



Interview met hoogleraar Marja Elsinga

Toekomst van het woonbeleid

Er zijn belangrijke wijzigingen in het woonbeleid in de maak. Zes hoogleraren beoordelen in de notitie 'Wonen 6.0' de voorgenomen wijzigingen en stellen er alternatieven tegenover. Stadswerk magazine ging in gesprek met een van de opstellers, Marja Elsinga, hoogleraar in Delft en Shanghai.

Veel woningcorporaties hebben de afgelopen jaren hun taak erg breed opgevat. De voorbeelden van een opgeknapt stoomschip (Rotterdam), tunnelaanleg (Deventer) en campusbouw (Maastricht) zijn alom bekend. Als reactie hierop wordt het taakveld sterk ingeperkt en worden verantwoordelijkheden van corporaties overgeheveld naar Rijk en gemeenten. Leefbaarheid was in de oorspronkelijke beleidsvoorstellen geen taak meer voor corporaties, maar is er nu toch aan toegevoegd. Elsinga

vindt dat een goede zaak, maar denkt dat er nog wel nadere invulling van het begrip nodig is. 'Veel dingen kunnen onder leefbaarheidsbeleid vallen. Bijvoorbeeld het aanstellen van een huismeester, graffiti verwijderen, maar ook vervanging van de woningvoorraad en het beruchte opgeknapte stoomschip vallen eronder te scharen. Ik vind dat het Rijk duidelijk moet aangeven wat er beslist niet onder valt, en dat het verder een kwestie van lokaal maatwerk is.'



Lokaal maatwerk

Voor dat lokale maatwerk is de gemeente nadrukkelijk in beeld. Meer dan voorheen krijgt de gemeente een sturende rol bij het vormgeven van lokaal woonbeleid; corporaties zijn meer de uitvoerende partij. Elsinga maakt zich zorgen over het gebrek aan expertise bij gemeenten op dit gebied. 'Bij veel gemeenten is een flinke inhaalslag nodig om de kennis op peil te krijgen. Een alternatief zoals uitbesteden is er niet. De gemeente is als democratisch gelegitimeerde instelling de enige partij die dit kan doen of moet aansturen.'

Het beheer van de openbare ruimte is ongetwijfeld een onderwerp dat veel aan de orde zal komen in de gesprekken tussen gemeente en corporatie. Het probleem is hier dat gemeenten veel hebben bezuinigd op het beheer en dat corporaties een terugtrekkende beweging maken. Elsinga noemt een voorbeeld. 'Ik was laatst op met studenten op excursie in de Schilderwijk in Den Haag. Een corporatie betaalde daar een extra vuilophaaldienst omdat er problematiek met zwerfvuil was. Daar zijn ze nu mee gestopt omdat het een taak van de gemeente hoort te zijn.' Op andere terreinen die raken aan leefbaarheid is een wisselend beeld te zien. Elsinga: 'Sommige corporaties voelen zich verantwoordelijk, andere niet. Denk bijvoorbeeld aan daklozenopvang, begeleiding rond huisuitzetting en sociaal beheer. Ik vind dat al deze zaken benoemd moeten worden als prestatieveld, zodat corporaties daarop beoordeeld en vergeleken kunnen worden.'

Kritiek op beleid van Blok

En het beleid van minister Blok, is dat het juiste antwoord op de ontwikkelingen op woongebied? Elsinga heeft met haar collega's in de notitie enkele fundamentele kritiekpunten op onder andere de novelle (beperkte wetswijziging) die Blok dit jaar naar het parlement stuurde. 'De minister eist een strikte scheiding tussen DAEB- (Diensten van Algemeen Economisch Belang, zoals sociale verhuur, red.) en niet-DAEB-activiteiten. Het is bijzonder ingewikkeld en tijdrovend om deze scheiding aan te brengen, terwijl de meeste corporaties maar in beperkte mate niet-DAEB-activiteiten uitoefenen. Mede om praktische redenen stellen wij voor om bijvoorbeeld 5 procent niet-DAEB-activiteiten in de bestaande voorraad toe te staan zonder ingewikkelde scheiding.' Maar er is nog een ander probleem met de

constructie van DAEB en niet-DAEB. 'Omdat DAEB-woningen worden belast met de verhuurdersheffing, ontstaat een perverse prikkel om zoveel mogelijk woningen onder het niet-DAEB-regime te laten vallen.'

'De minister gaat er wel erg makkelijk vanuit dat private partijen de commerciële projecten overnemen'

Elsinga is ook kritisch over de verwachtingen die Blok heeft van private investeerders. 'De minister gaat er wel erg makkelijk vanuit dat private partijen de commerciële projecten overnemen die corporaties afstoten. Zeker als het om projecten rond stedelijke vernieuwing gaat, zou je goed in de gaten moeten houden of dat ook echt gebeurt, en een alternatief achter de hand hebben als dat niet zo is. So-wieso speelt de kwaliteit van wijken nauwelijks een rol in het nieuwe beleid, terwijl er veel te doen is, zeker als corporaties zich steeds meer moeten richten op de doelgroep.'



▲ Marja Elsinga: 'Kwaliteit van buurten ontbreekt op de politieke agenda.'

Kind niet met badwater weggooien

Tenslotte vindt Elsinga dat de goede kanten van het huidige stelsel niet over het hoofd moeten worden gezien. 'Als hoogleraar in Shanghai zie ik veel Chinese projecten voorbij komen, met veel investeringen in sociale woningbouw. Men breekt zich daar het hoofd over hoe dat georganiseerd moet worden. Vergelijk dat eens met onze corporaties: krachtige organisaties die woonbeleid kunnen uitvoeren. Met de op handen zijnde veranderingen gaat veel macht weer terug naar de overheid, met een bijbehorende bureaucratische last. We moeten oppassen dat we niet het kind met het badwater weggooien.' ●

De notitie 'Wonen 6.0: Over de toekomst van de sociale huisvesting in Nederland' is via zoekmachines te vinden en te downloaden.