



Minister Stef Blok:

'Ik ben een groot fan van woningcorporaties'

De nieuwe Woningwet is de grootste hervorming van de corporatiesector sinds de bruteringsoperatie. De grootste hervormer is onbetwist minister **Stef Blok** voor **Wonen en Rijksdienst**. "Ik ben een groot fan van woningcorporaties," zegt hij tegen *CorporatieGids Magazine*. Maar een fan is pas tevreden als het kampioenschap is behaald. Wat moeten woningcorporaties daarvoor nog doen?

Stef Blok. Achter zijn bureau in Den Haag hangt prominent een voetbalshirtje met zijn naam erop. Niet van een club uit zijn geboorteplaats, want dat is Emmeloord.

Wooncarrière

“Emmeloord doet op de één of andere reden altijd een belletje rinkelen,” zegt Blok, als hij het gesprek start en de woongeschiedenis van zijn ouders en zichzelf toelicht. “Mijn ouders huurden in de jaren zestig een woning in een flat van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders. Mijn vader was ingenieur bij het waterbouwkundig laboratorium en mijn moeder lerares. ‘Eerst huren en sparen en daarna een huis kopen met maximaal zeventig procent hypotheek’, luidde het credo. Een logische wooncarrière vindt de minister die laat weten dat hij dezelfde route als zijn ouders heeft bewandeld. “Tijdens presentaties vertel ik dat ook. Een groot deel van mijn toehoorders knikt dan instemmend.”

Fan

Het persoonlijke verhaal zet de grote hervormer in een ander perspectief. “Ik moest wel ingrijpen,” zegt de minister terwijl hij verwijst naar de excessen die de corporatiesector hebben geteisterd, “maar ik ben nog steeds een groot fan van woningcorporaties. Het is ontzettend Hollands en een mooie traditie uit de tijd dat katholieke, protestants-christelijke, socialistische en liberale corporaties gezamenlijk voor goede huisvesting van mensen met een kleine portemonnee zorgden.”

Goedkope scheefwoners

Een fan is pas tevreden als de kampioensschaal kan worden getoond op het bordes. Zover is de corporatiesector nog niet, constateert de minister. “De traditie van huisvester van mensen met een kleine portemonnee moet daarvoor voor 500.000 woningen in ere worden hersteld,” zegt Blok en doelt op de scheefwoners die goedkope huurwoningen gijzelen. “Als je enerzijds een enorme wachtlijst hebt en anderzijds een half miljoen goedkope scheefwoners die van een lekkere lage huur kunnen genieten, dan doe je iets niet goed. De voorraad is niet te klein, de samenstelling is verkeerd.”

Vraag van vandaag

Over die samenstelling zegt de minister: “Veertig procent van het corporatiebezit bestaat uit eengezinswoningen, terwijl tachtig procent van de doelgroep bestaat uit een- en tweepersoons huishoudens. Verkoop de eengezinswoningen aan pensioenfondsen of beleggers en gebruik de opbrengst om woningen te realiseren waar de doelgroep echt om zit te springen. Corporaties doen hun doelgroep nu echt te kort door de oude woningvoorraad vast te houden.”

NOM en EPV

Naast het beter afstemmen van de woningvoorraad op de

vraag hebben corporaties ook een opgave in het energiezuinig - of beter nog - energieneutraal maken van hun bezit. Het NOM-project De Stroomversnelling, waar woningen worden gerenoveerd tot volledig elektrische woningen, is misschien wel het bekendste initiatief in de corporatiesector. Maar voor hoe lang nog vragen de initiatiefnemers zich af, nu de minister de EPV-vergoeding ook aan NOM-initiatieven wil verstrekken die nog wél gebruik blijven maken van aardgas of aansluiting op het warmtenet. “Ik zit met De Stroomversnelling aan tafel, maar ook met Aedes en andere aanbieders van NOM-woningen. Aedes zegt: bied ons meer mogelijkheden en andere aanbieders zeggen dat ze ook NOM-woningen kunnen leveren. De voorwaarde voor de EPV is wel dat de woning tenminste hetzelfde teruglevert als dat ze gebruiken. Nederland wordt er beter van wanneer het toepassen van meerdere technieken tot een toename van het aantal NOM-woningen leidt. Andersom geredeneerd: Ik heb veel respect voor De Stroomversnelling, maar het kan niet zo zijn dat we één techniek het alleenrecht geven. De energiebesparingsopgave is enorm en we moeten daar in Nederland nog een grote slag mee maken. De Stroomversnelling is gangmaker, maar dat moet niet leiden tot uitsluiten van andere initiatieven.”

Verwondering

Ondanks dat de minister fan is van woningcorporaties, herkent hij zich niet in het beeld dat andere landen louter met bewondering naar onze corporatiesector kijken. “Als ik buitenlandse beleggers uitleg dat één op de drie Nederlanders in een sociale huurwoning woont, krijg ik eerder reacties van verwondering dan bewondering. Jullie behoren toch tot de rijkste landen? Waarom wonen welvarende Nederlanders dan in sociale huurwoningen?”

Oneerlijk speelveld

Hij vervolgt: “Met de nieuwe Woningwet is het oneerlijke speelveld waarin corporaties opereerden verleden tijd. Een goede zaak, want volgens berekeningen van de algemene rekenkamer hebben de woningcorporaties in het midden- en dure huursegment anderhalf miljard euro verspild. Corporaties konden goedkoop grond kopen voor hun activiteiten in de vrije sector en deden dat bovendien met staatsgarantie. En alsnog ging het bij sommige corporaties fout, met miljoenen verliezen tot gevolg.”

“Ondertussen lieten commerciële investeerders en onze eigen pensioenfondsen de Nederlandse woningmarkt links liggen,” vervolgt Blok. “Nu woningcorporaties door de wet bekrachtigd weer puur voor sociale woningbouw zijn, keren de kansen voor beleggers en pensioenfondsen. Uitzondering op het ‘niet-DAEB, niet doen’ credo van het advies van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn de gemengde

>>

wijken in herstructurering of krimpgebieden. Als de markt het daar niet oppakt, kunnen corporaties dat nog steeds doen. En in hun gescheiden niet-DAEB tak kan dat natuurlijk ook.”

Scheiding

Dat scheiding van DAEB/niet-DAEB juist ten koste zou gaan van de gemengde wijken, wil er bij de minister ook niet in. “Onzin, het gemengd zijn van een wijk hangt niet af van wie eigenaar is van de niet-DAEB woningen. De vrije sector huurwoningen staan tussen de sociale huurwoningen en koopwoningen in en kunnen prima in eigendom zijn van een ander. Corporaties doen er goed aan nu van de marktomstandigheden te profiteren en niet-DAEB bezit te verkopen. Bij die verkoop kunnen ze ook nog voorwaarden stellen als ze dat willen, bijvoorbeeld over toekomstige huurstijgingen. Zo krijg je juist een gemengde wijk en speel je geld vrij voor het aanpassen van je woningvoorraad aan de vraag van vandaag en morgen.”

Grondposities

Nu de woningmarkt aantrekt, zien gemeenten hun kans schoon om grondposities tegen de hoogste prijs te verkopen. Op de vraag of corporaties daarbij achter het net vissen, zegt de minister: “Je ziet dat gemeenten traditioneel dertig procent van grond-

Ik bereid momenteel een wijziging voor waardoor gemeenten straks grondposities kunnen toewijzen voor vrije sector huur. Op die manier wordt het voor marktpartijen eenvoudiger om in dit segment actief te worden.”



“Ik bereid momenteel een wijziging voor waardoor gemeenten straks grondposities kunnen toewijzen voor vrije sector huur. Op die manier wordt het voor marktpartijen eenvoudiger om in dit segment actief te worden.”

posities aanwijzen voor sociale woningbouw en zeventig procent voor projectontwikkelaars van koopwoningen. Volgens prognoses die we samen met Aedes en Bouwend Nederland hebben opgesteld, wordt de minste groei verwacht in de sociale huur, een forse groei in koop en maar liefst een verdubbeling in de vrije sector huur. Dus niet corporaties, maar investeerders in vrije sector huurwoningen zouden als antwoord op de vraag eerder achter het net vissen.

Grote en kleine corporaties

Alhoewel het aantal corporaties de afgelopen jaren door fusies sterk is gekrompen, zijn de verschillen tussen grote en kleine corporaties nog steeds enorm. Een minimale onder- of maximale bovengrens ziet de minister echter niet zitten. “Nee, daar wil ik ook niet in sturen. In de Woningwet sturen we wel op lokale inbedding van de corporatie in één

>>

woningmarktregio. Binnen die regio moeten de corporaties samen met de gemeenten en belangenhouders invulling geven aan de woonvisies.”

Kruidvat-malletje

Het landelijk opleggen van een franchise-model voor corporaties – ook wel eens het Kruidvat of Burger King concept genoemd – ziet Blok evenmin gebeuren. “Aedes heeft grote stappen gemaakt met het transparanter maken van prestaties en bedrijfslasten van corporaties. Dat leidt ertoe dat bestuurders en hun RvC’s kritisch kijken hoe hun prestaties zich tot anderen verhouden. Ik kan me wel voorstellen dat corporaties elkaar steeds meer zullen opzoeken en samenwerken, bijvoorbeeld op het gebied van administratie of ICT, maar het lijkt me niet goed wanneer er een Kruidvat-malletje komt waar alle woningcorporaties in moeten passen. Dan sluipt luiheid en gemakzucht erin. Ook de corporatiesector heeft behoefte aan eigenwijze uitdagers: ‘kijk collega-corporaties, zo kan het ook’.”



“Ik krijg nog regelmatig de vraag van bestuurders of ze nou wel of niet moeten ingaan op het verzoek van de gemeente om een zwembad of bibliotheek te bouwen.”

Dat de Woningwet het speelveld voor eigenwijze uitdagers wel beperkt, beaamt de minister. “Ik krijg nog regelmatig de vraag van bestuurders of ze nou wel of niet moeten ingaan op het verzoek van de gemeente om een zwembad of bibliotheek te bouwen. Ik antwoord steevast: ga samen naar de gemeenteraad en laat alle burgers eraan meebetalen. Waarom moet een bibliotheek, zwembad of winkelcentrum alleen uit de portemonnee van de sociale huurder betaald worden? Het aanscherpen van wet- en regelgeving is dus nodig geweest om tegenwicht te bieden en om oneigenlijk gebruik van investeringsgelden met staatsgarantie te voorkomen.”

Volgend kabinet

Op de vraag of de minister in een volgend kabinet – mocht de situatie zich natuurlijk voordoen – minister voor Wonen en Rijksdienst blijft, zegt hij: “Ik vind het ontzettend leuk dat we maatregelen hebben kunnen treffen om de vastgelopen woningmarkt weer vlot te trekken. Dat kon ik doen doordat er in het regeerakkoord goede afspraken zijn gemaakt. Ik heb daardoor stappen kunnen zetten, dat is voor mij wel een voorwaarde. Iedereen realiseert zich dat er straks vier partijen nodig zijn om te kunnen regeren. Met vier partijen is het moeilijk om afspraken te maken. We zullen zien, maar zeker is dat ik niet tot mijn pensioen minister zal blijven.” ■