



COEN TEULINGS

Corporatie opgesloten in een te klein hokje

Meneer Teulings, als plotselinge dalingen van de huizenprijzen de voornaamste oorzaak zijn van economische crises, waarom houden we die huizen dan zelf in bezit? Waarom verkopen we ze niet aan pensioenfondsen? Dan worden we huurder van ons pensioenfonds. Dat is veel veiliger." Deze vraag werd me gesteld op een conferentie in Londen over de crisis in de eurozone. Goede vraag, ik had eerlijk gezegd geen goed antwoord. Het is namelijk een heel goed idee, huren van je pensioenfonds. Dus waarom dat plan nog niet is uitgevoerd? Geen idee.

Nu ja, geen idee, dat is overdreven. Wie de Nederlandse woningmarkt kent begrijpt het wel. Het fiscale stelsel bevoordeelt kopen nog steeds boven huren. Maar het heeft ook te maken met het functioneren van woningcorporaties. Daarover heb ik u op 10 december van het vorig jaar al een column beloofd. Die belofte los ik nu in.

Woningcorporaties bezitten in Nederland ongeveer 2,5 miljoen huizen. De huursector buiten die woningcorporaties leidt een kwijnend bestaan. Vanwege de schandalen van de afgelopen jaren is de corporatiesector een onderwerp van voortdurend politiek debat.

Huurhuizen voor brede lagen van de bevolking, daar is grote behoefte aan

Grofweg zijn er twee posities, die ik gemakshalve maar even associeer met VVD en PvdA. De VVD beschouwt woningcorporaties als socialistisch adderbroed, dat geld over de balk gooit en de concurrentie vervalst met eerlijke ondernemers, die niet over gratis kapitaal kunnen beschikken. Dat socialistische bolwerk moet worden ingedamd. Corporaties moeten terug naar hun kerntaak, huizen verhuren aan lage inkomens. Daarvoor zijn veel minder dan 2,5 miljoen woningen nodig. De rest kan worden verkocht, liefst met korting aan de bewoners, die als dank op de VVD zullen stemmen. In mijn ogen is dit geen onredelijk plan. Het leidt echter niet tot een breed toegankelijke huursector, waarin ons pensioenvermogen veilig kan worden belegd. Bovendien houden die corporaties door al die verkopen geld over; meer dan ze nodig hebben. Niemand weet hoe je dat geld die socialisten afhandig moet maken. De PvdA beschouwt de woningcorporatie als een kapitalistisch gezwel dat los is geraakt van zijn maatschappelijke taak: het bouwen en verhuren van huizen voor de lage inkomens, de natuurlijke achterban van de PvdA. Corporaties doen aan projectontwikkeling, bouwen winkels en ontwikkelen huizen voor mensen die niet tot doelgroep behoren. Dat moet stoppen, aldus de PvdA. Geen geld voor commerciële activiteiten en alleen maar bouwen voor de doelgroep. Ook geen onredelijk plan. Er is echter één probleem: je moet wel heel creatief rekenen om de doelgroep op te kunnen rekken tot 2,5 miljoen huishoudens. In het PvdA-plan houd je daarom geen geld over, maar wel woningen. Je moet toch wat, dus die woningen zullen ongetwijfeld worden verhuurd aan 'scheefwoners'. Een brede huursector zal ook bij dit plan niet ontstaan.

Goede plannen dus, zowel van de VVD als van de PvdA, maar niet goed voor een vitale corporatiesector. De een wil de sector onthoofden door de verkoop van woningen, de ander wil de sector opsluiten in een reservaat. Waarom toch? Woningcorporaties hebben een lange traditie in de Nederlandse volkshuisvesting. Waarom laten we die sector zijn vleugels niet uitslaan door ze iets te laten maken waar in ons land dringend behoefte aan is: huurhuizen voor brede lagen van de bevolking, als het even kan ook nog klimaatneutraal. Dan moet je natuurlijk wel zorgen voor eerlijke concurrentie met andere partijen die huurhuizen willen bouwen, door iets te doen aan het overvloedige vermogen. Dan hebben we er straks ook nog wat aan voor ons pensioen. Dat is mooi meegenomen.