



Column

Blinde vlekken in Woonvisies

De herziene Woningwet heeft het belang van gemeentelijke en regionale Woonvisies versterkt. De gemeente wordt geacht het kader te scheppen voor de prestaties die de woningcorporaties zullen leveren. De woningcorporaties moeten maar afwachten welke accenten de gemeente legt en in welke termen deze accenten worden gegoten. Wanneer we de meeste recente Woonvisies bekijken, vallen ons enkele structurele blinde vlekken op: informatie die woningcorporaties zouden willen verkrijgen, maar die stelselmatig ontbreekt.

Allereerst heeft minister Blok onlangs veel verwarring gezaaid in zijn brief aan de Tweede Kamer over de 'indicatieve bestedingsruimte' die de corporaties in elke gemeente zouden hebben. De minister gaat uit van corporaties die elk tot het gaatje gaan bij het lenen van geld ter financiering van investeringen. De WSW-criteria, geldend voor individuele corporaties, worden nu van toepassing verklaard op de hele sector. Dit zou de robuustheid en de flexibiliteit van de sociale huursector aanzienlijk beperken. De verdeling van het corporatiebezit bepaalt volgens Blok de verdeling van de investeringsruimte. Dit is in strijd met zijn eigen beleid, dat de nieuwbouwinvesteringen van corporaties koppelt aan één woningmarktregio. Als deze regio's eenmaal zijn vastgesteld, heeft dat grote gevolgen voor de investeringsruimte per gemeente van elke corporatie. In dit stadium tasten zowel gemeente als corporatie geheel in het duister waar het de financiële ruimte voor nieuwbouwinvesteringen betreft.

Een tweede blinde vlek is de omvang van de doelgroep van beleid in elke gemeente en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroep. Door de instroom van statushouders en studenten is de omvang van de doelgroep vooral in de steden onderhevig aan een grote dynamiek. De doelgroep van beleid is deels gehuisvest in de koop- en de commerciële huursector, alsmede de heterogene categorie 'Bewoonde andere ruimte'. Woningzoekende leden van de doelgroep zijn aangewezen op de sociale huursector, met name de woningen met een huur onder de aftoppingsgrens (passendheidstoets) en op de categorie 'Bewoonde andere ruimte', bijvoorbeeld via het delen van een zelfstandige woning door meer alleenstaanden. Ik ken geen Woonvisie die op dit punt actuele en valide kwantitatieve informatie geeft. Daardoor ontbreekt het zicht op de vraag hoeveel sociale huurwoningen er in de gemeente de komende jaren nodig zijn. IJkpunten voor het investeringsbeleid en het verkoopbeleid voor corporaties ontbreken.

Wat resteert is een fact free onderhandelingsproces tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, leidend tot een Woonvisie en prestatieafspraken, waaraan een feitelijke grondslag ontbreekt. Velen zullen dit niet betreuren. De afstand tussen papieren Woonvisie en gerealiseerde woningproductie is vermoedelijk groot, en van een betekenisvolle monitoring van het beleid komt in de praktijk weinig terecht. Waar de leden van de doelgroep van beleid hiervan het slachtoffer dreigen te worden, is vaak de impliciete hoop van de gemeente, dat de buurgemeenten wel zullen inspringen. Deze hoop is bijna altijd ijdel.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Systeem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft