



Zwaartepunt ligt nog altijd bij de woningen

Woningcorporaties zijn sinds de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) private, maatschappelijke ondernemingen en varen een steeds zelfstandiger koers. Ze bouwen en verhuren niet alleen woningen voor lagere inkomensgroepen maar investeren ook in economische bedrijvigheid, onderwijs, stages maatschappelijk vastgoed et cetera. Hoe wenselijk is die verbreding van het werkveld van woningcorporaties? Tot hoever kan en mag de verantwoordelijkheid van woningcorporaties reiken?

"Het bieden van goede huisvesting aan lagere inkomensgroepen is de kerntaak van corporaties. Daarnaast investeren ze steeds meer in de leefomgeving en de kwaliteit van wonen en leven in de buurt. Dit heeft de samenleving ook van ze gevraagd. Het is lastig om precies aan te geven waar op dit punt de grenzen liggen. Het lijkt me niet verstandig als corporaties uitvoerende

taken van bijvoorbeeld welzijnsinstellingen volledig overnemen. Maar aan wonen gerelateerde sociale opgaven kunnen corporaties prima uitvoeren. Bemiddeling bij huurschulden of burenoverlast bijvoorbeeld. De corporaties in Futura hebben mensen in dienst die zich hier fulltime mee bezighouden. De investeringen in maatschappelijk vastgoed komen vaak een aantal ontwikkelingen in de wijk ten goede.

Corporaties kunnen met betrekkelijk weinig financiële middelen ook ontwikkelingen aanjagen. Er zijn overal in het land goede voorbeelden te benoemen. Zo loopt er in Breda een project waarin werklozen de kans krijgen om bij de corporaties of andere maatschappelijke organisaties, aan de slag te gaan. Bij gebleken succes kunnen ze doorstromen naar een reguliere baan. Samen met de Sportacademie stimuleren we Marokkaanse hangjongeren om te gaan sporten, om via die weg de relatie met de samenleving te herstellen. De corporaties hebben een woning ter beschikking gesteld waar ze elkaar kunnen ontmoeten.

We moeten de zaak ook in perspectief blijven zien. Het is waar dat corporaties de laatste jaren steeds meer zijn gaan investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Maar het zwaartepunt ligt nog altijd bij de woningen zelf. In 2008 is er volgens Aedes door de gezamenlijke corporaties 166 miljoen euro uitgegeven aan maatschappelijk vastgoed, en 139 miljoen euro aan leefbaarheid. Tegen 3,9 miljard euro in nieuwbouwwoningen en 4,1 miljard euro in woningverbetering en onderhoud.

Het juiste perspectief is ook belangrijk bij commerciële vastgoedontwikkeling en het bouwen van dure koop- en huurwoningen. Ik vind dat corporaties zich hier niet op grote schaal mee bezig moeten houden, en dat gebeurt ook niet. Maar soms vraagt een ontwikkeling wel om een mix. De opbrengsten van koopwoningen bijvoorbeeld zijn nodig om de opgave in de herstructurering te financieren. De gemiddelde kale huurprijs van woningen – verhuurd door bij Aedes aangesloten woningcorporaties – is 398 euro per maand."