grote verdienste van woningcorporaties. Jammer genoeg is de stabiliserende rol die woningcorporaties in de stad hebben zwaar onderschat."

>>

Dé corporatiesector

Op de vraag of lokalisering betekent dat dé corporatiesector niet bestaat, zegt Marien: "Die bestaat wel degelijk, maar de verschillen zijn inmiddels interessanter dan de overeenkomsten. De economische situatie in Nederland verschilt ook en daar zouden we als corporaties veel beter op aan moeten sluiten. Het feit is dat je in Amsterdam tien jaar moet wachten op een woning terwijl er in Doetinchem sprake is van een overschot. De burger maakt keuzes en trekt naar de grote stad. We moeten het met zijn allen zo organiseren dat het weer klopt."

Extra trek

Op de vraag of het extra bouwen in de stad de trek juist stimuleert, zegt Marien: "Feitelijk bouwen wij niet genoeg, maar toch blijven de mensen komen. Die trekken zich er niets van aan dat er weinig wordt gebouwd. De gemiddelde woningbezetting is gestegen. Het is lariekoek dat een goede internetverbinding op het platteland ervoor zorgt dat je voor werk niet in de stad hoeft te zijn. Als je er dan toch bent, dan is het ook handig om er te wonen."

Proefballonnen

Met de nieuwe Woningwet is de relatieve rust in de sector wedergekeerd. Ondertussen laten de politieke partijen met het oog op de verkiezingen in maart 2017 de eerste proefballonnen alweer los. Zo wil de SP de verhuurderheffing afschaffen en de huren uiteindelijk met 400 euro per jaar verlagen. "Dat klinkt sympathiek, maar als ik mocht kiezen dan zou ik inzetten op beschikbaarheid. Liever meer sociale huurwoningen dan bestaande huurwoningen in prijs verlagen. Betaalbaarheid is uiteraard belangrijk, maar altijd nog beter geborgd dan beschikbaarheid."

Buitenlandse corporaties

DVS kijkt ook naar business modellen van buitenlandse corporaties. Mankeert er dan wat aan het onvolprezen Nederlandse corporatiebestel? "Feit blijft dat wet- en regelgeving ons steeds opnieuw uitdaagt. Blijft het bij de Woningwet of gaat er nog meer veranderen? Wij vinden het verstandig om naar business modellen te kijken in andere landen. In Duitsland is er bijvoorbeeld geen onderscheid tussen sociale en commerciële verhuurders. Daarmee is de regeldruk ook veel lager. Ik vind het minstens het overdenken waard of dit ook in Nederland toepasbaar is. Het zou in totale zin beter aansluiten in de eigen regio."

Regionale verschillen

Op de vraag hoe de corporatiesector er over tien jaar uitziet, zegt Marien: "Ik denk dat we dan ongeveer dezelfde sector hebben, misschien een beetje kleiner. We hebben vijftien jaar gedaan over deze nieuwe Woningwet en radicale koerswijzigingen zie ik niet snel gebeuren. Ik verwacht geen grote



schaalvergrotingen meer, hooguit wat noodzakelijke fusies tussen kleine corporaties."

Hij vervolgt: "Mocht ik overigens de sector zelf naar mijn hand kunnen zetten, dan zou ik inzetten op de invoering van regionale verschillen. Ik zou ruimte maken in de landelijke wetgeving en regio's zelf hun volkshuisvestelijk beleid laten uitvoeren. Een samenspel van gemeenten, woningcorporaties en huurderverenigingen, toegespitst op de regionale vraag. Daar is uiteindelijk iedereen meer mee gebaat dan met de huidige uniforme regelgeving uit Den Haag." ■